

Fertigung:

Anlage:.....2

Blatt:.....1 - 10

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Gasthaus Linde" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Nahe dem Ortskern von Gutach befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Kirche das historische Gasthaus Linde. Es wird seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet. Deshalb strebt die Gemeinde Gutach eine sinnvolle Nachnutzung unter Berücksichtigung und Erhaltung des markanten Gebäudekomplexes an.

Zu dem Gebäude gehören auch die östlich gelegenen Nebenanlagen, Garagen und das Backhaus an der Neudorfstraße. Im östlichen Anschluss, ebenfalls nördlich der Neudorfstraße, befindet sich der Parkplatz nördlich des Friedhofs.

2021 wurde ein Investor gefunden, der das Gasthaus wieder reaktivieren will. Neben der umfassenden Sanierung und Ergänzung des Bestandsgebäudes ist ein Ausbau zu einem modernen Hotelkomplex vorgesehen. Da sich ein den heutigen Ansprüchen genügender Umbau der Gästezimmer aufgrund der Baustruktur und der betriebswirtschaftlich erforderlichen Bettenkapazität im Bestand nicht realisieren lässt, ist ein ergänzender Neubau mit ca. 39 Gästezimmern geplant.

Dies ist im Rahmen einer Umbaumaßnahme im Innenbereich unter Anwendung von § 34 BauGB nicht möglich.

Um eine sinnvolle, aufeinander abgestimmte Bebauung unter Berücksichtigung des Bestands sicherzustellen, wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gutach die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Ziel ist der Bau eines modernen Hotelkomplexes. Damit wird eine bessere Ausnutzung der freien Flächen nahe dem Ortskern ermöglicht.

Dies entspricht auch der übergeordneten städtebaulichen Zielvorstellung zur vorrangigen Nutzung innerörtlicher Flächen. Eine weitere Inanspruchnahme von Landschaft wird damit vermieden.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung dieser innerörtlichen Flächen geschaffen.

1.1 Verfahren

Da das Planungsgebiet nicht vollständig innerhalb der bebauten Ortslage von Gutach liegt, ist die Aufstellung des Bebauungsplans im 2-stufigen Verfahren erforderlich. Damit können wesentliche Rahmenbedingungen in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

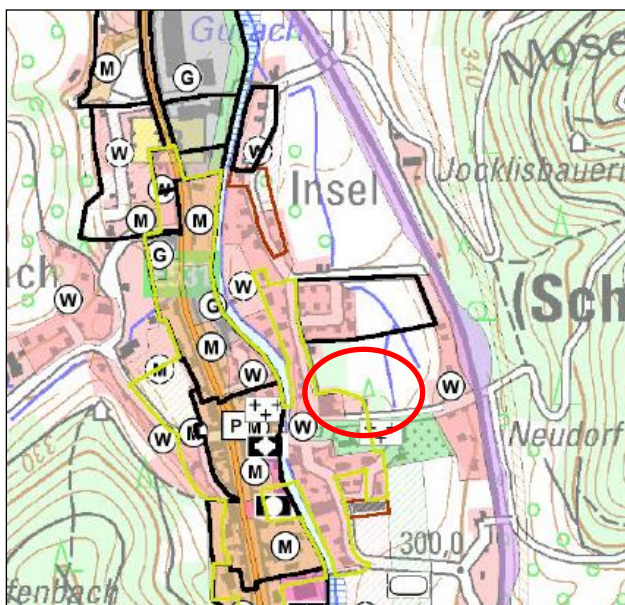
Die beabsichtigte künftige Nutzung des Geländes wird unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und Nutzung festgelegt. Sie ist deshalb einzubetten in ein Konzept für den Gesamtbereich - auch unter Berücksichtigung der Zufahrtsmöglichkeiten.

Da es sich um ein 2-stufiges Bebauungsplanverfahren handelt, ist ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB auszuarbeiten.

2 Übergeordnete Planung

Im genehmigten Flächennutzungsplan (genehmigt am 18.03.2003) der Verwaltungsgemeinschaft Hausach - Gutach sind die Flächen als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Planausschnitt



(Quelle: Geoportal Raumordnung BW, August 2020)

Der Bereich des Gasthauses ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weist die Fläche als "Sondergebiet Hotel" aus. Der gültige Flächennutzungsplan ist entsprechend anzupassen.

3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich umfasst die weitgehend bebaute Fläche des Grundstücks Flst.Nr. 123 ohne die Verkehrsflächen längs des Ramsbachwegs und der Neudorfstraße. Einbezogen sind auch Teile des Flst.Nr. 123/21 im nördlichen und östlichen Anschluss an Flst.Nr. 123, um die erforderlichen Stellplatzflächen bereit stellen zu können.

Das Gebiet liegt im Ortskern von Gutach - Dorf östlich des Ramsbachwegs und nördlich der Neudorfstraße. Im Norden und Osten grenzen unbebaute Flächen an.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan.

