

Fertigung:.....

Anlage: 2

Blatt:1 - 13

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Auf der Ebene I" der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Auf der Ebene I" wurde am 28.11.2001 als Satzung beschlossen. Dabei handelte es sich um eine vollständige Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplans "Auf der Ebene" von 1989.

Eine 1. Änderung bzw. die Erweiterung des Bebauungsplans "Auf der Ebene I" wurde 2007 im vereinfachten Verfahren durchgeführt, um die Flächen östlich der gewerblichen Betriebsgebäude für zusätzliche Erweiterungen des ansässigen Betriebes zu nutzen.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde 2013 eine kleine Fläche im Süden für die Hallenerweiterung und die erforderlichen Freiflächen zum Nachweis der Abstandsflächen ausgewiesen.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung wurde 2015 die Anlage eines Parkplatzes südlich der Betriebsgebäude ermöglicht.

Mit der nunmehr geplanten 4. Änderung und Erweiterung sollen weitere Bauflächen auf der Fläche des ausgewiesenen privaten Parkplatzes für eine erneute Erweiterung der Betriebsgebäude ausgewiesen werden.

Dabei werden nicht nur die aktuell für die Hallenerweiterung benötigten Flächen in die überbaubaren Flächen einbezogen. Vielmehr soll der Bereich bis zur Gemeindeverbindungsstraße "Singersbach" als Baufläche ausgewiesen werden. Damit haben die expandierenden Firmen die Möglichkeit, in der Zukunft zusätzliche Erweiterungen vorzunehmen, ohne dass wieder eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden muss.

Als Ersatz für die dabei entfallenden Parkplätze sollen die Wiesen zwischen der Betriebserweiterung und der Gutach als Parkplatz ausgewiesen werden, um auch künftig ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung des Bebauungsplans.

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Parkplatzes und der Wiesenfläche für bauliche Erweiterungen geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung erfolgt im 2-stufigen Verfahren.

2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

In die 4. Änderung und Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans werden Teilflächen von Flst.Nrn. 618/4 und 618/5 und Teilflächen von Flst.Nrn. 616 und 617 einbezogen.

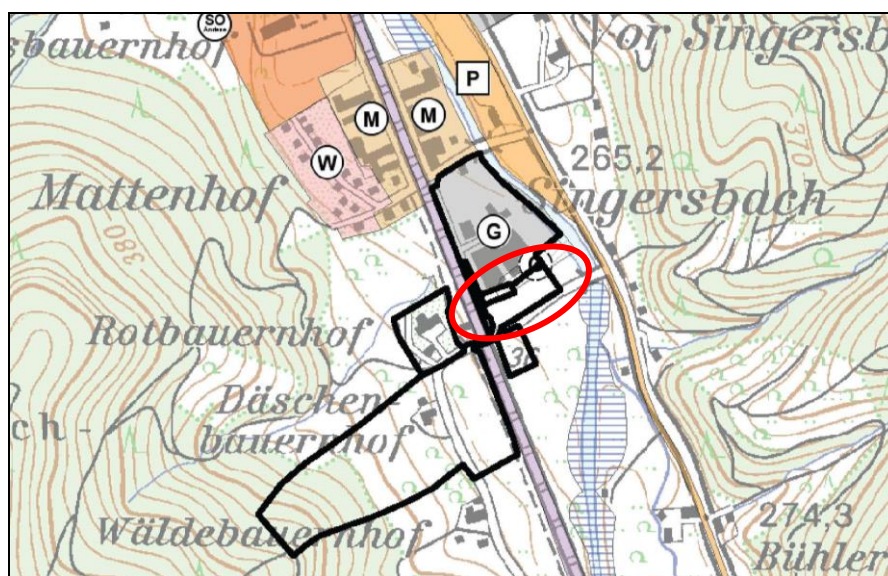
Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung ca. 5.500 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Erweiterung ist dem "Zeichnerischen Teil" zur Änderung und Erweiterung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hausach - Gutach ist das Gewerbegebiet "Auf der Ebene I" als gewerbliche Fläche ausgewiesen - ebenso wie im Bebauungsplan. Die für eine bauliche Erweiterung und die Parkplätze benötigten Teilflächen auf den Flst.Nrn. 616 und 617 sind im FNP nur teilweise als "G" ausgewiesen.



(Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2018)

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung sowie die für den Parkplatz benötigten Erweiterungsflächen sind im Flächennutzungsplan weitgehend als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung entwickelt sich aber aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen und dem Parkplatz. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig.

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein von 2017 (rechtskräftig seit dem 22.09.2017) werden keine speziellen Aussagen zum Planungsgebiet getroffen.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

4.1 Änderungsbereich

Die 4. Änderung und Erweiterung bezieht sich im Wesentlichen auf die 2015 mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Auf der Ebene I" überplanten Stellplatzflächen südlich der Betriebsgebäude.

Hier werden für die aktuell anstehenden Betriebserweiterungen der Firmen FHB und Schneider Bauflächen bereitgestellt, aber auch künftige Erweiterungsflächen nach Süden bis zur Gemeindeverbindungsstraße "Singersbach" ausgewiesen. Dabei wird der parallel zur Straße verlaufende Entwässerungsgraben mit einem Abstand von mind. 5,00 m wie bisher freigehalten bzw. nicht in das Planungsgebiet mit einbezogen.

Auch eine Teilfläche des Bebauungsplans "Auf der Ebene I" (Änd. u. Erw.) von 2001 und der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung von 2013 werden in das Planungsgebiet einbezogen.

Die vorhandene Straße längs der Bahnlinie wird nicht miteinbezogen. Die vorhandenen Leitungstrassen werden übernommen. Für die Gasleitung DN 300 wird der Schutzstreifen von 2 x 3,0 m im Plan gekennzeichnet. Änderungen sind hier nicht erforderlich und nicht geplant.

Mit den nun möglichen Erweiterungen der Betriebsanlagen werden die Festsetzungen entsprechend dem nördlich angrenzenden bebauten Bereich auch für die Änderungsfläche übernommen.

Der Änderungsbereich wird als eingeschränkte gewerbliche Fläche GEE ausgewiesen. Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die Baugrenzen erweitert, das zulässige Maß der Nutzung aber beibehalten. Durch die Einbeziehung von Teilen der bereits ausgewiesenen Bauflächen des GEE³ in den Änderungsbereich wird es möglich, die bestehenden Baugrenzen, die an der Außenwand des Gebäudes verlaufen, aufzuheben und zu erweitern.

Die Schriftlichen Festsetzungen ("Planungsrechtliche Festsetzungen" und "Örtliche Bauvorschriften") des nördlich angrenzenden Bebauungsplans "Auf der Ebene I" (Änd. und Erw.) von 2001 werden soweit zutreffend für diese Änderung und Erweiterung beibehalten bzw. übernommen.

Gemäß dem Bebauungsplan "Auf der Ebene I" i.d.F.v. 10.09.2001 werden auch für den Änderungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im wesentlichen festgesetzt:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE
- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- Dachneigung: 0° - 45°
- Abweichende Bauweise a
- Firsthöhe max. = 9,50 m

