

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hub" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hub"

der Gemeinde Schuttertal, OT Dörlinbach (Ortenaukreis)

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Schuttertal hat die Aufstellung des B-Plans "Gewerbegebiet Hub" beschlossen. Mit der Aufstellung des B-Plans soll zwei ortsansässigen Handwerksbetrieben die Erweiterung bzw. Umsiedlung aus beengter Ortslage ermöglicht werden.

2 Verfahren

Der B-Plan wird in einem regulären 2-stufigen Verfahren aufgestellt.

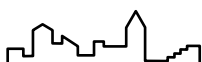
3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der B-Plan gilt aus dem FNP entwickelt.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ca. 0,55 ha, liegt südlich der Ortslage von Dörlinbach und grenzt im Süden an das Schwiebigbächle bzw. landwirtschaftliche Flächen und im Westen an die bestehende Bebauung mit landwirtschaftlichen Flächen sowie im Osten an die L 102 und im Norden ebenfalls an vorhandene landwirtschaftliche Flächen.



5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Die Gemeinde Schuttertal verfügt derzeit über keine freien Bauplätze in einem Gewerbegebiet. Im rechtswirksamen FNP sind auf den Gemarkungen Schuttertal und Dörlinbach noch 3 gewerbliche Entwicklungsflächen ausgewiesen. Im Hinblick auf Restriktionen von Hochwasserschutz, Erschließung, Topographie sowie Grundstücksverhältnisse erscheint derzeit nur die Umsetzung des geplanten Gewerbegebiets im Bereich "Hub" realistisch. Bei der Gemeinde häufen sich seit Jahren die Anfragen ortsansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zur An- und Umsiedlung bzw. Erweiterung. Zur Standortsicherung dieser Betriebe und zur Sicherung der Arbeitsplätze im Ort soll mit dem Gewerbegebiet "Hub" zwei Handwerksbetrieben die Umsiedlung und Erweiterung ermöglicht werden.

Das Gewerbegebiet, das westlich der L 102 liegt, ergänzt das bestehende ausgewiesene Gewerbegebiet östlich der L 102 mit einem bestehenden Kfz-Betrieb. Das bestehende Wohnhaus eines ehemaligen Kfz-Betriebs zwischen den beiden Gewerbegrundstücken wird als Bestand dargestellt. Da beide Handwerksbetriebe zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben zählen, wird die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt (s. auch Pkt. 6 der Begründung).

5.2 Erschließung

Die Erschließung der drei überplanten Grundstücke erfolgt teilweise über bestehende wie geplante Zufahrten von der L 102 bzw. von Süden über die bestehende Straße "Hub". Eine Bündelung aller Zufahrten ist aufgrund der betrieblichen Erfordernisse (Umfahrten) nicht möglich. Zur klassifizierten Straße L 102 wird ein 10,0 m breiter Geländestreifen von Bebauung freigehalten.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), das bestehende Wohnhaus als Mischgebiet ausgewiesen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht störende Gewerbebetriebe gemäß der Festsetzung zulässig. Auf die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten wird gemäß der Aussage der gutachterlichen Stellungnahme zum Betriebslärm verzichtet. Dafür wird eine Festsetzung aufgenommen, dass nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind, die an benachbarten, innerhalb des Planungsgebiets gelegenen schutzbedürftigen Einwirkungsorten keine Überschreitung der dort jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursachen dürfen. (Auf die detaillierten Ausführungen in der gutachtlichen Stellungnahme, die dem B-Plan beigefügt ist, wird verwiesen).

Im Gewerbegebiet werden wie im Mischgebiet im Hinblick auf die hier zu sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Des Weiteren besteht hier das konkrete Interesse von Betriebsansiedlungen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

5.4.1 Zahl der Vollgeschosse

Es wird eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt, die eine entsprechende bauliche Nutzung des Gewerbegebiets ermöglicht bzw. der bestehenden Bebauung entspricht.

5.4.2 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet mit 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt, so dass eine entsprechende bauliche Nutzung des Gewerbegebietes ermöglicht wird. Für das Mischgebiet wird mit einer GRZ von 0,6 das Höchstmaß nach BauNVO sowie die GFZ in Abhängigkeit der Geschoszahl mit 1,2 festgesetzt.

5.4.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Wandhöhe mit max. 6,50 m erfolgt im Hinblick auf die geplanten Bauvorhaben der Betriebe. Der untere Bezugspunkt wird dabei für jedes Grundstück im Zeichn. Teil in m ü.NN separat festgesetzt. Die Firsthöhe wird ebenso entsprechend der vorliegenden Planungsvorstellungen bzw. der bestehenden Bebauung festgesetzt.

5.5 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt, d.h. es sind Gebäude mit einer Baukörperlänge bis max. 50 m zulässig.