4 Planungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Sanierung und die Erweiterung des Gasthauses Linde zu einer modernen Hotelanlage planungsrechtlich gesichert.

Gemäß dem aktuellen Entwurf ist der Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes geplant. Die Kubatur und Dachlandschaft des Gebäudekomplexes wird dabei im Wesentlichen beibehalten.

Vorgesehen sind im Bestand der Gastronomiebereich mit ca. 300 m² sowie ca. 25 Zimmer in den Obergeschossen und eine Pächterwohnung.

Der 4-geschossige Neubau mit den Hotelzimmern wird abgesetzt vom Bestandsgebäude errichtet. Dadurch kann der markante Mammutbaum erhalten werden.

Planausschnitt



(Quelle: Jako Baudenkmalpflege GmbH, 88430 Rot an der Rot)

Konzipiert sind in diesem Neubau 39 Zimmer und 4 Ferienwohnungen. Das obere Geschoss wird als Attikageschoss errichtet, die Außenwände des Attikageschosses werden um die Tiefe der Balkone im 1. und 2. Obergeschoss zurückgesetzt. Die Erschließung erfolgt über 2 Treppenhäuser im Westen und Osten.

Das alte Brenn-/Brauhaus an der Neudorfstraße wird erhalten.

Die erforderlichen Stellplätze einschließlich einer Abstellfläche für Reisebusse werden im östlichen Anschluss mit einer Zufahrt von der Neudorfstraße aus ausgewiesen.

Im Bereich dieser Stellplätze gegenüber dem Friedhof wird die öffentliche Straße verbreitert.

Im Wesentlichen ist beabsichtigt, folgende Festsetzungen bezüglich einer Bebauung zu treffen:

- Art der Nutzung: Sondergebiet - Hotel
- Zahl der Vollgeschosse: max. III bzw. IV für Erweiterungsbau
- Grundfläche: max. 1.221 m² Bestand, bzw. max. 705 m² für den Neubau
- zulässige Gebäudehöhe Bestand: 15,00 m entsprechend Bestand
- zulässige Gebäudehöhe Neubau: 10,00 m + Attikageschoss
- Dachneigung: Bestand 45° - 50°
- Dachneigung: Neubau 0° - 30°, geplant: begrüntes Flachdach



(Quelle: LUBW, 2022)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als "Sondergebiet - SO" mit der Zweckbestimmung Hotel ausgewiesen.

Innerhalb der als Sondergebiet ausgewiesenen Baugebiete nach § 11 BauNVO werden nur Anlagen zugelassen, die der Zweckbestimmung Hotel dienen. Dazu gehören insbesondere Hotelzimmer, Ferienwohnungen, Gastronomiebereich, Hausmeisterwohnung, Stellplätze.

Die genannten Regelungen der Zulässigkeit von Nutzungen stehen prinzipiell vor dem Hintergrund, dass die Bauflächen im Plangebiet der geplanten Zweckbestimmung zugeführt werden sollen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nutzungsgerechte Baukörper unter Berücksichtigung des vorliegenden Planentwurfs zulassen.

Grundfläche • Zahl der Vollgeschosse

Festgesetzt wird die zulässige Grundfläche GR für die Hauptbaukörper, um das Verhältnis zwischen Grundstücksfläche und Baufläche berücksichtigen zu können.

Unabhängig von der max. zulässigen Grundfläche werden Stellplätze und Nebenanlagen gemäß Planvorgaben zugelassen. Die Grundfläche (GR) wird gemäß dem innerhalb der Baufelder geplanten Baukörper festgesetzt.

Die Geschossfläche wird nicht festgesetzt. Die max. mögliche Bebauung ergibt sich aus den Grundfläche i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse und den Höhenfestsetzungen.

Die Festsetzung der max. Zahl der Vollgeschosse ermöglicht Baukörper entsprechend dem Bestand und dem geplanten Erweiterungsbau.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Gebäude-, Wand- und Firsthöhe beschränkt. Für Nebenanlagen werden separate Festsetzungen getroffen.

4.3 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen. Stellplätze und Parkplätze für Reisebusse sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen und Carports sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht auf den ausgewiesenen Grünflächen und nicht direkt angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen.

4.4 Grünflächen

Die privaten Grünflächen am Rand des Plangebiets dienen der Sicherung von Anpflanzungen zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum.

Die Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten und dürfen nicht als Lagerfläche genutzt werden.

4.5 Anpflanzungen

Am Rand des Planungsgebiets sind nach Maßgabe des Umweltberichts Bäume anzupflanzen.

Dächer bis 10° sind unter Berücksichtigung von Solaranlagen zu begrünen.

Der Mammutbaum (s. Planeintrag) ist dauerhaft zu erhalten.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird nur ein grober Rahmen im Hinblick auf die Dachneigung und die Materialien vorgegeben.

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

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

Einfriedungen als Mauern werden nicht zugelassen. Damit werden massive Wände vermieden und damit die gewünschte offene Gestaltung des Baugebiets unterstützt.

