

Fertigung:.....

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

Blatt.....1 – 8

BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung "Am Bühl"

in Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

Verfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst mehrere Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken östlich der Bahnlinie.

Einbezogen sind neben dem landwirtschaftlichen Betrieb vorhandene Wohngebäude nördlich der Erschließungsstraße "Am Bühl" sowie das mit einem Wohnhaus und Garage bebaute Flst.Nr. 137/29 südlich der Erschließungsstraße. Die bebauten Flächen liegen abgesetzt vom Ortsetter im Außenbereich.

Die bebauten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hausach - Gutach nicht als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung in diesen Bereichen geschaffen.

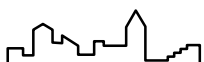
Aufgrund der restriktiv ausgewiesenen Baugrenzen sind im Geltungsbereich dieser Satzung faktisch nur zwei zusätzliche Gebäude möglich. Dies ist auch so beabsichtigt.

Für die bebauten Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, wird durch Satzung bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

1.1 Verfahren

Die Voraussetzung für die Aufstellung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.



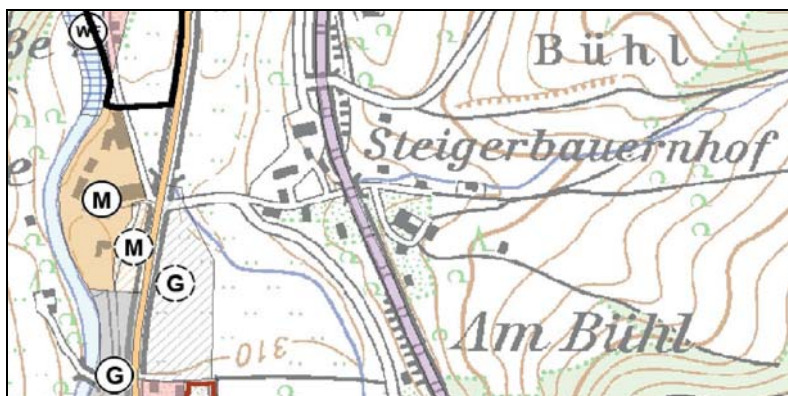
Im Aufstellungsverfahren sind die Regeln über Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden.

Im Umgriff der Satzung sind Wohnbauvorhaben oder Vorhaben wie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Die Satzung ändert nichts an der Außenbereichslage.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Hausach - Gutach weist die Flächen als landwirtschaftliche Flächen aus. Damit widerspricht die Darstellung im FNP nicht der beabsichtigten Ausweisung einer Außenbereichssatzung.



(Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2017)

Bei den Flächen handelt es sich um bebaute Grundstücke im Außenbereich. Der Bereich ist vorgeprägt durch die bestehende Bebauung. Eine geringe ergänzende Bebauung in diesem Bereich entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst bebaute Flächen östlich angrenzend an die Bahnlinie (Schwarzwaldbahn). Das Gelände steigt ausgehend von dem zentralen Erschließungsweg "Am Bühl" nach Norden, Süden und Osten an.

In den Geltungsbereich einbezogen werden die Flst.Nrn. 1077/4, 1077/2, 1077/3 (Grundstücke mit Wohngebäuden nördlich des Wegs "Am Bühl"), Flst.Nr. 1077/1 mit Wohnhaus im Norden der Außenbereichssatzung, Teilflächen des Flst.Nr. 1077 (Staigerbauernhof), Flst.Nr. 1061 mit dem landwirtschaftlichen Betrieb und im Süden Flst.Nr. 137/29 mit Wohnhaus und großem Garagengebäude.

