

Fassung vom 2016-07-26  
Projekt Nr.: 2015-076

Anlage: 2  
x. Fertigung



Gemeinde Gutach im Breisgau  
Dorfstraße 33  
79261 Gutach im Breisgau

## Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan

**Bebauungsplan : „Alter Sportplatz“**  
**mit planungsrechtlichen Festsetzungen und**  
**örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Gutach im Breisgau, .....

Planer:

Bürgermeister:

Urban Singler

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Gutach im Breisgau möchte im Ortsteil Bleibach die Fläche des „Alten Sportplatzes“ entwickeln. In der Vergangenheit wurde dieser Standort auf eine mögliche Ausweisung als Wohngebiet geprüft. Das Ergebnis zeigte, dass aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Landesstraße L 173 dies nicht bzw. nur sehr unwirtschaftlich mit umfangreichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich ist. Deshalb soll die Fläche einer nicht störenden gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Anlass für die Planung geben konkrete Anfragen von vier Gewerbetreibenden, die sehr zeitnah ihren Betrieb verlagern bzw. neu bauen möchten. Die Gemeinde verfügt derzeit über keine gewerblichen Baugrundstücke, die sie hierfür anbieten kann. Das zuletzt erschlossene Gewerbegebiet „Weber-Areal“, westlich dieses Plangebiets gelegen, ist zwischenzeitlich vollständig umgesetzt.

### 1.2 **Ziele und Zwecke der Planung**

Mittels dieses Bebauungsplans soll eine neue, hinsichtlich Lärm eingeschränkte Gewerbefläche zwischen dem bestehenden Mischgebiet entlang der Simonswälder Straße bzw. dem Mühlekanal und der Landesstraße L 173 ausgewiesen werden. Im Westen und Osten reicht die Bebauung bereits bis an die Landesstraße, so dass nun der Ortsrand in diesem Bereich geschlossen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Sportplatz“ schafft die planungsrechtliche Grundlage dafür.

Mit diesem Bebauungsplan kann ein Beitrag zur Innenentwicklung und zugleich zur Nachverdichtung geleistet werden. Das Aufstellungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Abhängig davon ist, dass der Geltungsbereich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

### **1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkungsfläche des Ortsteils Bleibach. Es liegt nördlich der Landesstraße L 173 und schließt somit den Ortsrand nach Süden hin.

Im Norden wird es durch den Mühlekanal abgegrenzt. Auf der gegenüberliegenden Gewässerseite schließt der Bestand in Form einer Mischbebauung entlang der Simonswälder Straße an.

Bei der Geltungsbereichsfläche handelt es sich um einen stillgelegten Fußballplatz, der derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet wird.

Das ebene Plangebiet weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 0,92 ha auf. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs: Flst. Nr. 75, 76 (Mühlekanal - Teil), 81 (Teil) und 82.

#### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Flst. Nr. 81, auf dem die Verbreiterung der Zufahrtsstraße erfolgt, befindet sich in Privateigentum. Die übrigen Flächen gehören der Gemeinde Gutach im Breisgau.

#### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Gemeinde Gutach im Breisgau gehört der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldkirch zusammen mit der Gemeinde Simonswald an. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Somit kann dieser Bebauungsplan als aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden und muss daher nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

## **2. Inhalt der Planung**

### **2.1 Gesamtkonzeption**

Die Fläche südlich des Mühlekanals wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt von Norden über eine neue Zufahrtsstraße (Planstraße 1). Entlang des Mühlekanals und der südlich verlaufenden Landesstraße L 173 werden die jeweils erforderlichen Schutzstreifen gesichert.

Der Geltungsbereich des 2013 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Weber Areal“ liegt unweit entfernt, etwas weiter westlich. Er grenzt ebenfalls unmittelbar an die Landesstraße und die Mischbebauung entlang der Simonswälder Straße. Aufgrund vergleichbarer Randbedingungen wurden die Festsetzungen dieses neuen Bebauungsplans in den Grundzügen auf die Regelungen für den dortigen Bereich abgestimmt. Auch die Festsetzungen für den Bebauungsplan „Obere Hintermatte“, der östlich liegt, geben einen ähnlichen Gestaltungsspielraum vor.

## **2.2 Städtebauliche Festsetzungen**

### **2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehender Wohnbebauung innerhalb des Mischgebiets muss hier allerdings eine Einschränkung (GEe) erfolgen. So kann gewährleistet werden, dass keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft entsteht. Gemäß dem Ergebnis des Lärmgutachtens wird für diese Flächen ein Emissionskontingent ( $L_{EK}$ ) festgesetzt.

Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten werden als Nutzung ausgeschlossen. Aufgrund der zurückgesetzten Randlage ist das Plangebiet dafür weniger geeignet. Die damit verbundene Frequentierung würde sich zudem auf die bestehende Wohnbebauung störender auswirken.

Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden aus der Zulässigkeit herausgenommen. Hierfür besteht nach heutigem Kenntnisstand kein Bedarf. Zudem kann so ein emissionsbedingter Nachbarschaftskonflikt aufgrund der vorbeiführenden Landesstraße ausgeschlossen werden.

Um das Maß der baulichen Nutzung regeln zu können, wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 als Höchstmaß definiert. Da sich die künftigen Grundstücke aus der GEe-Fläche und einer privaten Grünfläche entlang des Mühlekanals zusammensetzen werden, muss die Berechnungsgrundlage eindeutig geregelt werden. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen dürfen bei der Berechnung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit herangezogen werden. Die Flächenausdehnung im Plangebiet ist begrenzt und soll wirtschaftlich vertretbar genutzt werden können.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Zahl der Vollgeschosse kann aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden. Zusammen mit der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen reicht die GRZ als Instrumentarium aus.

### **2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen**

Als Bauweise wird eine offene Bauweise definiert. Dies bedeutet, dass Gebäude in ihrer Längsentwicklung auf 50,00 m beschränkt werden. Aufgrund der Lage unmittelbar an der Landesstraße soll eine riegelartige gewerbliche Bebauung unterbunden werden. Kleinteiligere Baukörper fügen sich in ihrem Maßstab besser in den Bestand ein.

In der Höhe werden Obergrenzen in Form von Wand- und Firsthöhen gesetzt. Da eine Definition des unteren Bezugspunkts schwierig ist, werden die Maximalmaße bezogen auf m+NN festgelegt. Als Basis hierfür wurde die geplante mittlere Höhenlage der Erschließungsstraße (Planstraße 1) herangezogen. Diese wird nach Auskunft des Straßenplaners bei ca. 302,00 m+NN liegen.

In relativen Höhen bedeutet dies, dass eine maximale Wandhöhe von ca. 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von ca. 11,00 m gelten. Für technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugsschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, wird eine Ausnahme definiert. Sie dürfen die festgesetzte Maximalhöhe bis zu 2,00 m überschreiten.

Der obere Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt: bei der Wandhöhe bildet ihn der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei der Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Da in einem Gewerbegebiet auch einhäufige Dachformen z.B. Pultdach oder Flachdächer entstehen können, wird in den Bebauungsvorschriften eindeutig geregelt, welches Höhenmaß herangezogen werden muss.

Werden Gebäude mit einem Flachdach errichtet, so ist die maximale Wandhöhe bindend. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet dabei die Oberkante der Attika.

Bei einhüftigen Dachformen muss die obere Dachkante die maximale Wandhöhe einhalten. So sollen die in Erscheinung tretenden stehenden Wandflächen begrenzt werden.

Als maximale Höhe sonstiger baulicher Anlagen gilt die maximale Wandhöhe als Obergrenze. Hiervon ausgenommen sind Fahnenmasten.

Im Bebauungsplan „Weber-Areal“ wird hinsichtlich der festgesetzten Wandhöhen zwischen Gebäuden mit Flachdach und mit geneigtem Dach unterschieden. Die maximale Wandhöhe für Flachdachbauten (8,50 m) liegt 1,50 m höher als das Maximalmaß für Gebäude mit geneigtem Dach (7,00 m). Für den Betrachter ist die stehende Wandfläche augenscheinlicher als die Dachfläche, die nach hinten wegfieht. Deshalb erfolgt in diesem Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ eine Vereinheitlichung der zulässigen Wandhöhe auf 8,50 m, unabhängig von der gewählten Dachform und –neigung. Dieses Maß wurde bei der Ermittlung der maximalen Wandhöhe bezogen auf m+NN rechnerisch eingestellt. Bei Gebäuden mit einem möglichen Pultdach entstehen 2 Wandflächen. Hier wird die Maximalwandhöhe auf die höhere Höhe angewandt.

### **2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen/Carports und Stellplätze**

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets ist jeweils eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch Ausweisung von Baugrenzen beidseits der Planstraße 1 festgesetzt. So kann eine möglichst hohe Flexibilität bei der Aufteilung, in geplant vier Bauplätze, gewährleistet werden.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen im Sinne des § 50 LBO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen entlang des Mühlekanals sowie eingeschränkt der Schutzstreifen entlang der L 173.

