Fertigung: .....
Anlage: .....
Blatt:.....1 - 20 .....

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet "Rütte II"

der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald), OT Oberbränd (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

18. Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung ... 1

1.1 Bedarf an Gewerbeflächen ... 1

1.2 Verfahren ... 2

2 Übergeordnete Planung ... 3

2.1 Regionalplan ... 3

2.2 Europäisches Netz "Natura 2000" ... 4

2.3 Naturschutzgebiet ... 4

2.4 Landschaftsschutzgebiet ... 5

2.5 Besonders geschützte Biotope ... 5

2.6 Wald ... 5

2.7 Flächennutzungsplan ... 6

2.8 Untersuchung Gewerbegebietsflächen ... 7

3 Derzeitige Situation ... 8

3.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets ... 8

3.2 Nutzung ... 9

3.3 Altlasten ... 9

3.4 Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung ... 9

4 Städtebauliche Konzeption ... 10

4.1 Art der baulichen Nutzung ... 10

4.3 Bauweise ... 12

4.4 Leitungen • Leitungsrechte ... 12

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO) ... 12

4.6 Bauabschnitte ... 13

4.7 Verkehrliche Erschließung ... 13

4.8 Lärmschutz ... 13

4.9 Wasserwirtschaftliche Belange ... 15

4.9.1 Hochwasserschutz 15

4.9.2 Starkregenereignisse 16

4.10 Störfallbetriebe ... 16

5 Umweltbericht ... 16

6 Ver- und Entsorgung ... 16

6.1 Wasserversorgung ... 16

6.2 Entwässerung ... 16

6.3 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung ... 17

6.4 Energieversorgung ... 17

7 Flächenbilanz ... 17

8 Kostenschätzung ... 18

9 Beabsichtigte Maßnahmen ... 18

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) hat am 29.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte II" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen. Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) verfolgt das Ziel, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowohl auf konkrete Ansiedlungsvorhaben zu reagieren als auch mittelfristig gewerbliche Bauflächen für die örtlichen Gewerbebetreibe zur Verfügung zu stellen. Insgesamt soll somit der Gewerbestandort Eisenbach (Hochschwarzwald) gesichert werden.

Außerdem schafft die Gemeinde mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gewerbegebiets "Rütte II".

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der baulichen Entwicklung dieses Bereichs im Ortsteil Oberbränd sichergestellt werden.

Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen, insbesondere die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 f. BauGB und zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 33 f KAG.

1.1 Bedarf an Gewerbeflächen

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) stellt unter den Gesichtspunkten der Raumordnung eine "atypische Kommune" im ländlichen Raum des Regierungsbezirks Freiburg dar. Sie ist kein "zentraler Ort" und nicht an einer Entwicklungsachse gelegen. Die besondere gewerbliche Bedeutung kam bisher im rechtswirksamen Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein 1995 durch die Ausweisung als "Standort für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten (GE)" zum Ausdruck. Nicht nachvollziehbar stellt sich für die Kommune die nun entfallene gewerbliche Ausweisung in der inzwischen beschlossenen Fortschreibung des Regionalplans dar, insbesondere mit Blick auf den zu erwarteten Flächenbedarf aufgrund der Bedeutung der Gemeinde als Arbeitsplatzstandort für die Region mit einem sehr hohen Einpendleranteil sowie Verflechtungen zu (Zuliefer-)Betrieben in der Raumschaft.

Im Ort haben viele Firmen, teilweise Weltmarktführer, ihren Sitz. Mehr als 1.675 sozialversicherungspflichtig Beschäftige gibt es in der 2.160-Einwohner-Gemeinde, davon sind 94 % im produzierenden Sektor tätig. Über 1.250 Arbeitnehmer pendeln täglich hierher ein.

In den Jahren 2008/2009 konnte aufwändig das GE "Rütte" im Ortsteil Oberbränd mit 5,2 ha Netto-Baufläche ausgewiesen werden. Nur dadurch war die Abwanderung einer Feinmechanik-Firma mit über 40 Arbeitsplätzen zu vermeiden. Das Unternehmen hat 2,0 ha gekauft und darauf sein neues Gewerbeobjekt – Produktionshalle und Verwaltungsgebäude – erstellt. Auch eine weitere örtliche Firma (110 Beschäftigte) konnte zur Sicherung der Entwicklung am Standort 1,3 ha erwerben. Darüber hinaus haben die hiesige Bauunternehmung sowie ein weiteres Unternehmen ihre Betriebsstätten aus einem Wohngebiet bzw. aus dem Außenbereich dorthin verlagert (zusammen 1,0 ha).

2017 siedelte sich eine Firma aus dem an den Ortsteil Schollach angrenzenden Urach-Tal auf der im GE "Rütte" gekauften 0,6 ha großen Fläche an und will zu den 13 bestehenden weitere 10 Arbeitsplätze schaffen.

Im GE "Rütte" gibt es nach dem Verkauf von Bauplätzen in der Größenordnung von insgesamt 5,2 ha innerhalb von sechs Jahren seit März 2011 keine freie Parzelle mehr. Die Gemeinde verfügt derzeit auf ihrer gesamten Gemarkung über keine eigenen Gewerbebaugrundstücke mehr. Es besteht aber ungebrochen eine Nachfrage örtlicher Unternehmen.

Deshalb stand vor Jahren die Entscheidung über eine Ausweisung des GE "Rütte II" als Erweiterung des bisherigen GE "Rütte" in östlicher Richtung an. Die Haupt-Erschließungsachse ("Neue Gewerbestraße") nach Osten hat man dafür bereits vor Jahren entsprechend angelegt.

