

## **Inhalt**

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	3
2	LAGE DES PLANGEBIETS / GELTUNGSBEREICH .....	4
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
4	VERFAHREN .....	6
4.1	Verfahrensdaten .....	6
4.2	Beschleunigtes Verfahren .....	6
4.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB .....	6
5	PLANUNGSINHALTE .....	7
5.1	Allgemeine städtebauliche Zielsetzung .....	7
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3.1	Höhen, Höhenlage .....	8
5.4	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse .....	9
5.5	Bauweise .....	9
5.6	KFZ-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen .....	9
5.7	Grundstückszufahrten .....	10
5.8	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	10
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	10
5.10	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	11
5.11	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
5.12	Lärmschutz .....	11
5.13	Emissionskontingentierung .....	12
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	12
6.1	Allgemeines .....	12
6.2	Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
6.3	Fassadengestaltung .....	13
6.4	Werbeanlagen .....	13
6.5	Einfriedungen und Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke .....	14
6.6	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	14
6.7	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser .....	15
7	UMWELTBELANGE .....	15
7.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung .....	15
8	VERKEHR .....	17
9	HOCHWASSERSCHUTZ .....	17
10	OBERFLÄCHENGEWÄSSER .....	18
10.1	Sulzbach .....	18
10.2	Mühlekanal .....	19
11	GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE .....	20
12	ERDMASSENAUSGLEICH .....	21
13	VER- UND ENTSORGUNG .....	22
13.1	Oberflächenwasserkonzept .....	22
14	BODENORDNUNG .....	22

15	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN.....	22
16	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	23

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Der Stadt Sulzburg liegen derzeit zwei konkrete Anfragen von ortsansässigen Gewebetreibenden vor, welche dringend Gewerbeflächen für die Erweiterung ihrer Betriebe benötigen. Im Einzelnen sind dies ein bestehender Gewerbebetrieb im südöstlichen Bereich des Gewerbegebiets „Auf der Rüttmatte“ und der benachbarte, schon seit Jahrzehnten bestehende Mühlenbetrieb.

Hinzu kommt, dass in Sulzburg nach wie vor ein großer Bedarf an kleineren Gewerbegrundstücken, insbesondere für ortsansässige Handwerksbetriebe besteht und zudem keine geeigneten Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen.

Aus diesen Gründen beabsichtigt die Stadt Sulzburg nun, das bestehende Gewerbegebiet „Auf der Rüttmatte“ in einem zweiten Abschnitt zu erweitern. Damit erfolgt ein sinnvoller, baulicher Lückenschluss am nördlichen Eingangsbereich von Sulzburg.

Das Gesamtgebiet ist in idealer Weise über die Straße „Brühlmatten“ (K 4941) an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Sulzburg angebunden, so dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim-Badenweiler vom 08.09.2011 (Genehmigung) in der Fassung der letzten Änderung als Gewerbefläche und als Mischbaufläche dargestellt. Insofern entspricht die vorliegende Planung im Grundsatz den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Sicherung der angestrebten Entwicklungsziele. Im Vordergrund stehen dabei folgende Planungsinhalte:

- Schaffung von Gewerbeflächen insbesondere für ortsansässige Gewerbebetriebe
- Erhalt und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen
- Angemessene Verdichtung unter Berücksichtigung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Bestimmung nicht zulässiger Nutzungen zum Schutz der Stadtmitte von Sulzburg
- Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft und das Stadtbild
- Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Das Plangebiet überlagert im nördlichen Bereich den bestehenden Bebauungsplan „Auf der Rüttmatte“ in der Fassung der letzten (1.) Änderung.

Hintergrund dieser Überlagerung ist der, dass für den bereits bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit geschaffen werden soll, sich in ökonomischer Weise direkt nach Südosten zu erweitern. Damit entfällt die bisher festgesetzte Grünzone in diesem Bereich, die an dieser Stelle nicht mehr als praktikabel erachtet wird.

