

Fertigung:.....

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

Blatt:.....1 - 11.....

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur 1. Änderung**

- **des Bebauungsplans "Sommerrodelbahn" und**
  - **der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**
- der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)**

---

### **1 Erfordernis der Planänderung**

Seit 2005 besteht ca. 2,5 km nördlich von Gutach eine Sommerrodelbahn. Die Bahn ist ganzjährig geöffnet. Während der Sommermonate kann von 9.00 bis ca. 19.00 Uhr gefahren werden (genehmigt: bis 22.00 Uhr), während der Wintermonate von November bis März kann täglich von 9.00 bis ca. 17.00 Uhr geöffnet werden bei entsprechend guter Wetterlage.

Aufgrund guter Besucherzahlen möchte der Betreiber das Rahmenangebot behutsam erweitern. Aktuell bestehen konkrete Erweiterungswünsche bezüglich der Ergänzung des Spielangebotes.

Um das Betreuungsangebot für die Fahrgäste der Rodelbahn zu verbessern, möchte der Betreiber eine Fläche mit weiteren Spielgeräten im Bereich südlich der Talstation neben dem Liftersystem anlegen. Damit sollen u.a. längere Wartezeiten an der Rodelbahn überbrückt werden.

Im Anschluss an den vorhandenen Kinderspielplatz sollen weitere Spielgeräte auf den Terrassen aufgestellt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Sommerrodelbahn" vom 11.05.2005 ist lediglich der Spielplatz als Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Mit der Aufstellung weiterer Spielanlagen wie z.B. Sandplatz mit Bagger und Kran und Fahrbahn Elektroautos im westlichen Anschluss ist die bereits ausgewiesene "Fläche für Nebenanlagen 2" entsprechend zu erweitern.

Darüber hinaus wird mit dieser 1. Änderung ein Standort für das erforderliche in einem Nebengebäude (Schuppen) unterzubringende Kühlaggregat ausgewiesen.

Das Gebäude der Talstation wird in einem Teilbereich nach Norden erweitert.

Dabei ist zu beachten, dass für den Bebauungsplan "Sommerrodelbahn" 2005 auch ein Maßnahmenplan zur Grünordnung erstellt wurde, der an der südlichen Grenze des Änderungsbereichs die Anpflanzung von Bäumen und die Entwicklung eines Hochstaudenstreifens vorsah.

Insgesamt betrachtet handelt es sich bei dieser Änderung aber um Maßnahmen, die es erlauben, die vorhandenen Flächen intensiver ausnutzen zu können.

Dennoch erfordert die Erweiterung der "Flächen für Nebenanlagen" sowie die Erweiterung der Baugrenze für die Talstation die Änderung des B-Plans.

Mit der Änderung des Bebauungsplans in diesem Teilbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Maßnahmen geschaffen werden.

## 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. 1 S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. § 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensivere Nutzung der Freiflächen geschaffen. Insbesondere wird eine Ausweitung des Nutzungsangebots ermöglicht und die Infrastruktureinrichtungen verbessert, ohne dass hierfür zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

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

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (Änderungsbereich: ca. 3.070 m<sup>2</sup>).
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- 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 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.

Gemäß § 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.

