

# Gemeinde Maulburg

Landkreis Lörrach

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“

### Begründung

(Überarbeitete Fassung, Stand 20.08.2019; Hinweis: die gegenüber dem Entwurf vom Mai 2018 geänderten und ergänzten Teile sind gelb hinterlegt)

#### 1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS; VERFAHREN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften wird die **planungsrechtliche Grundlage** für ein neues Gewerbegebiet der Gemeinde Maulburg geschaffen. Die bei der Gemeinde eingehenden Anfragen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass sowohl für die Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe als auch für Neuansiedlungen keine geeigneten Flächen mehr zur Verfügung stehen.

Im Vorgriff auf das Bauleitplanverfahren wurde am 17.10.2013 ein Scopingtermin mit den zuständigen Fachbehörden des Landratsamts Lörrach durchgeführt sowie Art und Umfang der notwendigen Nacherhebungen definiert.

Der Gemeinderat beschloss am 14.04.2014 die Aufstellung und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“. Die in diesem Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden für die Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats für die Offenlegung aufgearbeitet.

Der Gemeinderat beriet über die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beilegung wurden in der Sitzung vom 14.12.2015. Der Beschluss über die Abwägung sowie die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgte am 26.09.2016.

Die eingegangenen Stellungnahmen machten eine erneute Überarbeitung an den textlichen Teilen sowie dem Umweltbericht des Bebauungsplan-Entwurfs notwendig. Dieser wird im Rahmen einer erneuten Offenlage erneut der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange vorgestellt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 2. REGIONALPLAN / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist die Gemeinde Maulburg als **Siedlungsbereich** und als **Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe** innerhalb der Entwicklungsachse Wiesental ausgewiesen. In der Raumnutzungskarte West (Landkreis Lörrach) ist das geplante Gewerbegebiet dargestellt. Der Regionalverband hatte mit Schreiben vom 12.04.2017 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ den Zielen des Regionalplans entspricht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Hausen – Hasel – Maulburg – Schopfheim“, Teilplan Maulburg, ist das Plangebiet bereits in der Genehmigungsfassung vom 16.11.2002 weitestgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Lediglich eine kleine Teilfläche im Süden bis zur nun konkret vorliegenden, geringfügig nach Süden verschobenen Trasse des Floßkanals wird der gewerblichen Baufläche zusätzlich zugeordnet.

Die im FNP noch angedachte südliche Umgehungsstraße von Maulburg und Höllstein wird nicht weiterverfolgt und entfällt.

Beigefügt ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5.000 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Hausen – Hasel – Maulburg - Schopfheim“, Teilplan Maulburg, Stand: 16.11.2002.

Nach der Stellungnahme des Landratsamts Lörrach als zuständiger Baurechtsbehörde vom 29.02.2016 ist der vorliegende Bebauungsplan "Gewerbegebiet West" i. S. v. § 8 (2) BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS**

Der Kernbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet West“ liegt unmittelbar südlich der Alemannenstraße und erstreckt sich bis an den Waldrand am Hangfuß des Dinkelberges.

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch die gemeinsame Gemarkungsgrenze mit dem Nachbarort Steinen bzw. dem Steinemer Ortsteil Höllstein.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den bestehenden Gewerbebetrieb „GST“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buchmatt“ mit Rechtskraft vom 28.07.1983. Der Bebauungsplan wird teilweise überlagert und in diesem Bereich durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ ersetzt.

Im Osten grenzt das Wohngebiet „Gänsmatt“ mit dem gleichnamigen Bebauungsplan an das Plangebiet. Der dortige Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 03.04.2006 wird im Bereich des Feldwuhrs durch das Plangebiet überlagert und dort vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ ersetzt.

Nördlich der Alemannenstraße einbezogen ist eine Fläche, die einer zusätzlichen Verkehrsanbindung des Plangebiets an die B 314 dient und bis unter das Brückenbauwerk im Zuge der Bundesstraße B 317 führt.

Nachrichtlich aufgenommen und im Planteil gekennzeichnet ist das Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Steinen II“ (Rechtsverordnung vom 01.07.2015, Rechtskraft vom 25.07.2015). Danach liegt der nördliche Randbereich des Plangebiets „GE West“ in der Schutzzone III; die Schutzzone II liegt außerhalb und umfasst nur den Bereich nördlich der Bahnlinie Basel – Zell.

#### **Topographie**

Topographisch handelt es sich beim Plangebiet um eine leicht von Südosten nach Nordwesten abfallende Ebene (Höhenunterschied maximal 8 m) auf der Schotterwanne des Wiesentals.

Südlich des Plangebiets erhebt sich die bewaldete nördliche Flanke des „Dinkelbergs“ aus der Ebene.

Der südliche Teil des Gebietes besteht überwiegend aus baumlosen Wiesen und wenigen Äckern. Er bildet eine weitgehend kahle Agrarlandschaft, während im Norden entlang der Wassergräben, ehemaligen Wuhre und der wasserführenden Kanalanlagen auch einzelne Gehölze und Gehölzgruppen anzutreffen sind.

Im Gewann „Unter'm Teich“ besteht ein auf kleineren Parzellen gartenbaulich genutztes Areal.

Das Plangebiet wird – ausgehend von der bestehenden Umspannstation am nordwestlichen Rand, knapp außerhalb des Planungsgebiets - von 3 Hochspannungs-

Freileitungen der Energiedienst AG, Rheinfeldern, annähern parallel zur Gemarkungsgrenze Maulburg – Hölstein sowie weiteren Hochspannungs-Freileitungen in Richtung Südosten überquert.

Die <b>Größe des Planungsgebiets</b> beträgt insgesamt	<b>30 ha</b>
Davon entfallen auf:	
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	18,3 ha
- geplante öffentliche Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrünflächen	2,7 ha
- Wasserflächen (ohne Floßkanal neu)	1,1 ha
- lineare Versickerungsflächen für Regenwasser	0,4 ha
- Öffentliche Grünflächen mit Ausgleichsfunktion gem. § 1 a BauGB mit integriertem „Floßkanal neu“	6,8 ha
- Waldflächen	0,7 ha

Dazu kommen externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets:

- die Ausweisung zweier Waldrefugien nach dem Alt- und Totholzkonzept im Gemeindewald Maulburg,
- der Ankauf von Ökopunkten aus bereits durchgeführten und anerkannten Maßnahmen in der Gemeinde Schönau, der vertraglich zwischen den beiden beteiligten Gemeinden geregelt ist. (vgl. Kap. 9).

#### 4. STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein hochwertiges Gewerbegebiet entstehen.

Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte, weitgehend ausgeräumte Landschaft soll ökologisch und städtebaulich so umgestaltet werden, dass eine neue Qualität entsteht und die Gewerbebauten gut in das Landschafts- und Ortsbild eingefügt werden.

Diesem Ziel dienen:

- das klar strukturierte Erschließungssystem mit alleeartiger Ausbildung der Straßenräume sowie Pflanzmaßnahmen im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Das neue Straßengefüge wird mit dem bereits vorhandenen zu einem Gesamtsystem ergänzt. Der Erschließungsaufwand wurde minimiert. Darüber hinaus kann der Ausbau der Erschließungsanlagen im Bedarfsfall noch hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleiben; so kann auf die Herstellung der Stichstraßen verzichtet werden, wenn in diesen Bereichen anstelle mehrerer kleinerer Betriebe einzelne größere angesiedelt werden können. **Ebenso soll die östliche Anbindung an die Alemannenstraße vorläufig nicht hergestellt werden, um den Verkehr mehr in Richtung der B317 zu führen und die Anwohner der Alemannenstraße zu entlasten. Sollte sich herausstellen, dass die Erschließung problematisch ist, kann der Anschluss später hergestellt werden.**
- eine klar gegliederte, auf die Bildung ausgeprägter Straßenräume ausgerichtete Bebauung.
- die in den Festsetzungen des Bebauungsplans und in den Örtlichen Bauvorschriften formulierten **Gestaltungsanforderungen** für Gebäude und nicht überbaute Grundstücksbereiche sowie der von der Gemeinde vorgesehene Gestaltungsaufwand für den öffentlichen Straßenraum. Diese Gestaltungsanforderungen sind höher als in herkömmlichen Gewerbegebieten.

Hierzu wurden bzw. werden u.a. Aussagen getroffen über: Gebäudestellung, Einfriedigungen, Nebenanlagen, Oberflächengestaltung der privaten Erschließungsflächen auf den Grundstücken, private Grünflächen sowie Maßnahmen der Grünordnung.

Zum angestrebten Qualitätsstandard der Außenanlagen gehört auch die Verkabelung aller neuen Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen; ein Sammelsurium von Freileitungen entsprach allenfalls dem Stand der 50er und 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts, aber nicht neuzeitlichen Standards für ein hochwertiges Gewerbegebiet.

- die im Umweltbericht und im Grünordnungsplan (**GOP**) im Einzelnen dargestellten und in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommenen Maßnahmen zur Grünordnung, bzw. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen i.S.v. § 1a BauGB.

Hierzu zählen insbesondere die Vorschriften über Pflanzgebote und Gestaltung der unbebauten Flächen und Freibereiche. Der dem Bebauungsplan beigefügte **GOP** enthält detaillierte Empfehlungen zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie eine Reihe von Vorschlägen für die Bereiche mit Pflanzgeboten (u. a. auch Pflanzempfehlungen, die in einer Pflanzliste als Anhang der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zusammengefasst wurden).

Der GOP wurde durch das Büro RAPP Regioplan, Lörrach, erarbeitet. Er stützt sich auf die maßgeblichen Ausführungen des Umweltberichts und der zugehörigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

Die wesentlichen im Planteil des GOP enthaltenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf die weitergehenden Ausführungen und Darstellungen des GOP wird verwiesen.