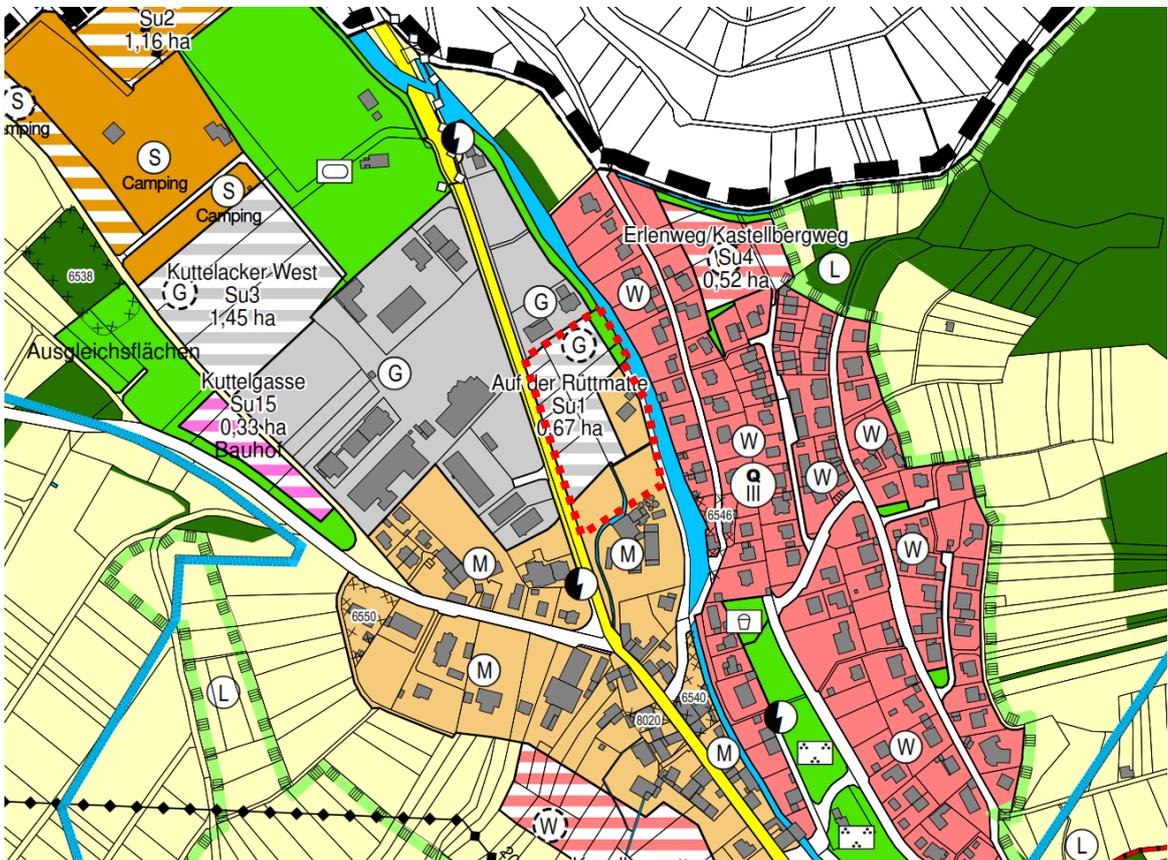
Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewandt. Siehe hierzu auch Ziffer 4.2 dieser Begründung. D.h., dass bei diesem Verfahren grundsätzlich nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage erforderlich ist. Dennoch wurde im vorliegenden Fall als erster Verfahrensschritt eine vorgezogene, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und Behörden durchgeführt.



### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler vom 08.09.2011 (Genehmigung) in der Fassung der letzten Änderung als Gewerbefläche (Planung), als Mischfläche (Bestand) und entlang des Sulzbaches teilweise als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen nun im nördlichen Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und im südlichen Teil ein Mischgebiet (MI) vor. Entlang des Sulzbaches sind im Uferbereich öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt. Durch diese Abgrenzung entstehen geringfügige Überschneidungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Insgesamt kann jedoch der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB als entwickelt betrachtet werden.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit dem Plangebiet (ohne Maßstab)

## **4 VERFAHREN**

### **4.1 Verfahrensdaten**

01.03.2018	Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Sulzburg ohne Umweltprüfung.
01.03.2018	Billigung des Planungsentwurfs und Beschluss einer vorgezogenen, frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) i.V.m. § 13 a BauGB.
Anschreiben vom 28.03.2018 bis 11.05.2018	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorgezogenen, frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB.
09.04.2018 bis 11.05.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der vorgezogenen, frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB.
21.07.2022	Behandlung der eingegangenen Anregungen, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB.
01.09.2022 bis 30.09.2022	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. §§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB.
Anschreiben vom 16.08.2022 bis 01.09.2022	Durchführung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
17.11.2022	Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB.

### **4.2 Beschleunigtes Verfahren**

### **4.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Nach § 13 a BauGB können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits besiedelten Bereichs und ist von allen durch bestehende Bebauung umgeben.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein baulich sinnvoller Lückenschluss hergestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a Abs. 1 BauGB zählen auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen. Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne

§ 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 4.283 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,8, sowie ein Mischgebiet MI (MI 1 und MI 2) mit einer Gesamtgröße von ca. 5.215 m<sup>2</sup> und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Zusammengerechnet ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von 6.555 m<sup>2</sup>. Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Im Hinblick auf die sogenannte Kumulationsregel ist auch zu prüfen, ob der vorliegende Bebauungsplan in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht.

Nach Prüfung steht der vorliegende Bebauungsplan in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gem. § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insofern sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gegeben.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsgesetzes zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

## **5 PLANUNGSINHALTE**

### **5.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung**

Das vorliegende Plangebiet ist Teil einer Gesamtentwicklung in diesem Bereich von Sulzburg und soll in Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes „Auf der Rüttmatte“ unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher, ökologischer und gestalterischer Belange als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und Mischgebiet (MI 1 und MI 2) insbesondere für die Ansiedlung bzw. Erweiterung von Handwerksbetrieben entwickelt werden. Dabei orientieren sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung an den Regelungen des bestehenden Bebauungsplangebiets „Auf der Rüttmatte“.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

In Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes „Auf der Rüttmatte“ wird der nördliche Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und der südliche Teilbereich als Mischgebiet MI (MI 1 und MI 2) festgesetzt. Das Mischgebiet (MI) leitet sich aus der vorhandenen Bestandssituation ab und entspricht in etwa den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, welche im Hinblick auf Emissionen den Anforderungen des § 6 Abs. 1 BauNVO entsprechen. Diese Einschränkung wird insbesondere zum Schutz der im Osten angrenzenden Wohnbebauung getroffen.

In beiden Gebietsbereichen wird gem. den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwischen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach den örtlichen Bedürfnissen und Gegebenheiten im Einzelnen differenziert.

