

BEGRÜNDUNG

Fertigung:.....

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

Blatt:.....1 - 16.....

zum Bebauungsplan "Lindenmatte" und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Lindenmatte" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ausweisung eines neuen Wohngebiets sowie der Erschließung des Gebiets zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Mit der Realisierung dieses Wohngebiets soll kurzfristig vor allem dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger für die nächsten Jahre Rechnung getragen werden, nachdem zuletzt im Jahr 2005 ein Baugebiet erschlossen wurde ("Bergle II", letzte Änderung 2017) und in diesem Gebiet bereits alle Bauplätze bebaut oder verkauft sind.

Auch im Wohngebiet "Westlich des Gasthauses zur Sonne" sind in den Erweiterungen aus den Jahren 2011 bis 2014 alle Bauplätze verkauft bzw. bebaut. Dies trifft auch auf das kleine Baugebiet "Sulzbach" aus dem Jahr 2007 zu.

Durch das neu geplante Wohngebiet wird eine sinnvolle Ergänzung der Bebauung geschaffen sowie Flächen im Bereich der "Linde" vorgehalten bzw. freigehalten für geplante Maßnahmen im Zusammenhang mit der für Gutach wesentlichen Aktivierung des Gasthauses. Darüber hinaus sind in diesem Bereich im Anschluss an den Neudorfweg Flächen für Besucher des Friedhofs und für P+R-Plätze vorzuhalten. Diese werden erforderlich, wenn ein Haltepunkt "Ortsmitte Gutach" realisiert wird.

In Gutach waren und sind keine Baugebiete in einer vergleichbar ortskernnahen Lage mehr verfügbar. Deshalb wird diese Fläche als kleines aber hochwertiges Baugebiet erschlossen.

Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hausach-Gutach als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Diese geplante Ausweisung von Baugrundstücken erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplans, um eine städtebaulich sinnvolle Erschließung und Bebauung unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen und des bestehenden Bebauungsplans "Ramsbach" von 1995 zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung in diesem Gebiet geschaffen.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Mit der Novellierung des BauGB 2021 wurde der § 13b BauGB eingeführt. Damit wird die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ermöglicht. Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde mit Beschluss vom 21.07.2021 förmlich eingeleitet. Gemäß § 13b BauGB ist der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die Aufstellung des B-Plans dient der Schaffung von Wohnraum. Der Bedarf ist dadurch begründet, dass die Gemeinde Gutach zuletzt 2011/2014 das Wohngebiet "Westlich des Gasthauses zur Sonne II" erweitert hat und über keine freien Bauplätze mehr verfügt.

Das Planungsgebiet grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortskern an. Die max. Grundfläche beträgt ca. $4.780 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 1.912 \text{ m}^2$ und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m². Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13b BauGB erfüllt.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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

1.2 Bedarf

Bestehende Situation

Die Gemeinde Gutach hat zuletzt 2011 bzw. 2014 einen B-Plan für ein Wohngebiet erweitert und dieses Wohngebiet danach erschlossen. Die damit zur Verfügung stehenden Bauplätze wurden in den letzten Jahren bebaut. Somit stehen von Gemeindeseite aus hier keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Daher hat sich in den letzten Jahren ein Bedarf an Bauplätzen entwickelt, der sich in einer langen Liste an Bauplatzbewerbern spiegelt. Im aktuell erschlossenen Baugebiet "Bergle II" sind ebenfalls alle Bauplätze bebaut bzw. verkauft.

Die Gemeinde Gutach verfügt zwar aus der FNP-Fortschreibung Zieljahr 2020 noch über eine ausgewiesene Wohnbaufläche, kann dies aber im Hinblick auf die Grundstücksverhältnisse und fehlende Verfügbarkeit nicht umsetzen.

Baulücken im Bestand

Im Vorfeld der Änderung des FNP wurden und werden die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ermittelt.

Die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum, die oftmals kurzfristig aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Baulücken nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet werden. I.d.R. wird hier bei der vollen Laufzeit eines FNP 25 % in Ansatz gestellt, der bei einer Änderung des FNP und angenommener Betrachtungsweise von 5 Jahren entsprechend um 2/3 reduziert werden kann.

Bauflächenbedarfsnachweis

Der Bauflächenbedarfsnachweis erfolgt auf der Grundlage des fortgeschriebenen Regionalplans Südlicher Oberrhein (Rechtskraft: 22.09.2017).