Die Festlegung auf den Standort "Rütte" als gewerblicher Schwerpunkt der Kommune ist das Ergebnis einer Untersuchung aller Gewerbeflächenpotentiale in der Gesamtgemeinde (vier Gemarkungen) durch ein Fachbüro in den Jahren 2006/2008), welche die Baurechtsbehörde beim LRA Breisgau-Hochschwarzwald, Freiburg i.Br., eingefordert hatte. Im weiteren Zusammenhang war damals von Seiten des Naturschutzes angeregt worden, "im Hinblick auf den Erhalt ... weiterer Offenlandflächen ..., die Flächensuche im Gemeindegebiet Eisenbach auf ökologisch geringerwertige (Wald-)Bereiche auszudehnen".

Die Gemeinde muss die Voraussetzungen für die Expansion der ortsansässigen Betriebe schaffen.

So liegt der Gemeinde die Zusage eines örtlichen Unternehmens mit 160 Beschäftigten zum Erwerb eines rd. 3,0 ha großen Grundstücks zur Auslagerung eines Betriebszweigs vor. Darüber hinaus hat ein weiteres Unternehmen mit einem Firmensitz in der Gemeinde (530 Beschäftigte) angefragt, ob in etwa fünf Jahren zur Stärkung und Weiterentwicklung des Eisenbacher Standorts ein Bauplatz mit 2,0 ha Größe zur Errichtung einer neuen Produktionshalle angeboten werden kann. Ebenso besteht konkretes Interesse an zwei örtlichen Betrieben im GE "Rütte II" Gewerbegrundstücke mit jeweils rd. 0,2 ha zu erwerben.

1.2 Verfahren

Am 29.03.2017 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte II" und die Änderung des Flächennutzungsplans für den diesbezüglichen Bereich veranlasst sowie die sogenannte Frühzeitige Beteiligung als formalen Verfahrensschritt eingeleitet. Diese ist im April/ Mai 2017 durchgeführt worden.

Nach Gesprächen mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein, dem Regierungspräsidium Freiburg – Referat Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz sowie Fachbereich Forstpolitik und Forstliche Förderung – und dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald im März 2017 sowie aufgrund der Stellungnahmen dieser Ämter/Institutionen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ist klar, dass die Gemeinde nur eine Planung vorantreiben darf, die sich an der bestehenden Nachfrage orientiert. Die Möglichkeit, den Unternehmen ein Angebot an gewerblichen Bauflächen zu unterbreiten, auf das diese – in Bezug auf Größe des Grundstücks und Zeitpunkt der Inanspruchnahme – flexibel reagieren könnten, ist der Gemeinde damit nicht möglich.

In der Gemeinderatssitzung am 15.03.2018 wurden die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen beraten und nach Abwägung der Beschluss zum neuen Entwurf des Bebauungsplans gefasst. Dieser sieht eine Reduzierung des Planungsgebiets von ca. 9,8 ha auf ca. 6,6 ha vor.

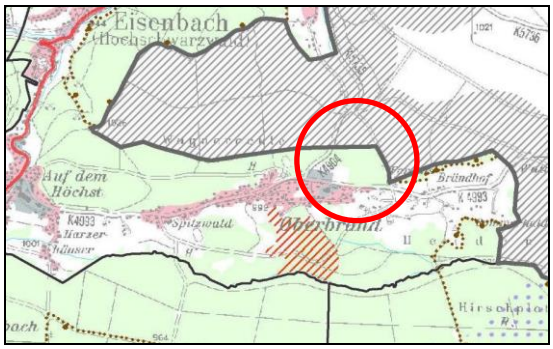
Sowohl im Hinblick auf die Bebauungsplan-Aufstellung als auch die Flächennutzungsplan-Änderung wird dieser reduzierte Geltungsbereich zugrunde gelegt.

Dieser Plan stellt auch die Grundlage dar für die Erstellung der Umweltverträglichkeitsstudie, das Verfahren der Waldumwandlung sowie das Verfahren bezüglich der Landschaftsschutzgebiets-Änderung.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Nach Regionalplan 1995 war die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) als "Siedlungsbereich" mit "gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur (bis zu 10 ha)" ausgewiesen.



Im gesamtfortgeschriebenen Regionalplan von 2017 ist die Einstufung als Standort für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten bzw. "Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereich Gewerbe)" nicht mehr aufgeführt - obwohl die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) mit ihren atypisch großen und zahlreichen Gewerbebetrieben unverändert einen bedeutenden Arbeitgeber in der Region darstellt.

Nach Plansatz 2.4.2.1 ist Eisenbach eine Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe. Die Entwicklung ist über einen Orientierungswert von 3 - 5 ha Gewerbefläche für 15 Jahre beschrieben.

Es wird jedoch unter Ziff. 2.4.2.2 der Satzung darauf hingewiesen:

"Grundsatz:
In begründeten Fällen können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind."

Diese Voraussetzungen für einen höheren Gewerbeflächenbedarf wurden von der Gemeinde anlässlich eines Abstimmungsgesprächs am 08.03.2017 nachvollziehbar dargelegt (s. Begründung Ziff. 1.1).

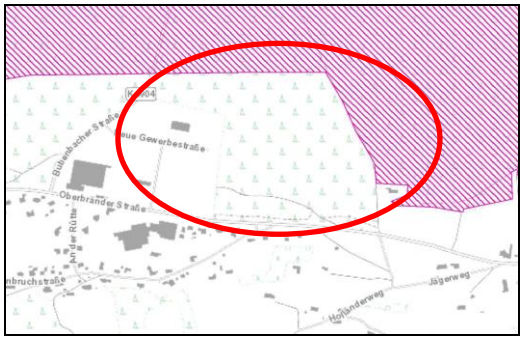
Die perspektivische Betrachtung des Gesamtkonzepts (ca. 10 ha) erscheint grundsätzlich plausibel, musste jedoch in den Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs und des Zeithorizonts von 5 Jahren reduziert werden.