Grundsätzlich werden Einzelhandelsbetriebe in beiden Gebietsbereichen ausgeschlossen, da es sich im vorliegenden Fall um einen nicht zentralen Standort handelt. Zudem wären negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Stadtmitte zu erwarten.

Tankstellen werden als eigenständige Gewerbebetriebe sowohl in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ausgeschlossen, da von diesen Betrieben erhebliche Lärm- und Geruchsemissionen ausgehen können, die gerade im Hinblick auf das östlich angrenzende Wohngebiet zu Konflikten führen würden.

Eigenständige KFZ-Lagerplätze werden im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE ebenfalls aus o.g. Gründen und wegen des in der Regel großen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Zudem sind solche Anlagen an der Stelle am Ortseingang von Sulzburg nicht gewünscht.

Ebenfalls wegen des großen Flächenbedarfs werden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale aller Art, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind aus folgenden städtebaulichen Gründen sowohl im Eingeschränkten Gewerbegebiet GEE als auch in den Mischgebiet MI 1 und MI 2 im gesamten Gebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Sicherung der Gewerbeflächen für den dringenden Bedarf ortsansässiger Betriebe
- Vermeidung negativer sozialer Folgewirkungen (Trading down-Effekt) sowie
- Vermeidung zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs mit den damit verbundenen Problemen.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.3.1 Höhen, Höhenlage**

Bei der Festsetzung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke über das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gebietes sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einerseits und der Einfügung in die bebaute Umgebung andererseits zu berücksichtigen.

Grundsätzlich soll sich die Gebäudehöhe an der bestehenden Bebauung im benachbarten Gewerbegebiet „Auf der Rüttmatte“ orientieren.

Deshalb wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE, für das Mischgebiet MI 1 und für das mit Nr. 1 gekennzeichnete Mischgebiet MI 2 eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Diese wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (K 4941) und der obersten Dachbegrenzungskante an der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Mühlenbetrieb ist im rückwärtigen Teil des Grundstücks ein notwendiges Betriebsgebäude (Lager- und Produktionshalle) geplant. Dieses Gebäude weist aufgrund der spezifischen Nutzung eine Höhe gegenüber dem geplanten Gelände von ca. 17,65 m auf. Aus diesem Grund wird für den mit Nr. 2 gekennzeichneten Teilbereich im Mischgebiet MI 2 eine maximale Gebäudehöhe von 336,0 m über NN festgesetzt. Diese Höhe wird für den maßgebenden Teilbereich auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Anlagen als verträglich erachtet.

Zur Gewährleistung der technischen Funktionsfähigkeit der baulichen Anlagen dürfen untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung etc.) die jeweilige maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Da z.B. Gauben bis zu 2/3 der darunterliegenden Wandlänge zulässig sind, kann durch diese Bauteile eine neue Traufhöhe entstehen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Giebelhäuser die jeweilige Traufhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen.

#### **5.4 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 jeweils eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit bewegen sich diese Ausnutzungen an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE von maximal 1,6 und für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 jeweils von 1,2 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird eine für das Gesamtgebiet insbesondere unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine für den Standort angemessene städtebauliche Dichte ermöglicht.

#### **5.5 Bauweise**

Im Hinblick auf die vorhandene Gebäudestruktur im angrenzenden Gewerbegebiet „Auf der Rüttmatte“ wird sowohl im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE als auch in den Mischgebieten MI 1 und MI 2, eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Bei dieser Bauweise sind Gebäudelängen von bis zu 50 m unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände nach LBO möglich. Diese Bauweise wird an diesem Standort auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als angemessen bzw. zielführend angesehen.

#### **5.6 KFZ-Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

Zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung und zur Sicherung unversiegelter Grünflächen werden für KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen entsprechende Regelungen getroffen. So können offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze mit Ausnahme der privaten Grünflächen im gesamten Plangebiet (MI 1, MI 2 und GEE) erstellt werden. Carports und Garagen hingegen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausnahme ist die Bestandsgarage nordöstlich des bestehenden Wohnhauses. Hier wird zur Sicherung dieser Garage zusätzlich eine Zone für Garagen und Carports (GA, CP) festgesetzt.

Zur Klarstellung gelten als Carports überdachte KFZ-Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Nebenanlagen wie auch Nebengebäude sollen im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der privaten Grünflächen grundsätzlich zulässig sein. Damit wird ein ausreichender Spielraum für diese Anlagen geschaffen.

Zudem sind technisch erforderliche Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, im gesamten Plangebiet zulässig.

### **5.7 Grundstückszufahrten**

Die einzelnen Grundstücke können in sehr ökonomischer Weise, direkt von der Straße „Brühlmatten“ (K 4941) erschlossen werden. Entlang dieser Straße ist ein öffentliches Gehweg mit öffentlichem Grünstreifen und Baumpflanzung vorgesehen, der eine Verbindung vom Gewerbegebiet „Auf der Rüttmatte“ im Westen in Richtung Stadtmitte herstellt. Um zu viele Zufahrten auf die einzelnen Grundstücke, auch vor dem Hintergrund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu vermeiden, wird festgesetzt, dass je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m zulässig ist. Diese Zufahrt muss dabei über den öffentlichen Grünstreifen bzw. Gehweg erfolgen. Ausgenommen hiervon ist die notwendige Zufahrt zu dem geplanten Betriebsgebäude des bestehenden Mühlenbetriebs im Mischgebiet MI 2. Da dieses Gebäude von größeren LKW angefahren wird, muss in diesem Bereich eine angemessen breite Zu- und Ausfahrt gewährleistet sein. Beim Ausfahren auf die öffentliche Straße „Brühlmatten“ ist jeweils die erforderliche Anfahrtsicht zu gewährleisten. Diese ist im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