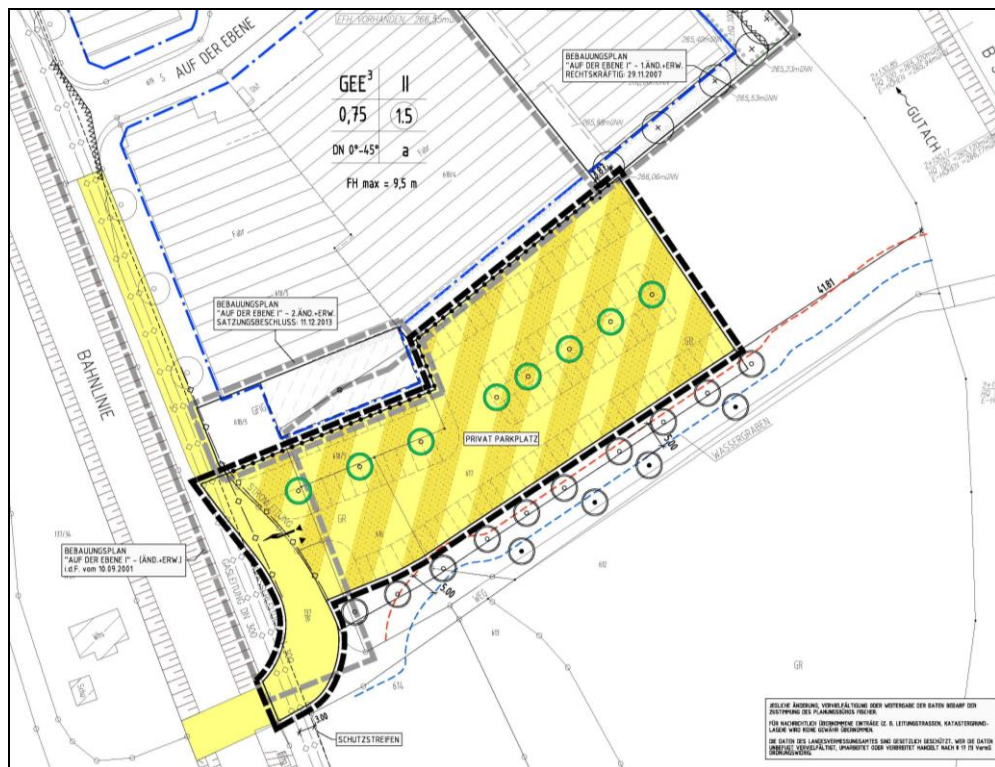
Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans von 2001 wird die Grundflächenzahl von 0,75 und die Geschossflächenzahl von 1,5 geringfügig erhöht auf:

- Grundflächenzahl max. 0,8
- Geschossflächenzahl max. 1,6

Die "Hinweise und Empfehlungen" behalten in der Fassung vom 10.09.2001 ihre Gültigkeit, auch für den Änderungsbereich. Sie werden aber ergänzt bzw. aktualisiert.

Der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 10.09.2001 wurde im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung bereits durch das Deckblatt zur 1. Änderung und Erweiterung, im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung durch das Deckblatt zur 2. Änderung und Erweiterung ersetzt.

Die 3. Änderung und Erweiterung (Parkplatz) wird mit dieser 4. Änderung und Erweiterung größtenteils überlagert.



Bebauungsplan "Auf der Ebene I" – 3. Änd. u. Erw.

(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2015)

Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Dachbegrünungen auf flachen bzw. flach geneigten Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung)
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.2 Erweiterungsbereich

Die Erweiterung umfasst die bisher nicht überplanten Flächen östlich des Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Auf der Ebene I". Dabei handelt es sich um Wiesen / Grünland. Zu der Straße "Singersbach" und dem parallel verlaufenden Entwässerungsgraben wird ein Abstand von mind. 5,00 m eingehalten.

Der Graben und die vorhandenen Bäume längs des Wirtschaftswegs verbleiben außerhalb der Planungsfläche.

Die Flächen des bisher als Parkplatz ausgewiesenen Areals und die Erweiterung bis vor die HQ₁₀₀-Linie werden künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Flächen im nordöstlichen Anschluss werden als privater Parkplatz ausgewiesen. Diese Flächen sind gemäß den Hochwassergefahrenkarten als HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Der geplante Parkplatz ersetzt den mit der 3. Änderung und Erweiterung ausgewiesenen privaten Parkplatz für die beiden nördlich angrenzenden Firmen.

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt von Südosten – von der Gemeindeverbindungsstraße "Singersbach" aus. Im Bereich dieser Zufahrt werden die Flächen in das Planungsgebiet einbezogen um die Zufahrt zu sichern. An der Stelle der Zufahrt ist bereits eine Zufahrt zu den Wiesen für landwirtschaftliche Fahrzeuge vorhanden.

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Nach § 78 Abs. 2 WHG kann von der zuständigen Behörde eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Begründung des Vorliegens der Voraussetzungen gemäß § 78 Abs. 2 WHG

zu 1) Die als Ersatz geplanten Stellplätze für die Firmen werden teilweise im HQ100-Bereich längs der Gutach angelegt, da es für die Firmen keine alternativen weniger hochwassergefährdeten Flächen im Bereich der Betriebe gibt.