Im Bereich der Neuausweisung selbst sind keine regionalplanerischen Restriktionen vorhanden.

2.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 Abs. 1 + 2 BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie befindet sich nördlich des Änderungsgebietes ein Vogelschutzgebiet, das mit der Gemarkungsgrenze zu Bräunlingen beginnt.



Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte" geprüft (s. "Artenschutzrechtliche Beurteilung" (§ 42 BNatSchG“ vom Büro für Landschaftsökologie LAUFER, JULI 2009). Im Ergebnis sind Beeinträchtigungen nicht festgestellt worden.

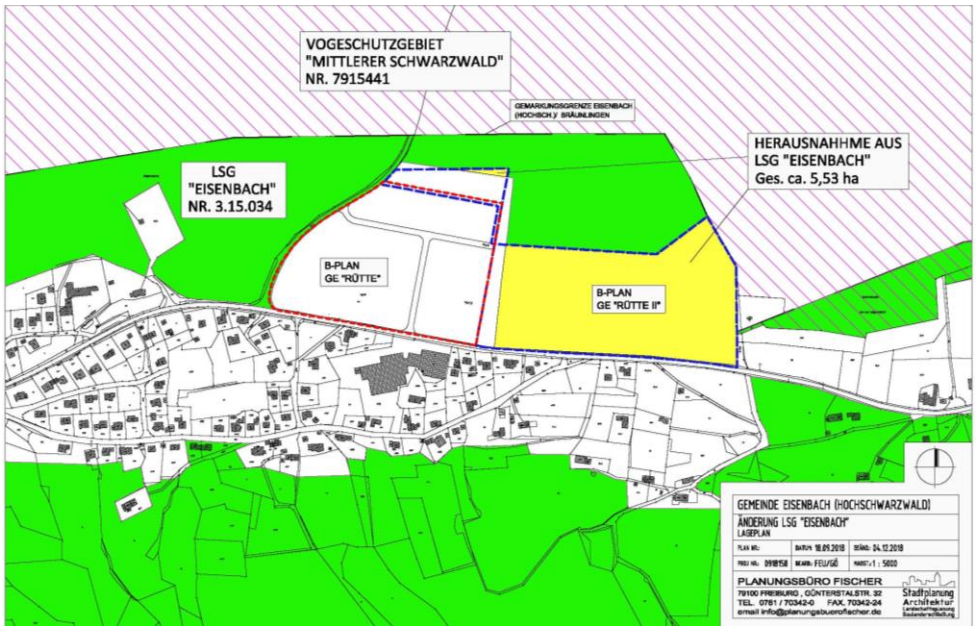
2.3 Naturschutzgebiet

Von der Neuausweisung der gewerblichen Baufläche ist kein Naturschutzgebiet betroffen.

2.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rütte II" lag im Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach". Da eine Bebauung dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung zuwider läuft, war eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) wurde ein Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebiets eingeleitet. Für das bestehende Gewerbegebiet "Rütte" hatte man das Landschaftsschutzgebiet bereits 2009 um diesen Bereich reduziert.



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2018)

Mit Verordnung des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach" vom 01.03.2019 ist eine Fläche von 5,5000 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen worden. Sie umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 143/4 der Gemarkung Oberbränd.

2.5 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

2.6 Wald

Die Neuausweisung liegt vollständig, bis auf die anlässlich der Ausweisung des Gewerbegebiets "Rütte" bereits gerodeten Freihalteflächen (Waldabstand), innerhalb einer Waldfläche.
Eine Waldumwandlungsgenehmigung ist daher erforderlich. Die Waldumwandlungserklärung wurde von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) bei der Körperschaftsforstdirektion Freiburg beantragt.

Durch die geplante Ausbildung eines 30m breiten Streifens als Niedrigwald soll die grundsätzliche Gefahrenlage beseitigt werden. Unabhängig hiervon ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zu prüfen, ob von dem Wald oder auch nur von einzelnen Bäumen eine konkrete Gefahr ausgeht. Der Gefährdungsbereich ist im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Zur Beurteilung der Gefahrenlage ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Forstverwaltung zuständig.

Die Gemeinde ist Eigentümer des Waldes und stellt die Bewirtschaftung der Fläche als Niedrigwald sicher.

2.7 Flächennutzungsplan

Der betreffende Bereich war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach als Waldfläche ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher auch der Flächennutzungsplan geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde bei der VVG Titisee-Neustadt/Eisenbach von der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) beantragt. Am 05.04.2017 beschloss der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.

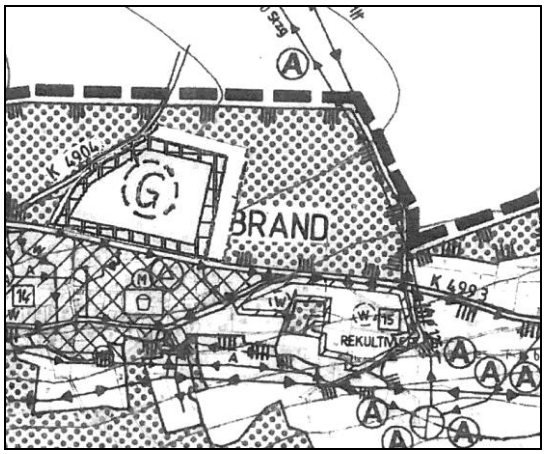
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 28.04.2017 bis 29.05.2017.

