

# BEGRÜNDUNG

Fertigung:.....

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

Blatt:.....1 - 20.....

## 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 dieses 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.  $4.822\text{m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 1.929\text{m}^2$  und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von  $10.000\text{m}^2$ . Damit ist eine rechtliche Voraussetzung 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.

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.

Die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom 30.08.2021 bis 01.10.2021 durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Erschließungsstraße nach Süden verschoben und eine Längsparkierung ausgewiesen. Damit rückt die Erschließung vom nördlich angrenzenden Grundstück ab und die Einmündung in den Ramsbachweg wird übersichtlicher und damit sicherer.

In der Folge wurde eine erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB vom ... bis ... durchgeführt.

## 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: 31.12.2021):

$2.310 \text{ EW} \times 0,25 \% \times 5 \text{ Jahre} = \text{ca. } 29 \text{ EW}$

Siedlungsdichte:

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.



## 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 m<sup>2</sup> 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 östlich des Baugebiets "Ramsbach" 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, die eine variable Grundstückseinteilung ermöglichen.

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.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die gemäß § 17 BauNVO maximal mögliche Verdichtung und damit eine effiziente Nutzung von Grund und Boden festgelegt.

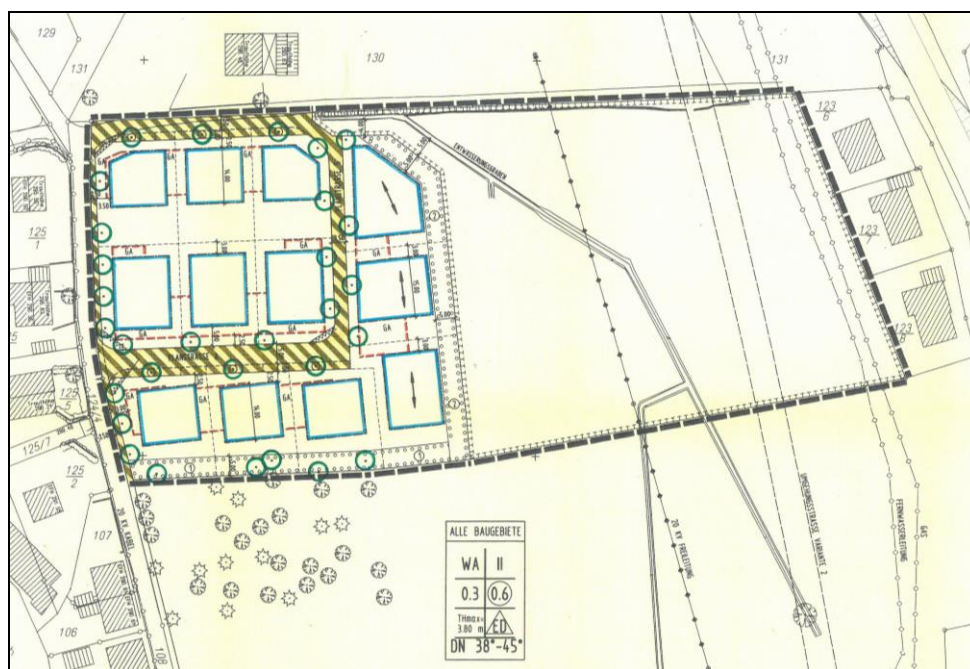
Besonders zu berücksichtigen sind

- 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

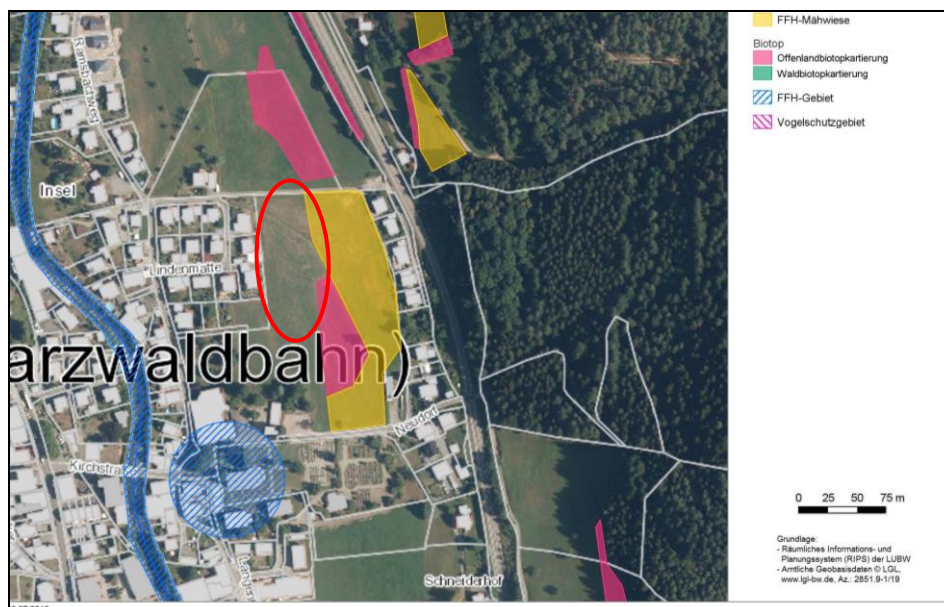
Im Südosten des Planungsgebiets ist ein Biotop ausgewiesen, das künftig zu einem kleinen Teil als Baufläche genutzt werden soll. Betroffen sind ca. 165 m<sup>2</sup> für Baugrundstücke und ca. 133 m<sup>2</sup> Grünfläche (Schutzstreifen).

### 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 m<sup>2</sup>, wovon ca. 169 m<sup>2</sup> 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.

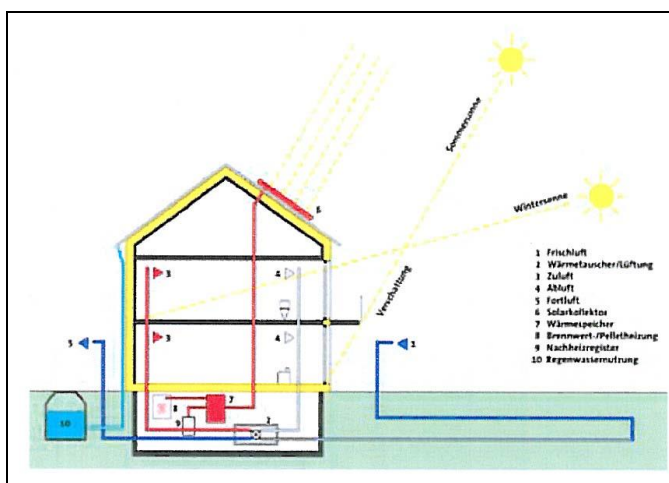
Lkw bzw. größere Müllfahrzeuge können von Süden durch das Gebiet bis zur Wendefläche an der Bahnlinie fahren, wo bereits heute die Müllfahrzeuge wenden.

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 (Co<sub>2</sub>-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.

