

Fertigung:

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

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

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zur Erweiterung der Abrundungssatzung "Neudorf"

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Satzung

Längs der Bahnlinie ist eine Bauzeile aus überwiegend Einzelhäusern vorhanden, die über den Ramsbachweg erschlossen werden.

Die Bebauung weist im Norden keinen städtebaulichen und landschaftsgerichteten Abschluss auf. Mit der Erstellung eines Gebäudes am westlichen Ende der Erschließungsstraße wird die Bebauung nach Norden abgeschlossen.

Über diese Bebauung hinaus sind Erweiterungen dann aufgrund fehlender Erschließungsmöglichkeiten und der vorhandenen Gasleitung nicht mehr möglich.

Die hier zulässige abschließende Bebauung wird durch die Erweiterung der Abrundungssatzung "Neudorf" von 1988 planungsrechtlich ermöglicht.

Das Verfahren zur Erweiterung der Abrundungssatzung wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurden die hinsichtlich des Schallschutzes erforderlichen Maßnahmen geprüft. Dabei wurde die Gebäudeform den Anforderungen des Schallschutzes angepasst.

Mit dem aktuellen Bauentwurf wird eine Abrundung der Bauzeile an der Bahnlinie erreicht, aber auch die schalltechnischen Vorgaben für eine Wohnbebauung nahe der Bahnlinie berücksichtigt. Dies erfolgt im Wesentlichen durch die verbindliche Errichtung eines Nebengebäudes, das die Funktion einer Schallschutzwand übernimmt.

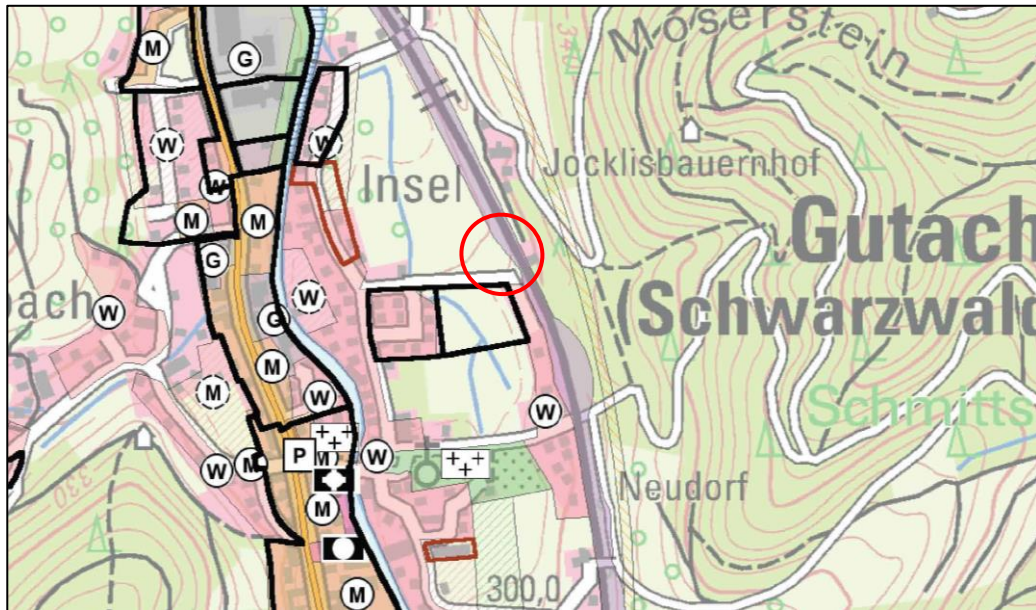
Zu dem Projekt wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung ausgearbeitet. Diese bildet die Grundlage für den Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hausach - Gutach weist für die Planfläche (Teilfläche von Flst.Nr. 131) landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Flächennutzungsplan wurde am 18.03.2003 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt.

Kartenausschnitt:

(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2021)

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

Der Geltungsbereich der Erweiterung der Abrundungssatzung umfasst eine Teilfläche des Flst.Nr. 131 mit der bereits vorhandenen Wendefläche am Ramsbachweg.

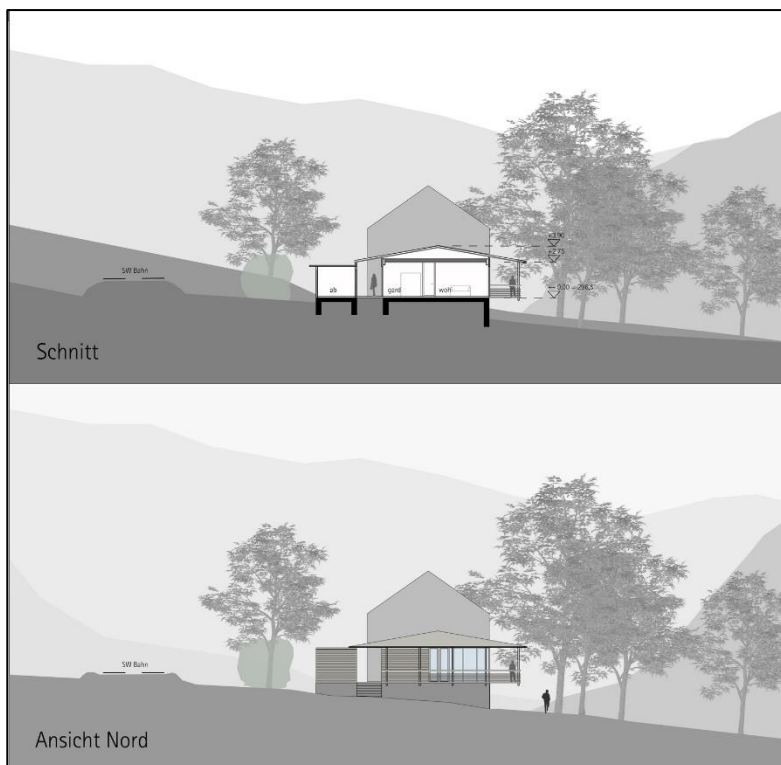
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Erweiterung der Satzung ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

4 Planungskonzept

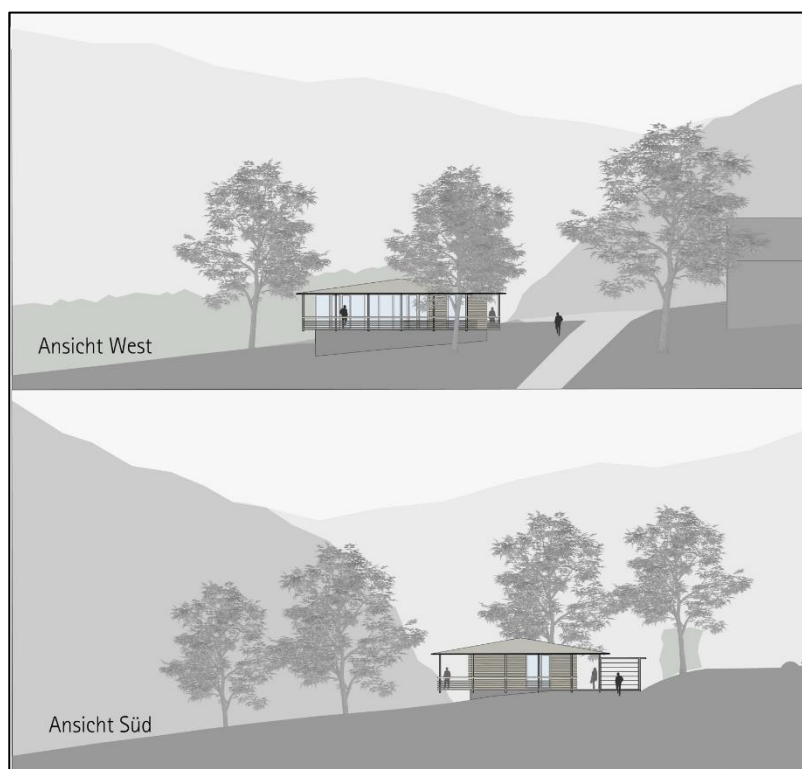
Ursprünglich war der Bau eines klassischen 1 ½- bis 2-geschossigen Baukörpers, wie er bereits mehrfach an der Bahnlinie vorhanden ist, vorgesehen. Da eine Abschirmung des Obergeschosses mit Wohnungsnutzung aufgrund der Nähe zur Bahnlinie aber nicht möglich erscheint, wurde auf ein Obergeschoss verzichtet und dafür ein mindestens 3 m hohes und mindestens 14 m langes Nebengebäude als "Schallschutzbauwerk" längs der Bahnlinie eingeplant.



(Quelle: Vorentwurf Grundriss Wohnhaus "Moser", im Ramsbachweg Flst.Nr. 131, bäuerle Architekten Konstanz, Stand: 15.11.2022)



(Quelle: Schnitt, Ansicht Nord, Wohnhaus "Moser", im Ramsbachweg Flst.Nr. 131, bäuerle Architekten Konstanz, Stand: 15.11.2022)



(Quelle: Ansichten West und Süd, Wohnhaus "Moser", im Ramsbachweg Flst.Nr. 131, bäuerle Architekten Konstanz, Stand: 15.11.2022)

Die im Vorentwurf dargestellten und als Grundlage für die schalltechnischen Berechnungen genutzten Planentwürfe erfordern Maßnahmen bezüglich Kubatur, Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, Wandausbildung und Lüftungseinrichtungen.

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 vom Januar 2018 aufgeführt.

Festsetzungen

Aufgrund der besonderen Lage an der Bahnlinie wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass sich das Gebäude hinsichtlich Lärmschutz, Baustruktur und Landschaftsraum einfügt, u.a. durch

- Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von Abständen zum Rand des Planungsgebiets
- Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen

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.

4.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung, der Bahnanlagen und der Topographie 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 Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt.

Zusätzlich wird die zulässige Höhe für das schallschützende, zur Bahnlinie orientierte Nebengebäude im Osten mit einer Mindesthöhe von 3,00 m festgelegt.

4.3 Grundfläche

Zugelassen wird eine max. Grundfläche. Diese ermöglicht eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen.

4.4 Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgelegt.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

4.5 Baugrenzen

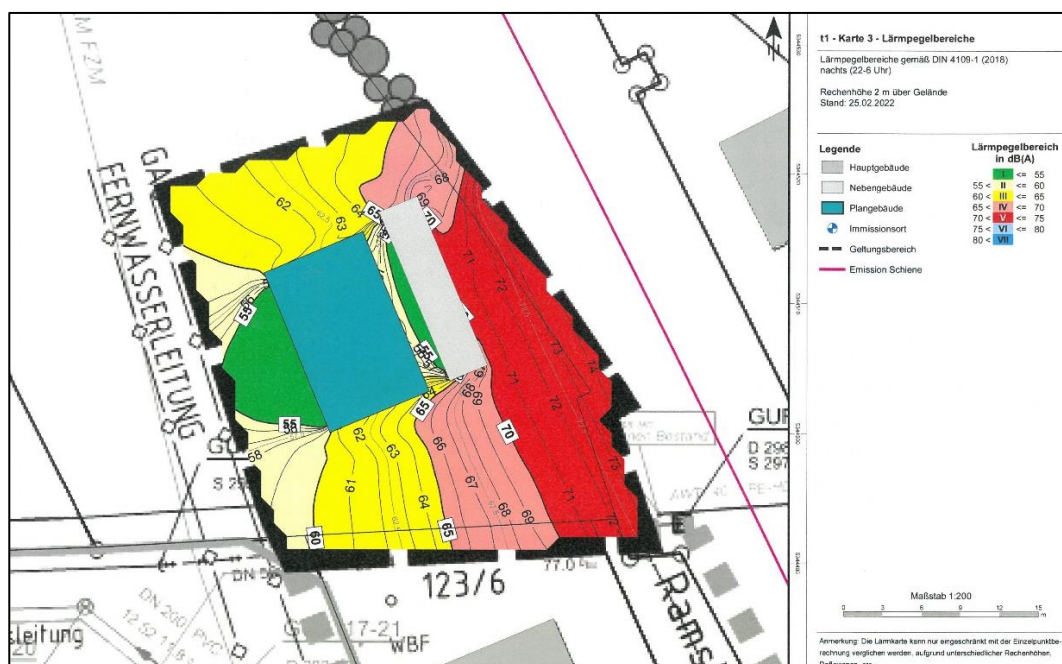
Die Baugrenzen werden eng an das geplante Bauvorhaben angepasst, um zu sichern, dass der Entwurf den schalltechnischen Vorgaben entspricht.

4.6 Lärmschutz

Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud:

Im vorliegenden Fall werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bis 64 dB(A) bzw. maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.

Die Ergebnisse des Einzelnachweises können von den in der Untersuchung ausgewiesenen Werten (Lärmpegelbereiche) aufgrund von Eigenabschirmung des Gebäudes, Gebäudestellung, Regelwerke etc. abweichen.



(Quelle: Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgaben 2018), Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, 11.04.2022)

Erforderlichkeit von Lüftungseinrichtungen

Im vorliegenden Fall werden bei der geplanten Bebauung und ohne Schallschutzmaßnahmen Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts an der Nord- und an der Südostfassade erreicht. Bei der Ansiedlung schutzbedürftiger Räume oder zum Schlafen geeigneter Räume sind Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Anforderungen an Außenwohnbereiche

Weiter treten im vorliegenden Fall mit der zukünftigen Bebauung und ohne Schallschutzmaßnahmen im östlichen schienennahen Bereich des Plangebiets Beurteilungspegel über 62 dB(A) auf. Es wird empfohlen die Außenwohnbereiche im Plangebiet, westlich des geplanten Gebäudes (im abgeschirmten Bereich), vorzusehen. Andernfalls sind die Außenwohnbereiche durch Schallschutzwände abzuschirmen. Die Dimensionierung der Wände ist abhängig von Lage und Ausdehnung der Außenwohnbereiche.

Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Neudorf - Erweiterung" in Gutach kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete herangezogen.
- Durch den Schienenverkehr ergeben sich am Plangebäude Beurteilungspegel bis 62 dB(A) tags und bis 56 dB(A) nachts (IO-1, Bereich Küche). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden tags bis rund 7 dB und nachts bis rund 11 dB am IO-1 überschritten. An den übrigen Immissionsorten werden die Orientierungswerte eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) werden am IO-1 tags bis rund 3 dB und nachts bis rund 7 dB überschritten und an den übrigen Immissionsorten eingehalten.
- Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden tags und nachts eingehalten.
- Am Plangebäude werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 bis 64 dB(A) bzw. maximal der Lärmpegelbereich III erreicht.
- Im vorliegenden Fall ist im Plangebiet anstelle einer Lärmschutzwand die Errichtung eines Nebengebäudes im schienennahen Bereich mit einer Höhe von rund 3 m und einer Länge von rund 14 m vorgesehen. Dieses Schallschutzbauwerk ist im Bebauungsplan festzusetzen.

4.7 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.

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

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

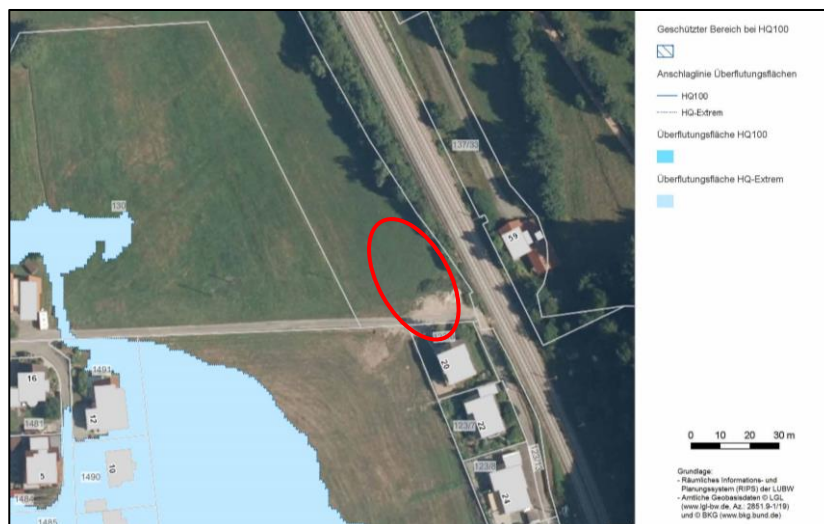
Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke ermöglichen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

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 hat sich gezeigt, dass in ländlichen Gebieten 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.

4.8 Hochwassergefährdung

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten sind die Planflächen weder als "Überschwemmungsgebiet" (HQ100) noch als "Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten" (HQextrem) ausgewiesen.



(Quelle: LUBW, 2022)

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

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Lichtschächte über Geländeneiveau
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher

4.10 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs der Erweiterung der Abrundungssatzung sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Umweltbelange

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB ist bei einer Abrundungssatzung der § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind. Dabei ist insbesondere der sparsame Umgang mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu beachten und in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu berücksichtigen. Der Ausgleich ist durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB) zu erbringen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es ist gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.



(Quelle: Schutzgebiete, LUBW, 2022)

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Abschätzung vom Büro Bioplan vom 27.08.2021 sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen erforderlich:

VM 1 - Vermeidung des Eingriffs in kartierte Biotope

Die Flächen der kartierten Biotope 'Feldhecken am Bahndamm bei Ramsbach' und 'Nasswiesen bei der Insel, O Gutach' dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen werden, u.a. zur Lagerung von Materialien. Baumfällungen, Mäharbeiten sowie jegliche weitere Eingriffe in die Vegetation und den Boden innerhalb der kartierten Biotope sind zu unterlassen. Baustelleneinrichtungen, u.a. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge, Materiallagerplätze oder Bereiche für Bodenaushub dürfen nicht im Bereich der kartierten Biotope eingerichtet werden.

VM 2 - Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze im nordöstlichen Grenzbereich, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen oder einer Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogel-Arten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggigen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 3 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Maßnahmen müssen ergriffen werden, die verhindern, dass sich Vogel-Arten im Baufeld ansiedeln und bei baubedingten Arbeiten getötet oder verletzt bzw. ihre Nester oder Gelege zerstört werden. Im Zweifel ist eine naturschutzfachliche Baubegleitung einzurichten.

VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen

Da der Geltungsbereich Offenland umfasst, ergeben sich durch Lichtemissionen Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Wegebeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen (Straßenbeleuchtung und private Grundstücke) dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland aufweisen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

VM 5 - Gelbbauchunke

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit dieser Amphibien-Art stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken laichen können.

Diese Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzung übernommen.

In einem Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Umweltauswirkungen beschrieben, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet und auch Aussagen zum Artenschutz getroffen.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die vorhandene Straße. Die Wendefläche vor der Bahnlinie wird erhalten und als Verkehrsfläche festgesetzt. Damit besteht weiterhin eine Wendefläche für Müllfahrzeuge, die auch die Entsorgung der bestehenden Gebäude an der Bahnlinie sichert.

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.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

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).

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	652	m ²
Baugrundstück	ca.	487	m ²
Verkehrsflächen und Verkehrsgrün	ca.	165	m ²
Überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen	ca.	237	m ²

Freiburg, den 13.04.2022 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

 121Beg02.docx

Stand: 13.04.2022

Seite 10

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