

Fertigung: .....

Anlage:.....

Blatt: .....

# BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

## "Erweiterung Wolfsmatten"

mit Örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Ettenheim



## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Ettenheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wolfsmatten“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In der Stadt Ettenheim besteht derzeit ein dringender Bedarf an gewerblichen Bauflächen insbesondere für einheimische Betriebe. Ziel der Planung ist daher die Schaffung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in diesem verkehrsgünstig an der L 103 nahe der Autobahnzufahrt gelegenen Bereich.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Plangebietes „Erweiterung Wolfsmatten“ geschaffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der baulichen Entwicklung im Westen von Ettenheim sichergestellt werden.

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

Die städtebauliche Ordnung ist gewährleistet, da die Änderung keinen wesentlichen Einfluss auf den ursprünglichen B-Plan bzw. auf die im Flächennutzungsplan dargestellte städtebauliche Entwicklung hat, zumal die Darstellung der gewerblichen Baufläche beibehalten wird.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Regionalplan

Die Stadt Ettenheim liegt an der Entwicklungsachse Offenburg-Freiburg-Lörrach gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan.

Ettenheim wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. In der Fortschreibung des Regionalplanes (Sept. 2017) ist die Stadt Ettenheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktionen Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) und Gewerbe (Kat C, mit einem Flächenbedarf von bis zu 10 ha) vermerkt.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb regionaler Grünzüge. Südlich des Ettenbaches sowie östlich mit Abstand verläuft ein regionaler Grünzug.

Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein" in der rechtswirksamen Fassung.

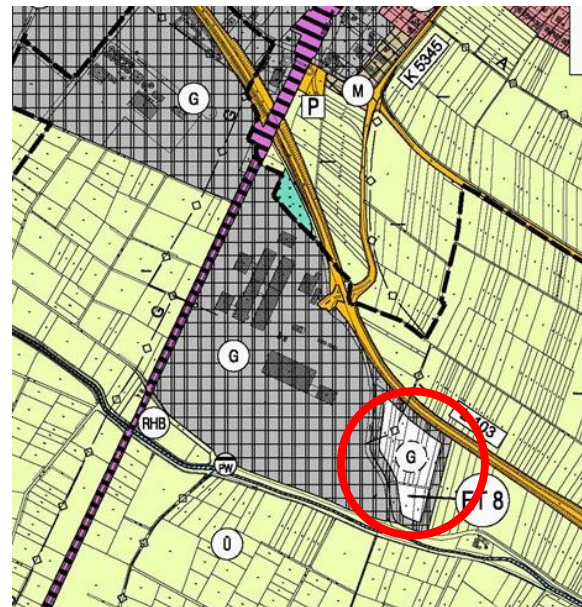


### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der B-Planes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ettenheim als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Lediglich das östlichste Grundstück (Flst.Nr. 1550) wurde zusätzlich mit in den B-Plan aufgenommen.

Die Stadt sieht dies im Hinblick auf die beim FNP fehlende Parzellenschärfe als Ausformungsspielraum. Der B-Plan wäre damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt an.



### 2.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete betroffen.

### 2.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt..

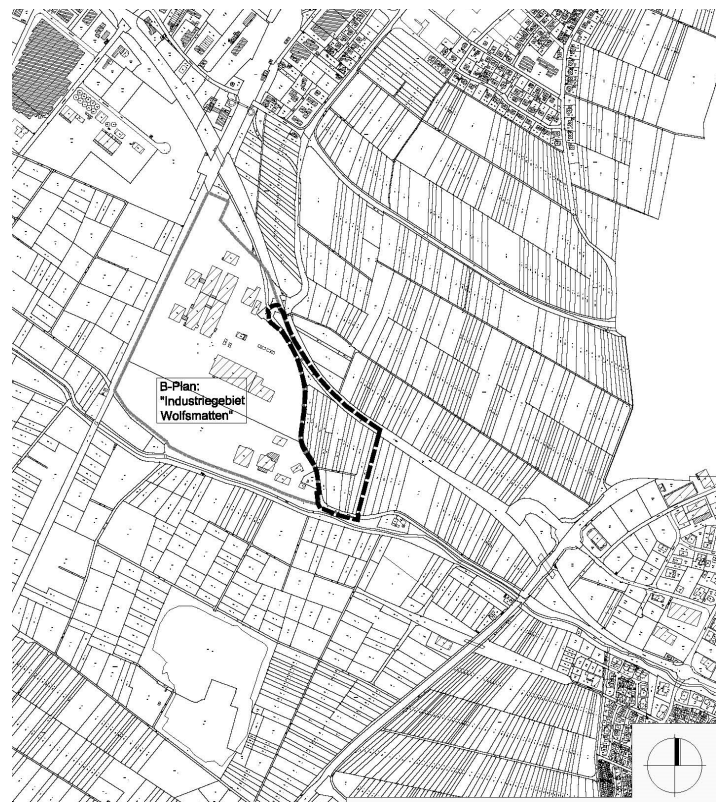
### 2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt.