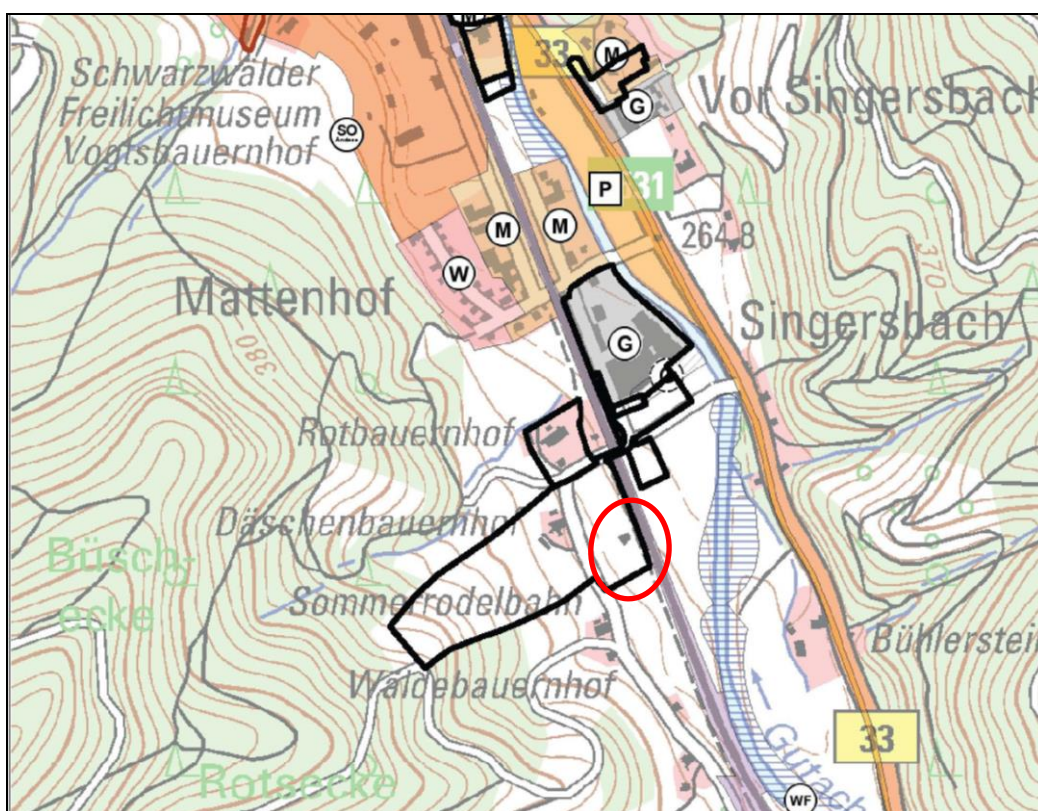
Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hausach-Gutach (genehmigt am 18.03.2003) bisher nicht entsprechend dem Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen.

#### Kartenausschnitt:



(Quelle: Geportal, Februar 2019)

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hausach-Gutach ist entsprechend anzupassen bzw. zu aktualisieren.

### 2.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein (RSVO) vom September 2017 trifft keine speziellen Aussagen zum Planungsgebiet. Das Bebauungsplangebiet wird mit dieser Änderung auch nicht erweitert. Die im Regionalplan ausgewiesene Grünzäsur grenzt im Süden an den rechtskräftigen Bebauungsplan "Sommerrodelbahn" von 2005.

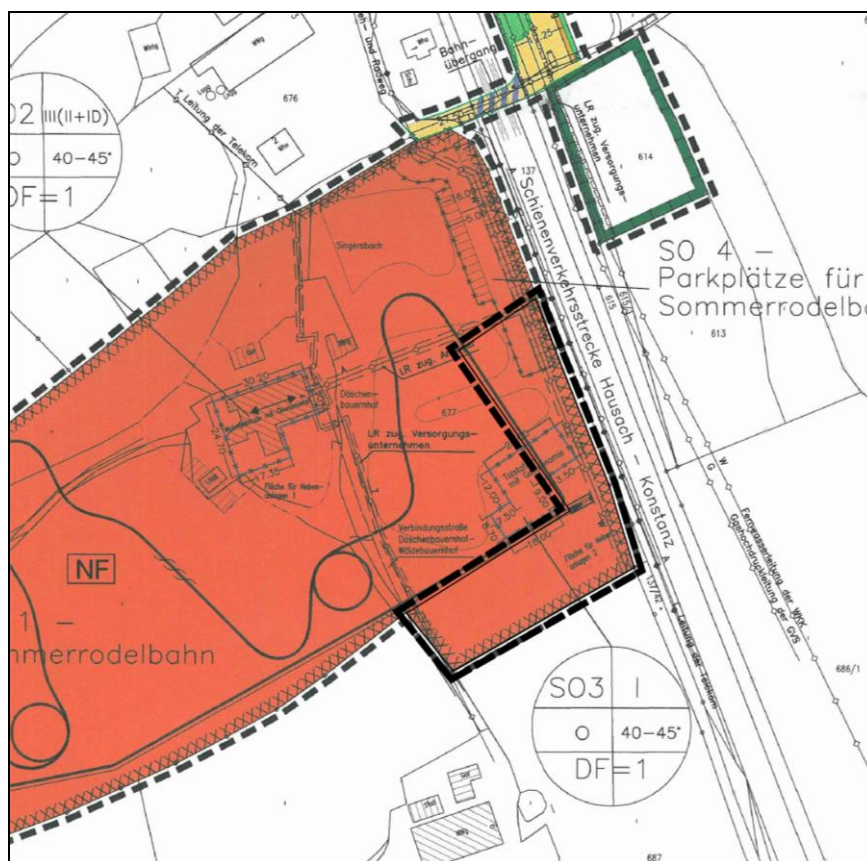
### 3 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Änderungsgebiet ist gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Sommerrodelbahn" bereits als Sondergebiet SO ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt ca. 2 km nördlich des Gutachter Ortszentrums und ca. 400 m südlich des Geländes des Freilichtmuseums "Vogtsbauernhof". Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt am Fuß eines in West-Ost-Richtung geneigten Hang mittleren Gefälles.

Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der Däschenbauernhof mit umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (überwiegend Weidewirtschaft). Südlich des Geltungsbereichs liegt der Wäldebauernhof.

Das Planungsgebiet umfasst lediglich die Flächen im Bereich der Talstation mit dem Liftersystem für die Sommerrodelbahn. Einbezogen sind die Flächen südlich des Liftersystems und nördlich angrenzend an die Talstation.



Bebauungsplan "Sommerrodelbahn" von 2005 - Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung

Einbezogen ist somit lediglich eine Teilfläche von Fist.Nr. 677 mit ca. 3.070 m<sup>2</sup>.

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

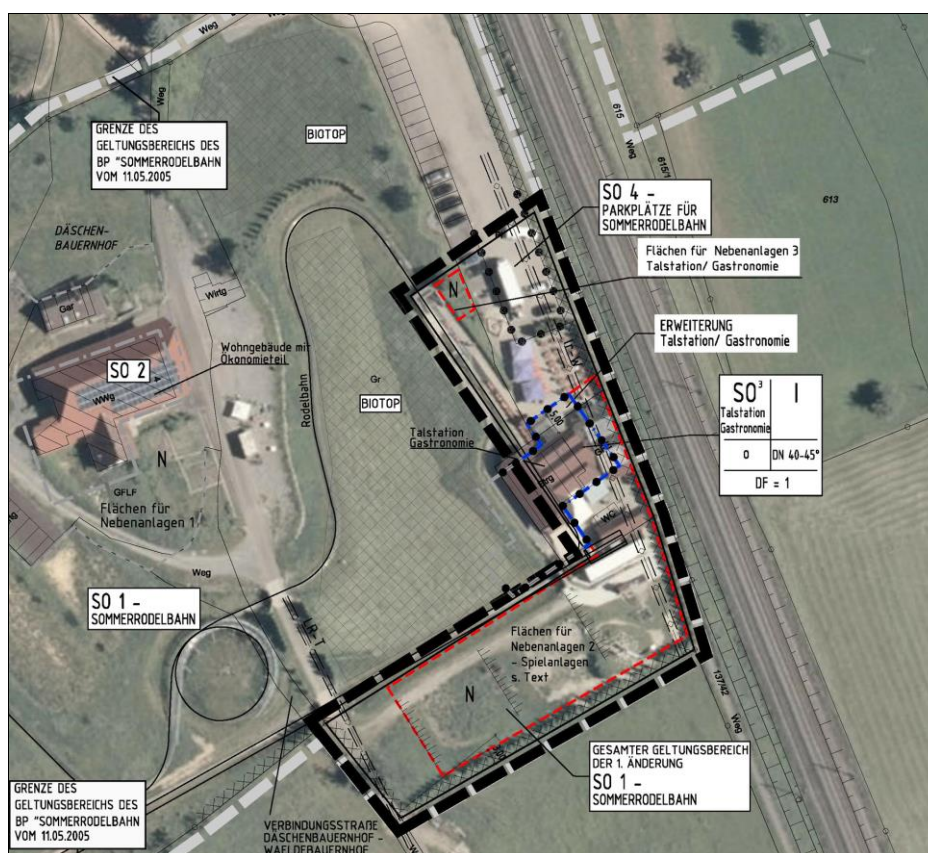


## 4 Planungskonzept

Mit dieser Änderung soll die im Bebauungsplan "Sommerrodelbahn" von 2005 ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen 2 südlich der Talstation erweitert werden. Die Fläche schließt sich westlich an den vorhandenen Spielbereich an, der bereits als "Fläche für Nebenanlagen 2" ausgewiesen ist.

Das Baufenster für die Talstation (SO 3) wird um max. 5,00 m nach Norden erweitert, um die erforderlichen Aufenthaltsbereiche für die Nutzer der Rodelbahn zu schaffen.

Im Zugangsbereich wird ein kleines Lagergebäude für Kühlcontainer, Lager etc. zugelassen und der Parkplatz (SO 4) wird entsprechend dem Bestand dargestellt.



Planungskonzept 2021

## 5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

### 5.1 Änderungen

Geändert werden im Geltungsbereich dieser 1. Änderung im Wesentlichen die Festsetzungen im Deckblatt zum Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans:

### Fläche für Nebenanlagen 2

- Innerhalb des Sondergebiets 1 - Sommerrodelbahn wird im Bereich südlich des Liftersystems die Fläche für Nebenanlagen 2 hangaufwärts in westliche Richtung verlängert.  
Damit ist dort die Errichtung von Spielgeräten auf 3 Ebenen möglich. Mit dieser Maßnahme soll den Besuchern eine zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeit geboten werden, wenn es an der Rodelbahn zu längeren Wartezeiten kommt.