Nach § 74 (1) Ziffer 3 LBO sollen auch in Gewerbegebieten die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt werden. Insoweit kann aufgrund dieser gesetzlichen Bestimmungen als entschädigungslos zu duldender Inhaltsbestimmungen des Eigentums ein Anspruch aus § 41 (2) BauGB nicht ausgelöst werden (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, RZ 8 zu § 41 BauGB). Im Übrigen gehen die Aufwendungen wegen der Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen in einem Gewerbegebiet über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß nicht hinaus.

Im Planteil wurden entsprechend der angestrebten Intensität der Bebauung bereichsweise unterschiedliche Geschosshöhen als Höchstwert und räumlich gestaffelte, maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Bebauung wurde im südlichen Teil und am östlichen Rand des Plangebiets reduziert, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft und den dort geplanten naturnahen Ausgleichsflächen bzw. gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet in der „Gänsmatt“ zu gewährleisten.

Die nach dem Stand des Entwurfs noch erforderlich gewesene Beschränkung der Unterbauhöhe innerhalb der Leitungsschutzstreifen der Hochspannungs-Freileitungen ist im vorliegenden Entwurf entfallen, weil ein Teil der ursprünglich bestehenden 20-KV-Freileitungen bereits abgebaut wurde bzw. noch abgebaut wird. Die diagonal durch das Plangebiet führende 110-KV-Freileitung und die parallel verlaufende 20-KV-Freileitung sollen verkabelt und im Bewirtschaftungsweg entlang des neuen Floßkanals geführt werden; die bisherigen Trassen werden danach ebenfalls abgebaut.

## **Regelungen zu Werbeanlagen**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der westlichen Ortszufahrt von Maulburg. Es ist teilweise einsehbar von der bestehenden Bahnüberführung im Zuge der B 317, einer der am stärksten befahrenen Straßen im Landkreis.

Erfahrungsgemäß wirken sich Werbeanlagen in großen Gewerbegebieten ebenso wie die Gestaltung der Gebäude, der öffentlichen Straßenräume und der Grünmaßnahmen in erheblichem Umfang imagebildend für die Gebiete aus. Außerdem spielen sie eine nicht unerhebliche Rolle bezüglich der Einbindung oder Nichteinbindung in das vorhandene Siedlungs- und Landschaftsgefüge.

Bezogen auf die konkrete örtliche Situation ist vorrangig sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der B 317 nicht durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen unterschiedlichen Typus irritiert und ggf. abgelenkt werden, insbesondere sollten Blendwirkungen und andere Irritationen (Stroboskopeffekte, sog. Himmelsstrahler) zur Abend- und Nachtzeit ausgeschlossen werden. Daher enthalten die Örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Art, Größe und Intensität der Werbeanlagen.

Nach bisherigen Erfahrungen mit dem zu erwartenden Flächenbedarf der anzusiedelnden Betriebe ist davon auszugehen, dass sich insgesamt ca. 18 - 25 Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE West“ niederlassen werden.

Im Hinblick auf die erforderliche Verkehrssicherheit auf der Alemannenstraße erscheint es ebenso wie aus landschaftsästhetischen Gründen nicht vorstellbar, dass alle diese Betriebe entlang dieser Straßen Einzelwerbeanlagen unterschiedlicher Zahl und Größe installieren.

Ebenso erscheint es nicht sinnvoll, dass z.B. gerade die Gewerbebetriebe in zweiter oder dritter Reihe werbetechnisch so stark aufrüsten, dass sie von den vorbeifahrenden B 317 in Hochlage wahrgenommen werden. Dies würde in der Summe zu einer übersteigerten Vielfalt und damit zu einer tendenziellen Orientierungslosigkeit für Kunden und unbeteiligte Verkehrsteilnehmer führen.

Vor dem so skizzierten Gesamthintergrund erscheint es durchaus angemessen, die Werbeanlagen auf den Ort der Leistung zu beschränken, jedoch unterstützt durch Wegweisungssysteme, die es den Firmen ermöglichen sollen, dort zusätzlich in individueller Form aufzutreten.

## **5. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **5.1 Typisierung des Gebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e)**

gem. § 8 in Verbindung mit § 1(4), (5), (6) und (9) BauNVO

Das Gewerbegebiet soll vorrangig der Unterbringung von klassischen Gewerbebetrieben, insbesondere mit einer Vielzahl qualifizierter Arbeitsplätze dienen sowie - in beschränktem Umfang - zur Verbesserung der Versorgung von Maulburg mit Gütern und Dienstleistungen beitragen.

Den kommunalen Zielvorstellungen eines Gewerbeparks gehobener Qualität mit einer hohen Arbeitsplatzdichte entsprechen weder flächenintensive Betriebe und Einrichtungen (Anlagen für sportliche Zwecke, Lagerhäuser, Lagerflächen und Speditionsbetriebe), Vergnügungsstätten und Betriebe des sog. „Rotlicht-Milieus“. Diese Nutzungen sind daher im gesamten Gewerbegebiet nicht zugelassen.

**Vergnügungsstätten** aller Art führen außerdem erfahrungsgemäß zu einem weit höheren Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Abend- und Nachtzeiten, und – um Verkehrsstörungen zu vermeiden – zu einem größeren Geländeverbrauch für Parkplätze.

Ebenfalls nicht zugelassen werden Betriebe und Einrichtungen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter sowie Veräußerung entsprechender Produkte ausgerichtet sind, gleichgültig in welcher rechtlichen Form (Gaststätten, Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung, privater Club, Handelsgesellschaft, Verein o.ä.) sie betrieben werden.

Die besonderen städtebaulichen Gründe für diesen Ausschluß liegen darin, dass mit dieser Regelung verhindert werden kann, dass das geschäftliche Niveau des Gebietes in unmittelbarer Nähe eines künftigen Regio-S-Bahn-Haltepunktes absinkt, Betriebe von einer Niederlassung im Gewerbegebiet West Abstand nehmen oder sich nach anderen Standorten umsehen.

Aus den genannten Gründen können Vergnügungsstätten i.S.v. §8 (3) Nr.3 BauNVO daher auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** i.S.v. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sind **ausnahmsweise** zugelassen.

Entsprechende Einrichtungen sind in der Regel in integrierten Lagen bzw. im Ortskern anzusiedeln, damit diese für allen Bürger gut erreichbar sind. Daher ist eine Ansiedlung im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Außerdem sollen die Gewerbeflächen im Sinne einer effektiven Gewerbeförderung den klassischen Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben.

Ausgeschlossen sind grundsätzlich auch **Einzelhandelsbetriebe**.

Der Ausschluss dieser Betriebe erfolgt, um die bestehende wohnungsnaher Versorgung in Maulburg nicht zu gefährden und um im Sinne des § 2 (2) BauGB einer potenziellen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Schopfheim und des Kleinzentrums Steinen, insbesondere deren zentralen Versorgungsbereiche in Schopfheim und Höllstein vorzubeugen.

Die Einzelhandelsentwicklung ist in Maulburg wegen der regionalplanerisch nicht vorhandenen Zentralitätsfunktion ohnehin auf die Ansiedlung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Eigenversorgung beschränkt. Die geringe Einwohnerzahl und das damit verbundene relativ geringe Kaufkraftpotenzial lassen unter diesen Maßgaben zudem nur Betriebsgrößen zu, die es in der sozialen und wirtschaftlichen Realität kaum noch gibt. Sofern es dennoch Ansiedlungsbegehren mit entsprechend angepassten Betriebsgrößen gibt, sollten diese möglichst ortskernnah angesiedelt werden bzw. im Zusammenhang bestehender Einzelhandelsangebote nördlich der Straße In der Teichmatt.

Von diesem Einzelhandelsausschluss werden Handwerks- und Produktionsbetriebe wie folgt ausgenommen:

ausnahmsweise dürfen Produkte, die im Rahmen ihrer Produktion erzeugt werden oder zur Produktion ihrer Produkte genutzt werden, auf einer untergeordneten Fläche verkauft werden. Das Maß der Unterordnung mit max. 10% der Betriebsfläche bzw. max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist so gewählt, dass in jedem Fall:

- eine quantitativ erkennbare Unterordnung des Einzelhandels gegenüber der Produktion gegeben ist und
- kein klassischer Einzelhandelsbetrieb entstehen kann bzw. nicht zu erwarten ist, dass ein Laden dieser Größenordnung eigenständig wirtschaftlich tragfähig betrieben werden kann.

Ausnahmsweise können **Schank- und Speisewirtschaften** im Gebiet untergebracht werden. Diese sollen jedoch ebenfalls in den Rahmen eines hochwertigen Gewerbegebiets passen und im Wesentlichen der Versorgung des Gebiets dienen. Entsprechend sind Verkaufsbuden, fliegende Bauten oder Verkaufswagen mit wenig ansprechendem Umfeld und entsprechenden Hinterlassenschaften und Abfällen städtebaulich nicht erwünscht. Selbiges gilt für Gastronomische Großbetriebe, die gemessen an sonstigen Gewerbebetrieben insbesondere in den Abendstunden für unverhältnismäßig viel Verkehr sorgen, als das man dies den angrenzenden Wohngebieten zumuten sollte.

**Tankstellen** sind wegen ihrer zunehmenden Eigenschaft als Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Sie würden unverhältnismäßig viel Kundenverkehr von der nahen B317 durch die angrenzende Wohnbebauung anziehen.

Die Standorte für **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sind auf eine kleine südliche Teilfläche am Rand des Gebiets beschränkt (im Planteil gekennzeichnet mit **GE 1 e**). Damit soll erreicht werden, dass der gesamte nördliche Teil des Gebiets den dort anzusiedelnden Betrieben im Hinblick auf die zulässige Emissionssituation (u.a. Mehrschichtbetrieb) uneingeschränkt zur Verfügung steht.

Im selben Bereich (**GE 1e**) sind ausnahmsweise ebenfalls Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Pro Betrieb ist maximal eine Wohnung zulässig.