### **5.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In Mischgebieten sind Wohnungen, unabhängig vom zugehörigen Gewerbebetrieb, allgemein zulässig. Um im Plangebiet, welcher am nördlichen Ortsrand von Sulzburg liegt, eine zu große Verdichtung mit zu vielen kleinen Wohnungen, insbesondere auch im Hinblick auf die umgebende, eher klein strukturierte Wohnbebauung im Osten und Mischbebauung im Südwesten zu vermeiden, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 dahingehend beschränkt, dass in Wohngebäuden je angefangener 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche des Baugrundstücks eine Wohnung, maximal aber pro Wohngebäude sechs Wohnungen zulässig sind.

### **5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind innerhalb des Plangebietes verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen vorgesehen.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Vorschriften für das Plangebiet erlassen. So sind auf der mit F 1 gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche entlang des „Sulzbaches“ verschiedene grünordnerische Maßnahmen wie die Entwicklung bzw. Erhaltung der Ufervegetation mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern und die Entfernung des Staudenknöterichs vorgesehen.

Grundsätzlich soll das anfallende Oberflächenwasser möglichst dezentral im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. In diesem Zusammenhang wird festgesetzt, dass KFZ-Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (Pflaster

mit Rasenfugen, bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszubilden sind. Dies gilt jedoch nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet/gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder das Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt.

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist auf privaten Grundstücken eine UV-anteilarme Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung zu verwenden (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

Gemäß der geologischen bzw. hydrogeologischen Untersuchung ist im Zusammenhang mit dem an das Plangebiet im Osten angrenzenden Sulzbach mit relativ hoch anstehenden Grundwasserständen zu rechnen. Für das Plangebiet wurde ein HHW von 312,90 m ü.NN und ein MHW von 312,10 m über NN ermittelt. Zum Schutz des Grundwassers bzw. Gewässers (Sulzbach) wird daher festgesetzt, dass in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse oder Tiefgaragen grundsätzlich in einer wasserundurchlässigen Bauweise (z.B. weiße Wanne nach DIN) erstellt werden müssen. Zudem ist unterhalb des MHW eine Gründung unzulässig.

#### **5.10 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Nordöstlich des Mühlenbetriebs befindet sich ein Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zum Sulzbach, das derzeit vom Eigentümer des Mühlenbetriebs bewohnt wird. Die Zufahrt zu diesem Gebäude erfolgt teilweise entlang des Sulzbaches auf öffentlicher Fläche. Daneben ist eine Versorgungsleitung vorhanden, welche ebenfalls entlang des Sulzbaches verläuft und erhalten werden muss. Im Zuge der geplanten Erweiterung durch ein Betriebsgebäude, wird dieser Weg im südlichen Bereich aufgegeben und zukünftig nördlich dieses Gebäudes geführt.

D.h., dass für diesen Weg bzw. Leitung auf öffentlicher Fläche ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des bestehenden Gebäudes (Flst. Nr. 488) festgesetzt wird. Auf diesem sind weder hochbauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

#### **5.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und auch im Sinne des Klimaschutzes, sind im Plangebiet pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum und 10 Sträucher zu pflanzen. Zudem sind in Fortführung der bereits bestehenden Bäume entlang der Straße „Brühlmatten“ hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

#### **5.12 Lärmschutz**

Im Zusammenhang mit den umgebenden Baugebieten und dem bestehenden Mühlenbetrieb (Betriebslärm) sowie der angrenzenden Kreisstraße K4941 (Verkehrslärm) wurde durch das Büro Dr. Jans in Ettenheim eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet.

Es wurden für die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans zur gewerblichen Nutzung vorgesehene Teilfläche TF (siehe Anlage 6 der gutachterlichen Stellungnahme) Emissionskontingente ermittelt, welche die im Hinblick auf die Lärmentwicklung zulässige Nutzung dieser GEE-Fläche während der Tages- und

Nachtzeit begrenzen. Diese Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der angesetzten bzw. ermittelten Lärmvorbelastung bestimmt.

Ferner wurde in der vorliegenden Ausarbeitung untersucht, welche Lärmeinwirkung durch den zukünftigen Fahrzeugverkehr auf der K 4941 im Plangebiet verursacht wird. Es wurde nachgewiesen, dass die maßgebenden Immissionsgrenzwerte "tags" und "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung [5] innerhalb des geplanten Gewerbegebiets (GEE) und Mischgebiets (MI) jeweils eingehalten werden. Die im Rahmen der Bauleitplanung für eine Beurteilung der Lärmeinwirkung relevanten Orientierungswerte werden innerhalb des Gewerbegebiets (GEE) eingehalten; innerhalb des geplanten "Mischgebiet" werden die maßgebenden Orientierungswerte hingegen überschritten.

Da eine Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, insbesondere die Anordnung eines Schallschirms entlang des östlichen Fahrbahnrandes der K 4941 nicht zu erwarten bzw. städtebaulich nicht sinnvoll ist, muss durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen relevanten, gemäß DIN 4109-2:2016-07 ermittelten resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Anlage 19 (siehe gutachterliche Stellungnahme) auf der Grundlage der Lärmeinwirkung „tags“ und in der Anlage 20 (siehe gutachterliche Stellungnahme) unter Berücksichtigung der Lärmeinwirkung „nachts“ jeweils für die schalltechnisch ungünstigste Höhenlage von 3 m über Gelände (Erdgeschoss) dargestellt.