- Dabei wird aber ein entsprechender Abstand zum südlichen Rand des Planungsgebiets eingehalten, um die grünordnerischen Maßnahmen realisieren zu können.

Gemäß Ziff. II. 5.1 der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan von 2005 sind:

"Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, Stellplätze für Bewohner bzw. Personal sowie Spiel- oder Aufenthaltsflächen im Sondergebiet 1 nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen (Flächen 1 und 2) und/oder in den überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete 2 und 3 zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (SO 2 und 3) und/oder in der Fläche für Nebenanlagen 1 (im Bereich des SO 2) zugelassen."

Damit werden inhaltlich auch die Spielgeräte, Elektroautos, Rutschbahn, Gartenhäuschen, Schuppen oder die Trampolinanlage umfasst. Eine Änderung der schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen wäre somit nicht erforderlich. Es werden aber zur Klarstellung weitere geplante Nebenanlagen aufgeführt.

- Spielgeräte Kran und Bagger für Kinder, Krabbeltunnel
- Elektroautos für Kinder auf wasserdurchlässigem Belag
- Rutschbahn, Schaukel
- Trampolin, 3-D-Kino für Schulklassen, Holkugelspiel
- Gartenhäuschen / Container
- Sonstige Spielangebote

### Talstation mit Gastronomie

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Talstation mit Gastronomie (SO 3) wird nach Norden um ca. 50 m<sup>2</sup> erweitert, da die vorhandenen Räumlichkeiten für besuchsintensive Tage nicht ausreichen. Hierzu wird die Baugrenze um 5,00 m nach Norden verschoben. Vorhandene, provisorische Überdachungen können damit abgebaut werden.

### Fläche für Nebenanlagen 3

Im Nordwesten des Änderungsbereichs wird eine "Fläche für Nebenanlagen 3" ausgewiesen. Sie dient der Unterbringung eines aufzustellenden Klimaaggregats und als Lagerfläche für die Talstation mit Gastronomie.