Die Beschränkung bezüglich Ort, die Anzahl der Wohnungen sowie die Orientierung der schutzwürdigen Räume (Wohn- und Schlafräume) nach Süden dienen der Vorbeugung von städtebaulichen Spannungen durch Lärmimmissionen. Diesem Zweck dient auch die Absenkung der nächtlichen Schallemissionsgrenzen in den Teilflächen 16 und 17 (siehe Abschnitt Lärm-Kontingentierung).

Auch wenn Betriebswohnungen und der temporäre Aufenthalt in einem Hotel nicht so schutzwürdig sind wie klassische Wohnnutzungen, besteht dennoch die Möglichkeit von Störungen. Die Limitierung der Betriebswohnungen erfolgte aus der Erfahrung, dass es häufig zu einer schleichenden Verfestigung des Wohnens in Gewerbegebieten kommt, wenn bspw. Betriebe weiterveräußert werden, der bisherige Eigentümer jedoch in seiner Wohnung verbleibt. Weiterhin besteht aufgrund der technischen Möglichkeiten zur Fernüberwachung für viele Betriebe kein unmittelbarer Bedarf mehr, Aufsichtspersonal rund um die Uhr vor Ort bereitzuhalten.

## 5.2 GLIEDERUNG DES GEWERBEGEBIETS ZUM SCHUTZ DER UMGEBUNG GEGEN LÄRM-EMISSIONEN gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO

(Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen / Gliederung des Baugebiets nach besonderen Eigenschaften der Betriebe)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer gewerblicher Nutzungen geschaffen. Von den künftigen Anlagen und Betrieben in dem geplanten Gewerbegebiet gehen Geräuschimmissionen aus, die auf die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets einwirken. Zur Konfliktbewältigung bzw. zum Schutz der in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen wurde daher eine Konzeption entwickelt, die im Bebauungsplan wie folgt umgesetzt wurde:

### 5.2.1 Abstandsfläche zum Wohnbaugebiet „Gänsmatt“

Zum Schutz des östlich angrenzenden Baugebiets „Gänsmatt“, das im gleichnamigen rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, wird zum einen die bereits bestehende Distanz-Grünfläche mit Ausgleichsfunktion mit einer Breite von 25 m beibehalten. Unter Berücksichtigung der bestehenden Hauinger Straße und der in der „Gänsmatt“ festgesetzten Baufenster entsteht auf diese Weise ein Mindestabstand von 44,5 m zwischen dem Gewerbegebiet und dem nächstgelegenen Wohngebäude.

Zum anderen wurden die östlichen Baufenster innerhalb des GE um weitere 15 m vom östlichen Rand des Gewerbegebiets nach Westen abgerückt.

Um weiterhin sicherzustellen, dass der Übergang vom Gewerbegebiet zum Wohngebiet harmonisch erfolgt, sind innerhalb der ersten 25 Meter ab der östlichen Baugrenze keine Ausnahmen in der Höhenentwicklung zulässig.

### 5.2.2 Lärm-Kontingentierung für das Gewerbegebiet

Die zu erwartende Emissionssituation des Gewerbegebiets und die zu erwartenden Immissionen in den angrenzenden Gebieten durch Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm wurden gutachterlich durch das Büro für Umweltengineering List, Bad Bellingen, untersucht.

#### **Gwerbelärm:**

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen empfiehlt das Fachbüro in seinem Gutachten vom 14.02.2018 eine Geräuschkontingentierung. Dies geschieht durch die Gliederung des Gewerbegebiets in die Teilgebiete TF 1 bis TF 19. Die Geräuschkontingentierung erfolgt auf der Grundlage der DIN 45691: 2006-12. Die DIN 45691 'Geräuschkontingentierung' beschreibt den Stand der Technik von Emissionskontingentierungen im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen. Die DIN 45691 hat zum Ziel, das Verfahren zur Emissionskontingentierung und deren Umsetzung in die Bebauungspläne zu standardisieren. Sie dient der Begriffsdefinition, der Festlegung eines einheitlichen Berechnungsverfahrens sowie der Vorgabe zur Formulierung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Durch Festsetzungen maximal zulässiger Emissionskontingente LEK auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Lärmemissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten. Durch die Begrenzung der zulässigen Schallabstrahlung von den emittierenden Flächen wird sichergestellt, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Das Gutachten des Büros für Umweltengineering List vom 14.02.2018 ist dem Bebauungsplan beigelegt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Dem Gutachten liegen folgende Prämissen zugrunde:

Im Untersuchungsraum sind neben dem geplanten Gewerbegebiet bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden bzw. bauplanungsrechtlich zulässig. Aufgrund der Vielzahl von vorhandenen Betrieben sowie durch rechtsverbindliche Bebauungspläne gesicherte gewerbliche Nutzungen wird auf eine Ermittlung der vorhandenen Vorbelastung sowie der planerischen Vorbelastung noch nicht baulich vollständig ausgenutzter Bebauungspläne verzichtet. Der Planwert für die Tageszeit wurde daher von der Irrelevanz der Zusatzbelastung des geplanten Gewerbegebietes abgeleitet. Nachts wird in den angrenzenden Gewerbegebieten nicht gearbeitet. Für den Tag erfolgt eine Kontingentierung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Art, dass die Geräuscheinwirkungen aller Flächen



an den maßgeblichen Immissionsorten einen Immissionsbeitrag von „Immissionsrichtwert minus 6 dB(A)“ einhalten.

Die für die maßgeblichen Immissionsorte zugrunde gelegten Gebietsarten sind grundsätzlich den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu entnehmen. Für Gebiete, in denen keine Bebauungspläne vorhanden sind, ist eine Einstufung der Gebietsart entsprechend § 34 BauGB zu bestimmen. Die angrenzenden Wohngebiete im Norden (nördlich der Alemannenstraße) und partiell auch im Osten sind in Bebauungsplänen als Wohngebiete festgesetzt. Da diese Nutzungen jedoch direkt an Gewerbegebiete angrenzen und sich diese unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen historisch entwickelt hat, ist man bei der Geräuschkontingenterung hinsichtlich der dort maßgeblichen Immissionsorte von einer Gemengelage im Sinne der TA Lärm ausgegangen. Bei der Beurteilung der Immissionsbelastung wurden daher an diesen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete in Ansatz gebracht. Das südöstlich angrenzende Wohngebiet, das nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu Gewerbebetrieben liegt, wurde nach dem Bebauungsplan „Gänsmatt“ als Allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Die Emissionskontingente werden häufig nur durch einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um die Teilflächen künftig intensiver nutzen zu können, ist es daher möglich, in Richtung der weniger kritischen Immissionsorte Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten zu erteilen. Davon wurde Gebrauch gemacht. Im schalltechnischen Gutachten wurde das in den textlichen Festsetzungen unter I.1.2 aufgeführte Zusatzkontingent ermittelt. Die Festsetzung des Zusatzkontingents erfolgt über die Festsetzung des Bezugspunktes, des Anfangs- und des Endwinkels des jeweiligen Sektors sowie des Zusatzkontingents am Tag und in der Nacht im jeweiligen Sektor. Für den Beurteilungszeitraum Tag und den Beurteilungszeitraum Nacht wurde das gleiche Zusatzkontingent festgelegt. Die Emissionskontingente LEK erhöhen sich für den im zeichnerischen Teil festgesetzten Richtungssektor RS (150° bis 220°) mit dem Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem Rechtswert: 3407208, Hochwert: 5278925 „tags“ und „nachts“ jeweils um ein Zusatzkontingent (LEK, zus) von 8 dB(A).

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Inanspruchnahme oder die teilweise Inanspruchnahme von Emissionskontingenten (LEK) nach DIN 45691 anderer Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Vorhaben dann zulässig ist, wenn eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 öffentlich-rechtlich ausgeschlossen ist. Die fachliche Herleitung für diese Festsetzung findet sich in Nr. 5 DIN 45691 auf Seite 9. Durch diese Festsetzung wird die Übertragung von Emissionskontingenten von einem mindergenutzten Grundstück, dessen Anlagen und Betriebe nicht das gesamte, dem Grundstück zur Verfügung stehenden Emissionskontingent benötigen, auf ein anderes Grundstück, dessen Anlagen und Betriebe mehr als das dem Grundstück zur Verfügung stehenden Emissionskontingent benötigen, ermöglicht. Dabei ist öffentlich-rechtlich (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag) sicherzustellen, dass das übertragene Emissionskontingent nur einmal in Anspruch genommen wird.

An Abwandlung zur Schallprognose werden die Lärm-Emissionskontingente für die Teilflächen 16 und 17 nachts auf einen Wert  $LEK$  von jeweils 45 db(A) begrenzt. Diese Reduktion soll die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit dem in diesen Bereichen ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiter-Wohnen sicherstellen.

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, (Beuth Verlag GmbH Berlin) kann bei der Gemeindeverwaltung Maulburg, Bauamt, Hermann-Burte-Str. 57, 79689 Maulburg, eingesehen werden.

### **Straßenverkehrslärm:**

Die Immissionsberechnungen für den vorhandenen, den (zusätzlichen) planbedingten und den künftig zu erwartenden Straßenverkehr und dessen Verteilung auf den verschiedenen Straßenabschnitten basieren auf der Verkehrsuntersuchung „Plausibilisierung und Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbegebiets West in Maulburg“ der Rapp Trans AG vom 15. Januar 2018, die dem Bebauungsplan ebenfalls beigelegt ist.

Zur Beurteilung der zumutbaren Lärmbelastung wurde die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Die Lärmgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung, auf die Nr. 7.4 Abs. 2 der TA-Lärm verweist, haben nach der Rechtsprechung des BVerwG in der bauleitplanerischen Abwägung die Funktion von Orientierungswerten, von denen je nach den Umständen der konkreten Planungssituation abgewichen werden darf. Im Rahmen der gerechten Abwägung wurde daher nicht maßgeblich auf die (niedrigeren) Orientierungswerte der DIN 18005 ‘Schallschutz im Städtebau’, sondern auf die Grenzwerte der 16. BImSchV abgestellt.