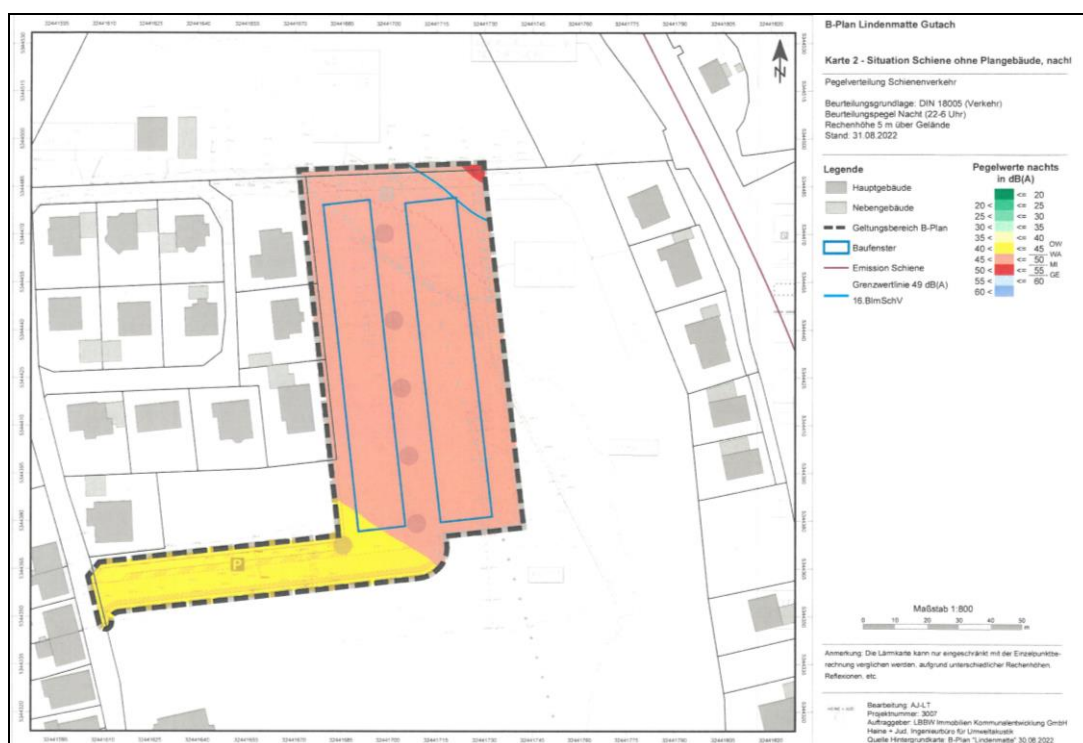
### 4.9 Schallschutz

Da die Bahnlinie im Westen in ca. 60 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> 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 Untersuchung<sup>1</sup> u.a. festgestellt:

Abb. 6 - 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<sub>1</sub> für allgemeine Wohngebiete werden nachts im Großteil des Plangebiets überschritten. Eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes 16. BlmSchV nachts (49 dB(A) nachts) tritt außerhalb des Baufensters, an der nordöstlichen Begrenzung des Plangebiets auf (türkisfarbene Grenzlinie). Im übrigen Bebauungsplangebiet wird der Immissionsgrenzwert nachts eingehalten.

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung Nr. 3007/2, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, i.d.F.v. 31.08.2021

### *Erschließungsverkehr*

*Durch den Erschließungsverkehr ergeben sich an der umliegenden bestehenden Bebauung Beurteilungspegel bis rund 41 dB(A) tags und bis rund 30 dB(A) nachts im WA. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für WA werden an allen Immissionsorten der umliegenden bestehenden Bebauung tags und nachts mind. 18 dB unterschritten. Durch den Erschließungsverkehr werden die Pegelwerte des Verkehrslärms (Erschließungs- und Schienenverkehr) im Bestand nicht oder kaum erhöht.*

### *Schallschutzmaßnahmen*

*Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet durch die Schallimmissionen des Schienenverkehrs überschritten. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden.*

*Diese Grenzwerte stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Die Grenzwerte werden tags und nachts eingehalten. Die sogenannte "Schwelle der Gesundheitsgefahr" bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt.*

*Die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr liegen unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr.*

*Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 besteht ein Abwägungsspielraum. Neben den Festsetzungen hinsichtlich der akustischen Dimensionierung der Umfassungsbauteile der Gebäude sind im Bebauungsplan auch Aussagen zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.) und zu Lüftungseinrichtungen für Schlafräume zu treffen.*

### *Aktive Lärmschutzmaßnahmen*

*Ein aktiver Lärmschutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Ein Vollschutz (Einhaltung der Orientierungswerte nachts an allen Immissionsorten) könnte nur durch eine schienenennahe Lärmschutzwand o.ä. erreicht werden. Diese müsste außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden und kann im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt werden.*

### *Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm (DIN 4109)*

*Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt.*

*Im Bereich der geplanten Bebauung wird maximal der Lärmpegelbereich II erreicht.*

### *Lüftungseinrichtungen*

*Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind nach der VDI 2719 Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.*

*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.

### Lärmpegelbereiche nachts



### 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. BImSchV 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 nordöstlichen Bereich des Plangebiets und innerhalb des östlichen Baufensters überschritten und im übrigen Plangebiet eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte im Großteil des Plangebiets überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Der Grenzwert wird tags im gesamten Plangebiet eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Grenzwert lediglich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebiets und außerhalb der Baugrenzen überschritten.