Die Offenlage des B-Plans erfolgte in der Zeit vom 10.10.2019 bis 10.11.2019.

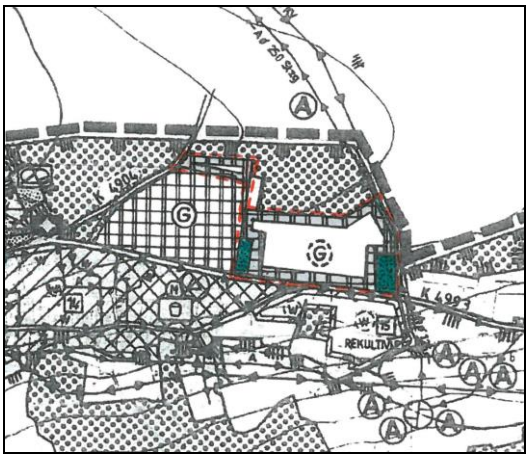
Die 12. Änderung des FNP wurde parallel hierzu vom 25.10.2019 bis 25.11.2019 durchgeführt.

Auch im FNP wurde in Abstimmung mit den Behörden für die Offenlage die Gewerbefläche entsprechend dem Bebauungsplan reduziert.

Nur wenn die Wirksamkeit der Flächennutzungsplan-Änderung vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgt, ist eine Genehmigung des Bebauungsplans nicht erforderlich.



Rechtswirksamer FNP



Geplante Änderung des FNP

Mit Bekanntmachung der FNP Änderung wird die 12. Änderung des FNP wirksam.

2.8 Untersuchung Gewerbegebietsflächen

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) hat auf dem gesamten Gemeindegebiet im Jahre 2005 nach potenziellen Gewerbegebietsflächen gesucht und für 9 Flächen eine städtebauliche und landschaftsplanerische Bewertung vorgenommen.

Nachdem die zunächst am besten geeignete Fläche ("Gewerbegebiet Süd"/ Ortsteil Eisenbach) aufgrund von Biotopflächen nicht in dem für die Gemeinde erforderlichen Maß zur Sicherung des Gewerbestandortes Eisenbach (Hochschwarzwald) bebaut werden konnte, wurden in die Standortfindung auch Waldflächen einbezogen und als Fläche 10 der Bereich "Rütte" im Ortsteil Oberbränd als potentielles Gewerbegebiet ermittelt (s. Abschnitt 5.7 Alternativenprüfung im Umweltbericht zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" von 2009).

Untersucht wurden folgende Flächen:

Fläche 1 Felsental / Unterschollach

Fläche 2 Steingremmen / Bubenbach (Unterschollach)

Fläche 3 Hauptstraße / Eisenbach

Fläche 4 Gewerbegebiet "Süd" / Eisenbach

Fläche 5 Landesstraße 172 / Eisenbach

Fläche 6 Harzerhäuser / Eisenbach

Fläche 7 Brandkopf / Oberbränd

Fläche 8 Mösle / Eisenbach

Fläche 9 Bauhof / Eisenbach

Fläche 10 Erweiterung GE "Rütte" / Oberbränd

Eine Überprüfung auf der Gemarkung Eisenbach (Hochschwarzwald) hat ergeben, dass keine weiteren Flächen als gewerbliche Bauflächenpotentiale zur Verfügung stehen.

Die Fortschreibung der "Alternativenprüfung und Gebietsbewertung von 2009" ist den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

Da die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) im gesamten Gemeindegebiet über keinerlei problemlos erschließbare Gewerbegrundstücke verfügte, wurden die Waldflächen für eine gewerbliche Nutzung gerodet. Dies war möglich, da Eisenbach über einen Waldanteil von 66 % der Gemarkungsfläche verfügt.

Zwischenzeitlich sind die ausgewiesenen Gewerbeflächen entweder bereits bebaut oder aber an Firmen verkauft. Deshalb will die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) auch die angrenzenden Waldflächen als Gewerbefläche "Rütte II" ausweisen.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde zwingend notwendig Flächen für die Eigenentwicklung vorhalten muss, um für die Umsiedlung einheimischer Betriebe schnell geeignete Gewerbeflächen anbieten zu können.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets "Rütte II" auf den Waldflächen nördlich der Oberbränder Straße wird es möglich, den aktuellen Bedarf zu befriedigen.

Deshalb wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte II" ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt (Parallelverfahren), die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach" beantragt und ein Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 10 LWaldG gestellt.