Für Garagen und Carports werden jedoch Mindestabstände zur Erschließungsstraße geregelt.

#### **2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Auf die Ausweisung einer Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung wird verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß den Bedürfnissen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen frei gewählt werden bzw. ergibt sich aus diesen.

#### **2.2.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird auf ein Mindestmaß reduziert.

Die Dachform und -neigung der baulichen Anlagen ist unter Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhen frei wählbar. Lediglich hinsichtlich des Dacheindeckungsmaterials wird geregelt, dass matte, seidenmatte oder engobierte Materialien zu verwenden sind. Als Ausnahme sind jedoch Solar- oder Fotovoltaikanlagen erlaubt. Eine mögliche Blendwirkung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es ist wünschenswert, wenn die Farbe der Dacheindeckung in den Farbtönen des Bestands weitergeführt werden würde. Hierbei handelt es sich um rote bis braune, graue oder schwarze Farbtöne.

Flachdachgaragen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, sowie Garagendächer mit einer Dachneigung  $< 15^\circ$  sind extensiv zu begrünen.

Hinsichtlich der Thematik Werbeanlagen wurden die Regelungen aus dem Bebauungsplans „Weber-Areal“ übernommen. Gemäß den Erfahrungen der Gemeindeverwaltung haben sich diese in der Umsetzung bewährt. Werbeanlagen, mit Aus-



nahme von Fahnenmasten, werden in ihrer Höhe auf die maximal festgesetzte Wandhöhe von 310,50 m+NN beschränkt. Hinsichtlich ihrer Lage sind sie nur im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE), innerhalb der überbaubaren und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig. Eine Platzierung innerhalb des Schutzstreifens entlang der L 173 oder des Gewässerrandstreifens ist ausgeschlossen. Die Größe einzelner Werbeanlagen darf maximal 10,50 m<sup>2</sup> betragen. Somit ist gewährleistet, dass Werbeanlagen im Euroformat (3,80 m x 2,70 m = 10,26 m<sup>2</sup>) möglich sind. Um Störungen für Autofahrer auf der Landesstraße und für die Anwohner zu vermeiden, werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen. Die direkte Beleuchtung von freistehenden Werbeanlagen ist ebenfalls nicht zulässig.

Zur Vermeidung von massiven Einfriedungen, z. B. in Form von Mauern, und damit Sicherung einer optischen Durchlässigkeit werden Einfriedungen aus Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Sockelmauern. Ihre Höhe wird auf maximal 0,50, bezogen auf Oberkante Gelände nach Fertigstellung der Maßnahme, begrenzt.

### **2.3 Artenschutz**

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Vorfeld geprüft, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt werden können. Betroffen sind alle europarechtlich geschützten Arten sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Aus diesem Grund wurde hierfür von Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erstellt. Sie ist in der Fassung vom 23.04.2016 Bestandteil dieses Bebauungsplans unter der Anlage 5.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Fläche innerhalb des Plangebiets aktuell keiner artenschutzrechtlich planungsrelevanten Art einen Lebensraum bietet. Daher ist diese Bebauungsplanung als artenschutzrechtlich unbedenklich einzustufen.

Ausgenommen von dieser Aussage ist jedoch die Libellenart Grüne Flußjungfer. Um hier detailliertere Aussagen treffen zu können, wurde ein Libellenkundliches Fachgutachten beauftragt.

Diese Untersuchungen wurden vom Institut für Naturschutz und Landschaftsanalyse INULA aus Freiburg durchgeführt. Das Gutachten ist ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplans und bildet in der Fassung vom 14.07.2016 die Anlage 6.

Neben der Grünen Flußjungfer wurde auch die geschützte Libellenart der Helm-Azurjungfer untersucht. Aus zeitlichen Gründen wurde ein Worst-Case-Szenario aufgestellt. Darauf basierend wurden Auflagen definiert, bei deren Umsetzung erhebliche Beeinträchtigungen der Libellen sicher vermieden werden können. Diese wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und somit planungsrechtlich abgesichert. Es handelt sich dabei um Maßnahmen zur Beibehaltung und dauerhaften Pflege des linksseitigen Gewässerrandstreifens und zur Bekämpfung des Japan-Knöterichs. Entgegen dem Vorschlag für die Breite des Gewässerrandstreifens mit 10 m, wurde dieser gemäß der wasserwirtschaftlich geforderten Breite von 5 m im Bebauungsplan ausgewiesen. Hier wird der Ausweisung von Bauflächen in dem begrenzten Flächenangebot und damit im Rahmen der Innenentwicklung der Nachverdichtung im Bestand der Vorrang gegeben.

