

Außenbereichssatzung "Am Bühl" der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen (Kurzfassung) anlässlich der Offenlage im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB (19.03.2018 – 20.04.2018)

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|---|----------------|---|---|
| 1 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | 14.03.2018 | Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein sind zur Planung keine Bedenken zu äußern. | Kenntnisnahme |
| 2 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 4, Ref. 47.1 Straßenwesen und Verkehr Dienststelle Offenburg | 15.03.2018 | Im Untersuchungsraum befindet sich die Bundesstraße B 33, allerdings sind unsere Belange durch den Vorgang nicht berührt. Keine Bedenken | Kenntnisnahme |
| 3 Polizeipräsidium Offenburg, Führungs- u. Einsatzstab - Verkehr | 22.03.2018 | Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, stimmt der Außenbereichssatzung "Am Bühl" zu. | Kenntnisnahme |
| 4 Regierungspräsidium Freiburg Abt. Umwelt, Offenburg | 26.03.2018 | Belange des Landesbetrieb Gewässer beim RP Freiburg sind nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. | Kenntnisnahme |
| 5 Regionalverband Südlicher Oberrhein | 04.04.2018 | Keine Einwendungen | Kenntnisnahme |

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|--|----------------|--|--|
| 6 Deutsche Telekom Technik GmbH, Offenburg | 05.04.2018 | Keine Einwände Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauherren/Investoren gebeten sich frühzeitig für die Beauftragung des Hausanschlusses an den Bauherrens-service der Telekom unter 08003301903 zu wenden. | Kenntnisnahme |
| 7 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 04.04.2018 | Geotechnik Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Festgesteine des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit). Diese sind im Talbereich des Bühlerbächle von quartären Lockergesteinen (Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) unbekannter Mächtigkeit überlagert Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Bezüglich Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz keine Einwände. | Entsprechende Hinweise werden in den Textteil zur Außenbereichssatzung unter Ziff. 7.3 übernommen. Kenntnisnahme |

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|--|----------------|---|--|
| 8 Netze Mittelbaden GmbH & Co., Lahr | 06.04.2018 | Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Bestandsleitungen, die zu Versorgung der vorhandenen Häuser dienen. Wenn die Freileitungen verändert werden müssen, bitten wir Sie dies mit uns frühzeitig abzustimmen. | Kenntnisnahme |
| 9 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Karlsruhe | 09.04.2018 | <p>Der angefragte Bereich enthält angrenzend Fernmeldekabel F 4052 im U-Kanal und eine Kabelplusschleife in km 39,642 (+12 m) der DB Netz AG.</p> <p>Fernmeldekabel der DB Netz dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein! Grenzabstand von > 1 m zur Kabeltrasse muss gewährleistet sein!</p> <p>Um Kabelbeschädigungen zu vermeiden, ist vor Beginn einer Baumaßnahme, welche die Bahngrenze mit einem Grenzabstand < 1 m tangiert, eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik notwendig (Übergabe Kabelmerkblatt der DBAG). Bitte teilen Sie uns dann schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. bzw. der Bahnstrecken-Nummer und der Bahn-Kilometrierung) den Termin (Datum, Uhrzeit, Treffpunkt) zur Kabeleinweisung mit: DB Kommunikationstechnik Netzadministration Lammstr.19 76133 Karlsruhe E-Mail: DB.KT.Dokumentationsservice-Muenchen@deutschebahn.com</p> <p>Sollten Lärmschutz Maßnahmen in Form durch Wälle oder Wände im direkten Bahnbereich erfolgen, ist die DB Netz AG zu beteiligen.</p> <p>Gleisflächen der DB AG dürfen grundsätzlich vor und während der Maßnahme nicht betreten oder für Materiallagerung oder -Umschlag benutzt werden. Eine ständig geschlossene Abgrenzung (Bauzaun, ...) zum Eisenbahn-Gefahrenbereich ist während der gesamten Maßnahme vorzusehen.</p> | <p>Die Leitungen liegen auf Bahngelände im Bereich südlich der Straße Am Bühl, der nicht in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogen ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|-----------------------|----------------|---|---|
| zu 9 Deutsche Bahn AG | | <p>Für jeglichen Einsatz von Kränen, Betonpumpen, Hubsteigern und ähnlichem ist vorab mit der DB Netz AG eine Kran-/Maschinenvereinbarung abzuschließen - auch wenn diese den Sicherheitsabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen einhalten.</p> <p>Es darf unter keinen Umständen mit Baggern o.ä. über Gelände der DB AG geschwenkt werden.</p> <p>Arbeiten im Bereich der Eisenbahndrucklasten dürfen nur mit statischer Nachweisführung eines EBA-zugelassenen Ing.-Büros durchgeführt werden . Die Nachweise sind vor Ausführung der DB Netz AG vorzulegen.</p> <p>Anfallendes Oberflächen-/Grundwasser darf nicht in Gelände der DB AG abgeleitet werden .</p> <p>Gefährdung des Eisenbahnbetriebs ist grundsätzlich auszuschließen. Bei Bedarf ist die Sperrung angrenzender Gleise zu veranlassen.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Oberleitung / Oberleitungsanlagen: Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Konzernrichtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.</p> | <p>Entsprechende Hinweise werden in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in den Textteil aufgenommen.</p> |