## 3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtgröße von ca. 4,46 ha westlich der Ortslage von Ettenheim an der L 103. Westlich grenzt die Straße „Wolfsmatten“ bzw. das Industriegebiet „Wolfsmatten“, nördlich die Landesstraße L 103, östlich landwirtschaftliche Flächen und südlich ein Weg am Fuße des Ettenbachdammes an (siehe auch nebenstehenden, unmaßstäblichen Übersichtsplan).

Im nördlichen Randbereich überlagert der B-Plan den rechtskräftigen B-Plan „Industriegebiet Wolfsmatten“.



Infolge der Aufstellung des B-Planes wird im Norden des Plangebietes der Kreuzungsbereich der Straße Wolfsmatten mit der L 103 umgebaut (u.a. neue Überquerungslifte für Radweg). Dieser Bereich ist auch Teil des B-Planes „Erweiterung Wolfsmatten“.

## 4 Städtebauliche Konzeption

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Wolfsmatten“ soll das bestehende Industriegebiet „Wolfsmatten“ nach Osten erweitert werden.

Die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (sowohl planungsrechtliche Festsetzungen als auch örtliche Bauvorschriften) orientieren sich jedoch nicht an denen des B-Planes „Industriegebiet Wolfsmatten“, sondern vielmehr im Wesentlichen an den zuletzt aufgestellten Gewerbegebiets-B-Plänen „Gewerbegebiet Radackern III + IV“.

### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Um den gewerblichen Charakter des Gebietes zu unterstreichen wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Daher werden auch weitere schutzbedürftige Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen jeglicher Art ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie bei Betrieben, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, sofern jeweils die Fläche von max. 10 % bis max. 200 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird. Grundlage ist jeweils die zentrenrelevante Sortimentsliste aus dem Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim von 2010.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen. Ebenso sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten ebenfalls im gesamten Gewerbegebiet i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Das Gewerbegebiet soll in erster Linie der gewerblichen Entwicklung dienen. Daher sind auch keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die vorgenannten, nicht zulässigen Nutzungen sind an anderer Stelle auf Gemarkung Ettenheim möglich. Durch den Ausschluss von Animierlokalen soll ein Trading-Down-Effekt verhindert werden.

Die Anlagen für sportliche, gesundheitliche Zwecke sind im gesamten Gewerbegebiet aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsbereiches unzulässig. Diese Betriebsformen können ebenso wie die unzulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorgesehen werden.

#### **4.1.2 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 Plangebietes am Ortsrand und der gewerblichen Nutzung ergeben.

#### **4.1.3 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet durchgängig mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) durchgängig mit 1,6 festgesetzt. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Gebäude durch andere Festsetzungen (Höhe, GRZ, GFZ) hinreichend bestimmt sind.

#### **4.1.4 Bauweise**

Im gesamten Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier soll den Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, Gebäude mit einer Gesamtlänge bis 80 m zu errichten.

#### **4.2 Zufahrtsverbot**

Entlang der L 103 am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein Zufahrtsverbot aus dem Plangebiet auf die L 103 (sowie umgekehrt) festgesetzt. Damit soll der Verkehrsfluss auf der L 103 nicht beeinträchtigt werden. Auch sind Zufahrten auf Grundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht zulässig.

#### **4.3 Leitungsrecht**

In einem Teilbereich wird ein Leitungsrecht festgesetzt, das den vorhandenen Abwassersammler des Zweckverbandes planungsrechtlich sichern soll.

#### **4.4 Grünflächen**

Am nördlichen Rand des Plangebietes im Übergang vom Plangebiet zur Straßenfläche der L 103 ist eine Verkehrsgrünfläche dargestellt, die eine Trennung markieren soll.

#### **4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ergeben sich aus dem Umweltbericht bzw. der artenschutzrechtlichen Abschätzung.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicherstellen und die Versiegelung minimieren.