Für die Abgrenzung der Satzung sind drei Aspekte entscheidend:

1. Es handelt sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, da die bereits vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.
2. Es handelt sich um einen nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägten Bereich. Zweck dieser einschränkenden Anwendungsvoraussetzung ist es, Konflikte zwischen Wohnnutzung einerseits und landwirtschaftlichen Betrieben andererseits zu vermeiden oder gering zu halten. Entscheidend sind daher wesentliche Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines „Wohnortes“. Die Vereinbarkeit von Wohnbauvorhaben und landwirtschaftlichen Betrieben kann fraglich sein, wenn durch die erleichterte Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben in Satzungsgebieten Konflikte mit vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben entstehen. Im geplanten Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung. Bei einer durch Satzung ermöglichten Wohnbebauung würden die neuen Wohngebäude wohl nicht näher an den Betrieb heranrücken, als die bereits bestehenden Wohngebäude und somit keine neuen Konflikte entstehen. Im Gebiet sind durch die vorhandenen fünf Wohnhäuser jedoch auch Ansätze in Richtung Wohnort zu erkennen.
3. Die Abgrenzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sich keine zusätzlichen Konfliktpunkte ergeben bzw. diese durch Vorgaben wie die Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude und Baugrenzen vermieden werden.

Die maßgebende Abgrenzung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

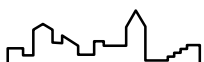
4 Planung

Für die Flächen wird eine Außenbereichssatzung aufgestellt, um eine ergänzende Bebauung der bereits vorhandenen Wohnbebauung zu ermöglichen.

Derzeit konkret vorgesehen ist der Neubau eines Wohnhauses im Norden dieser Außenbereichssatzung sowie der Bau eines Wohngebäudes auf der Fläche des vorhandenen Garagengebäudes im Süden.

Die in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogenen Flächen gliedern sich in 3 Teilbereiche:

- Im Norden ist bereits ein von der Bebauung längs des Wegs "Am Bühl" abgesetztes Wohnhaus vorhanden. Zwischen diesem und der Bebauung direkt an dem Weg "Am Bühl" soll auf der großen Freifläche ein weiteres Wohngebäude entstehen. Die Erschließung erfolgt von Norden aus.
- Im zentralen, mittleren Teilbereich befindet sich südlich des Wegs "Am Bühl" ein landwirtschaftliches Anwesen mit Viehhaltung.



- Im Süden ist bereits ein Wohnhaus mit großem Garagengebäude vorhanden. Auch hier soll mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung eine ergänzende Wohnnutzung auf der Fläche der Garage ermöglicht werden. Dieser Bereich wird von Norden über das Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebs erschlossen.

Mit dieser Gliederung wird verdeutlicht, dass der landwirtschaftliche Betrieb durch die geplante ergänzende Wohnbebauung nicht unzumutbar benachteiligt werden darf. Deshalb sollen die zusätzlich möglichen Wohnbauten so angeordnet werden, dass sie nicht näher an den landwirtschaftlichen Betrieb und insbesondere die Stallungen mit Viehhaltung heranrücken. Dies wird durch die Ausweisung von eng gefassten Baugrenzen für die neuen Gebäude gesichert.

Demgegenüber ist vorgesehen, in dem zentralen Bereich mit den landwirtschaftlichen Betriebsanlagen keine zusätzliche Fixierung oder Reglementierung einer künftigen Bebauung durch Baugrenzen etc. vorzugeben.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen wie Gerüche, Geräusche oder Staub entstehen. Diese vorhandene Situation ist bekannt und ist von den Bewohnern zu dulden.

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des im Lageplan festgelegten Geltungsbereichs (Baugrenzen) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Überbaubare Grundstücksfläche

In den Bereichen A und C ist die Errichtung von Gebäuden im Sinne von § 35 Abs. 6 BauGB in den im beiliegenden Lageplan ausgewiesenen Flächen, die blau umrandet sind (Baugrenzen), zulässig.

Gemäß dem Lageplan sind aufgrund der ausgewiesenen Baugrenzen freistehende zusätzliche Neubauten nur an zwei Stellen möglich.

Lärmschutz

Da die Bahnlinie im Westen an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung angrenzt, wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ vorgenommen und festgestellt:

"Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 180051 sind Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnbebauung erforderlich. Für die bestehende Bebauung werden keine Maßnahmen erforderlich, diese genießen Bestandsschutz.

Ein aktiver Lärmschutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Ein wirksamer aktiver Lärmschutz könnte nur durch eine schienennahe Lärmschutzwand o.ä. erreicht werden.