- *Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 besteht ein Abwägungsspielraum. Es sind keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Festsetzungen sind nicht erforderlich. Es werden die Lärmpegelbereiche im Plangebiet dargestellt.*
- *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 im Gutachten an ausgewählten Rechenpunkten an der geplanten Bebauung, die sich anhand des städtebaulichen Entwurfs ergeben.*

#### *Bestehende Bebauung - Zusätzlicher Verkehr durch das Plangebiet*

- *Durch den Erschließungsverkehr infolge des Bebauungsplangebiets ergeben sich an der umliegenden bestehenden Bebauung Beurteilungspegel bis rund 41 dB(A) tags und bis rund 30 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet erreicht. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV2 für WA werden an allen Immissionsorten eingehalten.*
- *Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an der umliegenden bestehenden Bebauung tags und nachts mind. 18 dB unterschritten. Durch den Erschließungsverkehr werden die Pegelwerte des Verkehrslärms (Erschließungs- und Schienenverkehr) im Bestand nicht oder kaum erhöht.*

(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 Baugebiets 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

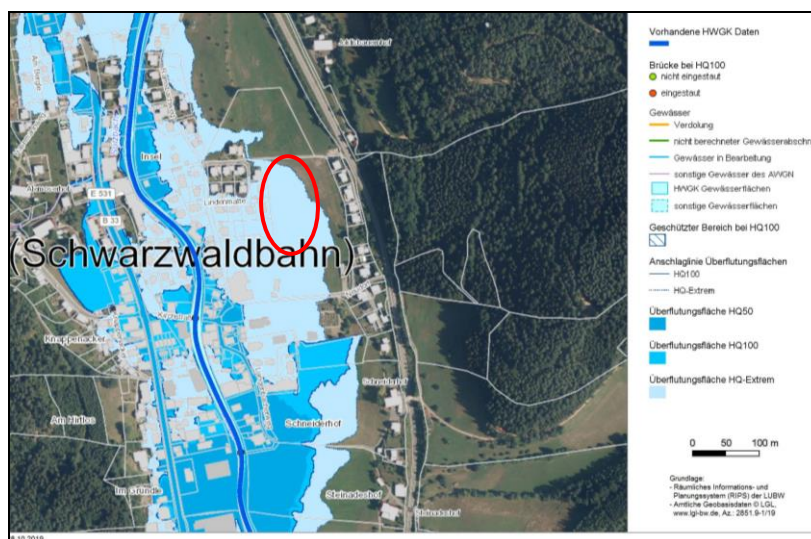
##### Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ<sub>100</sub> 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<sub>Extrem</sub> 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 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 HQ<sub>100</sub>/HQ<sub>extrem</sub>
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher
- Haustechnik über HQ<sub>extrem</sub> 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 und ein Längsparkstreifen 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.

Um die Anschlusssituation des Neubaugebiets an den Ramsbachweg verkehrstechnisch zu prüfen, wurde biechele infra consult mit den erforderlichen Leistungen beauftragt.

Gemäß der "Verkehrstechnischen Stellungnahme"<sup>1</sup> vom 25.08.2022 wurde festgestellt:

*Der Ramsbachweg ist eine dörfliche Wohnstraße mit heute vorhandenen Fahrbahnbreiten zwischen den Bordsteinen von ca. 6,75 m bis ca. 6,85 m auf Höhe des Baugebietsanschlusses.*

*Die vorhandene Verkehrsbelastung im Ramsbachweg ist nach Augenschein sehr gering, so wie es dem Charakter einer Erschließungs-/Wohnstraße entspricht.*

*Die neu entstehende, induzierte Verkehrsmenge durch das Neubaugebiet kann aufgrund der Größe des Baugebiets und der darin vorgesehenen Wohneinheiten als sehr gering eingestuft werden.*

*Grundsätzlich ist die vorhandene Fahrbahnbreite des Ramsbachwegs im Anschlussbereich groß genug, um Begegnungsverkehr zwischen zwei Pkw zu ermöglichen. Dies gilt auch, wenn entlang des westlichen Fahrbahnrandes mit Pkw geparkt wird.*

Begleitend wird von Biechele Consult u.a. empfohlen, die Abrundung der Einmündung zu vergrößern, Parkplätze zu markieren, Hecken zurückzuschneiden (s. Verkehrstechnische Stellungnahme, biechele consult vom 25.08.2022).