Durch die Örtliche Bauvorschrift, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 7° Dachneigung mind. zu 50 % ihrer Grundfläche begrünt werden müssen, die Wasserrückhaltung und somit auch der mikroklimatische Aspekt der Bebauung verbessert

Die Festsetzung zu Werbeanlagen (Höhen- bzw. Flächenbegrenzung, Verbot von beweglicher und blinkender Licht- und Bildwerbung) soll sicherstellen, dass von den Werbeanlagen auf diesen Grundstücken keine Beeinträchtigung für den Fahrzeugverkehr auf der L103 entsteht.

Die Einfriedungen der Grundstücke wurden in der Höhe auf 1,80 m begrenzt. Um dem Sicherheitscharakter der gewerblichen Grundstücke gerecht zu werden, sind auch höhere bzw. geschlossene Einfriedungen ausnahmsweise zulässig.

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der bebauten und unbebauten Flächen sollen in den möglichen Teilbereichen der Grundstücke eine wasserdurchlässige Ausführung entsprechend den betrieblichen Belangen ermöglichen. Auf das das Verbot von Schottergärten gemäß NatSchG BW wird hingewiesen.

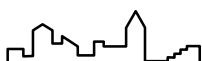
#### 4.7 Äußere / Innere Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt abzweigend von der L 103 über die im Westen des Plangebietes verlaufende Straße „Wolfsmatten“ sowie einer davon abzweigenden Stichstraße. Dabei ist der Kreuzungsbereich der L 103 mit der Straße „Wolfsmatten“ im Norden des Plangebietes teilweise Bestandteil des B-Planes.

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der L 103 auf kurzem Weg zu den überregionalen Verkehrsachsen der Autobahn A 5 (im Nordwesten) bzw. der Bundesstraße B 3 im Osten. Dies bedeutet auch, dass die Innenstadt von Ettenheim weder durch ab- noch zufließendem Verkehr aus dem Plangebiet betroffen ist. Aus dem westlich nahegelegenen interkommunalen Gewerbegebiet „DYNA 5“ könnten sich damit Synergieeffekte ergeben.

Die Ausbaubreite der Straßen ist mit 7,0 m Straßenfläche und einem einseitigen Gehweg von 2,0 m vorgesehen.

Der von Nord nach Südost verlaufende Radweg hat eine Breite von 3,0 m und soll die nordwestlich (nach Kappel-Grafenhausen) bzw. südöstlich (entlang des Ettenbaches nach Ettenheim) verlaufenden, vorhandenen Radwege miteinander verbinden. Die Planung beruht dabei auf den Vorgaben der Empfehlung von Radverkehrsanlagen (ERA) für einen gemeinsamen Geh- und Radweg.



#### 4.8 Lärmschutz

Für die Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf und aus dem Gebiet wurde ein Gutachten „Betriebslärm- und Verkehrslärm-Immissionsschutz“ vom 07.11.2022 durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim erstellt, das dem B-Plan beigelegt ist. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis.

*Da sich in der Nachbarschaft des Plangebiets schutzbedürftige Bebauung befindet, wurde in Abschnitt 4 der vorliegenden Untersuchung geprüft, ob und ggf. welche Maßnahmen für die im Bebauungsplan als "eingeschränktes Gewerbegebiet" auszuweisenden Flächen festzusetzen sind, um eine unzulässige Lärmeinwirkung auf diese benachbarte Bebauung zu vermeiden. Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4 wird empfohlen, für die einzelnen Gewerbeflächen die in Abschnitt 8.1 angegebenen und in den Plan in Anlage 11 eingetragenen Emissionskontingente (LEK) festzusetzen.*

*Diese Emissionskontingente begrenzen die im Hinblick auf die Lärmentwicklungszulässige Nutzung der jeweils betrachteten Fläche während der Tages- und Nachtzeit. Kriterium für die Ermittlung dieser Werte war die Einhaltung der Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an schutzbedürftigen Lärmeinwirkungsorten in der Nachbarschaft des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dabei wurde die Lärmvorbelastung durch bereits bestehende gewerbliche Flächen in der Nachbarschaft des Plangebiets berücksichtigt. Auch einer potentiellen Erweiterung des Plangebiets in Richtung Osten gemäß dem Plan in Anlage 4 wurde bei der Ermittlung der Lärmkontingente Rechnung getragen.*

*In Abschnitt 5 wurde überschlägig ermittelt, welche Lärmeinwirkung das benachbarte "Industriegebiet Wolfsmatten" und insbesondere der dort angesiedelte Speditionsbetrieb Wildt auf das Plangebiet "Erweiterung Wolfsmatten" verursacht. Um die betriebliche Nutzung dieses Industriegebiets und insbesondere auch den Speditionsbetrieb Wildt nicht maßgeblich einzuschränken, wird empfohlen, innerhalb des Plangebiets Betriebsleiterwohnungen sowie Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten u. ä. auszuschließen.*