¹

Schalltechnische Untersuchung Nr. 2234/1, Heine + Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, i.d.F.v. 01.12.2017

Diese müsste darüber hinaus deutlich über die Plangebietsgrenzen hinausreichen. Eine derartige Wand kann im Rahmen des Bebauungsplans jedoch nicht umgesetzt werden.

Da ein ausreichender aktiver Lärmschutz in Form von Wänden oder Wällen im vorliegenden Fall nicht wirtschaftlich umsetzbar ist, ist der Schallschutz über passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen. Als passiver Schallschutz sind beispielsweise bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu nennen."

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

"Die geltende DIN 4109 (1989) verwendet als Bemessungsgrundlage für den Lärmpegelbereich immer den Tagwert. Die neuere Fassung der DIN 41093 vom Juli 2016, die jedoch nach LBO baurechtlich noch nicht eingeführt ist, berücksichtigt bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche auch den Nachtwert."

Lüftungseinrichtungen

"Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann sinnvoll ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Bei einem Mittelungspegel (Gesamtlärmpegel) nachts über 50 dB(A) sind nach VDI 27191 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann ansonsten ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden (Stoßlüftung).

Die von Pegeln über 50 dB(A) nachts betroffenen Gebäude sind in der Ergebnistabelle im Anhang aufgeführt.

Im Baugenehmigungsverfahren kann gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden (lärmabgewandte Seite). Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden."

Zusammenfassung

"Die schalltechnische Untersuchung zur Außenbereichssatzung "Am Bühl" in Gutach kann wie folgt zusammengefasst werden:

- o Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005¹ sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm² herangezogen. Für das Plangebiet wurde von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets ausgegangen.

¹ DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

² Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017.

- o Die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr betragen an der geplanten Wohnbebauung bis zu 62 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Es sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- o Durch den landwirtschaftlichen Betrieb werden an der geplanten Wohnbebauung Beurteilungspegel bis zu 55 dB(A) tags und nachts erreicht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags (Regelbetrieb) und 55 dB(A) nachts (seltene Ereignisse) werden eingehalten.
- o Bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Schienenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Die Lärmpegelbereiche wurden nachrichtlich entsprechend der Fassung der DIN 4109 vom Januar 2018^{3, 4} dargestellt. Dementsprechend liegt die geplante Wohnbebauung maximal im Lärmpegelbereich IV."

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Wege und Zufahrten. Eine Änderung oder Erweiterung dieser Anbindungen ist nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung der Flächen erfolgt über das bestehende Leitungsnetz, über das die vorhandenen Gebäude bereits versorgt werden.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken anzuordnen.

5 Umweltbelange

Da es sich bei der Außenbereichssatzung "Am Bühl" gemäß § 35 BauGB um "Bauen im Außenbereich" handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist jedoch nicht zulässig, wenn sie der Zulassung eines Vorhabens entsprechend der Anlage 1 des UVPG dient, das einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 Abs. 1 UVPG bedarf.

Die im Rahmen dieser Außenbereichssatzung realisierbaren Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 13 ff. BNatSchG dar. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des **Naturschutzrechtlichen Fachbeitrags**, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, erbracht.

³ DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018.

⁴ DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllungen. Januar 2018.

In einem Naturschutzrechtlichen Fachbeitrag wird des Weiteren ermittelt, ob mit erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist und ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

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

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 12.635 m²

7 Hinweise

7.1 Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung an Landwirtschaftsflächen angrenzt. Dort können auch bei Wahrung der guten fachlichen Praxis Emissionen wie Gerüche, Geräusche oder Stäube entstehen. Die Bebauung der Grundstücke erfolgt in Kenntnis und Duldung dieser ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

7.2 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7.3 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

7.4 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von geplanten Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde 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.

Freiburg i.Br., den 05.10.2017 BU-ta
13.12.2017 BU-FEU-ta
26.02.2018 BU-ta

144Beg04.doc

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 Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gutach übereinstimmen.

Gutach, den

.....
Siegfried Eckert, Bürgermeister