Im Einzelnen wird auf die gutachterliche Stellungnahme verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird.

### **5.13 Emissionskontingentierung**

Im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbegebieten „Brühlmatten“, „Auf der Rüttmatte“ und „Hekatron“ ist insbesondere zum Schutz des östlich angrenzenden Wohngebiets eine Nutzungsgliederung nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse auch im Plangebiet notwendig. D.h., dass in diesen Gebieten Nutzungsbeschränkungen u.a. in Form von Lärmkontingentierungen erforderlich sind. Zur Wahrung der Zweckbestimmung ist in unmittelbarer Nachbarschaft das Gewerbegebiet „Kuttelacker-Kapellenmatten“ vorhanden. In diesem Gebietteil sind Gewerbebetriebe aller Art ohne Emissionsbeschränkungen möglich. Das gleiche gilt für das Gewerbegebiet „Doretmatte“ im Ortsteil Laufen.

## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Allgemeines**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und den Mischgebieten MI 1 und MI 2 werden Festsetzungen insbesondere zur Dachgestaltung, zu Dachaufbauten sowie zu Werbeanlagen getroffen.

Dadurch wird gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung harmonisch in den nördlich, südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbestand einfügen.

## **6.2 Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen der Dachgestaltung sind angelehnt an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Auf der Rüttmatte“ und werden an dem Standort auch im Hinblick auf die bauliche Umgebung als sinnvoll erachtet.

So sind im Mischgebiet MI 1, in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Bereich im Mischgebiet MI 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE Hauptdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig. Aufgrund der spezifischen Anforderungen (geplante Produktions- und Lagerhalle) im Zusammenhang mit dem bestehenden Mühlenbetrieb dürfen in dem mit Nr. 2 gekennzeichneten Bereich im Mischgebiet MI 2 die Dächer auch flacher geneigt sein, weshalb für diesen Gebietsbereich eine Dachneigung von 5° bis 45° festgesetzt wird.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft im Zusammenhang mit der umgebenden Bestandsbebauung zu gewährleisten, sind die Dächer der Hauptgebäude in einer rotbraunen bis braunen oder grauen Dacheindeckung oder mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Dacheindeckungen in schwarz oder anthrazit sind nicht zulässig.

Aus konstruktiven und gestalterischen Gründen sind untergeordnete Dächer wie Eingangsüberdachungen auch ohne Begrünung zulässig.

Um eine harmonische, einheitliche Dachlandschaft, auch im Hinblick auf das benachbarte Wohngebiet zu erhalten, sind Dacheinschnitte und Negativgauben nicht zulässig.

Dachgauben sowie Zwerchgiebel (mit Giebel) und Zwerchhäuser (mit Schleppehdach) sind nur ab einer Neigung von 30° zulässig. Damit keine zu massiven Dachaufbauten entstehen, werden diese auf 2/3 der Länge der zugehörigen Dachlänge begrenzt. Die Breite wird an der jeweiligen Gaubenaußenkante gemessen.

Zudem werden Materialien wie Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und glänzende Materialien nicht zugelassen, um negative Erscheinungsformen in der Dachlandschaft zu vermeiden.

Die Stadt Sulzburg bekennt sich ausdrücklich für regenerative Energieformen. Durch die in Baden-Württemberg in Kraft getretene Solarpflicht für alle Neubauten, welche zum 01. Januar 2023 auch für Dachsanierungen gilt, wird diesem Ziel entsprechend Rechnung getragen. Diese Anlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung der Carports, Garagen und Nebengebäude orientieren sich an den Festsetzungen zur Dachgestaltung der Hauptgebäude. Hierdurch soll eine optimale bauliche Integration in die umgebende Bestandsbebauung gewährleistet werden.

## **6.3 Fassadengestaltung**

Glänzende Fassaden werden nicht zugelassen, da mit einer Blendwirkung zu rechnen ist, welche sich insbesondere auf das Landschafts- und Stadtbild negativ auswirken kann.

## **6.4 Werbeanlagen**

Zum Schutz insbesondere der im Osten angrenzenden Wohnbebauung und aus stadtgestalterischen Gründen (Werbewildwuchs), sind Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zur jeweiligen Traufhöhe und einer Größe von jeweils 10,5 m<sup>2</sup> zugelassen. Diese dürfen 50% der jeweiligen Fassadenlänge und die Traufhöhe der Gebäude nicht

überschreiten. Aus gleichem Grund sind freistehende Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> zulässig.

Als weitere Beeinträchtigungen werden schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel) Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbungen gesehen, welche daher ausgeschlossen werden.

#### **6.5 Einfriedungen und Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Festsetzungen der Einfriedungen der Grundstücke orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne, um eine einheitliche Gestaltung gewährleisten zu können. Die Höhe der Einfriedungen, gemessen ab der Straßenoberkante wird deshalb prinzipiell auf 2,0 m begrenzt, sofern diese kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen. Um zu massive Einfriedungen auszuschließen, die sich negativ auf den Straßenraum auswirken können („Tunnelwirkung“), dürfen Sockel und Mauern –gemessen ab der jeweiligen Erschließungsstraße- eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

Zudem ist die Verwendung von Stacheldraht wegen der visuellen Wirkung und für den bebauten Bereich von Sulzburg als untypisches Material ausgeschlossen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

#### **6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen**

In Anlehnung an das angrenzende Gewerbegebiet „Auf der Rüttmatte“ wird im Plangebiet mit Ausnahme des mit Nr. 2 gekennzeichneten Baufensters im Mischgebiet MI eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m in Bezug auf die Straße „Brühlmatten“ (K 4941) festgesetzt.