Der Regionalplan gibt für Gemeinden mit Eigenentwicklung - wie die Gemeinde Gutach - einen Zuwachsfaktor von bis zu 0,25 % pro Jahr und Einwohner vor.

Bei einer angenommenen Änderung des FNP würde sich damit folgender Flächenbedarf ergeben (EW-Zahl: 31.12.2018):

$$2.294 \text{ EW} \times 0,25 \% \times 5 \text{ Jahre} = \text{ca. } 29 \text{ EW.}$$

Siedlungsdichte:

$$\text{Ansatz für Gutach: } 29 \text{ EW: } 50 \text{ EW/ha} = 0,58 \text{ ha}$$

Daraus ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 0,58 ha für die nächsten 5 Jahre.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Gutach ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausweisung des Baugebiets "Lindenmatte" durchaus bewusst. Die steigende Nachfrage an Bauplätzen, aber auch die Tatsache, dass die zuletzt erschlossenen Baugebiete "Bergle" und "Westlich des Gasthauses zur Sonne" inzwischen vollständig bebaut sind, haben die Gemeinde zu diesem Planungsschritt bewogen.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, das ortskernnahe Potential zu nutzen. Auch hier wurden in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, seitens der Gemeinde innerörtliche Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke zu aktivieren. Dabei zeigt sich die Problematik, dass gerade in den ländlichen Bereichen Freiflächen sowie leerstehender Wohnraum für die nachfolgende Generation vorgehalten wird und somit keine Verkaufsbereitschaft erkennbar ist, d.h. die Gemeinde hat hier keinen Zugriff auf vorhandene Freiflächen, die sich im Privatbesitz befinden.

Auch auf einer der äußerst seltenen Flächen zeigten sich Probleme. Der Bebauungsplan "Hasemannweg" wurde 2015 eingeleitet, aber ein Ende des Planungsverfahrens ist noch nicht absehbar.

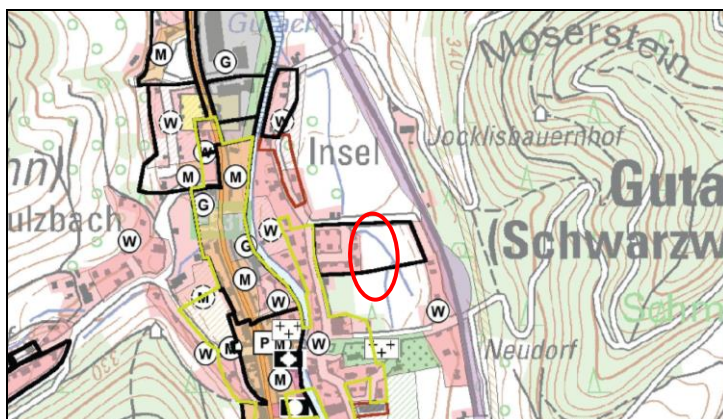
Bei der Erschließungsplanung wurde flächensparend geplant, so dass der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hausach-Gutach als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Angrenzende Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde am 18.03.2003 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt.



(Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2018)

Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein von 2017 werden keine speziellen Aussagen zum Planungsgebiet getroffen.

3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Ursprünglich war für den Bebauungsplan "Lindenmatte" eine weitaus größere Fläche von ca. 16.000 m² vorgesehen.

Aufgrund der Vorgaben von Naturschutz (Mähwiese, Biotop), dem Nutzungskonzept für das Gasthaus "Linde" und auch den Vorgaben für das Planungsverfahren nach § 13b BauGB - insbesondere bezüglich des Bedarfs an Wohnbauflächen - wurde das Planungsgebiet auf ca. 0,69 ha verkleinert. Lediglich ca. 0,478 ha davon können als Bauland genutzt werden.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch den Ramsbachweg auf Flst.Nr. 130 begrenzt. Im Westen begrenzt die vorhandene Wohnbebauung des Bebauungsplans "Ramsbach" von 1995 das Gebiet. Im Süden markieren die bereits aufgeteilten Parzellen nördlich der Linde bzw. die geplante Zufahrt die Grenze. Im Osten grenzen Wiesen (Biotop, Mähwiese) an den Bebauungsplan.

Einbezogen wird somit eine Teilfläche des Flst.Nr. 123/21.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebiets werden die Voraussetzungen für die ergänzende Bebauung im Bereich des Gasthauses Linde geschaffen.