6 Immissionsschutz (Ing.-Büro Dr. Jans)

Im Vorfeld des B-Planverfahrens wurde seitens des Ing.büros Dr. Jans eine gutachtliche Stellungnahme zum Betriebslärm und Verkehrslärm (L 102) erstellt.

Der Gutachter kommt darin zu folgendem Ergebnis:

Betriebslärm

Die Grundstücke Flst.Nrn. 262 und 263 werden als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen werden. In Abschnitt 4 der Stellungnahme wurde ermittelt, welche Lärmkontingente diesen Grundstücken maximal zugeordnet werden dürften, um eine unzulässige Betriebslärmwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets "Gewerbegebiet Hub" auszuschließen. Da diese Lärmkontingente aber die für "eingeschränkte Gewerbegebiete" üblichen Lärmkontingente erheblich übersteigen, wird deren Festsetzung nicht empfohlen.

Allerdings sollte im Bebauungsplan darauf hingewiesen werden, dass die betriebliche Nutzung einer Gewerbefläche innerhalb des Plangebiets an benachbarten, ebenfalls innerhalb des Plangebiets gelegenen schutzbedürftigen Einwirkungsorten keine Überschreitung der dort jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursachen darf.

Straßenverkehrslärm

Auch wenn die Verkehrsbelastung der L 102 (Hauptstraße) nur überschlägig abgeschätzt wurde, ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung im Nahbereich der Hauptstraße und die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 in weiten Teilen des Plangebiets überschritten werden. Da "aktive" Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet mutmaßlich nicht in Frage kommen, ist zumindest durch "passive" Schallschutzmaßnahmen der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm (Straßenverkehrs- und Betriebslärm) auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. Als Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen gegen Außenlärm dient die aus den Anlagen 10 und 11 der Stellungnahme ersichtliche Zuordnung von Teilflächen des Plangebiets zu den gemäß DIN 4109-2 [13] ermittelten resultierenden Außenlärmpegeln bzw. zu den in DIN 4109-1 [12] definierten Lärmpegelbereichen. Anlage 10 der Stellungnahme gilt dabei für zum Schlafen genutzte Räume und für Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, Anlage 11 für alle sonstigen schutzbedürftigen Räume. Die Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche der Anlagen 10 und 11 der Stellungnahme sind im Bebauungsplan festzusetzen; da sich die Situation in den einzelnen Geschosslagen nur geringfügig unterscheidet, erscheint es ausreichend, die Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan nur für 1 Geschosslage (z. B. 6 m über Gelände) anzugeben.

In den Anlagen 7 und 8 der Stellungnahme, jeweils unten, sind die den Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung von 54 dB(A) ("Mischgebiet") bzw. 59 dB(A) ("Gewerbegebiet") kennzeichnenden Isophonen eingetragen. Östlich dieser Isophonen wird der jeweilige Grenzwert überschritten. Deshalb sind diejenigen Räume, die sich im "Mischgebiet" (Flst.Nr. 262/1) östlich der 54 dB(A)-Isophone "nachts" bzw. im "Gewerbegebiet" (Flst.Nrn. 262 und 263) östlich der 59 dB(A)-Isophone "nachts" befinden und die zum Schlafen genutzt werden bzw. eine Sauerstoff verbrauchende Energiequelle aufweisen, mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung auszustatten. Von dieser Maßnahme kann nur abgesehen werden, wenn unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung durch das zu errichtende Gebäude nachgewiesen wird, dass eine natürliche Belüftung über eine nicht von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" betroffene Fassade möglich ist.

Außerdem sollten Außenwohnbereiche westlich der in Anlage 12 eingetragenen 62 dB(A)-Isophone angeordnet werden, sofern diese Außenwohnbereiche nicht objektspezifisch geschützt werden (z. B. durch östlich vorgelagerte Gebäude).

(Auf die detaillierten Ausführungen in der Schalltechnischen Untersuchung, die dem B-Plan beigelegt wird, wird verwiesen.)

7 Umweltbericht

Zum B-Plan wurde ein Umweltbericht erstellt, der dem B-Plan beigelegt wird.

Der Umweltbericht bewertet die Eingriffe in das Planungsgebiet, die sich durch die Überplanung ergeben und bilanziert den naturschutzrechtlichen Eingriff bzw. trifft Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes.

8 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Bei der Festsetzung der Dachneigung wird dem Bauherren bzw. Planer ein Planungsspielraum gewährt. Auch hinsichtlich der Dachformen werden keine Einschränkungen vorgenommen. Des Weiteren werden im Hinblick auf die geplante Einleitung des Oberflächenwassers einschränkende Festsetzungen zu den Dachmaterialien getroffen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Bodenschutzes werden ergänzend Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

9 Entwässerungskonzept (Ing.büro Siggelkow)

Oberflächenentwässerung

I.R.d. Aufstellung hat das Ing.büro Siggelkow ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt.