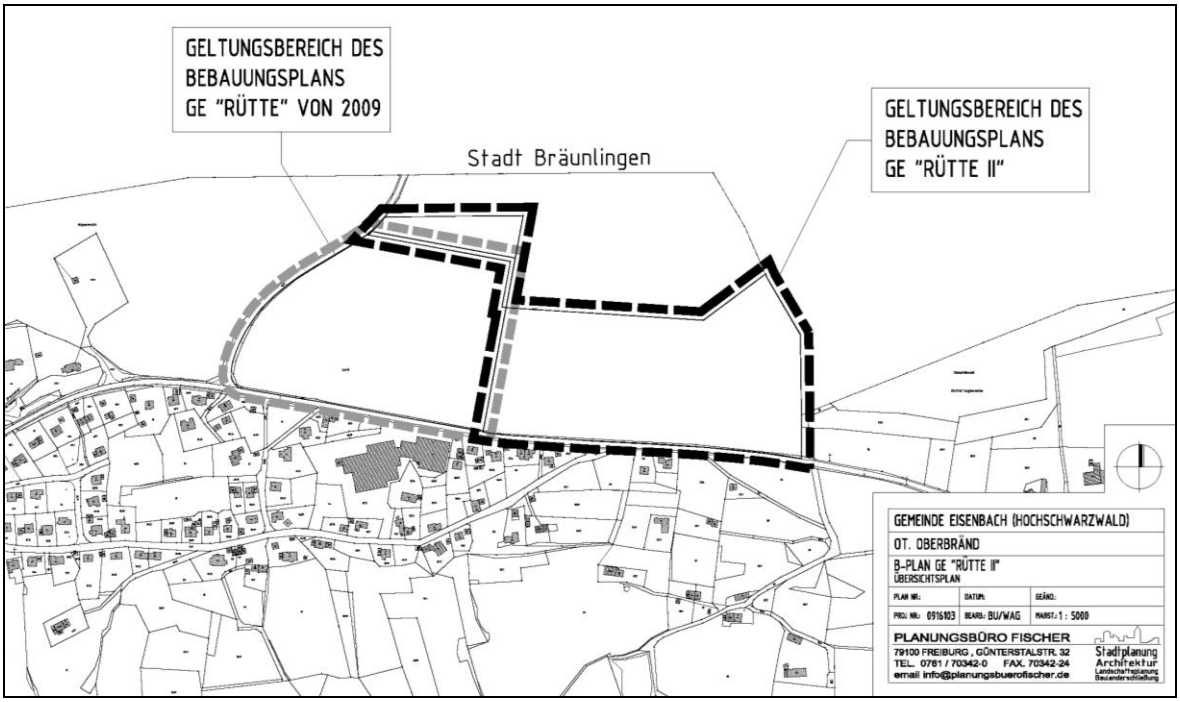
Mit Verordnung des Landratsamts vom 01.03.2019 ist eine Fläche von 5,5 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet "Eisenbach" entlassen worden.

3 Derzeitige Situation

3.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte II" umfasst ohne Überlappung mit dem Bebauungsplan GE "Rütte" eine Fläche von insgesamt ca. 6,5 ha. Er liegt im Nordosten der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) im Ortsteil Oberbränd im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet "Rütte" nördlich der K 4993 (Oberbränder Straße).

Mit diesem Bebauungsplan werden die aktuell benötigten Flächen entsprechend dem Bedarf längs der Oberbränder Straße ausgewiesen. Zur Gemarkungsgrenze von Bräunlingen wird im Westen ein Abstand von mind. 50 m eingehalten, im Osten beträgt der Abstand (Waldflächen) ca. 140 - 155 m. Diese Waldflächen stellen für die Gemeinde eine potentielle Entwicklungsfläche für eine künftig benötige Erweiterung dar.



(Quelle: Planungsbüro Fischer)

Nördlich des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte" von 2009 werden weitere Flächen bis auf 50 m Abstand zur Gemarkungsgrenze Bräunlingen einbezogen. Diese dienen den Firmen an der Neuen Gewerbestraße als Erweiterungsflächen.

Nördlich der Neuen Gewerbestraße werden Teilflächen des bestehenden Gewerbegebiets "Rütte" mit ca. 6,00 m Tiefe in das Planungsgebiet mit einbezogen. Dies dient der Aufhebung der hier ausgewiesenen Baugrenzen. Damit kann eine zusammenhängende Bebauung über die Grenzen des bestehenden Bebauungsplans hinaus errichtet werden.

Im Osten grenzt die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets an die Alte Bubenbacher Straße, die teilweise auf der Gemarkung Bräunlingen liegt.

3.2 Nutzung

Die Fläche ist mit Ausnahme der bereits gerodeten 30 m-Waldabstandsfläche im Anschluss an die ausgewiesene Gewerbefläche "Rütte" vollständig mit Wald bestanden.

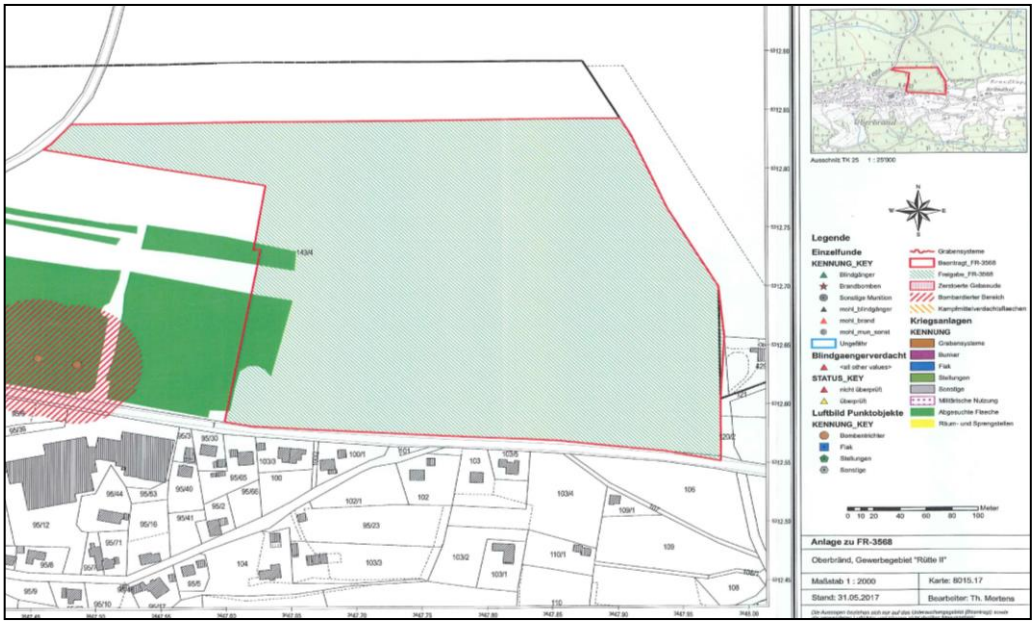
3.3 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt.

