INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage des Plangebiets 2
1.3 Bestehende Nutzungen 3
1.4 Regionalplan 3
1.5 Flächennutzungsplan 4
1.6 Planungsverfahren 4
2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 5
2.1 Art der baulichen Nutzung 5
2.2 Maß der baulichen Nutzung 6
2.3 Bauweise 6
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche 7
2.5 Garagen und Nebenanlagen 7
2.6 Grünordnerische Festsetzungen 7
3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 8
3.1 Dächer 8
3.2 Werbeanlagen 8
3.3 Abfallplätze 8
3.4 Einfriedungen 9
3.5 Niederspannungsfreileitungen 9
3.6 Umgang mit Niederschlagswasser 9
4 UMWELTBELANGE 9
4.1 Umweltbericht 9
4.2 Artenschutz 9
4.3 Altlasten 9
4.4 Wasserschutzgebiet 10
5 BODENORDNUNG 11
6 KOSTEN 11
7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen beabsichtigt die Gemeinde Auggen, das Richtberggelände für weitere gewerbliche Ansiedlungen zu nutzen. Das Richtberggelände befindet sich im Norden des Gemeindegebiets und ist nach der Firma Karl Richtberg benannt, die hier um ca. 1920 den Betrieb eines Schwellenwerks aufnahm. Auf dem Firmengelände wurden zunächst Eisenbahnschwellen aus Holz angefertigt und imprägniert. 2012 wurde der Sägereibetrieb nach Frankreich ausgelagert. Seitdem im Jahr 2022 auch der Imprägnierbetrieb eingestellt wurde, liegt das Gelände abgesehen von einigen temporären Zwischennutzungen weitgehend brach und soll nun erneut einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Der bisherige Betrieb des Schwellenwerks beruhte lediglich auf dem Bestandschutz. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung möchte die Gemeinde Auggen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Richtberggelände“ aufstellen und damit die planungsrechtliche Grundlage für eine weitere gewerbliche Bebauung schaffen.

Angrenzend an das einst gewerblich genutzte Areal befindet sich eine historische Werksiedlung. In das Plangebiet des Bebauungsplans sollen jedoch nur die Flächen südlich der Siedlungsstraße einbezogen werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Stärkung der Gemeinde Auggen als attraktiver Gewerbestandort
- Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Sicherstellung einer ökonomischen Erschließung
- Schutz wertvoller Strukturen (Denkmalschutz)
- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Müllheim – Badenweiler als gewerbliche Fläche dargestellt ist, kann der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet (ca. 13,4 ha) befindet sich im Norden der Gemeinde Auggen südlich der Müllheimer Straße / Kreisstraße K 4946. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohnlagen, im Süden grenzt das Gebiet an die Trasse der Bahnlinie Müllheim – Neuenburg – Mulhouse. Im Osten sowie im Westen befinden sich weitere Flächen der Firma Richtberg, die als Lagerflächen genutzt werden. Der Geltungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Stadt Neuenburg am Rhein sowie im Nordosten an die Gemarkungsgrenze der Stadt Müllheim im Markgräflerland.