Das Konzept sieht für das geplante Gewerbegebiet "Hub" folgende Entwässerungsmaßnahmen vor:

Die Entwässerung soll wie im gesamten Ortsteil Dörlinbach im Trennsystem erfolgen.

Vorfluter für das Baugebiet ist die Schutter, die das Gebiet im Osten tangiert.

Die vorhandene Versiegelung der Acker- und Wiesenflächen beträgt zurzeit nahezu 0%. Für die zukünftige Versiegelung wird ein Wert von 80%, da es sich um ein künftiges Gewerbegebiet handelt, angesetzt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist wegen der Nähe zur Schutter vermutlich nicht möglich. Zur Überprüfung wird die Erstellung eines Bodengutachtens empfohlen.

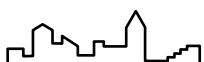
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Rückhaltung mit Drossel direkt in die Schutter.

Es wird davon ausgegangen, dass die Einleitmenge für das geplante Gewerbegebiet auf den natürlichen Abfluss beschränkt werden muss und daher eine Rückhaltung für die Regenwasserkanalisation erforderlich wird.

An der Entwässerungssituation auf dem bestehenden, bebauten Flurstück 262/1 wird baulich nichts geändert. Die Ausgleichsflächen für HQ 100 und die Rückhaltevolumina wurden nur für die Flurstücke 262 und 263 bestimmt.

Bei der Entwässerung über eine Rückhaltung wird das im Entwässerungskonzept ermittelte Rückhaltevolumen erforderlich.

Die Drosselung erfolgt durch ein entsprechendes Drosselbauwerk.



Um eine Verschmutzung des anfallenden Oberflächenwassers zu vermeiden, müssen die Betriebe auf Ihren Grundstücken entsprechende Vorkehrungen treffen.

Schmutzwasser

Das Baugebiet wird an den bestehenden, öffentlichen SW-Kanal, welcher direkt an der östlichen Gewerbegebietskante entlangläuft, angeschlossen.

(Auf die detaillierten Ausführungen im Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Siggelkow, das dem B-Plan beigefügt wird, wird verwiesen.)

10 Hochwasserschutz

Das geplante Gewerbegebiet liegt bei HQ 100 und HQ Extrem im überfluteten Bereich.

Bei HQ 100 sind Überflutungstiefen von 0,25 bis 0,50 m möglich. Die freizugänglichen Karten sind als Anhang diesem Bericht angefügt (vgl. Anlage 2 und 3).

Aus Geländeaufnahmen und den Überflutungskarten wurde das Überflutungsvolumen bei HQ 100 für die Flurstücke 262, 262/1 und 263 ermittelt. Dieses beläuft sich auf ca. 233 m³.

Dieses Überflutungsvolumen soll an anderer Stelle als Ausgleich geschaffen werden. Hierfür wird auf dem Grundstück 66/1 (außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plan) im Ortsteil Schuttertal neben der Schutter die Böschung abgeflacht, so dass bei Hochwasser ein größerer Fließquerschnitt zur Verfügung steht. Außerdem wird der Ausgleich zusätzlich über das Hochwasserschutzregister der Gemeinde Schuttertal erbracht.

Da sich die geplanten Gewerbeflächen teilweise im Überschwemmungsbereich bei HQ 100 befinden, sollte das gesamte Gelände hier um die entsprechenden Überflutungstiefen von 25 – 50 cm aufgeschüttet werden.

HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

Die HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Bereiche wurden im "Zeichn. Teil" entsprechend dargestellt. Die geplanten überbaubaren Flächen liegen dabei außerhalb der HQ₁₀₀-Flächen. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden entsprechend Festsetzungen hinsichtlich Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen getroffen.

(Auf die detaillierten Ausführungen im Erläuterungsbericht / Büro Siggelkow, das dem B-Plan beigefügt wird, wird verwiesen.)

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,55 ha =	100 %
Verkehrsfläche / öffentl. Grünfläche	ca. 0,02 ha =	3,6 %
Private Grünfläche	ca. 0,07 ha =	12,7 %
Nettobaufläche – Mischgebiet	ca. 0,11 ha =	20,0%
Nettobaufläche – eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,35 ha =	63,7 %

12 Erschließungskosten

-wird noch ergänzt-

Freiburg, den 26.02.2021 LIF-ta-ba
16.03.2021 LIF-ta

Schuttertal, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Matthias Litterst, Bürgermeister

 132Beg03.doc

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 08.08.2020
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schuttertal,

.....

Matthias Litterst, Bürgermeister

