

BEGRÜNDUNG

Fertigung:.....

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

Blatt:.....1 - 12.....

zum Bebauungsplan "Mattenhof - Erweiterung" 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 "Mattenhof - Erweiterung" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Ausweisung einer Ergänzung des im Süden angrenzenden Wohngebiets sowie der Erschließung und dem städtebaulichen Abschluss der Bebauung an der Mattenhofstraße zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Mit der Realisierung dieser Wohnbauflächen soll kurzfristig vor allem dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger 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. Das Baugebiet "Lindenmatte" ist noch nicht rechtskräftig, da die Zufahrt noch zu klären ist.

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 die kleine Ergänzung des Wohngebiets wird ein Abschluss der Bebauung längs der Mattenhofstraße geschaffen

In Gutach waren und sind keine Baugebiete in einer 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 Sonderbaufläche für das Freilichtmuseum ausgewiesen.

Die südlich angrenzenden bebauten Grundstücke wurden nach Maßgabe des Straßen- und Baufluchtenplans "Eichmatte - Mattenbauernhof" von 1957 bebaut.

Für die nicht bebauten Bereiche kann dieser Plan von 1957 nicht mehr als rechtliche Grundlage genutzt werden. Der Bereich gilt als Außenbereich.

Die geplante Ausweisung von Baugrundstücken erfordert die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB, um eine städtebaulich sinnvolle Erschließung und Bebauung unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen zu sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende und abschließende 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. Am 23.06.2021 ist das Baulandmobilisierungsgesetz (vom 14. Juni 2021; BGBl. I S. 1802) in Kraft getreten, das § 13b BauGB neu fasst. In Folge der Neufassung können nunmehr Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, sofern das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet und der Satzungsbeschluss bis spätestens 31.12.2024 gefasst wird.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde mit Beschluss vom 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 die im Zusammenhang bebaute Ortslage an. Die max. Grundfläche beträgt ca. $1.852 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 741 \text{ m}^2$ und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 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 (s. auch Umweltbelange).

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.

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: 31.12.2018):

$2.294 \text{ EW} \times 0,25 \% \times 5 \text{ Jahre} = \text{ca. } 29 \text{ EW.}$

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.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Gutach ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausweisung der kleinen Baufläche durchaus bewusst. Die steigende Nachfrage an Bauplätzen, aber auch die Tatsache, dass die zuletzt erschlossenen Baugebiete "Bergle" und "Westlich des Gasthauses zur Sonne" inzwischen vollständig bebaut sind, haben die Gemeinde zu diesem Planungsschritt bewogen.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, die angebotenen Möglichkeiten zu nutzen. Auch hier wurden in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, seitens der Gemeinde innerörtliche Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke zu aktivieren. Dabei zeigt sich die Problematik, dass gerade in den ländlichen Bereichen Freiflächen sowie leerstehender Wohnraum für die nachfolgende Generation vorgehalten wird und somit keine Verkaufsbereitschaft erkennbar ist, d.h. die Gemeinde hat hier keinen Zugriff auf vorhandene Freiflächen, die sich im Privatbesitz befinden.

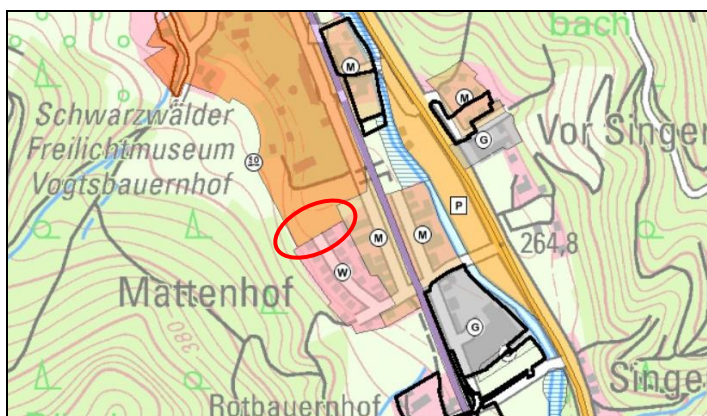
Auch auf einer der äußerst seltenen Flächen zeigten sich Probleme. Der Bebauungsplan "Hasemannweg" wurde 2015 eingeleitet, aber ein Ende des Planungsverfahrens ist noch nicht absehbar.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hausach-Gutach als Sondergebiet - Freilichtmuseum ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen im Süden sind als Wohnbaufläche dargestellt, die Fläche im Osten als Mischgebiet.