3.4 Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung

Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart wurde mit Schreiben vom 31.05.2017 mitgeteilt:

Für das o.g. Objekt wurde bereits unter Az. FR-3517 eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.
Diese Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der hierbei verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.



(Quelle: RP Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 2017)

4 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" soll den in der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) ansässigen Betrieben Gelegenheit zur Erweiterung bzw. zu einer Verlagerung ihrer expandierenden Betriebe an einen zukunftssicheren Standort gegeben werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans GE "Rütte II" umfasst insgesamt ca. 6,6 ha – einschließlich der Einbeziehung bereits ausgewiesener Geländestreifen, Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen für Oberflächenentwässerung. Neu ausgewiesen werden Gewerbeflächen von ca. 5,3 ha.

Die getroffenen Festsetzungen sollen eine möglichst flexible Bebauung des Gewerbegebiets ermöglichen. Die Festsetzungen orientieren sich an den im angrenzenden Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" festgelegten Vorgaben.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die gesamten Bauflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet – GE gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter des Gebietes für gewerbliche Zwecke zu stärken, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke unzulässig, da diese auch an anderer Stelle der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) in zentraler Lage möglich sind.

Im gesamten Planungsgebiet können Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zugelassen werden, da gerade bei kleineren Betrieben nicht auszuschließen ist, dass der Betriebsinhaber bei seinem Betrieb wohnen will.

Vergnügungsstätten wie z. B. Spielhallen werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Derartige Einrichtungen würden der Struktur und dem Preisgefüge im Gewerbegebiet widersprechen. Außerdem soll das Gewerbegebiet gezielt den heimischen Betrieben zur Verfügung gestellt werden.

Zur Sicherstellung ausreichender Kapazitäten an Gewerbegrundstücken und zur Verhinderung möglicher Einzelhandelsagglomerationen werden selbständige Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Zugelassen wird lediglich der Verkauf von Waren, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte, be- oder verarbeitete Produkte zu veräußern und wenn die Verkaufsfläche max. 200 m² (Werksverkauf) beträgt.

Die genannten Regelungen der 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.

Mit der nur eingeschränkten Zulässigkeit von den Betrieben zugeordneten Verkaufsstätten wird außerdem eine Störung und Gefährdung des innerörtlichen Einzelhandels vermieden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebiets am Ortsrand und dem Ziel nach einer intensiven Eingrünung ergeben.

Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet gemäß dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete festgesetzt und ermöglicht eine Minimierung des Flächenverbrauchs.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im gesamten Planungsgebiet gemäß dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete festgesetzt und ermöglicht bei Bedarf i.V.m. der festgesetzten max. Wandhöhe auch eine 3-geschossige Nutzung der Baukörper.

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

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen werden entsprechend dem aktuellen Bedarf und unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und des Landschaftsbilds begrenzt.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet wird die zulässige Wandhöhe erhöht. Die Höhen werden in Bezug zu NN festgelegt.

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 3 m überschritten werden. Solche Aufbauten und Bauteile werden dabei in der Summe ihrer Grundflächen auf maximal 20 % der zulässigen überbaubaren Grundfläche beschränkt.

4.3 Bauweise

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise, bei der Gebäudelängen bis max. 150 m zulässig sind, soll einer Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit der Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden, zumal es sich bei den Gewerbebetrieben in der Gemeinde gezeigt hat, dass ähnlich dimensionierte Gebäudelängen aus funktionalen Gründen erforderlich sind. Die zunehmende Automatisierung der Betriebsabläufe erfordert diesen höheren Flächenbedarf.

4.4 Leitungen • Leitungsrechte

Innerhalb der Gewerbeflächen sind Leitungen zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich. Diese werden durch den Eintrag von Leitungsrechten im Bebauungsplan berücksichtigt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung wird ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der gewerblichen Grundstücke wird lediglich bezüglich der Einfriedungen, der Versiegelung bzw. der gärtnerischen Gestaltung vorgegeben.

Um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird generell eine Minimierung der befestigten Flächen angestrebt. Darüber hinaus wird für Stellplätze die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster, Kies) vorgegeben.

Um langfristige Bodenkontaminationen durch die Versickerung 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.

4.6 Bauabschnitte

Von der Gemeinde war ursprünglich beabsichtigt, das gesamte Gebiet als Gewerbefläche gegliedert in 2 Bauabschnitte auszuweisen. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde das Planungsgebiet verkleinert auf den Umfang des aktuellen Bedarfs.

Die ursprünglich als 2. Bauabschnitt vorgesehenen Waldflächen nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans GE "Rütte II" werden nicht überplant.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt durch Verlängerung der von der Bubenbacher Straße (K 4904) kommenden Neuen Gewerbestraße mit Anschluss an die Oberbränder Straße (K 4993).

Im Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" von 2009 wurde die Weiterführung der Gewerbestraße bereits vorgesehen.

Die Breite dieser inneren Erschließungsstraße ist mit 7,0 m mit einem einseitigen Gehweg von 1,5 m vorgesehen.

Die geplante östliche Erweiterung des Gewerbegebiets mit neuer Zufahrt liegt derzeit außerhalb der straßen-rechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gilt daher § 22 Abs. 1 StrG, wonach bis 15 m Entfernung gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand das absolute Anbauverbot gilt.

Diesbezüglich fand vor Ort ein Abstimmungsgespräch am 13.11.2019 statt.
Es wurde von den Vertretern des Landratsamtes und der Straßenmeisterei Titisee kein Hinderungsgrund für eine Verlegung der OD-Grenze gesehen.
Das geplante Gewerbegebiet wird somit künftig innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegen.