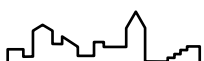
Südlich der Straße "Singersbach" werden die Wiesen der Flst.Nrn. 612 und 613 bei einem 100-jährigen Regenereignis vollständig überschwemmt. Die als HQextrem ausgewiesenen Flächen neben der Bahnlinie (Flst.Nr. 614) sind von den Betreibern der Sommerrodelbahn angepachtet und stehen deshalb nicht zur Verfügung.

Auf die Flächen westlich der Bahnlinie kann nicht zugegriffen werden, da diese bereits als Parkplatz für die Sommerrodelbahn ausgewiesen sind.

zu 2) Die Erweiterungsflächen grenzen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet "Auf der Ebene" an.

zu 3) Da es sich um einen privaten Betriebsparkplatz handelt, der im Bedarfsfall geräumt werden kann, und keine Gebäude oder sonstigen Bauwerke vorgesehen sind, ist eine Gefährdung von Personen ebenso wie erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten.

zu 4) Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands werden nicht nachteilig beeinflusst, da keine Gebäude oder sonstigen Bauwerke oder Geländeaufschüttungen geplant sind.



- zu 5) die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt. Rückhalteraum geht nicht verloren und muss deshalb auch nicht ausgeglichen werden.
- zu 6) Der bestehende Hochwasserschutz in den außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen wird nicht verändert bzw. beeinflusst.
- zu 7) Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind aufgrund der geplanten Nutzung und da das Geländeniveau nicht geändert wird, ebenfalls nicht zu erwarten.
- zu 8) Zur Gutach im Nordosten wird mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Abstand von über 5,00 m eingehalten. Zusätzlich werden weitere 5 m innerhalb des Planungsgebiets als Grünfläche festgesetzt. Damit wird ein Abstand der Stellplätze von mind. 10 m zuzüglich der Anpflanzungen und Uferböschungen zur Gutach gewährleistet. Entsprechend den Belangen der Hochwasservorsorge werden die Firmen Schutzeinrichtungen wie z. B. Schutzbohlen, Sandsäcke etc. vorhalten.
- zu 9) Die geplanten Stellplätze stellen keine massiven Bauvorhaben dar. Das Höhenniveau der Flächen wird beibehalten. Bauliche Schäden sind deshalb bei einem HQ 100 nicht zu erwarten.

Eine ausnahmsweise Zulassung dieses Baugebiets wurde bei der Unteren Wasserbehörde im Landratsamt beantragt.

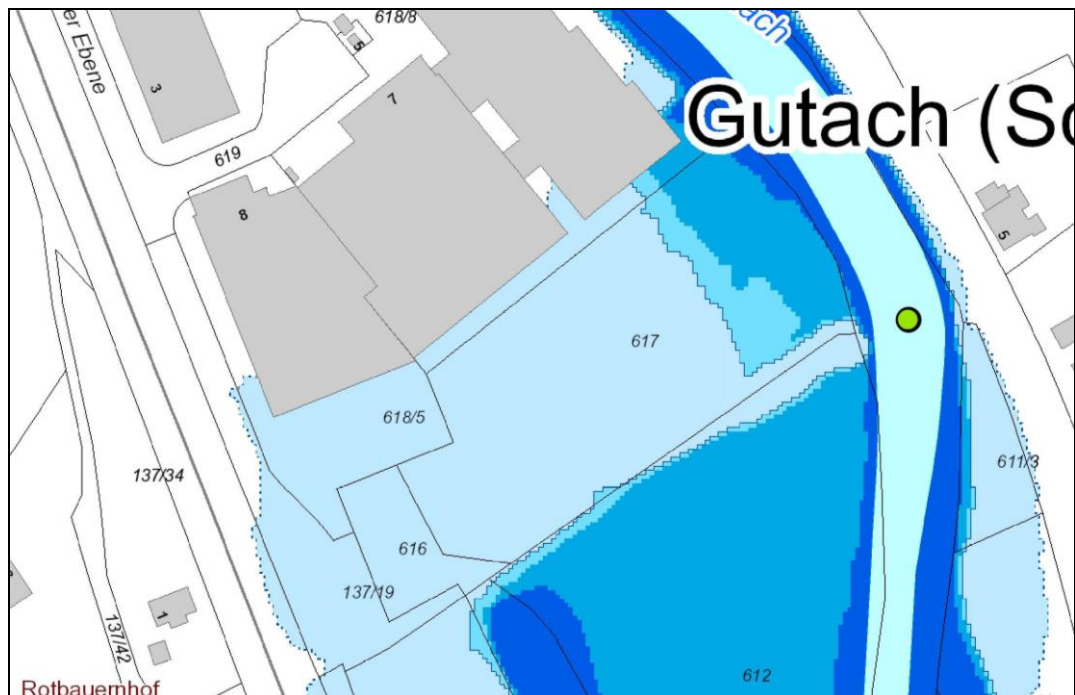
Diese 4. Änderung und Erweiterung überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan von 2001 einschließlich der 1., 2. und 3. Änderung und Erweiterung im Geltungsbereich dieser 4. Änderung und Erweiterung.