In diesem Zusammenhang soll im Plangebiet ein einheitliches Erscheinungsbild insbesondere im Hinblick auf die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude erreicht werden. Daher wird festgesetzt, dass Aufschüttungen mindestens auf Höhe dieser Straße vorzunehmen sind. Hintergrund ist auch der, dass das Gelände in Richtung Sulzbach teilweise um bis zu 3,0 m abfällt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE gilt dies bis zur festgesetzten privaten Grünfläche entlang des Sulzbachs. Dadurch wird im Zusammenhang mit dem HQ 100 Bereich ein naturnaher Übergang zwischen Sulzbach und geplanter Bebauung gewährleistet.

Zum Schutz des bestehenden Wohngebäudes, welches sich im rückwärtigen Teil des Areals am Sulzbach befindet und -bezogen auf das Erdgeschoss- ca. 2,0 m tiefer als die Straße „Brühlmatten“ liegt, sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 Aufschüttungen nur bis mindestens zur festgelegten Abgrenzungslinie (siehe Eintrag in der Planzeichnung) vorzunehmen.

Um zu verhindern, dass die Bebauung auf sogenannten Erdhügeln errichtet wird, dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der öffentlichen Erschließungsstraße „Brühlmatten“ (K 4941) nicht überschreiten.

Ausgenommen von diesen Regelungen sind Abgrabungen für notwendige Versickerungsanlagen und zur Belichtung von Untergeschossen. Diese sind -vertikal gemessen- bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50% der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer

maximalen Tiefe von 2,0 m -horizontal gemessen- ab Gebäudekante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

Höhendifferenzen zwischen den einzelnen Grundstücken sollen grundsätzlich vermieden werden. Daher sind diese durch eine maximal 1,5 m hohe Stützmauer und/oder einer Böschung im Verhältnis 2:1 auszugleichen. Höhendifferenzen zu privaten Grünflächen entlang des Sulzbachs bzw. zum offenen Mühlegraben sind zum Schutz der Ufer- bzw. Böschungsbereiche jedoch nur in Form einer Böschung im Verhältnis 2:1 zulässig.

Damit das Bestandsgebäude in dem mit Nr. 1 gekennzeichneten Bereich im Mischgebiet MI 1 bei einem möglichen Um- bzw. Neubau im Zusammenhang mit der Topografie bzw. notwendigen Aufschüttungen nicht zu massiv in Erscheinung tritt, wird für diesen Teilbereich eine maximale Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt. Diese wird gemessen zwischen der Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

## **6.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**

Um die Kanalisation insbesondere bei Starkregenereignissen zu entlasten, ist geplant, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen usw. schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in den Sulzbach zur Versickerung gebracht werden muss. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen.

Alternativ ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherezisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss dem Sulzbach zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

## **7 UMWELTBELANGE**

### **7.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung**

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Menschen, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Der entsprechende Umweltbeitrag wurde vom Büro Wermuth in Eschbach erstellt auf welchen verwiesen wird. Dieser wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Naturschutzrechtlich besteht bei Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Ausgleichspflicht, wenn die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dies ergibt sich aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, welche vom Büro Kunz in Todtnau erstellt wurde. Folgende Artengruppen wurden untersucht:

Amphibien, Reptilien, Avifauna, Fledermäuse, Totholzkäfer, Schmetterlinge, sonstige Insektenarten und sonstige Arten gemäß ZAK.

#### Amphibien

Nach derzeitigem Planungsstand werden keine für Amphibien wichtigen Habitatbereiche dauerhaft beeinträchtigt. Daher sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der geringfügige Verlust an gewässerspezifischen Habitatfunktionen entlang des Mühlekanals kann angesichts der naturnahen Verhältnisse entlang des Sulzbachs als nicht erheblich bezeichnet werden.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

#### Reptilien

Durch die Planung werden für Reptilien keine wichtigen Habitatbereiche dauerhaft beeinträchtigt. Daher sind derzeit keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der geringfügige Verlust an gewässerspezifischen Habitatfunktionen entlang des Mühlenkanals kann angesichts der naturnahen Verhältnisse entlang des Sulzbachs als nicht erheblich bezeichnet werden.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

#### Avifauna (Vögel)

Für streng geschützte oder gefährdete Arten, die im Umfeld des Plangebiets vorkommen, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die anwesenden Brutvögel im Plangebiet erfahren durch die bauzeitlich erhöhten Störwirkungen keine maßgebliche Erhöhung der Störungswirkungen. Auch der Verlust an Nahrungshabitaten ist als nicht erheblich einzustufen. Die Haussperlinge gewinnen durch die Bebauung und Grüngestaltung eher an nutzbaren Habitatstrukturen.