Bauliche Eingriffe in die Kreisstraße sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

4.8 Lärmschutz

Bereits für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte" von 2009 wurde ein Lärmgutachten vom Ing.-Büro ISW, Reute, ausgearbeitet und maximale Werte für die Emissionskontingente bestimmt.

Die Emissionskontingente wurden für die einzelnen Teilflächen differenziert entsprechend dem Gutachten im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gutachten des Ingenieurbüros ISW, Rink, Nr. 4511/981 vom 18.03.2009 wurde 2009 dem Bebauungsplan GE "Rütte" beigefügt.

Auch für die geplante Erweiterung wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, um eine unzulässige Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung auszuschließen.

In diesem schalltechnischen Gutachten[1] des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dr. Jans werden für einzelne Teilflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sogenannte Emissionskontingente L_{EK} bestimmt.

---

1 Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rütte II" auf Gemarkung Oberbränd - Lärm-Emissionskontingentierung für das Plangebiet; Schalltechnisches Gutachten Nr. 6103/1280 vom 29.06.2017

Diese begrenzen die Lärmentwicklung der zulässigen Nutzungen der jeweiligen Teilfläche während der Tages- und während der Nachtzeit.

Da sich jenseits der Oberbränder Straße u. a. schutzbedürftige Gebäude mit Wohnnutzung befinden, muss durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Rütte II" sichergestellt werden, dass die zukünftige bestimmungsgemäße bauliche und betriebliche Nutzung des Plangebiets keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zur Folge haben wird.

In Bebauungsplänen können für einzelne Teilflächen Werte für das "Emissionskontingent" (L_{EK}) festgesetzt werden. Diese begrenzen die zulässige Schallemission aus der betreffenden Teilfläche derart, dass auch unter Berücksichtigung der jeweils maximal zulässigen Schallemission aus benachbarten Teilflächen eine Überschreitung der maßgebenden Referenzwerte an außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen schutzbedürftigen Einwirkungsorten verhindert wird.

Gemäß dem Gutachten Nr. 6103/1280 vom Büro für Schallschutz vom 29.06.2017 werden im Bebauungsplan festgesetzt:

"Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche A: LEK,tags = 56 dB(A); LEK,nachts = 41 dB(A)

Teilfläche B: LEK,tags = 54 dB(A); LEK,nachts = 39 dB(A)

Teilfläche C: LEK,tags = 55 dB(A); LEK,nachts = 40 dB(A)

Teilfläche D: LEK,tags = 60 dB(A); LEK,nachts = 45 dB(A)

Teilflächen E und F: LEK,tags = 59 dB(A); LEK,nachts = 44 dB(A)

Teilfläche G: LEK,tags = 61 dB(A); LEK,nachts = 46 dB(A)

Teilfläche H: LEK,tags = 62 dB(A); LEK,nachts = 47 dB(A)

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor (Bezugspunkt: R = 3447600 und H = 5312584) erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent LEK,zus von:

"tags" LEK,zus = 5 dB(A) in Richtungssektor (280° bis 360°, 0° bis 90°)

"nachts" LEK,zus = 5 dB(A) in Richtungssektor (280° bis 360°, 0° bis 90°)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5; für Immissionsorte innerhalb des Richtungssektors ist LEK durch LEK + LEK,zus zu ersetzen."

Die Flächenabmessung der den o. g. Werten für das Emissionskontingent zugeordneten Teilflächen ist im Bebauungsplan ebenfalls anzugeben. In den Lageplan in Anlage 14 sind die Teilflächen Abis H und die jeweils zuzuordnenden Werte für das Emissionskontingent sowie der vorgeschlagene Richtungssektor eingetragen.

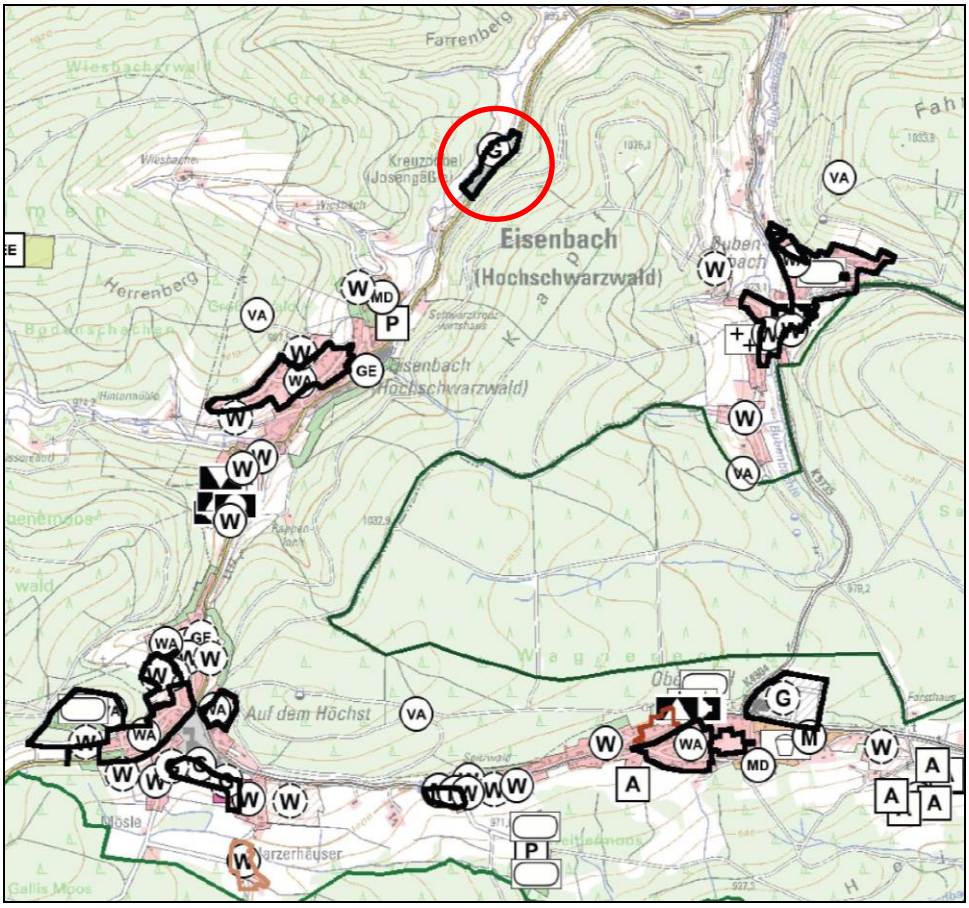
Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm [4] zu berücksichtigen.