Im Umfeld der Immissionsorte IO-3 und IO-4 spielt die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr nach dem Gutachten des Büros für Umweltengineering List vom 14.02.2018 keine Rolle. Die Immissionen liegen deutlich unterhalb der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Immissionsprognose kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass an den Immissionsorten an der Alemannenstraße IO-1 und IO-2 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Gegenüber dem Bestand (Verkehr ohne Gewerbegebiet West) entspricht dies einer Zunahme um ca. 3 dB(A). Der Gutachter legt dabei allerdings die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete zugrunde, da die 16. BImSchV den Begriff der „Gemengelage“ nicht kennt bzw. regelt. Insofern ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unmittelbar nur für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten und bei der Bauleitplanung auch (nur) als Orientierungshilfe im Rahmen einer gerechten Abwägung dienen, so dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch eine Überschreitung der in der Verkehrslärmschutzverordnung festgelegten Grenzwerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann. Das bedeutet, dass auch im Zusammenhang mit einem anlagebezogenen An- und Abfahrtsverkehr aufgrund der Verweisung in Nr. 7.4 Abs. 2, 3. Spiegelstrich TA Lärm auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Falle von Gemengelagen und Vorbelastungen Zwischenwerte, wie nach 6.7 Abs. 1 S. 1 TA Lärm, als Ausdruck der konkreten Schutzwürdigkeit eines Plangebiets gebildet werden können. Bei der Abwägung bzw. im Hinblick auf die Beurteilung der Zumutbarkeit der vom Gutachter ermittelten Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für ein Allgemeines Wohngebiet um bis zu 2 dB(A) ist daher einzustellen, dass die Wohngebiete nördlich der Alemannenstraße zusammen mit den unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbebetrieben historisch eine Gemengelage bilden. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden an den Immissionsorten IO-3 und IO-4 tags und nachts unterschritten.

Unabhängig von der Einstufung als Gemengelage sind jedoch Maßnahmen zur Minderung der Immissionen vorgesehen, damit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an den Wohnnutzungen entlang der Alemannenstraße eingehalten werden und um den (niedrigeren) Orientierungswerten der

DIN 18005-1 Rechnung zu tragen. Ein effektives Mittel zur Lärminderung ist eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit in dem nördlich des Plangebiets gelegenen Abschnitt der Alemannenstraße auf 30 km/h. Diese verkehrsrechtliche Anordnung würde die Immissionsbelastung bei Realisierung des Plangebiets um rund 3 dB(A) mindern, so dass an den Immissionsorten IO-1 und IO-2 auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden.

Weiterhin ist zu beachten, dass der vorläufige Verzicht auf die Herstellung des östlichen Anschlusses des Gewerbegebiets zu einer deutlichen Verbesserung der Situation führt. Hierdurch werden die Anwohner der Alemannenstraße vorläufig von einem Großteil des hinzukommenden Verkehrs befreit.

## 6. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das **Maß der baulichen Nutzung** liegt im Rahmen der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Werte. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** und der **Zahl der Vollgeschosse (Z)** als Höchstgrenze sowie **maximal zulässige Gebäudehöhen** bestimmt.

Damit ist eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft und in die umgebende Bebauung vorgegeben und eine städtebauliche Ordnung gewährleistet, insbesondere ein Bezug auf die prägenden Straßenräume. Andererseits ergibt sich aus diesen Festsetzungen im Einzelfall auch die zulässige Geschossfläche.

Für das Gewerbegebiet wurde eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,8** festgesetzt.

Um eine übermäßige Ansammlung von Nebenanlagen zu vermeiden und einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sichern, kann die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen nicht weiter überschritten werden; es gilt die Kappungsgrenze im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO. Wenn die Grundstücke entsprechend vollflächig überbaut werden, ist darauf zu achten, dass die GRZ auch durch Zufahrten, Stellplätze usw. nicht überschritten wird.

Die Obergrenze des § 17 (1) BauNVO ist auch bezüglich der GFZ eingehalten, die aufgrund der festgesetzten GRZ und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse maximal erreichbar ist.

Als **Bauweise** wird bereichsweise die offene Bauweise (**o**) gem. § 22 (2) BauNVO und im überwiegenden Teil des Gebiets die abweichende Bauweise (**a**) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, so dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge erstellt werden können. Die abweichende Bauweise entspricht nämlich der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

Eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** wurde definiert, um sicherzustellen, dass nachfragegerechte Baugrundstücke für mittelständische und größere Betriebe gebildet werden und ansiedlungswillige Betriebe nicht mit mehreren Eigentümern über einen Grunderwerb verhandeln müssen. Die Ansiedlung kleinerer Betriebe auf einem gemeinsamen Grundstück, z.B. in Form eines Handwerkerhofes, ist damit nicht ausgeschlossen.

Sofern nach Vermarktung größerer Areale oder in Randlage des Gebiets bei ungünstigem Grundstückszuschnitt Restgrundstücke verbleiben, können auch Ausnahmen zugelassen werden.

## 7. ERSCHLIESSUNG

### 7.1 Verkehr

#### 7.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Wegen der Anbindung des Gewerbegebiets West und des westlichen Ortsbereichs von Maulburg an die Bundesstraße B 317 fanden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB intensive Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Dienstsitz Bad Säckingen mit folgendem Ergebnis statt:

**a)** Wie vom RP angeregt, wurden die Verkehrsqualität und –sicherheit des bestehenden Knotens im IST-Zustand und unter Berücksichtigung des infolge des GE West zu erwarteten Verkehrsaufkommens untersucht.

Das Gutachten des Ingenieurbüros PÖYRY vom 08.04.2015 wurde dem RP zur Prüfung vorgelegt. Es führt den Nachweis, dass der Knoten Maulburg West/ Steinen Ost im Planfall 2030 auch ohne die beiden Gewerbegebiete GE-West in Maulburg und Bäuml matt in Steinen nicht mehr ausreichend dimensioniert ist und somit Maßnahmen durch den Träger der Straßenbaulast umgesetzt werden müssten.

**b)** Es wurde eine alternative Lösung für eine verkehrliche Anbindung an die nördliche Fahrbahn B 317 in Richtung Lörrach erarbeitet, die auf dem Grundstück des Bundes umgesetzt werden kann, und keine Grundstücke der Gemeinde Steinen in Anspruch nimmt.

Sie basiert auf einem Einbahnverkehr unter dem bestehenden Brückenbauwerk der B 317 hindurch in Richtung Westen mit einer Auffahrtsrampe auf die B 317 in Richtung Lörrach. Aus dem Gutachten Pöyry aufgenommen wurde auch eine Einfädelspur für den Verkehr aus der Alemannenstraße an der Südseite der B 317 in Richtung Schopfheim. Diese sog. **Alternative II** wird vom RP grundsätzlich unterstützt; Einzelheiten sind noch zu optimieren. Der bestehende Anschluss des Föhribuckweges an die B 317 auf Gemarkung Steinen bleibt unberührt.

Die geplante Straßenverbindung unterquert das bestehende Brückenbauwerk im Zuge der Bahnquerung der B 317 nun nicht mehr im Gegenverkehr, wie im Vorentwurf vom April 2014, sondern nur noch mit einer Richtungsfahrbahn, und zwar wie bisher unmittelbar zwischen den bestehenden Stützpfeilern südlich des Gleises der Wiesentalbahn und dem südlichen Widerlager des Brückenbauwerks. Die Möglichkeit, zum gegebenen Zeitpunkt ein zweites Bahngleis zwischen den bestehenden und den nördlichen Stützpfeilern der Brückenkonstruktion zu verlegen, wird durch die geplante Straßenverbindung nicht berührt.

**c)** Es ist noch zu prüfen, ob ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist oder ein (weniger aufwendigeres) Plangenehmigungsverfahren. Bezüglich der Flächenverfügbarkeit laufen Gespräche mit der Bahn. Grundsätzlich ist die Bahn zum Verkauf bereit.

In den Bebauungsplan einbezogen ist nur ein Teilabschnitt der ergänzenden Straßenverbindung nördlich der Alemannenstraße, soweit er über die Grundstücke Flurstück Nrn. 1258 und 122/4 (jeweils teilweise) führt, um ihn planungsrechtlich zu sichern.

Der eigentliche Umbau des Knotens ist Sache eines **eigenständigen** Planfeststellungs- bzw. Plangenehmigungsverfahrens und **nicht gekoppelt an den** hier vorliegenden **Bebauungsplan** „Gewerbegebiet West“.

Die geplanten Veränderungen sind jedoch zum besseren Verständnis nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplans dargestellt, aber außerhalb des Plangebiets.

## 7.1.2 Innere Erschließung

### Straßen

Die innere Erschließung basiert auf einem Straßenkarree mit einer zweifachen Anbindung an die Alemannenstraße. Der westliche Anschluss kann auf einem bereits im Eigentum der Gemeinde Maulburg befindlichen Straßengrundstück erfolgen, der östliche Anschluss wird gegenüber der bereits im Bebauungsplan „Buchmatt“ festgesetzten Trasse um ca. 125 m nach Osten an einen Anschlusspunkt verschoben, der wesentlich bessere Sichtverhältnisse bietet. Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde zur Entlastung der Bewohner an der geplanten östlichen Einmündung beschlossen, die ersten 100 Meter der Planstraße Ost zunächst nicht vollumfänglich herzustellen, sondern für den regulären Verkehr zu sperren. Im Bebauungsplan bleibt die Festsetzung der Straße jedoch bestehen, um im Falle eines Bedarfs diese ohne Änderung des Bebauungsplans ausbauen zu können.