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|---------------------|----------------|---|---|
| 10 LRA Ortenaukreis | 20.04.2018 | <p>I. Baurechtsamt</p> <p>Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen vorzulegen. Das Amt für Landwirtschaft weißt in seiner Stellungnahme darauf hin, dass um auf die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes Rücksicht zu nehmen und etwaige Einschränkungen aufgrund möglicher Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, der Baugebietscharakter „Außenbereich“ sicherzustellen sei. Derzeit ist die überplante Fläche planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Durch die Überplanung der Fläche mit einer Außenbereichssatzung ändert sich an diesem Sachverhalt nichts.</p> <p>Satzung: § 4, 3. Unterpunkt: Nach der geplanten Satzung sind außer den nach § 35 Abs. 1 BauGB zu-lässigen privilegierten Nutzungen lediglich Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig. Insofern können die Werte „Kraumart“ und „R'w,ges“ für Krankenanstalten und Sanatorien gestrichen werden.</p> <p>Zeichnerischer Teil: Sofern zeichnerisch darstellbar, regen wir zur eindeutigen Bestimmung der Lage an, die Baugrenzen zu vermaßen.</p> <p>Begründung: Ziffer 4, überbaubare Grundstücksflächen: Dort wird von Bereichen „A“ und „C“ gesprochen, in denen die Errichtung von Gebäuden zulässig ist. Wir regen an die Bezeichnung „A“ und „C“ auch in der Satzung (§ 4) und dem zeichnerischen Teil zu übernehmen. Da wir davon ausgehen, dass die Baugrenzen nur für Hauptgebäude (also Wohngebäude) gelten regen wir an in der Satzung noch klarzustellen, ob Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§§ 12 und 14 BauNVO) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.</p> | <p>Kenntnisnahme Vorlage der Endfertigungen ist von der Gemeinde zu veranlassen. Kenntnisnahme</p> <p>Dies wird im Textteil verdeutlicht.</p> <p>Auf die Werte „Kraumart“ und „R'w,ges“ für Krankenanstalten und Sanatorien wird verzichtet.</p> <p>Baugrenzen werden ergänzend vermaßt.</p> <p>Auch im Planteil und der Satzung wird auf die Bereiche A, B, C Bezug genommen.</p> <p>Es wird klargestellt, dass Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.</p> |

| Behörde | Schr.v. | Anregungen | Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag |
|------------------------|--|--|---|
| zu 10 LRA Ortenaukreis | | II. Vermessung und Flurneuordnung | |
| | | <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht. | Kenntnisnahme |
| | | <u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt innerhalb des Verfahrensgebietes der Zusammenlegung (Schwarzwaldverfahren) Gutach. Maßnahmen des Verfahrens sind nicht betroffen. | Kenntnisnahme |
| | | III. Amt für Landwirtschaft | |
| | | Vorgesehen ist der Neubau eines Wohnhauses auf Flst.Nr. 1077 im Norden sowie der Bau eines Wohngebäudes auf der Fläche des vorhandenen Garagengebäudes auf Flst.Nr. 137/29 im Süden der Außenbereichssatzung. | Kenntnisnahme |
| | | Immissionsschutz | |
| | Insbesondere im südlichen Bereich rückt die geplante bauliche Erweiterung (Flst.Nr. 137/29) nahe an den landwirtschaftlichen Milchviehbetrieb mit 18 Milchkühen (Flst.Nr. 1061) heran. Laut der Abstandsregelung für Rinderhaltungen des bayrischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ist bei dieser Anzahl an Tierplätzen ein Abstand von 28 m zwischen Wohnhaus und nächstgelegener Stallaußenwand einzuhalten. Laut Planunterlagen ist dieser Abstand mit 28 m vorhanden. | Kenntnisnahme | |
| | Um auf die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes Rücksicht zu nehmen und etwaige Einschränkungen aufgrund möglicher Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, ist der Baugebietscharakter „Außenbereich“ sicherzustellen. | Auch mit dieser Außenbereichssatzung verbleibt der Geltungsbereich im "Außenbereich". | |
| | Da es sich bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. | Kenntnisnahme | |
| | Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken. | Kenntnisnahme | |