Darüber hinaus werden Maßnahmen gemäß dem Erläuterungsbericht des Umweltbeitrags vom Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Dr. A. Winski, festgesetzt.

**Ein Großteil der Festsetzungen wird beibehalten.**

Die 2005 getroffenen Festsetzungen werden größtenteils auch für den Änderungsbereich übernommen. So werden u.a. für den Geltungsbereich dieser Änderung beibehalten:

- Ziff. II. 1.1 Art der baulichen Nutzung: SO1, SO3 und SO4
- Ziff. II. 1.2 Maß der baulichen Nutzung: max. 1 Vollgeschoss in SO3
- Ziff. II. 2 Bauweise: offene Bauweise
- Ziff. II. 9 Vorgaben zur Anlage von Stellplätzen/Parkplatzflächen
- Ziff. II. 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Ziff. II. 11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit Schutzstreifen
- Ziff. II. 13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ausgenommen Ziff. II. 13.9
- Ziff. II. 15 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Ziff. II. 16 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen
- Ziff. III, 5 Werbeanlagen
- Ziff. III. 1.1 Pultdächer sind als Dachform nicht zulässig.
- Ziff. III. 1.2 Die Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 40 - 45°.
- Ziff. III. 1.6 Die Dacheindeckung muss mit Ziegeln erfolgen.
- Ziff. III. 3 Im SO1 und SO4 sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

**Die schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen von 2005 werden geändert bzw. neu gefasst (die Ergänzungen sind in Fett gekennzeichnet):****II. 5 Flächen für Nebenanlagen/ Garagen und Stellplätze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- II. 5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, Stellplätze für Bewohner bzw. Personal sowie Spiel- oder Aufenthaltsflächen sind im Sondergebiet 1 nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen (Flächen 1 und 2) und/oder in den überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete 2 und 3 zulässig.

**Innerhalb der "Fläche für Nebenanlagen 2" im Bereich der Talstation mit Gastronomie sind auch zulässig:**

- **Spielgeräte Kran und Bagger für Kinder, Krabbeltunnel**
- **Elektroautos für Kinder auf wasserdurchlässigem Belag**
- **Rutschbahn, Schaukel**
- **Trampolin, 3-D-Kino für Schulklassen, Holkugelspiel**
- **Gartenhäuschen / Container**
- **Sonstige Spielangebote**

**Innerhalb der "Fläche für Nebenanlagen 3" nördlich der Talstation mit Gastronomie sind Nebengebäude zulässig für:**

- **Klimageräte und**
- **Lagerflächen**

**für die gastronomischen Einrichtungen der Talstation.**

Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (SO 2 und 3) und/oder in der Fläche für Nebenanlagen 1 (im Bereich des SO 2) zugelassen.

Hinweis:

Auf die bestehenden Leitungstrassen ist Rücksicht zu nehmen.

**Ziff. II. 10 wird ergänzt um folgende Festsetzungen:**

**M1: Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen durch Bau außerhalb der Aktivitätszeit:**

**Die Bauzeit ist auf die Monate November bis Februar zu beschränken. Sowie darüber hinaus in kühlen Witterungsperioden mit Tageshöchsttemperaturen kleiner 10° C, wobei der Bau (Dauer ca. 5 Tage) am Stück in EINER solchen kühlen Witterungsperiode durchzuführen ist.**

**M 2: CEF-Maßnahme zum Ausgleich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse:**

**In der Umgebung der Vorhabensfläche sind 2 Steinhäufen mit Sandkranz anzulegen in Anlehnung an die Maßnahmenbeschreibung Ersatzlebensraum für Eidechsen im Anhang der saP.**