Zusätzlich zur südlichen, west-östlich ausgerichteten Haupteerschließungsstraße des Gebiets auf der Gashochdruckleitung ist in ca. 110 m Abstand eine zweite, parallel geführte Verbindung zwischen den beiden Anschlüssen an die Alemannenstraße geplant.

Ergänzt wird das System durch zwei Stichstraßen mit LKW-gängigen Wendepunkten und durch eine Stichstraße in Richtung Westen, die jedoch nur als Radweg mit 3,5 m Breite über den neuen Floßkanal mit der Friedrichstraße auf Gemarkung Höllstein verbunden wird.

Die Erschließungsstraßen sind als alleeartige Verkehrsachsen mit einer Fahrbahnbreite von jeweils 6,5 m geplant und im Planteil festgesetzt; die beiden westlich und östlich vorgesehenen Stichstraßen mit Wendepunkt können in Abhängigkeit von der Größe der nachgefragten Betriebsgrundstücke ggf. auch entfallen. Einseitig an die Fahrbahn angelagert sind 2,5 m breite, begrünte Versickerungsmulden und dahinter verlaufende Gehwege mit 1,8 m Breite.

Die im Planteil festgesetzten Alleebäume sollen in den straßenbegleitenden begrünten Entwässerungsmulden gepflanzt werden.

Die effektive Nutzbarkeit der Flächen aller Erschließungsstraßen wird insofern sichergestellt, als **Einfriedungen** bis auf wenige Ausnahmen einen **Mindestabstand** von 0,5 m zur äußeren Kante der öffentlichen Erschließungsflächen einhalten müssen; **Nebengebäude und Garagen** einen Mindestabstand von 1 m.

Damit wird u. a. gewährleistet, dass die Verkehrsflächen nicht durch hineinwachsende Hecken oder unmittelbar angrenzende Gebäude unzulässigerweise eingengt werden. Die von den Privatgrundstücken auf die öffentlichen Verkehrsflächen ausfahrenden Fahrzeuge erhalten auf diese Weise ausreichende Sichtverhältnisse.

Außerdem können in diesem zu begrünenden Abstandsstreifen mit 0,5 m Breite auch Straßenlaternen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets i. S. d. § 14 (2) BauNVO dienen, untergebracht werden. Insofern werden im Textteil des Bebauungsplans für diesen Abstandsstreifen Flächen für Leitungsrechte festgesetzt, die im Planteil jedoch nicht gesondert dargestellt sind.

### Fuß- Rad- und Bewirtschaftungswege

Wesentlicher Bestandteil des Gebiets ist die neue, durchgehende und gemeindeübergreifende Radwegverbindung am Südrand des Wiesentals: Das noch fehlende Teilstück wird von der Friedrichstraße in Höllstein entlang der Nordseite des

neuen Floßkanals bis zum bestehenden Radweg am bereits ausgebauten (östlichen) Abschnitt des Floßkanals in Maulburg geführt, mit einem kurzen Verbindungsstück zur Hauinger und (Maulburger) Karl-Friedrich-Straße.

Der Radweg am Floßkanal dient auch dem künftigen Gewässerunterhalt und kann abschnittsweise auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden; er ist durch zwei kurze Wegverbindungen mit dem gebietsinternen Straßen- und Fußwegsystem verbunden.

Der südlich des Floßkanals gelegene Geländestreifen bis zum Waldrand kann für Unterhalt und Bewirtschaftung durch zwei im Planteil dargestellte Furten erreicht werden.

An der neuen Brücke über den neuen Floßkanal am Westrand des Plangebiets wird der Radweg durch geeignete technische Maßnahmen für anderweitigen Verkehr gesperrt werden.

Es soll jedoch die Option offengehalten werden, über diese Trasse eine alternative Zufahrt für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge im Falle einer (unfallbedingten) Unpassierbarkeit der B 317 (also nur und ausschließlich im sog. „Havariefall“) sicherzustellen.

Es ist weder von der Gemeinde Maulburg noch von der Gemeinde Steinen daran gedacht oder gar gewollt, diese Trasse für einen Umleitungsverkehr zu nutzen; dazu ist sie wegen der – bewusst gewählten – geringen Breite der Brücke und des fraglichen Radwegabschnitts von nur 3,5 m auch gar nicht geeignet.

### **7.1.3 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Private Stellplätze sind entsprechend der Verpflichtung nach LBO auf den Privatgrundstücken bereitzustellen, das betrifft insbesondere die notwendigen Lkw-Stellplätze. Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde Maulburg, mit vergleichsweise hohem Aufwand privat-gewerblich nutzbare Stellplätze im öffentlichen Straßenraum herzustellen. Darüber hinaus soll kein Anreiz zum – wegen der negativen, städtebaulich nicht erwünschten Folgeerscheinungen – nächtlichen Abstellen von LKW im Plangebiet geschaffen werden.

## **7.2 Hochwasserschutz**

Dem Hochwasserschutz nicht nur des Plangebiets dient der festgesetzte, bisher noch fehlende Abschnitt des „neuen Floßkanals“ am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets. Er ist ein wesentlicher, bereits genehmigter Bestandteil eines mit dem Landratsamt Lörrach abgestimmten, gemeindeübergreifenden Hochwasser-Schutzkonzepts und aus diesem Grund auch bereits seit vielen Jahren im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VVG Hausen – Hasel – Maulburg – Schopfheim dargestellt.

Aufgrund der gewählten Trassenführung kann der neue Floßkanal auch noch das vom Dinkelberg herabströmende Hangwasser aufnehmen und vom GE West fernhalten; er kommt mit einem einzigen, hochwassersicher (HQ 100) auszubauenden Brückenbauwerk aus.

An der im Planteil gekennzeichneten Stelle kann er darüber hinaus den auf Gemarkung Höllstein geplanten, verlegten und nach Osten abgeleiteten Lauf des „Höllsteiner Talbachs“ aufnehmen, um ihn von dort bis zum von der Gemeinde Steinen gebauten Abschlagsbauwerk am alten Floßkanal zu führen, wo bereits ein Überlauf des Floßkanals (alt und neu) zur Wiese angeschlossen ist.

Der Anschluss des Höllsteiner Talbachs an den neuen Floßkanal bewirkt einen ausreichenden Hochwasserschutz für die Ortslage von Höllstein; anderenfalls wären äußerst aufwendige und kostspielige Ausbaumaßnahmen im dortigen bebauten Umfeld erforderlich.

Und schließlich kann der für Unterhaltszwecke ohnehin erforderliche gewässerbegleitende Weg auch noch als bereits lange ersehnter, noch fehlender Teil des Fuß- und Radwegs zwischen Steinen und Schopfheim genutzt werden.

Der neue Floßkanal wird naturnah ausgebaut; neben der im Plan ablesbaren, mehrfach geschwungenen Linienführung wurde auch die Breite des eigentlichen Gerinnes abschnittsweise variiert, um Bereiche mit unterschiedlicher Strömungsgeschwindigkeit, Wassertiefe und Wasserhaltung, d.h. differenzierte Habitate zu bilden.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

#### 7.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebiets ist über die Erweiterung des öffentlichen Netzes der Gemeinde Maulburg gewährleistet. Ausreichend dimensionierte Zuleitungen und Wassermengen sind vorhanden.

Zur Löschwasserversorgung sollen in Abstimmung mit der Feuerwehr an geeigneter Stelle Hydranten im öffentlichen Straßenraum eingebaut werden.

#### 7.3.2 Entwässerung

Die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet wurde von den Erschließungsplanern des Büros RAPP Regio, Lörrach, erarbeitet und bereits mit dem Landratsamt Lörrach vorabgestimmt.

Nach Vorstellung der alternativ in Frage kommenden Varianten hatte der Gemeinderat in der Sitzung vom 25.08.2014 nach intensiver Diskussion und Abwägung beschlossen, im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung ein **Mulden-Rigolen-System (MRS)** in Form einer linienhaften fahrbahnbegleitenden Versickerung zu realisieren, das außerdem eine hochwertige gärtnerische Gestaltung der zu erstellenden Versickerungsmulden ermöglicht.

Mit diesem System werden keine weiteren **zentralen Versickerungsanlagen** erforderlich.

Merkmale des Mulden-Rigolen-Systems sind:

- Kanalisationsleitungen im Straßenraum **nur für Schmutzwasser**,
- Kanalanschlüsse für Schmutzwasser auf den Grundstücken,
- Niederschlagswasser (NW) auf den Grundstücken ist vor Ort zu behandeln, zu versickern oder, sofern zulässig, direkt in Gewässer (z.B. Floßkanal) einzuleiten (Wasserhaushaltsgesetz/WHG, Wassergesetz/ WG Baden-Württemberg),
- Straßenentwässerung breitflächig in fahrbahnbegleitende Versickerungsmulde mit darunter liegendem Rigolensystem,
- Mulden-Rigolen-System abschnittsweise kaskadiert über Straßenzüge / Zufahrten.

Die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt über Dränsammelleitungen innerhalb der geplanten straßenbegleitenden Rigolen, die gleichzeitig der vom Bodengutachter empfohlenen zusätzlichen Entwässerung des Planums dienen.

Vorgesehen sind zwei Einleitungspunkte der Dränsammelleitungen in den nördlich liegenden alten Gewerbekanal. Da es sich beim einzuleitenden Wasser um sauberes, vorgereinigtes Niederschlagswasser bzw. Dränwasser handelt, ist eine weitergehende Behandlung vor Einleitung in das Gewässer nicht erforderlich.

Damit stellen die Gemeinde und der Erschließungsträger ein Entwässerungssystem bereit, das eine schadlose Ableitung oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf bzw. von den jeweiligen Grundstücken ermöglicht.