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|------------------------|---|--|--|
| zu 10 LRA Ortenaukreis | | IV. Straßenbauamt | |
| | | Im Untersuchungsraum befindet sich die Bundesstraße 33. Unsere Belange sind durch das Vorhaben dennoch nicht berührt. | Kenntnisnahme |
| | | Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Wege und Zufahrten. | Kenntnisnahme |
| | | V. Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht | |
| | | Wir gehen davon aus, dass die unter Ziffer 3 „Schallschutz“ der Außenbereichssatzung „Am Bühl „ als Bestandteil des schaltechnischen Gutachtens Nr.: 2234/2 vom 20. Februar 2018 des Büros Heine+ Jud, Abschnitt 8, aufgeführten Schalldämm-Maße der entsprechenden Außenbauteile (Tabelle Lärmpegelbereiche) beachtet und eingehalten werden. Siehe insbesondere die Zusammenfassung Abschnitt 9 des o.g. Gutachtens Nr.: 2234/2 mit dem Hinweis auf Abschnitt 8 „Vorschläge zu Festsetzungen im Bebauungsplan“. | Kenntnisnahme |
| | | Aktive Schallschutzmaßnahmen werden unsererseits bevorzugt und sollten, wenn möglich auch angewendet werden. Nach den vorliegenden Unterlagen sind jedoch keine vorgesehen. | Diese "Vorschläge" sind als Festsetzung in die Satzung unter § 4, Nr. 3 aufgenommen. |
| | | Somit ist mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen die erforderliche Lärmreduzierung, sowie die erforderliche Be-/Entlüftung und für schutzbedürftige Räume sicherzustellen. | In der Begründung wird unter Nr. 4 <u>Lärm-schutz</u> erläutert, warum wirksame aktive Schallschutzmaßnahme hier nicht möglich ist. Dies erfolgt mit den getroffenen Festsetzungen. |
| | VI. Amt für Umweltschutz | | |
| | Die naturschutzfachliche Stellungnahme wird nachgereicht. | Kenntnisnahme | |
| | VII. Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz | | |
| | Die mit Schreiben vom 13. März 2018 übersandte Außenbereichssatzung findet in dieser Form, vorbehaltlich der Umsetzung der unter Ziffer I. Oberirdische Gewässer genannten Maßgaben, unsere Zustimmung. | Kenntnisnahme | |


| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|----------------|------------------|---|--|
| zu 10 | LRA Ortenaukreis | <p>I. Oberirdische Fließgewässer</p> <p>1. Gewässerrandstreifen</p> <p>Entsprechend den Angaben der Antragsunterlagen wird durch die geplante Fläche der Gewässerrandstreifen des „Bühlerbächle“ berührt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m und im Außenbereich eine Breite von 10 m ab Uferböschungsoberkante.</p> <p>Entlang des „Bühlerbächles“ sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m (Innenbereich) und 10 m (Außenbereich) im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß WG“ zu kennzeichnen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Kennzeichnung des „Gewässerrandstreifens“ ist folgende bauplanungsrechtliche Festlegung zu treffen:</p> <p>Im „Gewässerrandstreifen“ sind verboten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, 2. der Umbruch von vorhandenem Grünland, 3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune), 4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist, das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern. | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf den gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen wird nachrichtlich hingewiesen.</p> <p>Vorgaben für Gewässerrandstreifen sind gesetzlich festgelegt und werden in diese <u>Außenbereichssatzung</u> nicht zusätzlich als bauplanungsrechtliche Festsetzung aufgenommen.</p> |

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|----------------|----------------|---|---|
| zu 10 | LRA | Ortenaukreis | |
| | | <p>Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg – Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln.</p> <p>Wir empfehlen den Gewässerrandstreifen als öffentliche Fläche zu erwerben.</p> <p>Gegebenenfalls kann diese Fläche sowie deren Pflege bzw. Unterhaltung durch privatrechtliche Vereinbarung den Angrenzern überlassen werden.</p> <p>II. Grundwasserschutz</p> <p>Sofern nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, dass in dem Baugebiet Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können, empfehlen wir, in dem Bebauungsplan auf diese Thematik allgemein hinzuweisen.</p> <p>Wenn es darüber hinaus diesbezüglich einer besonderen entwässerungstechnischen Berücksichtigung bedarf, ist dies in den Erläuterungen zum Bebauungsplan in dem Kapitel „Entwässerungssystem“ konkret aufzuzeigen.</p> <p>Wir empfehlen außerdem, das Baugebiet hinsichtlich einer evtl. Stauwassergefährdung zu überprüfen bzw. zu bewerten. Diesbezüglich können u. E. die Bodenkarten des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) verwendet werden.</p> <p>III. Hinsichtlich der Themen "Wasserversorgung", "Abwasserentsorgung", "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen/Anmerkungen erforderlich.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Kauf des Gewässerrandstreifens durch die Gemeinde ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht beabsichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf diese Thematik wird in der Außenbereichssatzung hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Für Bauvorhaben wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen. Auf die Stauwassergefährdung wird hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> |