Die alte Robinie entlang des Sulzbaches sollte aufgrund ihres hohen Anteils an Sonderstrukturen erhalten bleiben.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

#### Fledermäuse

Nach derzeitigem Planungsstand werden keine für Fledermäuse wichtigen Quartierstrukturen beeinträchtigt. Es gehen auch keine Nahrungshabitate mit erheblicher Bedeutung verloren. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sowie das Privatgebäude bleiben erhalten. Sofern sichergestellt werden kann, dass mittels entsprechender Beleuchtungstechnik die vorhandene Leitlinie für Fledermäuse entlang des Sulzbaches nicht beeinträchtigt wird, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

#### Schmetterlinge

Es bestehen derzeit keine Nachweise von streng geschützten oder besonders geschützten aber stark gefährdeten Schmetterlingen im Plangebiet. Für Schmetterlinge relevante Strukturen sind lediglich in Form der Bäume sowie in Form der Habitate entlang des Sulzbaches vorhanden. Hier finden keine wesentlichen Veränderungen statt.

Die Wiesenbestände sind nicht ausreichend vielseitig und artenreich ausgeprägt, um evtl. vorkommenden Schmetterlingen wichtige Reproduktionsressourcen zur Verfügung zu stellen. Der allgemeine Ausgleich im Rahmen der Eingriffsbilanzierung reicht als Ausgleich für diese Arten aus.

## **8 VERKEHR**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt direkt über die Straße „Brühlmatten“ (K 4941).

Von dieser Straße ist pro Grundstück nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Hintergrund dieser Regelung ist, dass im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, erhöhte Gefährdungssituationen mit zu vielen Zufahrten auf die Kreisstraße K 4941 entstehen könnten. Im Zusammenhang mit der jeweiligen Ausfahrt auf die K 4941 sind entsprechende Sichtdreiecke einzuhalten, welche von hochbaulichen Anlagen freizuhalten sind.

Entlang dieser Straße ist ein Gehweg mit Grünstreifen und Baumpflanzung geplant, welcher eine Verbindung vom bestehenden Weg im Baugebiet „Auf der Rüttmatte“ in Richtung Stadtmitte herstellen soll.

## **9 HOCHWASSERSCHUTZ**

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte wird der nordöstliche Plangebietsbereich durch ein 100-jähriges Hochwasserereignis HQ 100 und ein HQ extrem überschwemmt. Grundsätzlich besteht bei einem HQ 100 ein Planungsverbot. Insofern wird dieser Bereich im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt und als Fläche für den Hochwasserschutz gekennzeichnet.

Bei einem HQ extrem ist eine Bebauung grundsätzlich möglich, jedoch ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sicherzustellen, dass

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
- bestehende Heizölverbraucheranlagen –soweit wirtschaftlich vertretbar- bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

Des Weiteren sollten die entsprechenden Wasserspiegellagen von 313,2 m+NN im Süden und 312,8 m+NN im Norden bei der späteren Planung berücksichtigt werden.



Ausschnitt aktuelle Hochwassergefahrenkarte mit dem Plangebiet LfU (ohne Maßstab)

## 10 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

### 10.1 Sulzbach

Östlich des Plangebiets verläuft der „Sulzbach“, welcher als Gewässer 2. Ordnung eingestuft wird. Zum Schutz dieses Gewässers wird ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungs-gemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und

- in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtf Flächen für Insekten.

In diesem Zusammenhang wird auf § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg i.V.m. § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

Das bestehende Wohnhaus mit Garage wird über eine private Zufahrt, welche teilweise entlang des Sulzbaches führt, erschlossen. Diese und ein Teil der bestehenden Garage liegen teilweise im ausgewiesenen Gewässerrandstreifen. Damit sind die Belange des Gewässerschutzes betroffen. Durch die Bestandssituation wird davon ausgegangen, dass das Envernehmen gemäß § 29 Abs. 4 Wassergesetz (WG) durch die Untere Wasserbehörde in Aussicht gestellt werden kann.

## **10.2 Mühlekanal**

Im südlichen Teilbereich des Plangebiets verläuft der historische Mühlekanal, welcher südlich vom „Fliederbach“ in Höhe des Kapellenmattenwegs abzweigt und in den Sulzbach mündet. Dieser ist zu großen Teilen verdolt. Geplant ist nun, diesen Kanal nach Westen zu verlegen, um im Zusammenhang mit dem bestehenden Mühlenbetrieb ein dringend benötigtes Betriebsgebäude zu errichten. Hierzu hat bereits ein Vor-Ort Termin mit einem Vertreter des Landratsamts Breisgau Hochschwarzwald FB 430/440 stattgefunden. Im Ergebnis kann der Mühlekanal unter bestimmten Voraussetzungen verlegt werden. Im Bebauungsplan wird dieser Kanal im Bereich der Verdolung mit einem Leitungsrecht bzw. als offenes Gewässer mit einem Grünstreifen planungsrechtlich gesichert.

Für die notwendige Verlegung wurde bereits ein entsprechender Wasserrechtsantrag mit den erforderlichen Unterlagen beim FB 430/440 gestellt. Eine Genehmigung wird zum Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt.



Bei den chemisch-analytischen Untersuchungen der Bodenproben wurden erhebliche Belastungen, insbesondere durch den Parameter Blei, nachgewiesen. Es ist damit zu rechnen, dass eventuell anfallendes Aushubmaterial, das nicht auf den Grundstücken verbleiben kann und abgefahren werden muss, erhebliche Entsorgungskosten verursachen kann. Die nachgewiesenen Bodenbelastungen sind im Wesentlichen auf flächenhaft verteilte Rückstände des historischen Bergbaus zurückzuführen. Darüber hinaus liegen in der Region erhöhte geogene Hintergrundbelastungen durch die nachgewiesenen Schwermetalle und durch Arsen vor.