Die Erschließung erfolgt von Süden über den Ramsbachweg und die neu anzulegende Verbindungsstraße zum Baugebiet.

Gemäß Planeintrag ist die Erschließung von insgesamt ca. 10 zusätzlichen Baugrundstücken geplant. Entsprechend dem aktuellen Bedarf sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften aber auch Mehrgenerationenwohnanlagen möglich. Deshalb wurden grundstückübergreifende zusammenhängende Baufelder ausgewiesen.

Da die Erschließungsstraße möglichst flächensparend ausgewiesen wird, sind von den Bauherren die Garagen vor der Zufahrt um mindestens 5,0 m zurückzusetzen. Dadurch entstehen Freiflächen für den ruhenden Verkehr - auf den privaten Grundstücken.

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt, da auf den meisten Grundstücken sowohl senkrecht als auch parallel der Straße angeordnete Firstrichtungen errichtet werden können. Damit wird auch die Planung von Doppelhäusern erleichtert. Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist eine Orientierung der Traufe nach Süden zu bevorzugen.

Die geplanten Grundstücksgrößen für die 2- bis 3-geschossigen Einzelhäuser sind relativ klein und damit flächensparend ausgewiesen. Dennoch wird auch die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen. Hausgruppen werden mit der festgesetzten Bauweise nicht zugelassen.

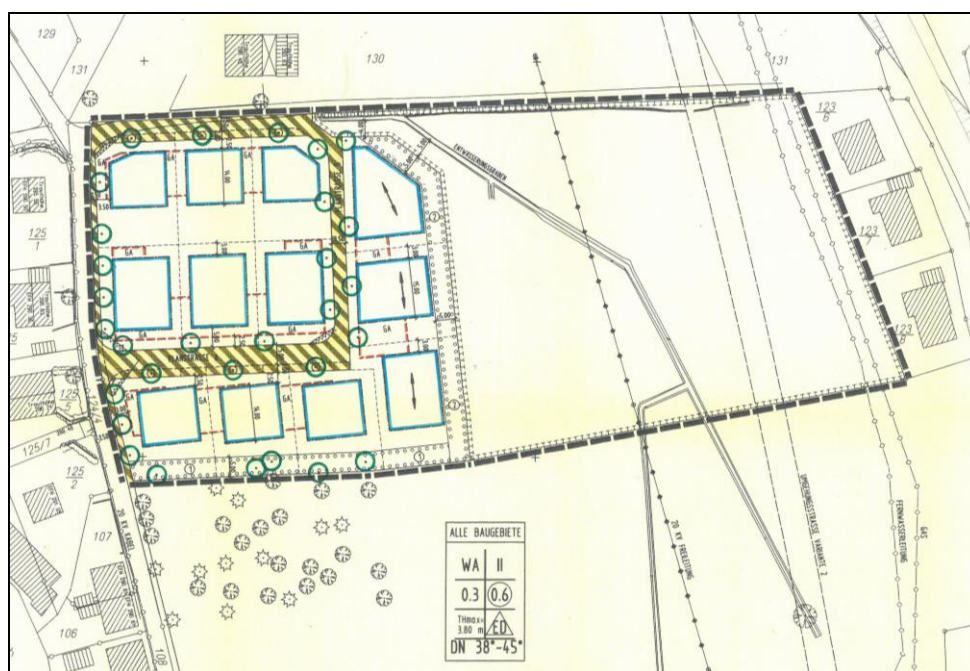
Besonders zu berücksichtigen sind

- Die Überlagerung des Bebauungsplans "Ramsbach" von 1995
- das Biotop und die Mähwiesen im Osten
- der Entwässerungsgraben
- die 20 kV-Freileitung

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch zusammenhängende Baufelder ausgewiesen.

Planung von 1995

Der 1995 aufgestellte Bebauungsplan "Ramsbach" umfasste nicht nur die zwischenzeitlich bebauten Wohnbauflächen, sondern auch die östlich angrenzende Wiesenfläche bis zur Bebauung an der Bahnlinie. Diese Wiesenflächen wurden als "Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" ausgewiesen.



Bebauungsplan "Ramsbach" von 1995

Mit dem Bebauungsplan "Lindenmatte" wird der Bebauungsplan "Ramsbach" auf einer Teilfläche der "Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" überlagert.