*In Abschnitt 6 wurde die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 103 und durch den An-/Abfahrtverkehr der Spedition Wildt auf der Straße "Wolfsmatten" verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet prognostiziert und durch Vergleich mit den Orientierungswerten von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung beurteilt. Die Berechnungen ergaben, dass die jeweils maßgebenden Orientierungswerte "tags" und "nachts" von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 und auch der Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung innerhalb von Teilflächen des Plangebiets überschritten werden. Damit zumindest der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird, ist der Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung erforderlich.*



*Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen dienenden resultierenden Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche werden in Abschnitt 7 ermittelt und sind in Anlage 18 für den Fall freier Schallausbreitung im Plangebiet grafisch dargestellt.*

Grundlage des Gutachtens ist eine Gebietsübergreifende Kontigentierung mit dem Gewerbegebiet „Radackern I“. Daher ist kein uneingeschränkter Bereich im Gewerbegebiet „Erweiterung Wolfsmatten“ erforderlich.

Die Aussagen des Gutachtens zur Kontigentierung und zu den resultierenden Lärmpegelbereichen (Schalldämmung der Außenbauteile) sind in die Festsetzungen des B-Planes eingeflossen.

## 5 Umweltbericht

Nachfolgend Zusammenfassung aus dem beigefügten Umweltbericht vom 19.07.2022. Auf die ausführliche Darstellung wird verwiesen.

### **Auswirkungen auf Schutzgebiete**

*Eine Teilfläche des FFH-Gebiets Taubergießen, Elz und Ettenbach (Nr.: 771234) liegt ca. 530 m westlich.*

*Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.*

### **Auswirkungen auf den Artenschutz**

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Bioplan, Bühl, von der Stadt Ettenheim beauftragt. Das Gutachten vom 09.05.2022 wurde aufbauend auf die von Bioplan erstellte artenschutzrechtliche Abschätzung vom 09.02.2022 erstellt und ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

#### Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

VM 3 - Bauzeitenbeschränkung

VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen

VM 5 - Maßnahmen für Amphibien

VM 6 - Vermeidung des Eingriffs in benachbarte Flächen

#### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF 1 - Vögel

CEF 2 - Fledermäuse

#### Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen

**Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) wurde für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

**Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung des Planungsgebiets nach der Ökokontoverordnung wird der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Erweiterung Wolfsmatten" mit Stand vom 19.07.2022 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Innerhalb des B-Plans werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt. Es handelt sich dabei um Gestaltungsmaßnahmen, die auch zur ökologischen Aufwertung beitragen.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tierwelt ermittelt wurde, ist innerhalb des Gebiets nicht möglich. Es ergibt sich:

|   |                          |
|---|--------------------------|
| • ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut <b>Boden</b>            | <b>352.494 Ökopunkte</b> |
| • ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut <b>Pflanzen/Tierwelt</b> | <b>146.891 Ökopunkte</b> |
| <b>Gesamt</b>   | <b>499.385 Ökopunkte</b> |

Ein entsprechender Ausgleich wird durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Ettenheim erbracht.

Nachfolgende Maßnahmen werden zugeordnet:

- Aufwertungspotential der Maßnahme Rückhaltebecken Filmersbach (Flst.Nr. 9852 im Gewann "Filmersbach"), die die Anlage von Schilfflächen und eines temporären wasserführenden Tümpels sowie binsen- und seggenreiche Feuchtwiesenweiden und angrenzende Magerweideflächen beinhaltet, in Höhe von 431.604 Ökopunkten
- Aufwertungspotential der Maßnahme stillgelegter Erlenbuchwald mit angrenzender entwickelter extensiver Feuchtweide (Flst.Nrn. 9855 und 9856 im Gewann "Filmersbach") in Höhe von 39.298 Ökopunkten
- Aufwertungspotential der Maßnahme Ettenbach (Flst.Nr. 1639), die eine Aufwertung der Bodenschlammstruktur, Pflanzung von Gehölzen sowie Ausmagerung der Bachdämme und Entwicklung von Magerwiesen beinhaltet, in Höhe von 29.100 Ökopunkten.

## **6 Ver- und Entsorgung** (Ausführungen Ingenieurbüro Zink)

### **6.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Wolfsmatten“.

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsbetrieb der Stadt Ettenheim.

### **6.2 Entwässerung**

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den durch das Plangebiet verlaufenden Abwasserkanal des Zweckverbandes südliche Ortenaukreis. Der Abwasserkanal ist mittels eines Leitungsrechts zu sichern.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist die Stadt Ettenheim.