#### *Private Parkierung*

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.

<sup>1</sup>

Verkehrstechnische Stellungnahme, biechele consult vom 25.08.2022

## 6.2 Ver- und Entsorgung

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

### **Entwässerung**

#### Einleitung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

#### Ableitung Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird mit Schmutzwasserkanälen der Nennweite DN 200 gesammelt, Richtung Norden abgeleitet und an die bestehende Schmutzwasserkanalisation DN 200 in der Straße Ramsbachweg angeschlossen.

#### Ableitung Oberflächenabflüsse

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet ist laut Bodengutachten möglich. Allerdings wird der Grundwasserstand stark durch den Vorfluter Gutach beeinflusst. Es ist damit zu rechnen, dass bei Hochwasserereignissen das Grundwasser bis nahe an die Geländeoberkante ansteigt.

Aufgrund dieser Situation wird keine Versickerung im Plangebiet vorgesehen.

Die anfallenden Oberflächenabflüsse des Straßenraums werden mit Hilfe von Regenwasserkanälen der Nennweite DN 300 gesammelt und ungedrosselt abgeleitet. Der nordöstliche Straßenraum wird in Richtung Norden abgeleitet und schließt in der Straße Ramsbachweg an den bestehenden Regenwasserkanal DN 300 an. Der südliche Straßenraum wird in Richtung Westen abgeleitet und schließt in der Straße Ramsbachweg an den bestehenden Regenwasserkanal DN 500 an.

Eine Rückhaltung auf den privaten Grundstücken ist aufgrund der hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes (siehe GEP Gutach) und des Vorfluters Gutach (mittlere Wasserspiegelbreite größer 5 Meter) nicht erforderlich. Um eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet zu realisieren, wird angeraten auf den privaten Grundstücken Retentionszisterne vorzusehen. Je Grundstück wird empfohlen ein Retentionsvolumen von ca. 4 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Bei selteneren Regenereignissen weisen die privaten Zisternen Notüberläufe an die geplante Regenwasserkanalisation auf, die in Richtung Norden entwässert.

#### Ableitung Schichten- und Hangwasser

Anfallendes Schichten- und Hangwasser werden im Bestand über ein bestehendes Grabensystem gefasst und in Richtung Norden abgeleitet. Um die Straße Ramsbachweg zu kreuzen, ist eine Verdolung DN 800 angelegt worden. Im weiteren Verlauf wird das Schichten- und Hangwasser über ein weiteres Grabensystem weiter in Richtung Norden in den Vorfluter Gutach abgeleitet.

Durch das geplante Gebiet wird es erforderlich, das bestehende Grabensystem umzulegen. Das Grabensystem wird am östlichen und nördlichen Bereich des Plangebiets hergestellt (siehe B-Plan „Lindenmatte“ Zeichnerischer Teil). Die bestehende Verdolung DN 800 als auch das bestehende Grabensystem, im weiteren Verlauf in Richtung Vorfluter Gutach, werden beibehalten.

Durch die Umlegung des bestehenden Grabensystems wird sichergestellt, dass das zufließende Schichten- und Hangwasser abgefangen und nicht dem geplanten Gebiet zugeleitet wird.

#### Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebiets "Lindenmatte" als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

#### **20 kV-Freileitung**

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

## **7 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca.	7.462	m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	ca.	4.822	m <sup>2</sup>
Grünflächen - öffentlich	ca.	912	m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca.	1.728	m <sup>2</sup>

Mögliche Bebauung:

Einzelhäuser: 10 EH auf ca. 4.822 m<sup>2</sup>

Baugrundstücksgröße: Ø EH ca. 482 m<sup>2</sup>

oder

5 Einzelhäuser + 10 Doppelhäuser

## **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

07.02.2022

31.08.2022

08.09.2022

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

 156Beg10.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