**In folgenden Punkten ist von der Maßnahmenbeschreibung abzuweichen:**

- **Der Durchmesser der Steinhäufen ist anstatt 3 Meter nur 2 Meter groß zu machen**
- **Das Ausheben einer Grube und deren Verfüllung mit Steinen kann unterbleiben.**
- **Unmittelbar im Anschluss an den Steinhäufen ist ein Reisighaufen von ca. 1 m<sup>2</sup> Fläche und 0,75 m Höhe anzulegen. Zur Anlage ist der Schnitt heimischer Laubgehölze zu verwenden (ohne Blätter, nicht zu feines Material wie Birke). Das Material ist alle 2 Jahre in den Monaten Oktober bis Februar auszutauschen.**
- **Die Steinhäufen sind in Abstimmung mit der UNB an geeigneter Stelle anzulegen, u.a. dort, wo noch keine intensive Besiedlung durch die Zauneidechse besteht. Die Steinhäufen sind in angemessenem Abstand zueinander anzulegen um möglichst vielen Zauneidechsen Lebensraum zu geben.**

**Die Steinhäufen sind im Bereich von Grünland oder ähnlicher Vegetation anzulegen.**

**Die Anlage der Steinhäufen hat spätestens zeitgleich mit dem Vorhaben zu erfolgen.**

**Die Steinhäufen sind frei zu halten von Brombeeren und sonstigen Gehölze. Das Aufkommen von krautigen Pflanzen ist zu entfernen, sobald es mehr als 25 % der Oberfläche des Steinhauens bedeckt.**

**Ziff. II. 13.9 (Hochstaudenstreifen im Südosten des Gebiets) entfällt.**



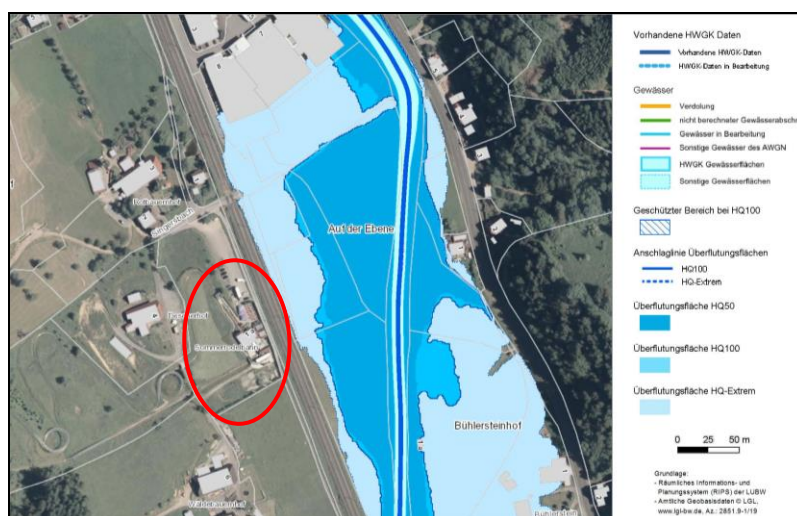
## 5.2 Sonstiges

Die Schriftlichen Festsetzungen (Planungsrechtlicher Teil und örtlichen Bauvorschriften) und die nachrichtlich übernommenen Hinweise und die Pflanzliste werden auch für den Änderungsbereich beibehalten. Änderungen sind nur gemäß vorstehendem Abschnitt 5.1 vorgesehen.

## 5.3 Wasserrechtliche Belange

### Hochwassergefährdung

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten werden die Flächen weder bei extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) noch bei einem 100-jährigen Hochwasser überflutet.



Überflutungsflächen, Stand: 07-02-2019

### Starkregenerien

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 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 Geländeniveau
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher

## 6 Umweltbelange

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung verzichtet, da

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen

zu erwarten sind.

Die Ausweisung des Bebauungsplans ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

Der Umweltbeitrag / Erläuterungsbericht mit Monitoringbericht sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegen den Unterlagen zur Bebauungsplanänderung bei.

## 7 Erschließung

### 7.1 Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt wie bisher von der Talstation aus.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs erfolgt - soweit dies überhaupt erforderlich ist - durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz an der Talstation.

## 8 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs ca. 0,307 ha

## 9 Kostenschätzung

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

Freiburg, den 24.02.2020 BU-ta  
20.08.2020  
11.02.2021  
01.03.2021

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

.....  
Planer

 117Beg04.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