Bei der gewählten naturnahen Regenwasserbewirtschaftung spielt die Versickerung eine zentrale Rolle. Ist eine solche Versickerung nicht oder nicht in erforderlichem Umfang möglich, ist das Entwässerungssystem derart zu gestalten, dass unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Systeme eine gesicherte Abwasserbeseitigung stattfinden kann.

Entsprechend dem Ergebnis des **Geotechnischen Gutachtens** vom November 2014 (vgl. Ziffer 8.3 der Begründung) gliedert sich das Plangebiet in zwei unterschiedliche Bereiche:

#### **Entwässerungsabschnitt Ost:**

Im östlichen **Entwässerungsabschnitt** ist der Untergrund praktisch nicht versickerungsfähig, insofern kann die nach den gesetzlichen Vorgaben vorgesehene Versickerung auf den einzelnen Betriebsgrundstücken bzw. im unmittelbaren Umfeld nicht realisiert werden.

Daher haben im **Entwässerungsabschnitt Ost** andere Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung eine große Bedeutung

- Dachbegrünung mit optionaler Direkteinleitung in Vorfluter,
- Sinnvolle Auswahl vorgesehener Flächenbefestigungen,
- Retentionsflächen, -räume und -behälter,
- Gedrosselte Ableitung in angrenzende Vorfluter bzw. in das straßenbegleitende Mulden-Rigolen-System.

Wegen der äußerst geringen Versickerungsrate im **Entwässerungsabschnitt Ost** stellt die Gemeinde mit dem straßenbegleitenden Mulden-Rigolen-System den künftigen Betrieben eine Möglichkeit zur gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser aus den jeweiligen Grundstücksentwässerungsanlagen zur Verfügung. Die Zuleitung beträgt maximal 2,25 l/s pro 2.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Bei zu erwartendem höheren Anfall von Niederschlagswasser kann bzw. muss eine zusätzliche Retention sowohl flächig durch Mulden als auch durch Mulden-Rigolen-Systeme mit Rohrdrossel als auch durch Einsatz von Rückhaltebehältern erfolgen, die auch zur Bewässerung gärtnerischer Anlagen und für Brauchwassersysteme genutzt werden können.

#### **Entwässerungsabschnitt West**

Im westlichen **Entwässerungsabschnitt** lässt der Untergrund eine Versickerung zu; daher sieht das Entwässerungskonzept für die Betriebe in diesem Bereich grundsätzlich eine Verpflichtung zur dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Betriebsgrundstücken vor, sofern es nicht in Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt wird.

Kombinationen verschiedener Komponenten der Regenwasserbewirtschaftung können frei gewählt werden. Private Anschlussleitungen, die einen kontinuierlichen gedrosselten Zulauf in das öffentliche Mulden-Rigolen-System ermöglichen, sind im **Entwässerungsabschnitt West** **nicht zulässig**. Die Ableitung privater Niederschlagswasser wird auf oberirdisch bzw. ebenerdig geführte **Notüberläufe** in das



Mulden-Rigole-System der Gemeinde beschränkt. Hierzu ist regelmäßig eine auf das **MRS** angepasste Geländemodellierung bzw. Auffüllung der betreffenden Baugrundstücke erforderlich.

### **Gesamtes Baugebiet**

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Betriebsgrundstücken ist nur zulässig als Flächen- oder Muldenversickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht nach ATV A 138.

Niederschlagswasser von begrünten Dachflächen kann ohne Durchleitung belebter Bodenschichten in Rigolen versickert werden.

Im gesamten Baugebiet grundsätzlich nicht versickert oder in Vorfluter eingeleitet werden darf das Niederschlagswasser von **Sonderflächen**, wie Lkw- Park- und Abstellflächen sowie Umschlags- und Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe. Diese Flächen sind entweder vollständig zu überdachen oder – ggf. über spezifische Filteranlagen oder Ölabscheider – an die **Schmutzwasser-Kanalisation** anzuschließen.

Die in den örtlichen Bauvorschriften **empfohlene Dachbegrünung** der neuen Gewerbegebäude kann im Grundstücks-Entwässerungssystem wesentliche Funktionen wahrnehmen:

Zum einen wirkt die begrünte Substratschicht in gewissem Umfang als Filter.

Zum anderen wird durch das Speichervolumen der Dachflächen ein beträchtliches Retentionsvolumen geschaffen, größere Niederschlagsmengen werden erst mit zeitlicher Verzögerung an das Entwässerungssystem abgegeben.

Darüber hinaus wirkt das begrünte Dach im Sommer wie im Winter als Isolation und reduziert den Aufwand für Heizung und Kühlung.

Auch in Maulburg stellt die gesplittete Abwassergebühr einen wesentlichen ökonomischen Anreiz für die Dachbegrünung neuer Gebäude dar, weil damit die jährlich anfallenden Abwassergebühren deutlich reduziert werden können.

Um die kommunalen Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, enthalten die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 (3) Nr. 2 LBO Regelungen für Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser.

### **7.3.3 Elektrizität**

Die drei bestehenden Hochspannungs-Freileitungen entlang der Westgrenze des Plangebiets bleiben erhalten.

Zusammen mit dem zuständigen Versorgungsträger, dem Energiedienst ED Netze GmbH, Rheinfelden, wurde geprüft, ob die diagonal durch das Gebiet verlaufende Trasse der **110-KV-Freileitung** verlegt werden kann bzw. ob die Masten erhöht werden können, um eine größere Unterbauhöhe sicherzustellen.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ist eine Verlegung sowohl dieser angesprochenen 110-KV- als auch der annähernd parallel verlaufenden 20-KV- Freileitung in den geplanten Bewirtschaftungsweg entlang des künftigen Floßkanal vorgesehen. Von zwei neu zu errichtenden Masten am Östlichen Rand des Plangebiets werden beide Leitungen wie schon bisher als Hochspannungs-Freileitungen nach Osten weitergeführt.

Die übrigen 20-KV-Freileitungen wurden bereits bzw. werden noch kurzfristig vom Energiedienst Rheinfelden abgebaut.

Daraus ergeben sich für das GE West folgende Vorteile:

- Die von den Leitungen bisher berührten künftigen Betriebsgrundstücke können nun sinnvoll und ohne Einschränkung mit frei wählbarer Anordnung der Gebäude genutzt werden.
- Die künftigen Betriebsgebäude unterliegen keinen leitungsbedingten Höhenbeschränkungen.
- Auch hochspezialisierte Betriebe der Elektro- und Elektronikbranche benötigen nun keinen baulichen Schutz vor schädlichen Auswirkungen von Hochspannungsfreileitungen auf dem Betriebsgrundstück (Elektrosmog).
- Mögliche Beeinträchtigungen für Stellung und Handhabung von Baukränen entfallen.

Im Planteil sind für die verbleibenden Abschnitte der Freileitungen entsprechende Schutzstreifen festgesetzt, innerhalb derer die Höhe von Unterpflanzungen beschränkt ist; Unterbauungen mit Gebäuden sind dort ohnehin nicht zulässig, weil die Leitungen nur öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen und keine Baufenster überqueren.

Höhenwirksame Arbeiten innerhalb dieser Schutzstreifen, z. B. Aufstellung und Betrieb von Kränen, sind jedoch im Einzelfall mit dem Versorgungsträger (Energiedienst Netze GmbH) abzustimmen.

Neue Niederspannungsleitungen sind im gesamten Gebiet zu verkabeln.

Die bestehende Transformatoren-Station am nördlichen Abschnitt des Gewerbekanals ist im Planteil mit Planzeichen gekennzeichnet; sie dient möglicherweise auch der Versorgung dieses Gebiets.

Für ggf. zusätzlich benötigte Stationen wurden nach Abstimmung mit dem Energieversorger im Planteil des Bebauungsplans mehrere geeignete Standorte ausgewiesen.

#### 7.3.4 Gasversorgung

Das Gebiet ist mit ausreichenden Zuleitungen für Erdgas versehen.

Unter der geplanten südlichen Haupterschließungsstraße des Gewerbegebiets verläuft eine **überregionale Gashochdruckleitung**, die westlich des Plangebiets in Höllstein bereits unter der Friedrichstraße und östlich des Plangebiets in Maulburg ebenfalls unter einer öffentlichen Straßenfläche (Karl Friedrich Straße) geführt wird.

Im östlichen Gebietsteil ist für den nicht durch öffentliche Straßenfläche überdeckten, bestehenden Abschnitt der Gashochdruckleitung eine Fläche für Leitungsrecht festgesetzt; eine Verlegung der Gasleitung im Plangebiet wird nur in einem kurzen westlichen Abschnitt für die Unterquerung des Floßkanals und zur Umgehung des geplanten Brückenbauwerks erforderlich; hier wurde die Umlagerungstrasse ebenfalls durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die Anpflanzung von Bäumen im unmittelbaren Trassenbereich der im Planteil nachrichtlich dargestellten, bestehenden bzw. zu verlegenden Gas-Hochdruckleitung ist nicht zulässig.

#### 7.3.5 Andere Medien

Auch die Versorgung des Gebiets mit anderen Medien kann durch einen entsprechenden Ausbau der Netze im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sichergestellt werden; eine entsprechende Abstimmung mit den in Frage kommenden Versorgungsträgern ist vorgesehen.

### 7.3.6 Flächen für Leitungsrechte

Soweit bestehende oder geplante Leitungen über Privatgrundstücke führen, sind im Planteil entsprechende Flächen für Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

Für die im Plan dargestellten Hochspannungs- Freileitungen wurden im Plan Schutzstreifen unterschiedlicher Breite festgesetzt. Hier ist die Unterbauhöhe gemäß Planeintrag beschränkt. Baugesuche sind der Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden, zur Stellungnahme vorzulegen.