Bei der Bewertung nach BBodSchG wurden hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch bei den Oberboden- sowie auch Untergrund-Untersuchungen deutliche Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen, Wohngebiete und Park-/Freizeitanlagen insbesondere für den Parameter Blei nachgewiesen. Es wird daher empfohlen, den Oberboden eines jeden entstehenden Teilgrundstücks gesondert zu beproben (Mischbeprobung) und chemisch-analytisch zu untersuchen. Falls hierbei wiederum die entsprechenden Prüfwerte überschritten werden, müssten die nicht versiegelten Flächen der Teilgrundstücke mit einer mindestens 0,35 m mächtigen, nach BBodSchG unbelasteten Bodenschicht abgedeckt werden.

Im Zusammenhang mit dem "Bauen im Grundwasser" und dem, daraus folgend, zu beachtenden Wasserhaushaltsgesetz (WHG), kann nur eine qualitative Aussage gemacht werden. Ohne Grundwassermesspunkte lässt nur der angrenzende Sulzbach eine Abschätzung zu. Die vorgefundene Situation des feuchten bis nassen Untergrunds im Plangebiet und der Annahme einer Infiltration der durchlässigen Sedimente über den Sulzbach führen dazu, dass der Wasserstand des Sulzbaches weitestgehend das Grund- bzw. Schichtwasserniveau wiedergibt.

Nach erfolgter Rücksprache mit dem LRA Breisgau-Hochschwarzwald FB 430/440 kann als realistischer Wert für das MHW etwa das HQ 10 und für das HHW das HQ 100 angesetzt werden. Somit liegt im Plangebiet das MHW bei ca. 312,10 m ü.NN und das HHW bei 312,90 m ü.NN.

Zum Schutz des Grundwassers ist deshalb eine Gründung unterhalb des MHW nicht zulässig. Hierzu wurde eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Abschließend wird angemerkt, dass sich die Ergebnisse der Untersuchung des Untergrundes auf eine große Fläche beziehen. Die Mischbeprobung des Oberbodens und deren Ergebnisse beziehen sich auf Teilflächen und könnten für ein kleinflächiges Beprobungsraster zu abweichenden Resultaten führen. Die Rammkernsondierungen hingegen haben eine lateral begrenzte Aussagekraft. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in anderen Bereichen des Untersuchungsgebiets andere Bodenverhältnisse oder auch andere Bodenbelastungen vorliegen.

Im Einzelnen wird auf den geotechnischen Bericht verwiesen, welcher als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird.

## **12 ERDMASSENAUSGLEICH**

Das Plangebiet weist von der Straße „Brühlmatten“ im Westen zum Sulzbach im Osten ein Gefälle auf. D.h., dass der Höhenunterschied bis zu 3 m beträgt. Aus verschiedenen Gründen wird festgesetzt, dass das Gelände bis auf Höhe der Erschließungsstraße aufgeschüttet werden muss. D.h., dass durch diese Aufschüttung ein Massenausgleich im Plangebiet möglich ist und daher überschüssige Erdmassen nicht anderweitig verwertet werden müssen.

### **13 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Straße „Brühlmatten“ (K 4941).

#### **13.1 Oberflächenwasserkonzept**

Durch das Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein Oberflächenwasserkonzept erstellt.

Dieses sieht grundsätzlich die Versickerung oder auch die Speicherung und Drosselung über Retentionszisternen vor. Für eine Versickerung sind die hydrogeologischen Verhältnisse günstig, da die angetroffenen kiesigen Auffüllungen Durchlässigkeitsbeiwerte von  $k_f=10^{-6}$  bis  $10^{-2}$  m/s aufweisen (siehe Geotechnischer Bericht vom Büro r+u, Dr. Bliedtner vom Oktober 2018). Durch die Festlegung, dass das Plangebiet bis auf Höhe der Kreisstraße K 4941 (Brühlmatten) aufgefüllt werden soll, kann auch der Flurabstand von größer gleich 1,00 m zum mittleren Grundwasserstand von 312,10 m+NN eingehalten werden. Damit ist prinzipiell eine vollständige Versickerung mit Notüberlauf in Richtung Sulzbach möglich. In Abhängigkeit von späteren Bauobjekt und der verfügbaren Fläche kann alternativ auch der gedrosselte Regenwasserrückhalt über Speicherzisternen hergestellt werden. Grundsätzlich ist auch eine Kombination von Speicherzisternen mit anschließender Versickerung möglich.

### **14 BODENORDNUNG**

Zum Vollzug des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

### **15 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN**

Durch die Planung fallen keine öffentlichen Erschließungskosten an. Lediglich der vorhandene Gehweg mit Grünstreifen soll vom Gewerbegebiet „Auf der Rüttmatte“ nach Süden in Richtung Stadtmitte fortgeführt werden.

**16 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Geltungsbereich	ca. 11.803 m <sup>2</sup>
davon	
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	ca. 4.283 m <sup>2</sup>
Mischgebiete MI 1 und MI 2	ca. 5.215 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca. 985 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.041 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Gehweg	ca. 259 m <sup>2</sup>

Stadt Sulzburg, den

Der Bürgermeister  
Dirk Blens

**fsp.stadtplanung**

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

**Planverfasser**