Da die Festlegung der Werte für das Emissionskontingent ausschließlich unter dem Aspekt der Vermeidung einer unzulässigen Betriebslärmeinwirkung im Bereich von "Wohnbauflächen" (W), "gemischten Bauflächen" (M) bzw. für den schutzbedürftigen Außenbereich (AU) erfolgte, ist zusätzlich nachzuweisen, dass an schutzbedürftigen fremden Einwirkungsorten innerhalb des Plangebiets "GE Rütte II" und des benachbarten Plangebiets "GE Rütte" die dort jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Das Planungsgebiet wird gegliedert in einzelne Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten. Auch gebietsübergreifend wird eine Gliederung mit einem Gebiet ohne Emissionsbeschränkung vorgenommen.

Dabei handelt es sich um das nicht kontingentierte "Gewerbegebiet Josengäßle" im Ortsteil Bubenbach.



(Quelle: Geoportal, 2019)

4.9 Wasserwirtschaftliche Belange

4.9.1 Hochwasserschutz

Eine Hochwassergefährdung liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten der LUBW nicht vor.

Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nicht ausgewiesen.

4.9.2 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 l pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der gewerblichen Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen geprüft werden sollen.

4.10 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte II" sind der Gemeinde nicht bekannt.

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.

Zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rütte II" wird ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB angefertigt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald).

Durch die Verlängerung in der geplanten internen neuen Erschließungsstraße wird ein Ringschluss zwischen der Oberbränder Straße und der Bubenbacher Straße herbeigeführt. Die Leitung führt von der Bubenbacher Straße weiter in nördliche Richtung zum neuen Hochbehälter.

Die Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird nach Aussage der Gemeinde sichergestellt.

6.2 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Zuständig ist der Abwasserzweckverband Eisenbach / Vöhrenbach.

Die Ableitung erfolgt über eine neu zu bauende Ortskanalisation.

Zur Sicherung einer Ableitung der Wassermengen in Freispiegelgefälle werden auf mehreren konzipierten Grundstücken Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde und dem Abwasserzweckverband ausgewiesen.

6.3 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Bereits anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Rütte" ergab eine vorgenommene Baugrunduntersuchung keine Eignung für Regenwasserversickerung. Daher wurde ein Regenrückhaltebecken in Form eines Erdbeckens zur Abflussdrosselung des anfallenden Regenwassers vorgesehen, bevor dieses dann zeitverzögert in den Brändbach fließt.

Das Konzept zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wurde 2009 vom Ingenieurbüro Himmelsbach + Reichert, Müllheim erarbeitet und mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald abgestimmt.

Entsprechend dem geotechnischen Gutachten der Ingenieurpartnerschaft Neumann + Schweizer vom 31. Mai 2017 ist eine Versickerung aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist deshalb über Sammelleitungen in eine entsprechend dimensionierte Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung zu führen.

Eine Brauchwassernutzung ist unabhängig davon möglich.

Entsprechende Untersuchungen und Berechnungen sind vom Ingenieurbüro Himmelsbach + Reichert im Auftrag der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) durchgeführt und mit dem Landratsamt abgestimmt worden.

Neben einer Vergrößerung des Rückhaltebeckens für das bestehende Gewerbegebiet wird ein zweites Erdbecken an der tiefsten Stelle des Planungsgebietes im Südosten vorgesehen.

6.4 Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Energiedienst AG mit Sitz in Rheinfelden.

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Oberbränder Straße.

Eine Erdgasleitung ist nicht vorhanden.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	6,571	ha
davon Überlagerung GE "Rütte"	ca.	0,115	ha
Gewerbegebiete	ca.	5,516	ha
davon Überlagerung GE "Rütte"	ca.	0,109	ha
Verkehrsflächen, öffentlich	ca.	0,412	ha
Grünflächen,	ca.	0,643	ha
davon Regenrückhaltebecken	ca.	0,610	ha

8 Kostenschätzung

Kostenschätzung vom 26. Juni 2019:

Straßenbau	ca.	1,1 Mio.	EUR
Kanalisation	ca.	1,8 Mio.	EUR
Regenrückhaltebecken	ca.	0,3 Mio.	EUR
Wasserversorgung	ca.	0,3 Mio.	EUR
Gesamtsumme (inkl. MwSt.)	ca.	3,5 Mio.	EUR

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Freiburg, den 16.03.2017 BU-ba
29.03.2017 BU-ta
29.05.2019
25.09.2019 BU-ba
18.12.2019

103Beg08.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

Eisenbach (Hochschwarzwald), den .....

....

Planer Alexander Kuckes, Bürgermeister