### 7.4 Freizuhaltende Sichtflächen / Abstandsflächen

Sichtflächen in den Einmündungsbereichen der neuen Erschließungsstraßen in die Alemannenstraße und in den inneren Kreuzungsbereichen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf einer Länge von beidseitig mindestens 20 m von ständigen Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten (u.a. von Einfriedigungen und Nebenanlagen). Zulässig sind jedoch Lichtmasten und die Anpflanzung einzelner hochstämmiger Laubbäume.

### 7.5 Folgeeinrichtungen

Öffentliche Folgeeinrichtungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans **nicht** erforderlich.

## 8. BAUGRUND, HÖHENLAGE DES GEBIETS, SCHWERMETALLBELASTUNG, BODENSCHUTZ

### 8.1 Baugrund

Um Aussagen über den Baugrund, die Versickerungsfähigkeit des vorhandenen Untergrundes und daraus abgeleitet über die notwendigen geostatischen Vorkehrungen beim Bau der Ingenieurbauwerke und der künftigen Gewerbebauten treffen zu können, hat die Ingenieurgruppe für Geotechnik, Kirchzarten, ein Baugrundgutachten erarbeitet und am 29.04.2014 vorgelegt; es ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Gutachten war auch maßgeblich für das gewählte Entwässerungskonzept für das Plangebiet. Eine Kernaussage betrifft die Gliederung des Plangebiets in zwei unterschiedliche Bereiche, die deckungsgleich mit den vorgesehenen Bauabschnitten sind:

- Im östlichen **Entwässerungsabschnitt** wurde ein nicht versickerungsfähiger Untergrund angetroffen,
- Im westlichen **Entwässerungsabschnitt** lässt die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung von Niederschlagswässern zu.

### 8.2 Höhenlage der Grundstücke

Bedingt durch die Höhen-Zwangspunkte für die Verknüpfung der neuen Erschließungsstraßen und -wege mit dem Bestand, die erforderlichen Mindestdurchlässe an bestehenden und neuen Wasserläufen und die erforderliche Mindestüberdeckung der Abwasserkanäle und der Gashochdruckleitung werden die neuen Erschließungsanlagen um 0,3 bis 0,5 m; im Regelfall um bis zu 0,4 m über dem bestehenden Gelände liegen.

Grundsätzlich wird den Betrieben daher bereits zur optimalen Nutzung der Grundstücke eine Auffüllung der Gewerbeareale empfohlen.

Unabhängig davon hat die Höhenlage der künftigen Betriebsgrundstücke auch Bedeutung für die Grundstücksentwässerung (vgl. Ziff. 7.3.2 dieser Begründung):

- Für den **Entwässerungsabschnitt Ost** wird eine auf die Höhenlage des öffentlichen Multi-Rigolen-Systems angepasste Geländeauffüllung der angrenzenden Baugrundstücke empfohlen, damit eine kontinuierliche gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in dieses straßenbegleitenden **MRS** mit geringem technischen Aufwand möglich ist.
- Im **Entwässerungsabschnitt West** ist eine auf die Höhenlage des Multi-Rigolen-Systems angepasste Geländeauffüllung der betreffenden Baugrundstücke erforderlich, damit oberirdisch bzw. ebenerdig geführte **Notüberläufe** in das Mulden-Rigole-System der Gemeinde hergestellt werden können.

Daher wird eine entsprechende Auffüllung der Grundstücke in diesem Bauabschnitt **Entwässerungsabschnitt West** auf der Grundlage von § 74 (3) Nr. 1 LBO verbindlich geregelt.

### 8.3 Schwermetallbelastung

Da von Anfang an klar war, dass Teile des Plangebiets innerhalb der sog. „Schwermetallbelasteten Wiesentalau“ liegen, wurde das Büro dplan gmbh, Lörrach bereits frühzeitig mit der Ausarbeitung eines diesbezüglichen Fachgutachtens beauftragt.

Die „Bodenuntersuchung zur Beurteilung potentieller Schwermetallbelastungen (Blei, Zink, Cadmium) und Arsen auf den Grundstücken des Plangebiets Gewerbegebiet Maulburg West“ wurde am 25.03.2009 vorgelegt.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *Aufgrund der festgestellten Schwermetallkonzentrationen liegen Belastungen durch Blei und Arsen vor.*
- *Die Prüfwerte der BBodSchV, Wirkungspfad Boden- Mensch, Nutzungskategorie „Wohngebiete“ werden überschritten. Die Prüfwerte der Nutzungskategorie „Industrie und Gewerbe“ werden eingehalten.*
- *Die Zuordnungswerte Z 1,2 sowie Z 2 für Bodenmaterial werden überschritten. Die holozänen Auenlehme zeigen somit im Untersuchungsgebiet eine Beeinflussung durch den historischen Erzbergbau aus dem Oberen Wiesental.*
- *Hinsichtlich der abfallrechtlichen Wiederverwertung eventuell bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushubes sind Untersuchungsbefunde generell kritischer zu betrachten. Die an Vorsorge orientierten Prüfkriterien für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (Verwaltungsvorschrift vom 14.03.2007) sind strenger als die o. g. an Gefahrenabwehr orientierten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Dies bedeutet, dass bei Belastungen des Bodens entsprechender Bodenaushub ggf. nur unter gesonderten Sicherungsmaßnahmen wiederverwendet werden kann.*
- *Im Boden wurden erhöhte Konzentrationen an Blei ermittelt, die den Zuordnungswert Z 1.2 bzw. Z 2 der VwV Bodenmaterial überschreiten.*
- *Dies bedeutet, dass anfallender Erdaushub (Auenlehme) nicht frei verwendet werden kann.*

Daraus ergeben sich folgende Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Bei Aushub- und Bauarbeiten auf dieser Fläche ist das anfallende Aushubmaterial durch eine fachlich geeignete Stelle zu beproben und das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, hinzuzuziehen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.

- Es ist unbedingt darauf zu achten, dass beim Wiedereinbau von belastetem Material keine Verschleppung in bisher nicht belastete Teile des Gebietes erfolgt.
- Sofern innerhalb der im Planteil nachrichtlich dargestellten Fläche der schwermetallbelasteten Wiesentalau Nutzpflanzen in Hausgärten von Betriebswohnungen angebaut werden sollen, muss in den entsprechenden Grundstücksteilen ein Bodenaustausch bzw. Bodenaufbau aus nachweislich unbelastetem Material in einer Stärke von mindestens 0,4 m vorgenommen werden.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplanentwurf beigelegt; im Detail wird darauf verwiesen. Die maßgeblichen Aussagen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. nachrichtlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### 8.4 Bodenschutz

Für einen angemessenen, schonenden **Umgang mit den Böden** im Plangebiet gelten nach Maßgabe der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen unter Ziffer II.3 folgende Regelungen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat ebenfalls getrennt zu erfolgen, wobei der humose Oberboden möglichst in nicht mehr als 2,5 m hohen, vor Vernässung zu schützenden und bei Lagerungszeiten von mehr als sechs Monaten zu begrünenden Mieten zu lagern ist. Die Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Das Unterbodenmaterial ist in Mieten bis zu 3,0 m Höhe, welche zum Schutz vor Vernässung zu profilieren und zu glätten und bei Lagerungszeiten von länger als sechs Monaten zu begrünen sind, zwischenzulagern.

- Die Auffüllungen sind möglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen, soweit dies aufgrund der angetroffenen Schwermetallbelastung in Frage kommt (vgl. hierzu Ziffer 8.3: Wiederverwendung ggf. *nur nach grundstücksbezogener Ermittlung der konkreten Belastung unter gesonderten Sicherungsmaßnahmen möglich*).
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeführt werden, soweit er nicht wegen einer angetroffenen Schwermetallbelastung zu entsorgen ist.

#### 9. UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN (GOP)

Der **Umweltbericht** mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) des Büros Rapp RegioPlan ist dem Bebauungsplan beigelegt und erläutert ausführlich die Bestandsituation im Gebiet sowie die mit der Planung einhergehenden Eingriffe. Im Umweltbericht wurden aufgrund der Dauer des Verfahrens und diverser Ergänzungswünsche der Fachbehörden mehrfach Informationen ergänzt. Dies machte zur erneuten Offenlage 2018 eine vollständige Überarbeitung des Werks erforderlich, um dieses lesbar und nachvollziehbar zu halten.

In der aktualisierten Fassung legt der Umweltbericht die bestehende planungsrechtliche und naturschutzrechtliche Situation dar. Im Weiteren beschreibt und

bewertet er die Auswirkungen durch die Planungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Der **GOP** schlägt verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, und Kompensationsmaßnahmen vor. Diese wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen – auf den GOP wird verwiesen. Ein besonderes Schwergewicht der vorgeschlagenen bzw. festgesetzten Maßnahmen liegt der Ausbildung eines relativ großen, naturnah gestalteten und nicht öffentlich zugänglichen Areals zwischen dem geplanten neuen Floßkanal und den südlich angrenzenden Waldflächen sowie entlang der westlichen Gebietsgrenze gegen die Gemarkung Höllstein. Durch die naturnahe Ausformung dieser größeren zusammenhängenden Grünbereiche kann ein gemeindeübergreifender Biotopverbund hergestellt werden. Die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets genügen jedoch nicht, um die vorgesehenen Eingriffe auszugleichen, weshalb zusätzlich externe Maßnahmen vorgesehen sind.

Die zusätzlichen externen Maßnahmen werden durch entsprechende Beschlüsse bzw. Vereinbarungen rechtssicher mit dem Landratsamt bzw. der Gemeinde Schönau sichergestellt. Es sind zwei Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen:

- Die Ausweisung zweier Waldrefugien mit einer Größe von 3,7 bzw. 1,5 ha im kommunalen „Forsteinrichtungswerk Maulburg 2014 – 2023“ entsprechend dem aktuellen Alt- und Totholzkonzept Baden-Württemberg. Bei einem Planungsgewinn von 4 Ökopunkten/ m<sup>2</sup> werden die beiden Maßnahmen dem Gewerbegebiet West mit zusammen 208.000 Ökopunkten gutgeschrieben (Bescheid des Landratsamts Lörrach FB Landwirtschaft und Naturschutz vom 18.02.2016).
- Die Gemeinde Maulburg erwirbt 931.863 Ökopunkte von der Gemeinde Schönau, die im Zuge des neu geschaffenen Biosphärenreservats Schwarzwald (2016) Bannwälder ausgewiesen hatte und damit ca. 1,85 Millionen Ökopunkte generieren konnte. Grundlage für die Übertragung der Ökopunkte bildet eine zwischen den Gemeinden abgeschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung.

## 10. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Das Landratsamt, Fachgebiet Landwirtschaft hatte im frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf Folgendes hingewiesen:

- *der weitaus größte Teil der im Bebauungsplan überplanten Flächen seien landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen, auf denen derzeit wertvolle Futterpflanzen und Feldgemüse angebaut würden.  
In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Digitalen Flurbilanz seien diese Flächen als Vorrangflur II eingestuft. Solche Flächen seien überwiegend landbauwürdig und aus ökonomischer Sicht wichtig für die Landwirtschaft, eventuelle Fremdnutzungen sollten möglichst ausgeschlossen bleiben.  
Im Übrigen gehe mit der Bebauung dieser Fläche ein erheblicher Teil der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen in diesem Abschnitt des Wiesentals verloren.*
- *Das als Ausgleichsfläche geplante Areal im westlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplanes, um den neuen Floßkanal, nehme weitere zum Teil von Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftete Flächen in Anspruch. Hier solle geprüft werden, ob alternative, flächensparende Kompensationsmaßnahmen möglich seien.*

- *Der zwischen Floßkanal und Waldrand entstehende, relativ schmale Wiesenstreifen bringe entsprechende Bewirtschaftungsergebnisse mit sich. Aus diesem Grund sollten keine zusätzlichen Nutzungseinschränkungen erfolgen, weil sich solche ohnehin beispielsweise durch die Abstandsvorschriften im Gewässerbereich ergäben.*
- *Aufgrund der Knappheit landwirtschaftlicher Flächen in dieser Region sollten weitere Ausgleichsmaßnahmen – auch außerhalb des Plangebiets – möglichst als Aufwertungsmaßnahmen (linearer Ausgleich) gestaltet werden.*

Der hier angesprochene „klassische“ Zielkonflikt zwischen dem Erhalt landwirtschaftlich genutzter Flächen und ihrer Inanspruchnahme für eine anderweitige städtebauliche Entwicklung kann nur im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung entschieden werden.

- Das Plangebiet ist bereits seit dem 16.11.2002 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitestgehend als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Für weitere, südlich anschließende Teilflächen sind geplante Straßenflächen (incl. Ansatz einer südlichen Umfahrung von Höllstein) und eine Trassenvariante des geplanten Floßkanals dargestellt. Insoweit hat eine diesbezügliche grundsätzliche Abwägung zu Ungunsten der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen bereits im seinerzeitigen Verfahren zur Aufstellung / Aktualisierung des Flächennutzungsplans stattgefunden.

Der Bebauungsplan ist als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

- Nach dem „Regionalplan 2000 Hochrhein Bodensee“ ist Maulburg als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse, Entlastungsort für Schopfheim und Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

In ihrer Stellungnahme vom 12.06.2014 zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren hat die Stadt Schopfheim genau in diesem Sinne darauf hingewiesen, dass sie aufgrund von Einschränkungen durch Wasserschutzgebiete, wegen der regionalen Grünzäsur und aus anderen Gründen nur noch äußerst beschränkt Gewerbeflächen ausweisen könne. Daher übernehme die Gemeinde Maulburg bezüglich der Gewerbeflächen eine gewisse Ausgleichsfunktion für das Mittelzentrum Schopfheim.

- Aus den gleichen Gründen begrüßt auch die Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim – Maulburg – Hausen - Hasel die Aufstellung des Bebauungsplans GE West: Aufgrund der äußerst knappen Flächenpotentiale der anderen Verbandsgemeinden (Stadt Schopfheim, Gemeinde Hausen und Gemeinde Hasel) nehme die Gemeinde Maulburg durch die großflächige Ausweisung von Gewerbeflächen eine Ausgleichsfunktion wahr.
- In der Gemeinde Maulburg stehen jedoch außer den im „Gewerbegebiet West“ geplanten Gewerbegrundstücken faktisch keine anderen mehr für die Erweiterung ortsansässiger und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zur Verfügung, nach dem in den vergangenen 2 Jahren die beiden Grundstücke unmittelbar östlich der im Planteil gekennzeichneten Umspannstation an der Alemannenstraße bebaut wurden und auch für das langjährig leerstehende Areal der ehem. Bettfedernfabrik ein neuer Investor gefunden werden konnte.
- Eine Teilfläche des GE West (ca. 4,5 ha) ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Buchmatt“ als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt und wird durch den neuen Bebauungsplan lediglich überformt, primär wegen der Modifizierung der Erschließung.
- Sowohl für diese wie auch für die weiter südlich geplanten, neuen Gewerbeflächen liegen bereits konkrete Anfragen erweiterungs- bzw. ansiedlungswilliger Betriebe vor, auch wenn die betreffenden Firmen sich aus Gründen des Daten- und Konkurrenzschutzes derzeit noch nicht öffentlich „outen“ wollen.

- Die Gemeinde Maulburg kann daher die ihr zugewiesene raumordnerische Funktion nur wahrnehmen, wenn sie neue Gewerbeflächen, im vorliegenden Fall das „Gewerbegebiet West“ ausweist und erschließt.

Dem wird in der Abwägung auch im Bebauungsplanverfahren der Vorrang gegenüber einer weiteren Nutzung des Plangebiets als landwirtschaftliche Flächen eingeräumt.

- Die Situation der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe wurde geprüft. Der mit der Entwicklung des Gewerbegebiets verbundene Fortfall von Betriebsflächen kam nicht überraschend, weil diese Teile der Betriebsareale bereits seit Jahren im FNP als Entwicklungsfläche dargestellt waren; z. T. wurden bestehende Pachtverträge auch bereits vor Jahren gelöst.

Es wurde im gemeinsamen Gespräch auch erörtert, ob Ersatzflächen andernorts zugepachtet werden können oder ob durch Betriebsumstellungen ggf. auch mit den verbleibenden Flächen eine ausreichende Basis verbleibt.

Die Überprüfung hat ergeben, dass leider keine Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Auch das Landratsamt, FB Flurneuordnung, hatte mitgeteilt, dass das angesprochene Verfahren „Freiwilliger Landtausch“ nach § 103 FlurbG im konkreten Fall nicht zielführend eingesetzt werden kann, weil geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeindeverwaltung kann daher allenfalls zusagen, dass sie erwerbbar landwirtschaftliche Flächen zunächst den betroffenen Betrieben anbietet.

Die Beeinträchtigung der agrarstrukturellen Belange wurde bei der Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umweltbericht und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Vor dem o.g. Hintergrund hat der Gemeinderat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren für das Gewerbegebiet fortzuführen und die landwirtschaftliche Nutzung im Interesse der Ortsentwicklung aufzugeben.

- Der zwischen Floßkanal und dem Waldrand liegende Geländestreifen steht wegen der dort sinnvollerweise zugeordneten und auch aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes begrüßten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für eine landwirtschaftliche Nutzung künftig nicht mehr zur Verfügung.
- Die Anregung zur Gestaltung eines Teils der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen als Aufwertungsmaßnahmen (linearer Ausgleich) wurde im Umweltbericht und im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese werden in Kapitel 9 erläutert.

Insoweit werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen für notwendige Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

## 11. REALISIERUNG

Aufgrund einer vertraglichen Regelung mit der Gemeinde Maulburg hat die badenova Konzept GmbH im Vorgriff auf die Planung als Entwicklungsträger bereits in erheblichem Umfang Grunderwerb innerhalb des Planungsgebietes getätigt.



Soweit die Grundstücke innerhalb des Plangebiets nicht vollständig vom Entwicklungsträger oder der Gemeinde Maulburg erworben werden können, wird die Durchführung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde über die Veräußerung voll erschlossener Grundstücke bzw. über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen einen wesentlichen Teil des investierten Erschließungsaufwandes wieder vereinnahmen kann.

Es ist vorgesehen, das Gebiet entsprechend der Kennzeichnung im Planteil in zwei aufeinander folgenden Bauabschnitten (**BA 1** und **BA 2**) zu realisieren. **Der rund 100 Meter lange nördliche Abschnitt der Planstraße Ost wird zunächst nicht für den öffentlichen Verkehr hergestellt, um die Anwohner der Alemannenstraße vom Verkehr zwischen Planstraße Ost und der B317 im Westen zu entlasten. Sollte die Zitation auf der Planstraße West problematisch werden, wird der Abschnitt hergestellt.**

Der neue Floßkanal muss unabhängig von der Bildung dieser Bauabschnitte vor Erschließungsbeginn des eigentlichen Gewerbegebiets hergestellt werden, um eine ausreichende Hochwassersicherheit (Dimension HQ 100) zu gewährleisten.

Der Umbau der Anschlüsse an die B 317 erfolgt in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg auf der Grundlage eines separaten Planfeststellungs- bzw. -genehmigungsverfahrens.

erarbeitet zum 14.04.2014,  
ergänzt zum 23.10.2015,  
ergänzt zum 15.05.2018,  
ergänzt zum 20.08.2019,  
Beschluss des Gemeinderats  
vom 21.10.2019

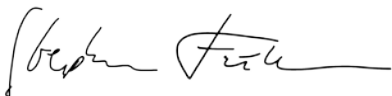
Maulburg, den \_\_.\_\_.2019

STADTBAU LÖRRACH



W. Arens, Dipl. Ing.

Multner  
Bürgermeister



Stephan Färber, Stadtplaner