### **6.3 Oberflächenentwässerung (**

#### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal der zentralen Versickerungsanlage im südlichen Planbereich zuzuleiten. Diese ist auf ein Regenereignis der Jährlichkeit  $TN = 30$  a auszulegen. Zur Klärung des Untergrundaufbaus und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde durch das Büro Ingenieurgruppe Geotechnik, eine Baugrunderkundung und geotechnische Beratung durchgeführt. Die in den Baugrundaufschlüssen angetroffenen aufgefüllten bindigen Bodenschichten sind erfahrungsgemäß aufgrund der zu geringen Durchlässigkeit nicht versickerungsfähig. Die unterhalb der bindigen Bodenschichten liegenden Rheinkiese jedoch sind versickerungsfähig. Für eine Regenwasserversickerung sind die gering durchlässigen Deckschichtböden gegen durchlässigeres Material zu ersetzen (Durchstiche) und so eine Sickeranbindung an die tieferliegenden, durchlässigeren Schichten herzustellen.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über die belebte Bodenzone ausreichend behandelt, sodass eine vorgeschaltete Behandlung des Niederschlagswassers nicht erforderlich ist.

Das auf den Dach- und Hofflächen der privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu behandeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die einzelfallspezifische Dimensionierung der Versickerungsanlagen (Versickerungsmulde, Mulden-Rigolen-Systeme) ist nachzuweisen. Die dezentralen Versickerungsanlagen sind auf ein 5-jährliches Regenereignis auszulegen. Die Versickerungsfähigkeit auf den privaten Grundstücksflächen ist standortspezifisch durch Baugrunderkundungen und geotechnische Untersuchungen nachzuweisen.

Die dezentralen Versickerungsanlagen können mit Notüberläufen an den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen werden. Der Anschluss des Notüberlaufs erfolgt über die Regenwassergrundstücksentwässerung an den öffentlichen Regenwasserkanal mit Einleitung in die zentrale öffentliche Versickerungsanlage. Für die dezentralen Versickerungsanlagen der privaten Grundstücksflächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts südlicher Ortenaukreis zu beantragen.

Die Anlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg zu planen und zu betreiben. Die Sohle der Versickerungsanlagen müssen mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) angelegt werden.

### **Behandlungsanlage**

Vor der Versickerung des angefallenen Oberflächenwassers der Dach- und Hofflächen der privaten Grundstücksflächen in der Versickerungsanlage ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in geeigneten vorgeschalteten Behandlungsanlagen zu reinigen ist. Hierfür ist die Anwendung der Regelwerke DWA-A 102 Teil 1 bis 4 empfohlen. Anwendung finden auch die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg und dem darin enthaltenen Bewertungsverfahren.

Zu beachten ist, dass Flächen mit behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser nicht an die Schmutzwasserkanalisation oder den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden dürfen. Es ist zu prüfen welche Behandlungsanlage im Einzelfall erforderlich ist, um das Niederschlagswasser dezentral zu versickern. Ansonsten sind diese Flächen zu überdachen.

Dies ist ebenfalls im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerungsanlage beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts südlicher Ortenaukreis zu beantragen.

### **Versiegelung**

Zur Verringerung der anfallenden Oberflächenabflüsse im Plangebiet sollten Parkflächen, Wegeflächen, Zufahrten und Hofflächen nach Möglichkeit mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) ausgebildet werden.

Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit Ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. Ob solche Flächen überdacht werden müssen, ist abhängig von den Umständen des Einzelfalls. LKW- Stellplätze und Bereiche, wo Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.

#### 6.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine Trafostation in Abstimmung mit der Netze BW dargestellt.

Aus gestalterischen Gründen wird in Anlehnung an die bisherigen Gewerbegebiete mit unterirdischer Verlegung auch für das Plangebiet dieselbe (unterirdische) Verlegeart festgesetzt.

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Netze BW.

#### 6.5 Löschwasserversorgung

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes wird die Löschwasserversorgung sichergestellt.

### 7. Flächenbilanz

|                              |             |   |         |
|------------------------------|-------------|---|---------|
| Gesamtfläche                 | ca. 4,46 ha | = | 100,0 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen  | ca. 0,53 ha | = | 11,9 %  |
| Öffentl./private Grünflächen | ca. 0,55 ha | = | 12,3 %  |
| Netto-Baufläche              | ca. 3,38 ha | = | 75,8 %  |

Freiburg, den 16.11.2021 HOF/FEU  
geändert 19.07.2022  
15.11.2022

Ettenheim, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

.....  
Planer

.....  
Metz, Bürgermeister