Zudem wird als weitere Maßnahme die Verwendung einer insektenverträglichen Beleuchtung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung weiteren und Entfernung bestehenden Uferverbau entlang des Mühlekanals liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Die Gemeinde wird, wenn Gewässermaßnahmen anstehen bzw. im Rahmen des Brückenneubaus, diese Anregungen wenn möglich umsetzen.

## **2.4 Lärmschutz/Immissionsschutz**

Das Plangebiet grenzt mit seiner Südseite an die Landesstraße L 173 an.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde daher geprüft, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6010/679 vom xx.xx.2016, erstellt durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 7).

In der Umgebung des Plangebiets im Norden, Westen und Osten befinden sich innerhalb des dortigen Mischgebiets bestehende Wohngebäude. Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung muss nachgewiesen werden, dass bzw. unter welchen Randbedingungen die beabsichtigte gewerbliche Nutzung mit dem Schutzanspruch der Umgebung vor Lärmeinwirkung vereinbar ist.

Das Ergebnis hat gezeigt, dass das Gewerbegebiet hinsichtlich Lärm eingeschränkt werden muss. Die ermittelten Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die beiden Teilflächen wurden als Definition des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) festgesetzt. Die Bezugsgröße für die östliche Teilfläche liegt bei  $x \text{ m}^2$  und für den westlichen Teil bei  $x \text{ m}^2$ .

Somit kann gewährleistet werden, dass durch die gewerbliche Nutzung keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung entsteht.

### Ergebnis Lärmgutachten

## 2.5 Verkehrsplanung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Simonswälder Straße aus. Es gibt dort bereits einen schmalen Weg über das Flst. Nr. 82 mit einer Brücke über den Mühlekanal. Zwischen den beiden bestehenden Gebäuden auf den Flst. Nr. 81 und 83/1 wird dieser Weg ausgebaut und nach Osten verbreitert. Er ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Mittels einer neuen Brücke, die zwischen den Schrammborden ein lichtet Maß von 5,50 m aufweist, kann die Gewerbefläche daran angebunden werden. Hier im Gewerbegebiet beträgt die Straßenbreite 6 m. Aufgrund des Plangebietszuschnitts ist die Ausbildung einer Stichstraße die wirtschaftlichste Lösung. An ihrem Ende wird eine Wendepate ausgebildet. Diese ist so dimensioniert, dass auch ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße 1) handelt es sich um gemischt genutzte Flächen, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereich.

Die im Vergleich zum Gebietsinneren reduzierte Fahrbahnbreite im Zufahrtbereich wurde im Vorfeld mit den Straßenbehörden besprochen und abgestimmt. Aufgrund der guten Übersichtlichkeit des Geländes kann ausfahrender Verkehr bei Bedarf südlich der Brücke auf einfahrende Fahrzeuge warten. Ggf. kann mittels einer Vorfahrtsregelung dem einfahrenden Verkehr das generelle Vorrecht eingeräumt werden.

Auch der fehlende Einmündungsradius von der Simonswälder Straße von Westen kommend wird von Seiten der Verkehrsbehörde mitgetragen. Aufgrund der Grundstücksverhältnisse ist keine alternative Lösung möglich. Da jedoch die Hauptwegebeziehung von Osten erfolgt, wurde dem so zugestimmt.

Somit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ausreichend gesichert.

Von der Landesstraße L 173 sind Ein- und Ausfahrten zu den gewerblichen Bauflächen nicht zulässig. Ein entsprechendes Zufahrtsverbot ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

## 2.6 Schutzstreifen entlang der Landesstraße L 173

Zwischen der Landesstraße L 173 und der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenze muss auf einer Breite von 15 m ein Schutzstreifen von jeglichen hochbaulichen Anlagen und Werbeanlagen freigehalten werden. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

## 2.7 Gewässersituation

Nördlich des Plangebiets, unmittelbar an den Geltungsbereich grenzend verläuft der Mühlekanal. Entlang dieses Gewässers gelten die rechtlichen Vorgaben für den Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG. Da es sich nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans um einen sog. Innenbereich handelt, beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens 5 m. Dieser ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt und als private Grünfläche ausgewiesen.