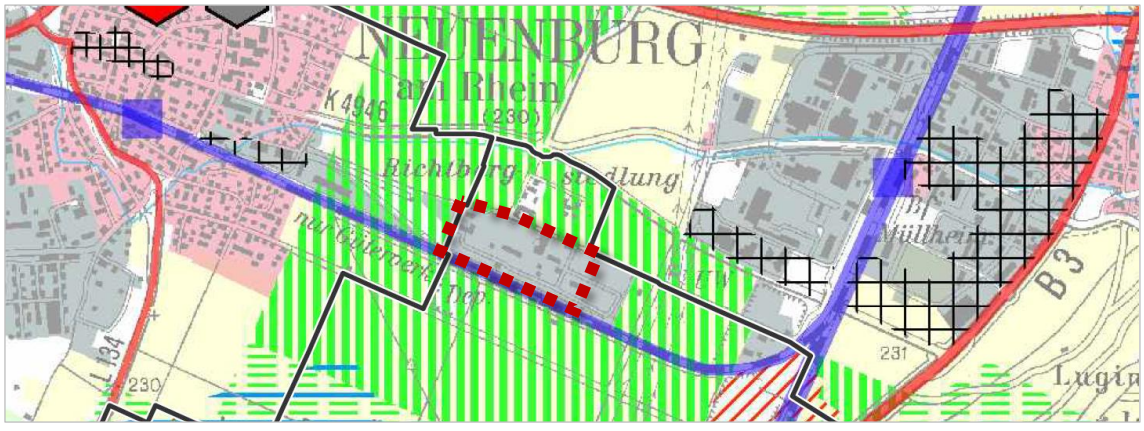
Lage des Plangebiets (rote Umrandung) im Luftbild (Quelle: LUBW, 2025, genordet; ohne Maßstab)

1.3 Bestehende Nutzungen

Bei den im Norden des Plangebiets angrenzenden Häusern handelt es sich um eine knapp 100 Jahre alte historische Werkssiedlung. Während im Jahr 1970 noch rund 100 Bewohner in der sog. Richtbergsiedlung wohnten, sind es heute nur noch ca. 36. Im Plangebiet findet sich die unter Denkmalschutz stehende Zeppelinhalle aus dem Jahr 1910, neun weitere gewerbliche Gebäude, sowie diverse Außenlagerflächen und ein Umschlagbahnhof für Holz. Entlang der Siedlungsstraße befinden sich ein Wärterhäuschen sowie überdachte Stellplätze für Fahrräder und Autos.

1.4 Regionalplan

Der Regionalplan des Verbands Region Südlicher Oberrhein aus dem Jahr 2019 stellt für den Planbereich gewerblich genutzte Siedlungsflächen dar. Diese sind vollständig umgeben von einer regionalen Grünzäsur (Vorranggebiet), die die Siedlungsflächen von Stadt Neuenburg am Rhein und Müllheim/Baden trennen soll. Bei den landwirtschaftlichen Flächen, die das Plangebiet umgeben, handelt es sich um Vorrangfluren der Stufe 1. Die Eisenbahnstrecke Müllheim – Mulhouse ist südlich angrenzend an die Gewerbefläche als Eisenbahn Hauptstrecke dargestellt. Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine Konflikte mit den Vorgaben des Regionalplans des Verbands Region Südlicher Oberrhein.

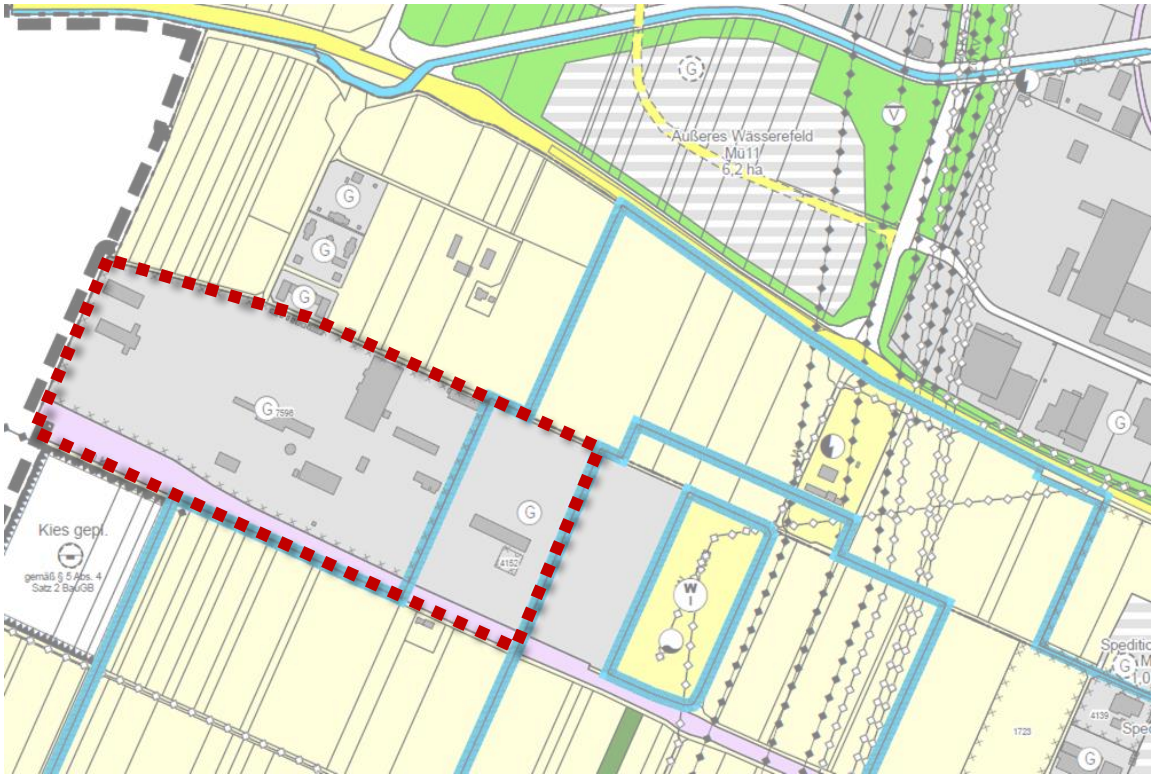


Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Lage des Plangebiets (Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein, genordet; ohne Maßstab)

1.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Müllheim – Badenweiler mit den Gemeinden Müllheim, Badenweiler, Buggingen, Sulzburg und Auggen aus dem Jahr 2010 stellt für die betroffenen Flächen gewerbliche Bauflächen sowie im südlichen Teilbereich Bahnflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Drüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan für das Plangebiet Darstellungen, die auf Wasserschutzgebiete im Osten sowie auf Altlastenverdachtsflächen hinweisen. Diese sind im weiteren Verlauf der Bebauungsplanaufstellung zu berücksichtigen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Müllheim – Badenweiler von 2010 (ohne Maßstab)

1.6 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung findet im Rahmen der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung ein Scoping statt, zu dem bereits ein Vorentwurf des Umweltberichts vorgelegt wird.

Verfahrensablauf

22.07.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Richtberggelände“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
__.__.____bis __.__.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anschreiben vom __.__.____mit Frist bis __.__.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Richtberggelände“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Richtberggelände“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche und östliche Bereich des Plangebiets soll als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden, während ein Teilbereich im Süden entlang der Bahnlinie als Industriegebiet (GI) festgesetzt werden soll. Um immissionsschutzrechtliche Konflikte mit der bestehenden Richtbergsiedlung zu vermeiden, soll bis zur Offenlage des Bebauungsplans ein Schallschutzgutachten erarbeitet werden. Vorstellbar ist, im nördlichen Teilbereich des Plangebiets zu den Wohnbebauungen hin ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) auszuweisen, oder alternativ mit fachbezogenen Schallleistungspegeln zu arbeiten.

In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet werden abweichend von § 8 BauNVO bzw. § 9 BauNVO Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit sollen ein erhöhter Flächenverbrauch und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet vermieden werden. Ferner sollen in beiden Gebieten auch keine Schank- und Speiswirtschaften und keine Beherbergungsbeitreibe angesiedelt werden, da die Ansiedlung solcher Nutzungen eher im Ortskern gewünscht ist.

Aufgrund der knapp gewordenen Flächen für die Gewerbeentwicklung sollen die Gewerbegebiete und das Industriegebiet für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgehalten werden. Daher werden auch die in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden. Außerdem soll mit diesen Ausschlüssen der Ortskern gestärkt und das örtliche Gefüge gewahrt werden.

Aus gleichem Grund werden in den Gewerbegebieten und im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben können hingegen als Ausnahme im Gewerbegebiet zugelassen werden, sofern die Waren auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebs hergestellt oder weiterverarbeitet worden sind und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (Handwerkerprivileg).

Hierdurch sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Auggen geschützt, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 gewährleistet eine für Gewerbegebiete angemessene Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dieser Versiegelungsgrad ermöglicht, das Baugebiet insgesamt im Sinne des Flächensparens eng zu begrenzen und durch Gebäude, Erschließungswege und Stellplatzflächen effizient auszuschöpfen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der maximale zulässigen Gebäudehöhe (GH). Da es sich um einen Angebotsplanung handelt, soll für zukünftige Betriebe eine möglichst große Flexibilität vorgesehen werden. Daher wird für das Industriegebiet eine maximale Gebäudehöhe von 20 m und im Gewerbegebiet im Wesentlichen einen Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Nur der kleine Teilbereich des Gewerbegebiets, der unmittelbar südlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes liegt, soll sich der vorhandenen Bebauung anpassen und erhält daher nur eine Gebäudehöhe von 10 m.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die obere Begrenzung der Dachbrüstung / Dachaufkantung als oberen Bezugspunkt bzw. die Straßenoberkante der der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt. Damit sind die Höhen hinreichend bestimmt.

Bei Gewerbebetrieben sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie z.B. Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Antennenanlagen, Technikräume um bis zu 3 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen ebenfalls im Sinne der Förderung des Ausbaus der erneuerbaren Energien die zulässige Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, wird geregelt, dass Aufschüttungen eine Höhe von 0,50 m –vertikal gemessen– gegenüber der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten dürfen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird üblicherweise in Gewerbe- und Industriegebieten nicht begrenzt, da hier oftmals Gewerbehallen entstehen, die sich einer sinnvollen Beschränkung durch Geschosse entziehen. So können innerhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe beispielsweise neben den Gewerbehallen auch dem Gewerbebetrieb zuzuordnende Bürogebäude mit mehreren Vollgeschossen errichtet werden.

2.3 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichend (a) festgesetzt. Danach sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, jedoch gleichzeitig auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Diese Bauweise gewährleistet eine effiziente und kompakte Ausnutzung der Baugebiete.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. In der Planzeichnung sind die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass in der Regel lediglich ein geringer Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Straße oder zum benachbarten Baugebiet einzuhalten ist. Damit ist eine ökonomische Ausnutzung der Baugebiete möglich, die den Bauherren große Spielräume in der Detailplanung offenlässt.

2.5 Garagen und Nebenanlagen

Aufgrund der ausreichend groß dimensionierten Baufenster sind Garagen und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Ferner können damit nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten und Retentionszisternen etc. gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Zur Sicherstellung der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser können der Versorgung dienende Nebenanlagen auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.

2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts ist auf der als F1 gekennzeichnete Fläche eine Magerwiese anzulegen. Ebenfalls entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts sind zudem auf der als F2 gekennzeichneten Fläche die bestehenden Gehölze zu erhalten und zu pflegen sowie so zu ergänzen, dass eine geschlossene Feldhecke entsteht. Diese Maßnahmen dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets.

Stellplatzflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung wird damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können. Flächen, von denen eine erhebliche Belastung des Niederschlagswassers ausgehen kann (z. B. Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden), sind wasserundurchlässig zu gestalten, um das Grundwasser vor wassergefährdenden Stoffen zu schützen.

Da das Gebiet als Nahrungshabitat von Fledermäusen genutzt werden könnte und diese sehr empfindlich auf Störungen durch Licht regieren, ist die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm und mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 2000 Kelvin eine maßvolle, gleichmäßige und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht sowie ein zeitlich bedarfsorientiertes bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Der Einsatz energiesparender Beleuchtungsanlagen dient darüber hinaus den allgemeinen Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes.

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Die Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen dienen der gestalterischen Aufwertung, dem Erhalt der Bodenfunktionen, der Förderung der Grundwasserneubildung und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere. Dabei gilt, dass bei

Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste nachzupflanzen ist.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Werbeanlagen, Abfallplätzen, Einfriedungen und Niederspannungsfreileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

3.1 Dächer

Aus gestalterischen und ökologischen Anforderungen wird im gesamten Plangebiet einheitlich für alle Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach (Haupt- und Nebengebäude mit Dachneigung von 0° bis 10°) eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

Des Weiteren sind aus gestalterischen Gründen Wellfaserzement, Dachpappe, glänzende oder reflektierende Materialien als Dacheindeckung unzulässig.

3.2 Werbeanlagen

Werbung soll auffallen, um Aufmerksamkeit zu wecken und zu informieren. Zum Konflikt kommt es, wenn Werbeanlagen in Fläche, Höhe, Farbgebung und Beleuchtung mit den gestaltprägenden architektonischen Elementen der Gebäude konkurrieren und den öffentlichen Straßenraum dominieren.

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Ortsbild zu sichern, werden deshalb Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum des Unternehmens über Gebühr einzuschränken. Insbesondere werden unerwünschte Ausprägungen ausgeschlossen, um ein weitgehend einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

Werbeanlagen an Gebäuden sind in ihrer Höhe und Größenausprägung entsprechend eingeschränkt. Zur Sicherung der Freiraumqualität werden freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. So dürfen Werbeanlagen auf Gebäuden mit einer Dachneigung von 0-5° die tatsächliche Gebäudehöhe und bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 6-20° die tatsächliche Traufhöhe nicht überschreiten. Damit soll verhindert werden, dass Werbeanlagen die Dachlandschaft zu sehr dominieren.

Um zu verhindern, dass Gewerbetreibende hohe Pylonen errichten, um bereits von der Kreisstraße 4946 zwischen Neuenburg und Müllheim aus gesehen zu werden, sollen im Plangebiet freistehende Werbeanlagen nicht zugelassen werden.

Des Weiteren sind fluoreszierende und reflektierende Werbeanlagen, zum Schutz der umliegenden Nutzungen und zur Vermeidung von Störungen des Straßenverkehrs, unzulässig.

3.3 Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung des Gewerbegebiets sind Abfallplätze optisch abzuschirmen und zu begrünen.

3.4 Einfriedungen

Um dem Sicherheitsbedürfnis von Gewerbebetrieben Rechnung zu tragen, wurden Einfriedigungen bis zu 2,0 m zugelassen. Stacheldraht wird aufgrund der hohen Verletzungsgefahr und dem unattraktiven Erscheinungsbild ausgeschlossen. Sockel und Mauern dürfen aufgrund ihres massiven Erscheinungsbildes eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

3.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Der Umgang mit dem auf Dachflächen, Hofflächen, Wegen, Stellplatzflächen, Zufahrten usw. anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser wird zur Offenlage untersucht und ergänzt.

4 UMWELTBELANGE

4.1 Umweltbericht

Parallel zum Bebauungsplan wird durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth aus Eschbach ein Umweltbericht (bzw. Scopingpapier) erarbeitet. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung, enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

4.2 Artenschutz

Neben dem Umweltbericht wird vom Büro für Freiraum- und Landschaftsarchitektur Dipl.-Ing. Ralf Wermuth aus Eschbach eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope für das Plangebiet erstellt. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Nähere Ausführungen zu dazu werden zur Offenlage ergänzend aufgenommen.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen „Fa. Richtberg“ (Flächen-Nr. 07598) und „aa / Verfüllte Grube auf Fa. Richtberg“ (Flächen-Nr. 04152), die auf den Industrie-/Gewerbestandort zurückzuführen sind. Seit 1923 hat die Fa. Richtberg GmbH & Co.KG Teeröle zur Imprägnierung von Bahnschwellen und Masten im Kesseldruckverfahren auf ihrem Betriebsgelände in Auggen einsetzt.

Im Auftrag des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald wurde 2017 durch die HPC AG aus Freiburg der Grundwasserschadensfall mit Teeröl vertiefend untersucht. In dem Gutachten vom 30.6.2017 heißt es zusammenfassend, dass infolge länger

zurückliegender Einträge von Teerölprodukten das Betriebsgelände sanierungsbedürftige Boden- und Grundwasserverunreinigungen aufweist.

Insbesondere im Bereich der Teeröl-Abscheideranlage und einer 1969 ausgebauten Sickergrube für Kühlwasser der Evakuierpumpe kam es früher zu Einträgen von Teeröl in den Untergrund. Das quartäre Grundwasservorkommen, das von etwa 21 bis 36 m Tiefe ausgebildet ist, enthält infolge dieser länger zurückliegenden Einträge teerölcharakteristische Schadstoffe in sanierungsbedürftigem Ausmaß. Das Grundwasser ist auf einer Abstrombreite von ca. 100 m mit den unten genannten Schadstoffen bis weit über Prüfwertkonzentrationen beaufschlagt.

Ein Teil der eingetragenen Schadstoffmasse befindet sich in Form residualer Phase und adsorptiv gebunden im Aquifer in 21-35 m Tiefe. Auf der Basis des quartären Grundwasserleiters hat sich außerdem eine Produktphase in einer Muldenstruktur auf rund 7.500 m² ausgebreitet und bildet dort mehr oder weniger zusammenhängende Teerölpools und Bereiche mit residualen Teeröl-Tröpfchen.

Im Gutachten werden denkbare Sanierungsverfahren zusammengestellt und vorbewertet. Im Ergebnis weisen die Verfahren der klassischen hydraulischen Sicherung bzw. Sanierung (Pump & Treat) und der Verstärkung des natürlichen mikrobiellen In-situ-Schadstoffabbaus (ENA) Vorteile auf.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Müllheim - Badenweiler wird für das gesamte Betriebsgelände der Fa. Richtberg GmbH & Co.KG eine Altlastenverdachtsfläche (Nr. 07598) dargestellt. Diese Abgrenzung wurde als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen.

Bei Nutzungsänderungen bzw. der Aufstellung von Bebauungsplänen auf den dargestellten Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald über notwendige Maßnahmen (Erkundung, Sanierung etc.) zu entscheiden. Daher ist im weiteren Verfahren darzulegen, wie mit dem Altlastenbefund im Plangebiet planungsrechtlich umgegangen werden kann.

4.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Neuenburg TB Grißheim II“ (Nr. 315.132) in den WSG-Zonen IIIA und IIIB. Im Osten grenzt die WSG-Zone II an das Plangebiet an. Der östliche Bereich des Plangebiets liegt zudem im rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiet „Zweckverb. WV Weilertal ‚TB 1-5‘“ (Nr. 315.106). Die Lage innerhalb der Wasserschutzgebiete wurde nachrichtlich in die Bebauungsvorschriften übernommen.

Wasserschutzgebietszonen WSG „Neuenburg TB Grißheim II“ und Lage des Plangebiets (Quelle: LUBW, 2025, genordet; ohne Maßstab)

5 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Fortführungsnachweis erforderlich.

6 KOSTEN

Das Plangebiet kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Neben den Kosten für den Anschluss an das Erschließungsnetz entstehen hauptsächlich Kosten für das bauplanungsrechtliche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten).

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	55.350 m²
Industriegebiet	ca.	43.960 m²
Bahnfläche	ca.	15.430 m²
Private Grünfläche	ca.	7.630 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	12.090 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca.**	**134.460 m²**

Gemeinde Auggen, den

Bürgermeister
Ulli Waldkirch

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Auggen übereinstimmen.

Auggen, den

Bürgermeister
Ulli Waldkirch

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Auggen, den

Bürgermeister
Ulli Waldkirch