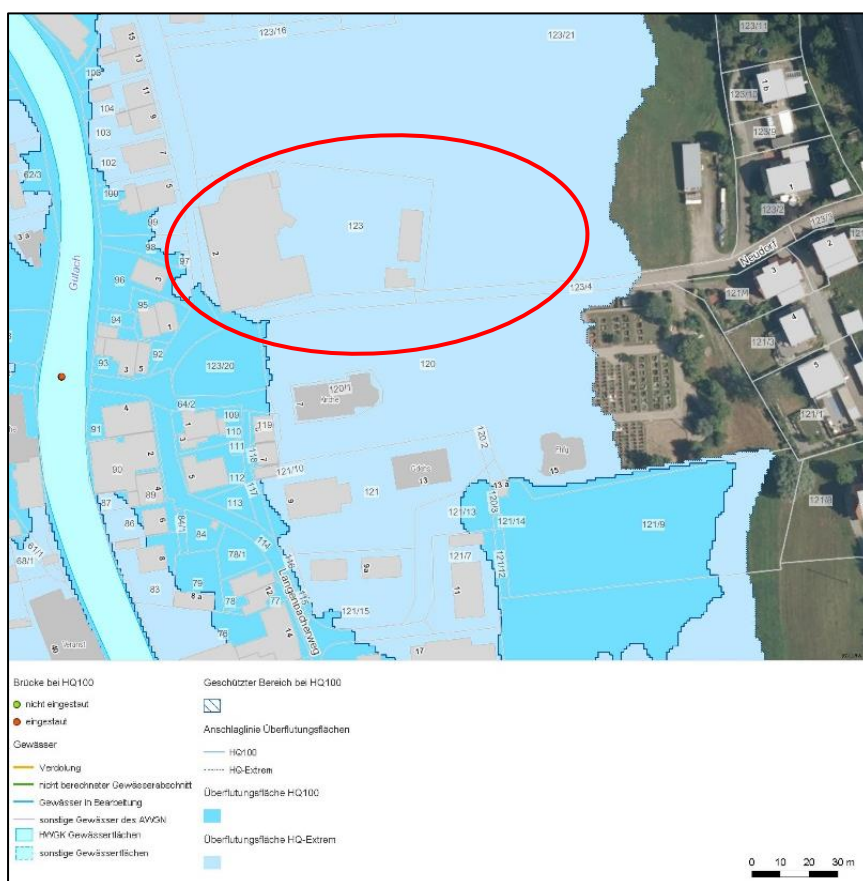
Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke ermöglichen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird generell eine Minimierung der befestigten Flächen angestrebt. Darüber hinaus wird für Stellplätze die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster, Kies) vorgegeben.

5 Wasserrechtliche Belange

5.1 Hochwasserschutz

Die Baukörper liegen gem. Hochwassergefahrenkarte in einem "Risikogebiet außerhalb Überschwemmungsgebieten" (HQ_{extrem}).



5.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet wird gemäß der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Diese HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten"

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 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.

Geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen sind vorzusehen - s. Hinweise - Ziff. 10.3.

5.3 Starkregeneignisse

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 Flächen 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.

6 Störfallbetriebe

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

7 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird als separater Fachbeitrag erarbeitet und nach Fertigstellung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird dabei in den Fachbeitrag Umweltbericht integriert.

8 Erschließung

8.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Neudorfstraße an der südlichen Grenze des Planungsgebiets.

Vorgesehen ist die Verbreiterung der Verkehrsfläche im Bereich südlich der geplanten Stellplatzanlagen.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Osten des Planungsgebiets angelegt.

Es wird eine zusammenhängende "Fläche für Stellplätze" ausgewiesen, ohne genaue Festsetzung der einzelnen Parkstände. Konzipiert ist die Zufahrt zu 2 Parktaschen von Süden und eine Parkierung für 2 Reisebusse. Insgesamt werden innerhalb der Fläche ca. 46 Stellplätze ermöglicht.

Darüber hinaus wird auch die Anlage weiterer Stellplätze im Bereich des Gasthauses ermöglicht.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz gegeben.

8.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

1. Ableitung des Schmutzwassers

Das Schmutzwasser aus dem Gebiet wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Alle häuslichen bzw. gewerblichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation mit Anschluss an die zentrale Kläranlage einzuleiten.

2. Ableitung und Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist wegen des hohen Grundwasserstands nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser ist gedrosselt in die Kanalisation bzw. den Vorfluter einzuleiten.

8.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Netz in Gutach vorgesehen.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	6.519 m ²
Sondergebiet - SO - Hotel	ca.	5.788 m ²
Grünflächen - privat	ca.	643 m ²
Verkehrsflächen - Neudorfstraße	ca.	88 m ²

10 Hinweise

10.1 Geotechnik

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

10.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind 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.

10.3 Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen

Durch geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen ist sicherzustellen, dass möglichst:

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

Freiburg, den 10.01.2022 BU-ta
19.01.2022

Gutach, den

(📄 156Beg02.docx)

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