Biotop

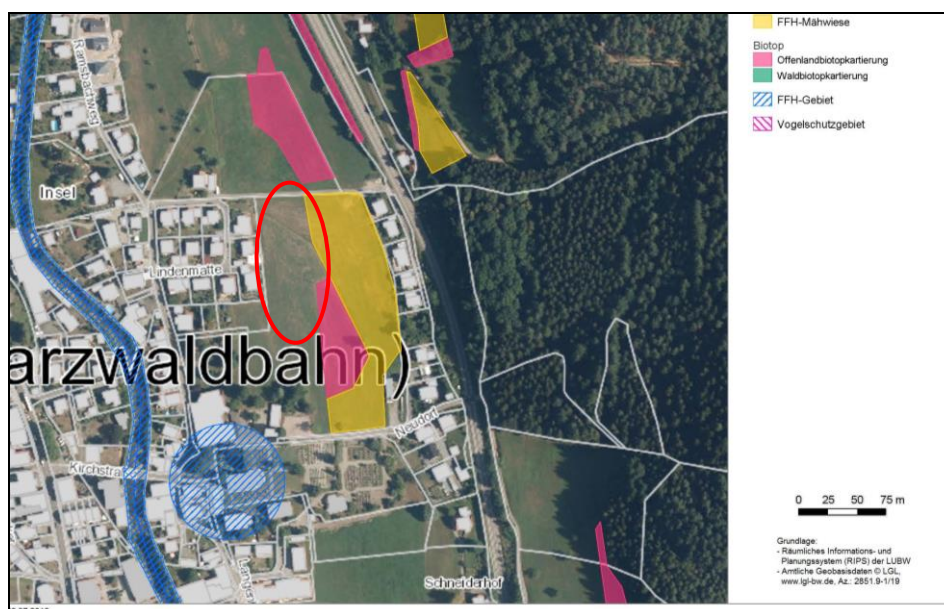
Im Südosten des Planungsgebiets ist ein Biotop ausgewiesen, das künftig zu einem kleinen Teil als Baufläche genutzt werden soll. Betroffen sind ca. 165 m² für Baugrundstücke und ca. 133 m² Grünfläche (Schutzstreifen).

Mähwiese

Im Nordosten grenzt eine Mähwiese an das Baugebiet. Zur Sicherung der Fläche werden 3 m breite Grünstreifen als private Grünflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan überlagert die Mähwiese auf ca. 429 m², wovon ca. 169 m² als Grünfläche ausgewiesen werden.

Planausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW 2020)

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von Süden über eine neue ca. 100 m lange Verbindungsstraße zwischen dem Baugebiet und dem Ramsbachweg. Eine Erschließung der neuen Bauflächen vom Norden ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich.

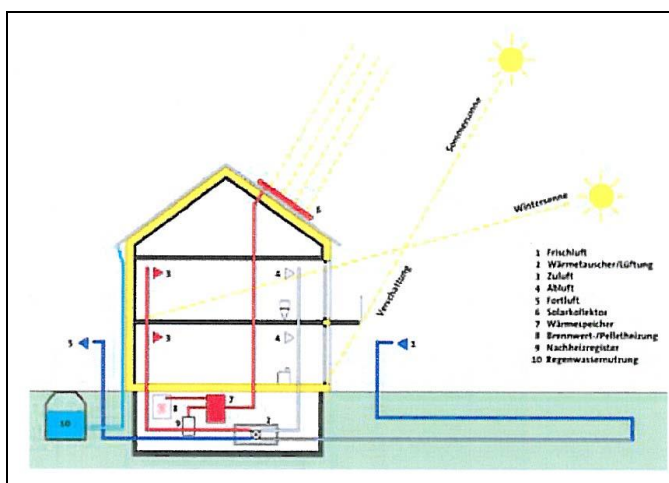
Lkw bzw. größere Müllfahrzeuge können von Süden durch das Gebiet bis zur Wendefläche an der Bahnlinie fahren, wo bereits heute die Müllfahrzeuge wenden.

Die Nord-Süd durch das Planungsgebiet geführte zentrale Erschließungsstraße soll verkehrsberuhigt gestaltet werden und wird deshalb als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wohnstraße" ausgewiesen. Im Plan eingetragen ist ein unverbindlicher Vorschlag zur Gestaltung.

Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch die Begrenzung bzw. die Minimierung der Versiegelung. Nebenflächen wie Stellplätze etc. sollten mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Kaufvertrag können gesichert werden.

- Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs an nicht erneuerbaren Energien (Co₂-Ausstoß-Reduzierung)
- Einsatz von regenerativen, solaren Energien
- Gebäudeorientierung für sehr gute Tageslichtausnutzung
- Niedrigenergie- und Passivhausbauweise
- Energetische Gebäudezonierung mit entsprechender Anordnung von Fensterflächen (Minimierung im Norden, Optimierung im Süden)
- Wohn- und Individualräume auf der sonnenzugewandten Seite

- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Restwärmebedarfs durch z. B. Gasbrennwerttechnik oder Holzpellettheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Baustruktur bzw. den Landschaftsraum einfügen, u.a. durch

- Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von Abständen zum Rand des Planungsgebiets
- Einschränkungen für die Überbauung mit Carports und Garagen

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen - entsprechend der Zielsetzung Wohnraum für ortsansässige Bürger bereitzustellen.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der Absicht, im Baugebiet Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

Deshalb werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und andere publikumsintensive Einrichtungen ausgeschlossen.

4.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur erschließenden Verkehrsfläche festgelegt.

Die zulässigen Höhen ermöglichen bei klassischen Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Satteldach den Ausbau des Dachgeschosses mit hohem Kniestock als Vollgeschoss. Jedoch werden auch Gebäude mit vollen 2 Geschossen ohne Dachschrägen ermöglicht. Bei diesen Gebäuden sind die Dachneigungen geringer auszuführen, so dass die Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe) etwa gleich bleibt.

4.3 Grundflächenzahl

Zugelassen wird die gem. § 17 BauNVO max. mögliche Grundflächenzahl, um eine intensive, verdichtete Bebauung zu ermöglichen und damit Flächen zu sparen - zumal die Grundstücksgrößen klein gehalten wurden.

4.4 Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl ermöglicht auch Gebäude mit 2 Vollgeschossen ohne Dachschrägen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

4.5 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden grundstücksübergreifend ausgewiesen, um flexibel auf eine gewünschte Änderung der Grundstücksgrenzen reagieren zu können.

4.6 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4.7 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt, da auf den Grundstücken sowohl senkrecht als auch parallel der Straße angeordnete Firstrichtungen errichtet werden können. Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist eine Orientierung der Traufe nach Süden zu bevorzugen. Werden Doppelhäuser errichtet, ist die Firstrichtung aber einheitlich, d.h. senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze herzustellen.

4.8 Garagen und Carports

Da die Erschließungsstraßen flächensparend ausgewiesen werden, sind von den Bauherren die Garagen und auch Carports von der Straßenkante zurückzusetzen. Außerdem können damit Stellflächen vor den Garagen geschaffen werden.

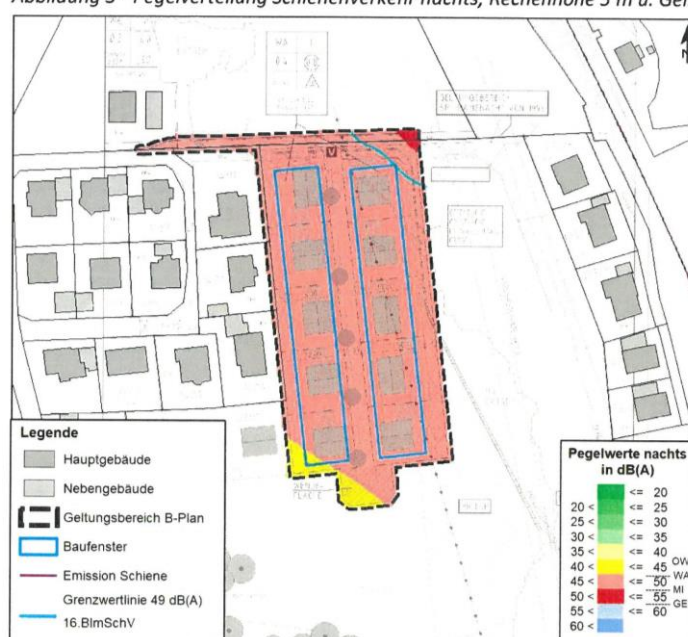
4.9 Schallschutz

Da die Bahnlinie im Westen in ca. 60 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ vorgenommen:

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Realisierung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren sollen die Schallimmissionen ermittelt werden, die vom angrenzenden Schienenverkehr der Strecke Nr. 4250 (Abschnitt Hausach-Hornberg) auf das Bebauungsplangebiet einwirken.