4.3 Hochwassersicherheit

Die gesamte Fläche des Änderungsbereichs mit der geplanten Bebauung ist in der Hochwassergefahrenkarte als HQ_{extrem} gekennzeichnet. Damit gelten diese Flächen als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ_{100} durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Nordöstlich im Bereich der Parkplatzfläche (Erweiterungsbereich) sind Teilflächen längs der Gutach als überflutungsgefährdet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ_{100}) ausgewiesen. Damit liegen diese Flächen gem. § 65 WG in einem Überschwemmungsgebiet.



Hochwassergefährdung (HQextrem, HQ100, HQ50)
(Quelle: LUBW, 2018)

4.4 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Eingeschränkte Gewerbegebiete wie bisher gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im gesamten Gewerbegebiet i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Um Konflikte bezüglich der Lärmemissionen zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Außerdem sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, um eine Störung des innerörtlichen Einzelhandels vermieden.

Im Gewerbegebiet werden von den gemäß § 8 Abs. 2 zulässigen Nutzungsarten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die genannten Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen stehen prinzipiell vor dem Hintergrund, dass die Bauflächen im Plangebiet im Wesentlichen einer tatsächlich gewerblichen Nutzung einschließlich der damit in Verbindung stehenden ergänzenden Einrichtungen zugeführt werden sollen.

Insbesondere Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe sind in der Regel mit hohem Flächenbedarf und außerdem starkem Verkehrsaufkommen verbunden, was den Entwicklungsvorstellungen für das Plangebiet widerspricht.

4.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen das Grundstück möglichst intensiv, d.h. auch flächensparend ausnutzen.

4.5.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete und ermöglicht eine Minimierung des Flächenverbrauchs.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann die Obergrenze der GRZ aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist im Hinblick auf die beengten Platzverhältnisse zwischen Gutach und Bahnlinie möglich.

Da längs der Gutach aber große nicht überbaubare Flächen freigehalten werden (Parkplatz, Grünfläche), ist mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt in dieser Insellage nicht zu rechnen, zumal sich im Süden größere naturbelassene Flächen anschließen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,6 festgesetzt. Dieser gegenüber dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete reduzierte Wert ermöglicht bei Bedarf i.V. mit der festgesetzten max. Wandhöhe auch eine teilweise 3-geschossige Nutzung der Baukörper.

Ergänzend wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen festgelegt.

4.5.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage, der vorhandenen und geplanten Höhenentwicklung, aber auch der vorhandenen Topographie wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer einheitlichen Obergrenze für die Gebäudehöhe beschränkt.

Die Gebäudehöhe bzw. die Firsthöhe wird gemessen ab der unteren Bezugshöhe, die sich an der EGFFH der vorhandenen Betriebsanlagen orientiert.

Um im Hinblick auf die Gebäudehöhe den Betrieben mehr Flexibilität für heute häufig erforderliche technische Aufbauten und Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne etc. zuzugestehen, darf die festgesetzte Höhe für derartige Anlagen um maximal 1,5 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile werden dabei in der Summe ihrer Grundflächen auf maximal 10 % der bebauten Grundfläche beschränkt.

4.6 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sollen Betriebsgebäude über 50 m Länge damit zugelassen werden.



