

Fertigung:.....

Anlage: 2

Blatt:1 - 8

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Auf der Ebene I" der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Auf der Ebene I" wurde am 28.11.2001 als Satzung beschlossen. Dabei handelte es sich um eine vollständige Änderung bzw. Neufassung des Bebauungsplans "Auf der Ebene" von 1989.

Eine 1. Änderung bzw. die Erweiterung des Bebauungsplans "Auf der Ebene I" wurde 2007 im vereinfachten Verfahren durchgeführt, um die Flächen östlich der gewerblichen Betriebsgebäude für zusätzliche Erweiterungen des ansässigen Betriebes zu nutzen.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde 2013 eine kleine Fläche im Süden für die Hallenerweiterung und die erforderlichen Freiflächen zum Nachweis der Abstandsflächen ausgewiesen.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung wurde 2015 die Anlage eines Parkplatzes südlich der Betriebsgebäude ermöglicht.

Mit der nunmehr geplanten 4. Änderung und Erweiterung sollen weitere Bauflächen auf der Fläche des ausgewiesenen privaten Parkplatzes für eine erneute Erweiterung der Betriebsgebäude ausgewiesen werden.

Dabei werden nicht nur die aktuell für die Hallenerweiterung benötigten Flächen in die überbaubaren Flächen einbezogen. Vielmehr soll der Bereich bis zur Gemeindeverbindungsstraße "Singersbach" als Baufläche ausgewiesen werden. Damit haben die expandierenden Firmen die Möglichkeit, in der Zukunft zusätzliche Erweiterungen vorzunehmen, ohne dass wieder eine Bebauungsplanänderung durchgeführt werden muss.

Als Ersatz für die dabei entfallenden Parkplätze sollen die Wiesen zwischen der Betriebserweiterung und der Gutach als Parkplatz ausgewiesen werden, um auch künftig ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. Dabei handelt es sich um eine Erweiterung des Bebauungsplans.

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Parkplatzes und der Wiesenfläche für bauliche Erweiterungen geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung erfolgt im 2-stufigen Verfahren.

2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

In die 4. Änderung und Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans werden Teilflächen von Flst.Nrn. 618/4 und 618/5 und Teilflächen von Flst.Nrn. 616 und 617 einbezogen.

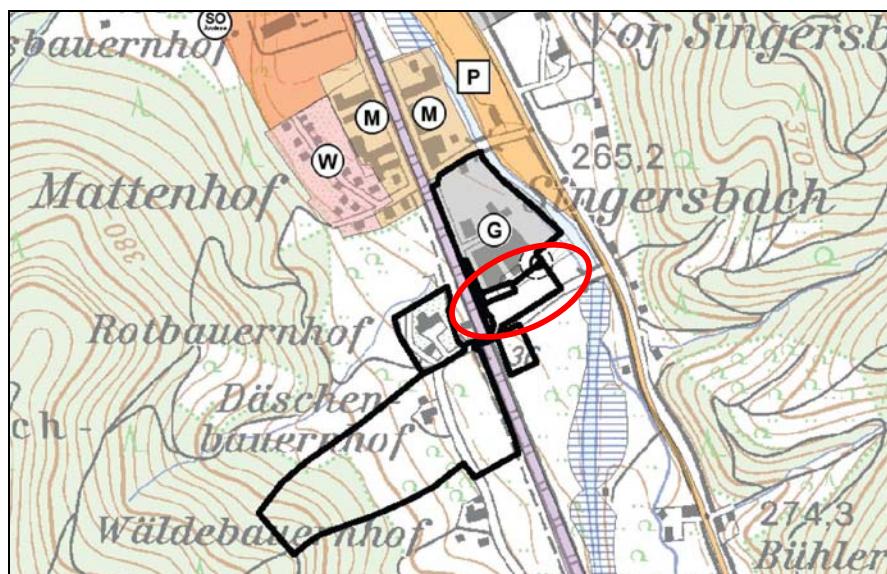
Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung ca. 5.384 m².

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 4. Änderung und Erweiterung ist dem "Zeichnerischen Teil" zur Änderung und Erweiterung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hausach - Gutach ist das Gewerbegebiet "Auf der Ebene I" als gewerbliche Fläche ausgewiesen - ebenso wie im Bebauungsplan - jedoch ohne die für eine bauliche Erweiterung und die Parkplätze benötigten Teilflächen auf den Flst.Nrn. 616 und 617.



(Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2018)

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung sowie die für den Parkplatz benötigten Erweiterungsflächen sind im Flächennutzungsplan weitgehend als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung entwickelt sich aber aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen und dem Parkplatz.

3.2 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.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

4.1 Änderungsbereich

Die 4. Änderung und Erweiterung bezieht sich im Wesentlichen auf die 2015 mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Auf der Ebene I" überplanten Stellplatzflächen südlich der Betriebsgebäude.

Hier werden für die aktuell anstehenden Betriebserweiterungen der Firmen FHB und Schneider Bauflächen bereitgestellt, aber auch künftige Erweiterungsflächen nach Süden bis zur Gemeindeverbindungsstraße "Singersbach" ausgewiesen. Dabei wird der parallel zur Straße verlaufende Entwässerungsgraben mit einem Abstand von mind. 5,00 m wie bisher freigehalten bzw. nicht in das Planungsgebiet mit einbezogen.

Auch eine Teilfläche des Bebauungsplans "Auf der Ebene I" (Änd. u. Erw.) von 2001 und der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung von 2013 werden in das Planungsgebiet einbezogen.

Die vorhandene Straße längs der Bahnlinie wird nicht miteinbezogen. Die vorhandenen Leitungstrassen werden übernommen. Für die Gasleitung DN 300 wird der Schutzstreifen von 2 x 3,0 m im Plan gekennzeichnet. Änderungen sind hier nicht erforderlich und nicht geplant.

Mit den nun möglichen Erweiterungen der Betriebsanlagen werden die Festsetzungen entsprechend dem nördlich angrenzenden bebauten Bereich auch für die Änderungsfläche übernommen.

Der Änderungsbereich wird als eingeschränkte gewerbliche Fläche GEE ausgewiesen. Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die Baugrenzen erweitert, das zulässige Maß der Nutzung aber beibehalten. Durch die Einbeziehung von Teilen der bereits ausgewiesenen Bauflächen des GEE³ in den Änderungsbereich wird es möglich, die bestehenden Baugrenzen, die an der Außenwand des Gebäudes verlaufen, aufzuheben und zu erweitern.

Die Schriftlichen Festsetzungen ("Planungsrechtliche Festsetzungen" und "Örtliche Bauvorschriften") des nördlich angrenzenden Bebauungsplans "Auf der Ebene I" (Änd. und Erw.) von 2001 werden soweit zutreffend für diese Änderung und Erweiterung beibehalten bzw. übernommen.

Gemäß dem Bebauungsplan "Auf der Ebene I" i.d.F.v. 10.09.2001 werden auch für den Änderungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im wesentlichen festgesetzt:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE
- Zahl der Vollgeschosse: max. II
- Dachneigung: 0° - 45°
- Abweichende Bauweise a
- Firsthöhe max. = 9,50 m

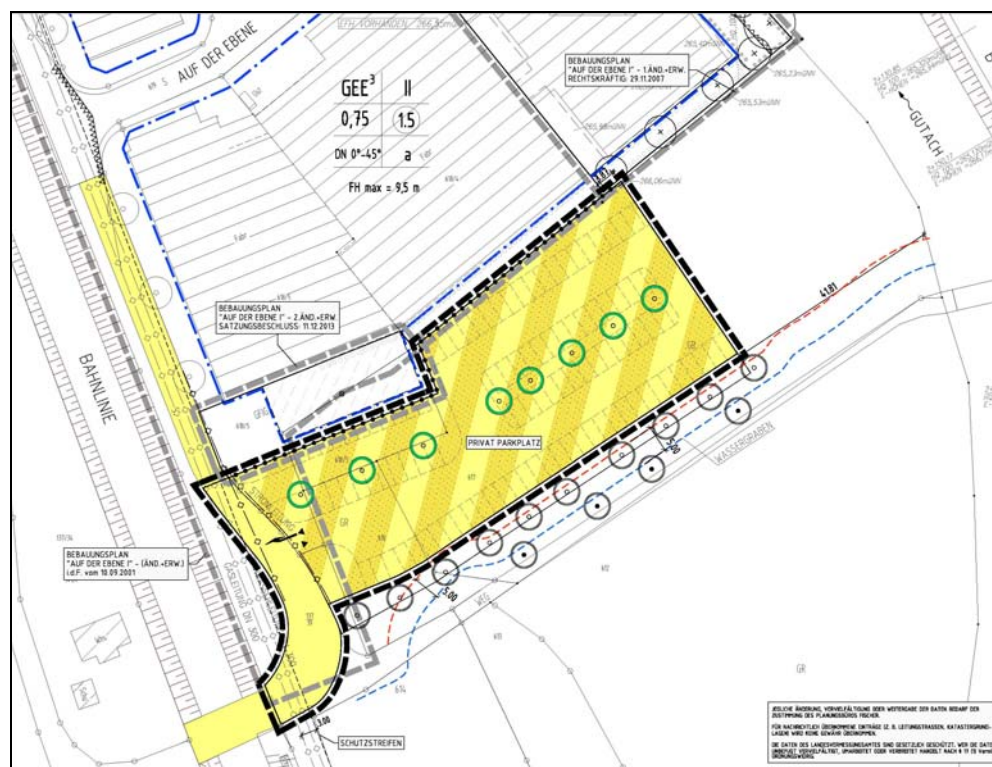
Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans von 2001 wird die Grundflächenzahl von 0,75 und die Geschossflächenzahl von 1,5 geringfügig erhöht auf:

- Grundflächenzahl max. 0,8
- Geschossflächenzahl max. 1,6

Die "Hinweise und Empfehlungen" behalten in der Fassung vom 10.09.2001 ihre Gültigkeit, auch für den Änderungsbereich. Sie werden aber ergänzt bzw. aktualisiert.

Der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 10.09.2001 wurde im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung bereits durch das Deckblatt zur 1. Änderung und Erweiterung, im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung durch das Deckblatt zur 2. Änderung und Erweiterung ersetzt.

Die 3. Änderung und Erweiterung (Parkplatz) wird mit dieser 4. Änderung und Erweiterung größtenteils überlagert.



Bebauungsplan "Auf der Ebene I" – 3. Änd. u. Erw.

(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2015)

4.2 Erweiterungsbereich

Die Erweiterung umfasst die bisher nicht überplanten Flächen östlich des Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Auf der Ebene I". Dabei handelt es sich um Wiesen / Grünland. Zu der Straße "Singersbach" und dem parallel verlaufenden Entwässerungsgraben wird ein Abstand von mind. 5,00 m eingehalten.

Der Graben und die vorhandenen Bäume längs des Wirtschaftswegs verbleiben außerhalb der Planungsfläche. Zur Gutach im Nordosten wird ein Abstand von mind. 10 m eingehalten.

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt von Südosten – von der Gemeindeverbindungsstraße "Singersbach" aus.

Die geplante Ausweisung der Stellplätze für die beiden nördlich angrenzenden Firmen ersetzt den mit der 3. Änderung und Erweiterung ausgewiesenen privaten Parkplatz.

Der Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - privater Parkplatz - ausgewiesen. Eine Bebauung des Areals ist nicht zulässig. Da der Parkplatz teilweise als überflutungsgefährdet eingestuft wird, ist eine Bebauung der HQ100-Flächen nicht vorgesehen.

Die als Ersatz geplanten Stellplätze für die Firmen werden teilweise im HQ100-Bereich längs der Gutach angelegt, da es für die Firmen keine alternativen weniger hochwassergefährdeten Flächen im Bereich der Betriebe gibt.

Südlich der Straße "Singersbach" werden die Wiesen bei einem 100-jährigen Regenereignis vollständig überschwemmt und die als HQextrem ausgewiesenen Flächen neben der Bahnlinie sind als Ausgleichsfläche für die Rodelbahn ausgewiesen.

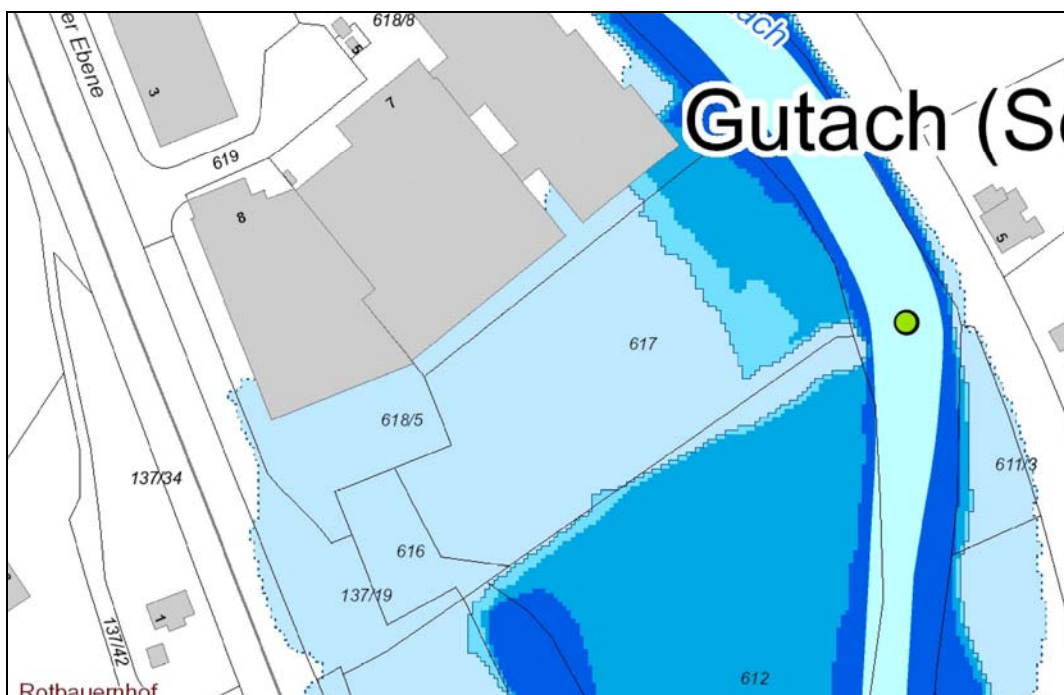
Die Stellplätze werden einschließlich der Zufahrten mit wasserdurchlässigem Schotterbelag hergestellt. Eine gesonderte Entwässerung ist damit nicht erforderlich.

Diese 4. Änderung und Erweiterung überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan von 2001 einschließlich der 1., 2. und 3. Änderung und Erweiterung im Geltungsbereich dieser 4. Änderung und Erweiterung.

4.3 Hochwassersicherheit

Die gesamte Fläche des Änderungsbereichs mit der geplanten Bebauung ist in der Hochwassergefahrenkarte als HQ_{extrem} gekennzeichnet.

Nordöstlich im Bereich der Parkplatzfläche (Erweiterungsbereich) sind Flächen längs der Gutach als überflutungsgefährdet bei einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) ausgewiesen.



Hochwassergefährdung (HQextrem, HQ100, HQ50)

(Quelle: LUBW, 2018)

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (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 nach § 2a BauGB wird als separater Fachbeitrag dem Bebauungsplan beigelegt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Parkplatzes erfolgt über die außerhalb des Planungsgebiets gelegene Straße "Singersbach" im Südosten.

Änderungen oder Erweiterungen des vorhandenen öffentlichen Straßennetzes "Auf der Ebene" sind nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Parkplatzes wird mit dem Bebauungsplan nicht festgelegt. Die im Plan dargestellten Parkplätze sind unverbindliche Vorschläge.

Festgelegt gemäß den Eintragungen im Plan wird jedoch die Lage der Zu- und Abfahrt aus dem Parkplatz.



6.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung

Diese 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfordert keine Änderung des mit dem Bebauungsplan "Auf der Ebene I" i.d.F.v. 10.09.2001 geplanten und realisierten Ver- und Entsorgungsnetzes.

Eine Oberflächenentwässerung für den Parkplatz ist nicht erforderlich, da die Stellplätze und deren Zufahrten mit Schotter befestigt werden und somit das Regenwasser versickern kann.

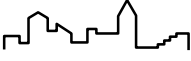
7 Flächenbilanz

Gesamtfläche der 4. Änd. u. Erw.	ca. 5.384 m ²
Änderungsbereich GEE	ca. m ²
Erweiterungsbereich	
Verkehrsfläche privat (Parkplatz)	ca. m ²

8 Kosten

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

Freiburg, den 17.10.2018 BU-ta


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

.....
Planer

(📎 173Beg01.doc)

Ausgefertigt: _____

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

Gutach, den

.....

Eckert, Bürgermeister