Vom Ingenieurbüro für Umweltakustik wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung¹ u.a. festgestellt:

Abbildung 5 - Pegelverteilung Schienenverkehr nachts, Rechenhöhe 5 m ü. Gel.



Für die Nacht ergeben sich im Großteil des Bebauungsplangebiets Pegelwerte zwischen 45 dB(A) bis 50 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden nachts im Großteil des Plangebiets überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (49 dB(A) nachts) wird im Bebauungsplangebiet weitestgehend eingehalten (türkisfarbene Grenzlinie).

Lüftungseinrichtungen

Im vorliegenden Fall werden die Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts innerhalb der Baufenster bzw. an den geplanten Gebäuden nicht überschritten. Es sind **keine** Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Außenwohnbereiche

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche (AWB) wie Terrassen, Balkone, etc. zu schützen.

Im vorliegenden Fall treten im Plangebiet **keine** Beurteilungspegel über 62 dB(A) auf.

¹ Schalltechnische Untersuchung Nr. 3007/2, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, i.d.F.v. 29.04.2021

Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Lindenmatte" in Gutach kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005¹ sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV² für allgemeine Wohngebiete herangezogen.
- Durch den Schienenverkehr ergeben sich im Bebauungsplangebiet Pegelwerte zwischen 50 dB(A) und 57 dB(A) tags und bis 50 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden tags im Plangebiet weitestgehend eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte im Großteil des Plangebiets überschritten.
- Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) wird tags im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Grenzwert im Bebauungsplangebiet weitestgehend eingehalten.
- Festsetzung hinsichtlich des Einbaus von Lüftungseinrichtungen sind aus Gründen des Schallimmissionsschutzes nicht erforderlich.
- Es ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung der Außenwohnbereiche.
- Im Bebauungsplangebiet wird maximal der Lärmpegelbereich II erreicht. Die Außenbauteile, welche die Anforderungen an den Wärmeschutz erfüllen, sind im Lärmpegelbereich II auch ausreichend für den Schallschutz dimensioniert.
- Nachrichtlich dargestellt wurden die Pegelwerte an ausgewählten Rechenpunkten die sich anhand des städtebaulichen Entwurfs ergeben.

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung von Heine + Jud)

4.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

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

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Die Dachneigungen und die Dachform der Gebäude werden vorgegeben, um die Entwurfskonzeption zu sichern.

Die Vorgaben bezüglich der Dachgauben und Dacheinschnitte sollen sicherstellen, dass die Dachgeschosse nicht als weiteres Geschoss in Erscheinung treten, sondern als Dachfläche wahrnehmbar bleiben.

Festsetzungen zur Begrünung von flachgeneigten Dächern dienen der Unterstützung eines möglichst durchgrüntem Umfelds

Einfriedungen als Mauern werden nicht zugelassen. Damit werden massive Wände längs der Straßen vermieden und damit die gewünschte offene Gestaltung des Baugebietes unterstützt.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke ermöglichen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit für Gebäude festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mehr als einen Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Insofern ist der Nachweis von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit auf privater Fläche erforderlich.

4.11 Hochwassergefährdung

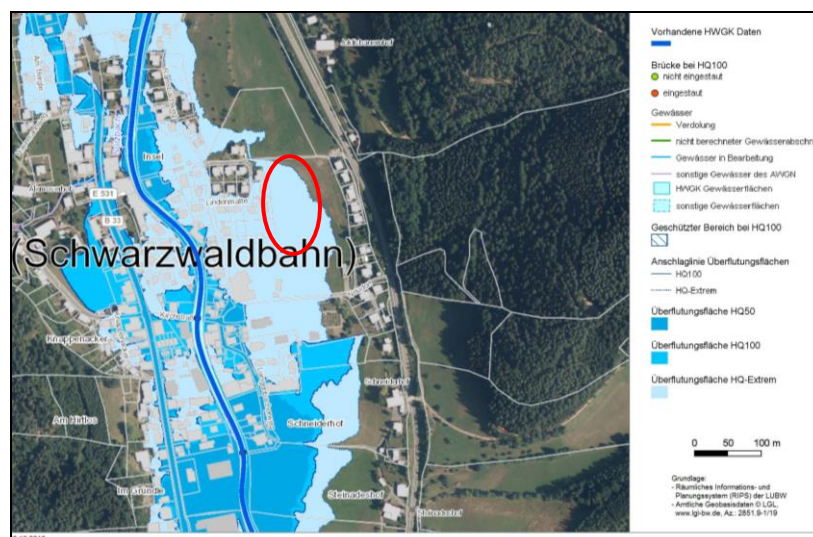
Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten werden die Bauflächen bei extremen Hochwasserereignissen größtenteils überflutet (HQ_{extrem}). Ausgenommen hiervon sind lediglich Flächen im Nordosten am Ramsbachweg. Diese HQ_{extrem} -Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ_{100} durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Für diese Risikogebiete gilt, dass insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten aufgrund der Lage im HQ_{Extrem} erforderlich sind - s. Hinweise, Ziff. 16