Der Flächennutzungsplan wurde am 18.03.2003 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt.



(Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2022)

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

Die neue Wohnbaufläche umfasst ca. 1.852 m². Zusätzlich sind ca. 334 m² Grünfläche und ca. 329 m² für die Erschließungsstraße und die Wendefläche ausgewiesen. Insgesamt umfasst das Planungsgebiet ca. 2.515 m².

Das Planungsgebiet wird im Norden durch Wiesenflächen auf Flst.Nrn. 629 und 666/1 eingefasst, die als Sonderbaufläche für eine Erweiterung des Freilichtmuseums Vogtsbauernhöfe dienen. Im Westen begrenzen die nahen Waldflächen das Gebiet. Im Süden markieren die bereits für Wohnbebauung genutzten aufgeteilten und bebauten Parzellen die Grenze. Im Osten grenzen Wiesen, die im FNP als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind, an den Bebauungsplan.

Einbezogen wird somit eine Teilfläche des Flst.Nr. 629 und Flst.Nr. 666/1.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebiets werden die Voraussetzungen für die ergänzende Bebauung am Mattenhof geschaffen.

Die äußere Erschließung erfolgt von Süden über den Mattenhof.

Gemäß Planeintrag ist die Erschließung von je einer Baufläche östlich und westlich der Erschließungsstraße vorgesehen. Entsprechend dem aktuellen Bedarf sind Einzelhäuser und Doppelhaushälften sowie Hausgruppen, aber auch Mehrgenerationenwohnanlagen möglich. Deshalb wurde eine Unterteilung in einzelne Baufelder nicht vorgenommen.

Da die Erschließungsstraße möglichst flächensparend ausgewiesen wird, sind von den Bauherren die Garagen von der Straße zurückzusetzen. Dadurch entstehen Freiflächen für den ruhenden Verkehr - auf den privaten Grundstücken.

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.

Die Flächen für die 2- bis 3-geschossigen Gebäude ermöglichen tal- und bergseitig den Bau von je 2 bis 3 Gebäuden.

Mit dem Bebauungsplan werden nur wenige Vorgaben festgelegt. Vielmehr soll die Bebauung i.S.v. § 34 BauGB, d.h. nach Maßgabe der südlich angrenzenden Bebauung erfolgen.

Besonders zu berücksichtigen sind

- die Waldfläche im Westen
- das Vogelschutzgebiet im Westen
- die vorhandenen Leitungen.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude - in Anlehnung an die vorhandenen Wohngebäude im Süden.

Planausschnitt: Luftbild

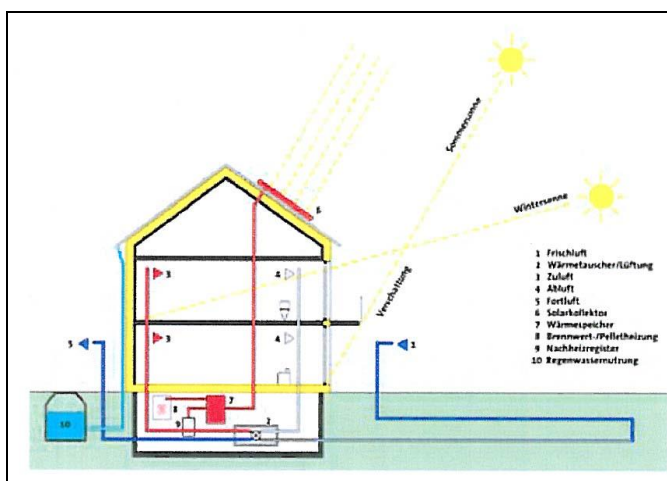


(Quelle: Luftbild, LUBW 2022)

Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine 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 (Co₂-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 Holzpelletheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung u. Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung

Festsetzungen

In Anwendung des § 34 BauGB wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Baustruktur bzw. den Landschaftsraum als Ergänzung und Abschluss der Bebauung am Mattenhof einfügen.