4.7 Freihalteflächen

Längs der Gutach wird die geplante private Parkplatzfläche durch eine Freihaltezone von ca. 10 m (Biotop + 5,00 m) und ein Grünstreifen (Gewässerrandstreifen) von 5 m Breite von dem Gewässer abgesetzt.

Im Westen des Planungsgebiets liegen verschiedene Leitungen, u.a. eine Gasleitung, eine Wasserleitung und ein 20 kV-Kabel. Diese werden durch die Rücknahme der Baugrenzen berücksichtigt.

4.8 Begrünung

Es ist Ziel der Gemeinde Gutach, ein attraktives Gewerbegebiet zu sichern. In diesem Sinne ist eine Eingrünung des Plangebiets vorgesehen.

Entlang der Gutach wird der vorhandene Baumbestand berücksichtigt und erhalten.

4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um langfristige Bodenkontaminationen zu vermeiden, sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur zulässig, wenn sie durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u. ä.

4.10 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privater Parkplatz

Die Flächen im Nordosten werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privater Parkplatz - ausgewiesen. Eine Bebauung der Flächen ist nicht vorgesehen und nicht zulässig. Die Stellplatzanlagen werden durch Baumanpflanzungen gegliedert.

Die Stellplätze werden einschließlich der Zufahrten mit wasserdurchlässigem Schotterbelag hergestellt. Eine gesonderte Entwässerung ist damit nicht erforderlich.

4.11 Schallschutz

Auszug aus der Schalltechn. Untersuchung, Heine + Jud¹, vom 21.03.19:

Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Es ist die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Auf der Ebene I" in Gutach einschließlich einer Erweiterung der Produktionshallen der Firmen Schneider und FHB geplant. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung soll die "Verträglichkeit" des Vorhabens mit der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung geprüft werden.

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm² herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Immissionsrichtwerte für Dorf-/Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) in der lautesten Nachtstunde herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren eigene Messungen sowie Betreiber- und Literaturangaben.
- Bereits im Vorfeld wurden mögliche Lärmschutzmaßnahmen, mit denen die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der DIN 18005 sowie der TA Lärm erfüllt werden können, untersucht und auf ihre praktische Umsetzbarkeit (Machbarkeit) geprüft. Auf dieser Basis wurden folgende Schallschutzmaßnahmen konzipiert:
Im Nachtzeitbereich sind die Fenster und Tore der Hallen geschlossen zu halten.
Die Umsetzung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen ist im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- An der nächstgelegenen Wohnbebauung treten unter Berücksichtigung der beschriebenen Schallschutzmaßnahmen Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht nach § 2a BauGB wird als separater Fachbeitrag dem Bebauungsplan beigelegt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

²

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung der zusätzlichen Betriebsgebäude erfolgt von Norden über die bestehenden Anlagen.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Parkplatzes im Osten des Planungsgebiets erfolgt über die außerhalb des Planungsgebiets gelegene Straße "Singersbach" im Südosten.

Änderungen oder Erweiterungen des vorhandenen öffentlichen Straßennetzes "Auf der Ebene" sind nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Parkplatzes wird mit dem Bebauungsplan nicht festgelegt. Die im Plan dargestellten Parkplätze sind unverbindliche Vorschläge.

6.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung

Diese 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfordert keine Änderung des mit dem Bebauungsplan "Auf der Ebene I" i.d.F.v. 10.09.2001 geplanten und realisierten Ver- und Entsorgungsnetzes.

Eine Oberflächenentwässerung für den Parkplatz ist nicht erforderlich, da die Stellplätze und deren Zufahrten mit Schotter befestigt werden und somit das Regenwasser versickern kann.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche der 4. Änd. u. Erw.	ca. 5.500 m ²
davon Erweiterungsbereich	ca. 1.625 m ²
Gewerbegebiet GEE	ca. 4.274 m ²
Parkplatz - privat	ca. 952 m ²
Grünflächen - privat	ca. 274 m ²

8 Kosten

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Gutach.

Freiburg, den 17.10.2018 BU-ta
03.04.2019
15.05.2019

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

(📎 173Beg04.doc)

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Gutach übereinstimmen.

Gutach, den

.....
Siegfried Eckert, Bürgermeister