4.12 Starkregenereignisse

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

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

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Lichtschächte über HQ₁₀₀/HQ_{extrem}
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher
- Haustechnik über HQ_{extrem} anordnen

4.13 Störfallbetriebe

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

5 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Lindenmatte" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b / § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des kleinen Baugebiets erfolgt von Süden mit Anbindung an den Ramsbachweg. Nördlich des Gasthauses Linde wird eine Verbindungsstraße zum Baugebiet angelegt. Diese wird auf 6,00 m Breite ausgebaut, um eine verkehrsgerechte Zufahrt zu sichern. Eine Wendemöglichkeit besteht an der Bahnlinie, wo auch bisher schon die Müllfahrzeuge wenden.

Auf die Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen wird im Bereich der angrenzenden Baugrundstücke in Anbetracht der wenigen zu erschließenden Gebäude und der Verfügbarkeit der Flächen verzichtet.

Längs der Verbindungsstraße zum Ramsbachweg im Süden wird ein einseitiger Gehweg angelegt.

Die Erschließungsstraße im Zentrum des Planungsgebiets wird mit einer Breite von 6,00 m konzipiert, um ein Wenden für Pkw im öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten und eine Gestaltung der Verkehrsflächen mit Parkplätzen und Bäumen realisieren zu können.

Gemäß Planeintrag wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Unverbindlich dargestellt ist eine mögliche Begrünung des Straßenraums und die Anlage von einigen Parkplätzen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei wird die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist nur in beschränktem Umfang möglich. Außerdem muss mit einem erhöhten Pkw-Bestand gerechnet werden. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den Straßenraum zustellen, ist die Bereitstellung von Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.

Bei der Anlage der privaten Garagen und Stellplätze ist von den Grundstückseigentümern darauf zu achten, dass ein Ein- und Ausfahren von dem Grundstück problemlos möglich ist. Im Einzelfall sind entsprechende Sichtflächen freizuhalten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz im Ramsbachweg.

Entwässerung

Gemäß Aussage des Landratsamts Ortenaukreis ist eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltemaßnahmen zu prüfen.

Das geplante Baugebiet wird demnach im modifizierten Trennsystem entwässert.

Es wird empfohlen die Zisterne mit einem Gesamtvolumen von 4 - 5 m³ anzuordnen, so dass das Differenzvolumen zur Regenwassernutzung auf den Privatgrundstücken genutzt werden kann (öffentliches Rückhaltevolumen 2 m³ + privates Speichervolumen zur Nutzung 2 - 3 m³).

20 kV-Freileitung

Die über das Baugebiet geführte 20 kV-Freileitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgelegt.

7 Flächenbilanz

| | | | |
|--------------------------|-----|-------|----------------|
| Gesamtfläche | ca. | 6.946 | m ² |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 4.780 | m ² |
| Grünflächen - öffentlich | ca. | 703 | m ² |
| Verkehrsflächen (Straße) | ca. | 1.463 | m ² |

Geplante Bebauung gemäß unverbindlichem Gestaltungskonzept:

| | | | |
|-------------------------|-----------|-----|----------------------|
| Einzelhäuser (geplant): | 10 EH auf | ca. | 4.780 m ² |
| Baugrundstücksgröße: | Ø EH | ca. | 478 m ² |

8 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Gutach.

Freiburg, den 14.05.2020 BU-ta
 14.01.2021
 21.07.2021
 28.07.2021



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

.....

Planer

 156Beg05.doc

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