Vorgaben werden nur festgesetzt bezüglich:

- Art der Nutzung WA
- Verkehrsanlagen
- Baugrenzen
- Grünordnung
- Anzahl der Stellplätze
- Leitungsrechte.

Im Übrigen muss sich die Bebauung an der Umgebung, d.h. dem Bestand im Mattenhof orientieren.

Das bedeutet

- Bebauung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (Bestand)
- Bauhöhen gemäß den bestehenden Gebäuden
- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse gemäß der bestehenden Bebauung
- Bauweise entsprechend dem Bestand im bebauten Gebiet
- Gestaltung der Gebäude und Freiflächen im Sinne der vorhandenen Bebauung längs des Mattenhofwegs.

Allgemeines Wohngebiet WA

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erfolgt, da das § 13b-Verfahren nur für die Ausweisung einer Wohnnutzung anwendbar ist.

Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird festgesetzt i.S.v. § 34 BauGB, d.h. nach Maßgabe der südlich angrenzenden Bebauung.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässigen Höhen werden festgesetzt i.S.v. § 34 BauGB, d.h. nach Maßgabe der südlich angrenzenden Bebauung.

Bauweise

Die Bauweise wird festgesetzt i.S.v. § 34 BauGB, d.h. nach Maßgabe der südlich angrenzenden Bebauung.

Leitungsrechte

Zur Sicherung der vorhandenen Leitungen (SW, RN etc.) wird ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden zur Erschließungsstraße orientiert ausgewiesen, um die Baukörper längs der Straße zu konzentrieren.

Stellplätze

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.

4.1 Hochwassergefährdung

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten werden die Bauflächen weder bei HQ_{100} noch bei extremen Hochwasserereignissen überflutet (HQ_{extrem}). Ausgenommen hiervon ist lediglich eine kleine Fläche im Nordosten. Diese HQ_{extrem} -Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ_{100} 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.



(Quelle: LUBW 2022)

Die HQ_{extrem} -Fläche liegt außerhalb der Baugrenzen.

4.2 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^2 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 $HQ_{100}/HQ_{\text{extrem}}$
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher
- Haustechnik über HQ_{extrem} anordnen
- bergseitige Mulden zur Ableitung von Hangwasser.

4.3 Störfallbetriebe

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

5 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Mattenhof - Erweiterung" 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.

Auf den Bericht "Umweltbelange" wird verwiesen.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des kleinen Baugebiets erfolgt von Süden mit Anbindung an die Mattenhofstraße. Die Straße wird auf 5,50 m Breite ausgebaut, um eine verkehrsgerechte Zufahrt zu sichern. Eine Wendemöglichkeit besteht derzeit nicht, wird aber mit dieser Bebauungsplanerweiterung ausgewiesen.

Auf die Anlage von straßenbegleitenden Gehwegen wird in Anbetracht der wenigen zu erschließenden Gebäude und der Verfügbarkeit der Flächen verzichtet.

Um ein Wenden für Pkw und Müllfahrzeuge künftig im öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen, wird im Norden eine Wendefläche angelegt.

Lkw bzw. Müllfahrzeuge können von Süden durch das Gebiet bis zur Wendefläche fahren und wenden.

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.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Entwässerung

Gemäß Aussage des Landratsamts Ortenaukreis ist eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltemaßnahmen zu prüfen.

Das geplante Baugebiet wird demnach im modifizierten Trennsystem entwässert.

Zisternen mit einem Gesamtvolumen von 4 - 5 m³ sind anzulegen, 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

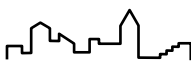
Gesamtfläche	ca.	2.515	m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.852	m ²
Verkehrsflächen (incl. Verkehrsgrün)	ca.	329	m ²
öffentliche Grünflächen (privat)	ca.	334	m ²

8 Kostenschätzung

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

Freiburg, den 30.06.2022 BU-ta
14.11.2022

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....
Planer

📎 158Beg02.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