Nach derzeitiger Rechtgrundlage sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen,
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

## 2.8 Grundwasser

Für dieses Plangebiet liegt kein ingenieurgeologisches Erschließungsgutachten vor. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans „Alter Sportplatz“ liegt jedoch in räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet „Weber-Areal“. Deshalb können die Erkenntnisse hinsichtlich Grundwasser- und Bodenverhältnisse auf dieses Plangebiet in den Grundzügen übertragen werden.

Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der durch ein Gutachten zu ermittelnde Grundwasserhöchststand (MHW, „Weber-Areal“: 296,40 m+NN) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte).

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

## 2.9 Hochwasserschutz

Südlich des Plangebiets und der Landesstraße fließt die „Wilde Gutach“. Der Hochwasserschutz ist für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden. Dieses Plangebiet wird lediglich im Katastrophenfall (HQ extrem) überflutet.

Aus diesem Grund wurde die Fläche im zeichnerischen Teil gemäß § 80 Abs. 1 Ziffer 2 WasserG als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich nachrichtlich gekennzeichnet. Hier gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereichs bildet der Mühlekanal. Da es sich hierbei um ein künstliches Gewässer, das regulierbar ist, handelt, besteht kein Überflutungsrisiko,

## 2.10 Technische Ver- und Entsorgung

### 2.10.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im **Trennsystem**.

#### 2.10.1.1 Schmutzwasser

**Ergebnis Entwässerungskonzept**

#### 2.11.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

**Ergebnis Entwässerungskonzept**

### **2.10.2 Wasserversorgung**

Sowohl die Trinkwasser- als auch die Löschwasserversorgung sind durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz **gesichert**.

### **2.10.3 Elektrizität**

Die Versorgung der Neubauten kann durch Anschluss an das vorhandene Niederspannungsnetz sichergestellt werden.

### **2.10.4 Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Deutsche Telekom macht besonders darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

### **2.10.5 Gasversorgung**

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Simonswälder Straße, mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt.

Die bnNETZE GmbH weist darauf hin, dass in Anlehnung an die DIN 18012 für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt wird. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschluss-

raum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

#### **2.10.6 Abfallentsorgung**

An der jetzigen Erschließungssituation in der Simonswälder Straße und somit an der Abfallentsorgung ergeben sich keine Änderungen. Die neue Planstraße 1 wird daran angehängt. Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend groß dimensioniert. Somit ist die Befahrbarkeit des Plangebiets gegeben. Daher können die Gewerbetreibenden die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der neuen, mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren, öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.

#### **2.11 Altlasten**

Im Bereich des Plangebiets liegt, wie im Großteil der Gemeinde Gutach im Breisgau, vermutlich eine Belastung mit Schwermetallen aus historischem Bergbau vor. Deshalb wird das Plangebiet entsprechend gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Weber-Areal“, der unmittelbar westlich liegt, wurde deshalb eine Untergrunderkundung durchgeführt. Aufgrund der räumlichen Nähe lassen sich die dortigen Erkenntnisse auf diesen Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ übertragen.

Die Untersuchung im Hinblick auf eine eventuelle Bodenbelastung mit Schwermetallen und pH-Wert hat ergeben, dass hinsichtlich der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden nicht überschritten.



Die erhöhten Schwermetallgehalte im Boden sind jedoch abfallrechtlich relevant. Der anfallende Bodenaushub darf außerhalb des Plangebiets nur eingeschränkt verwendet werden. Bei Baumaßnahmen sind Ober- und Unterboden zu trennen und fachgerecht zwischenzulagern. Sofern das Material nicht im Plangebiet verbleibt, sind im Hinblick auf die Verwertung ggf. Deklarationsanalysen erforderlich.

## **2.12 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

## **3. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser Aufstellung des Bebauungsplans um eine Maßnahme zur Nachverdichtung und somit um eine Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

#### 4. Städtebauliche Daten

##### 4.1 Flächenbilanz:

GEE-Fläche	7.350 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.245 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche mit Seitenflächen/Brücke	650 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	9.245 m <sup>2</sup>

#### 5. Auswirkungen der Planung

##### 5.1 Folgeeinrichtungen

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

##### 5.2 Überschlägige Erschließungskosten

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca.:

Straßenbau mit Brücke	€
Wasserversorgung	€
Kanalisation	€
Beleuchtung	€
Vermessung	€
Gesamtsumme (brutto)	€

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, Strom-, Telekommunikations- und ggf. Gasleitungen enthalten.

### 5.3 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden.

Aufgestellt: Lahr, 15.07.2016

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin