

Fertigung:.....

Anlage:.....2.....

Blatt.....1 - 8.....

## **BEGRÜNDUNG**

**zur**

### **Erweiterung der Ergänzungssatzung "Wählerhöfe" der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)**

---

#### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Flächen westlich des Freilichtmuseums "Vogtsbauernhöfe" in Gutach. Die Tiefe der abzugrenzenden Grundstücksflächen orientiert sich an der Bautiefe des bestehenden Hofgebäudes (Haus Nr. 2).

Die Fläche ist mit der städtebaulich markanten Hofanlage bebaut und im wirkamen Flächennutzungsplan Hausach-Gutach als Sondergebiet ausgewiesen. Südlich des Geltungsbereichs sind landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche ergänzende Bebauung zu schaffen, wird die Ergänzungssatzung "Wählerhöfe" von 2009 erweitert. Damit wird nicht nur die ergänzende Bebauung bezüglich der Lage festgelegt, sondern auch die Innenbereichsgrenze - d.h. die Grenze des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" festgelegt. Dies erfolgt mit dem Ziel, die künftigen Baumöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Freilichtmuseums unter Beachtung landschaftlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte zu regeln.

Der Geltungsbereich dieser Erweiterung der Ergänzungssatzung umfasst bebaute und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellte Bereiche. Sie werden bezüglich dem Umfang der Bebauung neu definiert.

Die Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von einem Monitoring nach § 4c BauGB wird abgesehen.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hausach - Gutach weist die Fläche als "Sondergebiet - Freilichtmuseum" aus.

Die Bebauung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und stellt die gewünschte klare Abgrenzung zu den Freiflächen her.



(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2021)

### 2.2 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich und sein unmittelbares Umfeld (Wirkraum) derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.



(Quelle: LUBW, 2021)

### 3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 2.542 m<sup>2</sup>.

Die Erweiterung des Ergänzungsbereichs umfasst Teilflächen der Flst.Nrn. 637 und 642/1.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Erweiterung der Ergänzungssatzung ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

### 4 Planung

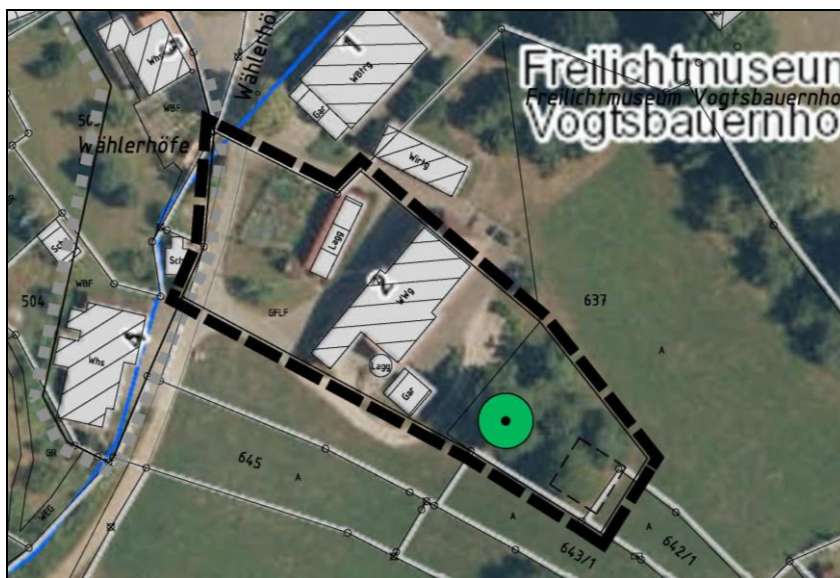
Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst bebaute und im FNP als Baufläche ausgewiesene Bereiche im Außenbereich, die aufgrund der vorhandenen örtlichen Verhältnisse dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden (Gebiet nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB).

Die Abgrenzung der Erweiterung der Ergänzungsfläche wird eng gefasst und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Deshalb kann auf die zusätzliche Gliederung durch den Eintrag von Baugrenzen verzichtet werden.

Durch die Definition des bebauten Bereichs wird auch sichergestellt, dass die nördlich der vorhandenen Bebauung gelegenen freien Wiesenflächen als Abgrenzung und Zäsur zum Freilichtmuseum erhalten werden. Auch nach Süden folgt die Grenze des Geltungsbereichs der Flucht des vorhandenen Hofgebäudes. Damit wird auch eine Verdichtung der Bebauung Richtung Südwesten, den Hang hinauf im Hinblick auf die Erhaltung des Landschaftsbilds vermieden.

Das geplante 1 ½-geschossige Wohnhaus wird für die Familie des Sohns benötigt, der den Hof übernehmen wird.

Es sollen möglichst wenig Vorgaben festgelegt werden, um entsprechend dem jeweiligen Bauvorhaben individuell und gezielt auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Beurteilung vornehmen zu können. Dennoch werden - im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftsbild - einige Vorgaben festgelegt.



(Quelle: LUBW, 2021)

### Firsthöhe

Um das Hauptgebäude des Hofes als beherrschenden Baukörper zu erhalten, müssen ergänzende Bauten niedriger sein. Entsprechend sind benachbarte Gebäude auch von der nordöstlichen Gebäudeflucht zurückzusetzen.

### Dachform und Dachneigung

Damit sich der Neubau in das Landschaftsbild einfügt, wird ein geneigtes Dach mit einer Mindestdachneigung verbindlich vorgegeben.

### Entwässerung

Es ist sicherzustellen, dass durch zusätzliche Versiegelung in den Spitzen nicht mehr Regenwasser in die Kanäle eingeleitet wird. Dies muss durch eine Versickerung vor Ort oder durch eine Rückhaltung in Zisternen oder offenen Becken erfolgen.

### Bepflanzungen

Im Plan ist der markante große Nussbaum zu erhalten. Entsprechend sorgfältig ist er bei Baumaßnahmen zu schützen.

Die weiteren Bäume sind zu erhalten, soweit sie dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen.

### § 34 BauGB

Die Beurteilung der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung erfolgt im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben "nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung" einfügen. Auch darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die vorhandene Straße "Wählerhöfe" und die private Zufahrt des Hofes. Eine Änderung oder Erweiterung des Straßennetzes ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

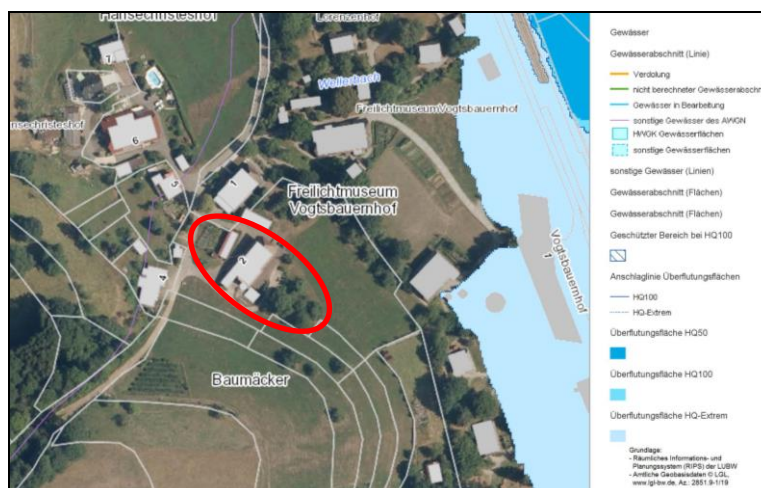
Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Ergänzungen im öffentlichen Bereich sind nicht vorgesehen oder erforderlich.

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser grundstückintern, breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern bzw. zurückzuhalten.

## Überschwemmungsgebiete



(Quelle: LUBW, 2021)

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten sind keine Überflutungsflächen bei HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>extrem</sub> ausgewiesen.

### Starkregenerenisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m<sup>2</sup> in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung bei Starkregen kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen zu berücksichtigen sind, z.B.: Untergeschosse wasserdicht.

### Störfallbetriebe

Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Gemeinde nicht bekannt.

## **5 Umweltbelange**

s. Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag

## **6 Regenwasserableitung**

Die zusätzliche Versiegelung durch Baumaßnahmen erhöht die Mengen des anfallenden Regenwassers. Vorgesehen ist die Bereitstellung zusätzlicher Versickerungsmöglichkeiten (Versickerungsmulden) gegebenenfalls in Kombination mit Rückhaltungsräumen (z.B. Zisternen). Die Erlaubnis hierfür ist mit dem Entwässerungsgesuch zu beantragen.

## **7 Hinweise**

### **7.1 Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die neue Bebauung an Landwirtschaftsflächen angrenzt. Dort können auch bei Wahrung der guten fachlichen Praxis Emissionen wie Gerüche, Geräusche oder Stäube entstehen. Die Bebauung der Grundstücke erfolgt in Kenntnis und Duldung dieser ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

### **7.2 Stromversorgung**

Zur Versorgung der geplanten Neubebauung muss das Niederspannungs-Freileitungsnetz entsprechend erweitert bzw. angepasst werden.

Zur Planung der Baumaßnahmen ist die Versorgungssituation frühzeitig mit dem Überlandwerk Mittelbaden AG & Co. KG, Lahr abzustimmen .

### **7.3 Altlasten**

Es liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer ....) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **7.4 Geotechnik / Baugrund**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **7.5 Nutzung der Sonnenenergie**

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und -konzeption ermöglicht werden.

## 7.6 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## 7.7 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

## 7.8 Kampfmittelverdachtsflächen

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es erforderlich, im Vorfeld von jeglichen Bauverfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen .

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter [www.rp-stuttgart.de](http://www.rp-stuttgart.de) (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.

Da alle nicht untersuchten Bauflächen als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen sind, sind vor einer Bebauung vom jeweiligen Bauherrn weitere Vorortmaßnahmen zu veranlassen.

Freiburg, den 10.06.2021 BU-ta  
30.06.2021

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

.....  
Planer

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Gutach übereinstimmen.

Gutach, den .....

.....

Siegfried Eckert, Bürgermeister

 119Beg02.doc