| <i>Behörde</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|----------------|----------------|---|---|
| zu 10 | LRA | Ortenaukreis | |
| | | VIII. Gesundheitsamt | |
| | | Es wurde nachgewiesen, dass die im Rahmen der Bauleitplanung für eine Beurteilung der Lärmeinwirkung heranzuziehenden Orientierungswerte durch den Schienenverkehr z.T. überschritten werden (Schallschutzgutachten vom 01.12.2017). Ein aktiver Lärmschutz in Form von Wänden oder Wällen ist im vorliegenden Fall nicht wirtschaftlich umsetzbar. | Kenntnisnahme |
| | | Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster genannt. | Kenntnisnahme |
| | | Darauf hinzuweisen ist, dass trotz bautechnischer Lärmschutzmaßnahmen die Erholungsfunktion in Gärten oder auf Balkonen eingeschränkt bleibt und nicht davon ausgegangen werden kann, dass Fenster dauerhaft geschlossen bleiben. Somit kommt der passive Schallschutz nur eingeschränkt zum Tragen. | Kenntnisnahme Schallschutz ist nur für die geschützten Bereiche gegeben. |
| | | Da dem aktiven Schallschutz grundsätzlich der Vorzug zu geben ist, empfehlen wir Ihnen, diese Möglichkeiten noch einmal zu prüfen. | Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden geprüft! |

| <i>Private</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|---|----------------|---|--|
| 1 Bärbel Ketterer, Katja Bonath, Gutach | 16.04.2018 | <p>1. Lage des Baufensters Flurstücke 1077 und 1077/1</p> <p>Das geplante gemeinsame Baufenster auf den Flurstücken 1077 und 1077/1 provoziert eine extreme Nähe der nordöstlichen Gebäudeecke des geplanten Neubaus zur südwestlichen Gebäudeecke unseres Wohnhauses „Am Bühl 11“ (Baujahr 1953). Der Abstand zwischen der eingestrichelten Gebäudegrundfläche zu unserer Terrassenkonstruktion, die gegen Süden bis zur Grundstücksgrenze reicht, beträgt 2,5 m. Auch wenn man von einem lediglich anderthalbgeschossigen Neubau ausgeht, verliert unsere Terrasse dadurch massiv an Aufenthaltsqualität, die bisherige Aussicht und Besonnung werden extrem beschnitten.</p> <p>Es ist infolgedessen nötig, im Zuge einer geplanten Sanierung unsere derzeit einzige Terrasse durch andere, vom geplanten Neubau abgelegene Außenbereiche zu ersetzen und durch Umbaumaßnahmen im Inneren unseres Hauses unsere Wohnräume dorthin zu öffnen, den Schwerpunkt des Wohnens also zu verschieben.</p> <p>Aus diesem Grunde soll auch der seit ca. 1957 als Garage, Werkstatt und Brennstofflager genutzte Anbau im Nordosten unseres Hauses zu Wohnraum umgebaut werden.</p> <p>Mit den Grundstückseigentümern des Flurstücks 1077, Herrn Günter Aberle und Frau Marlies Hirt, gleichzeitig die Bauherrschaft des geplanten Nachbarhauses, wurde in einem Gespräch am 13.04.2017 folgende Einigung erzielt:</p> <p>Das im Lageplan der Außenbereichssatzung „Am Bühl“ vorgesehene Baufenster auf dem Flurstück 1077 soll auf der Ostseite gemäss der roten Linienführung in beiliegender Zeichnung bis auf die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 1077/1 und 1077 erweitert werden. Die Übernahme der Abstandfläche auf das Flurstück 1077 (Grünland) sowie die Möglichkeit, die direkt an der Grundstücksgrenze stehende Wand zu befenstern, wird im Grundbuch fixiert.</p> <p>Im Gegenzug rückt die westliche Baugrenze auf dem Flurstück 1077/1 bis auf 4,0 m heran an die Gebäudekante unseres Wohnhauses, verschiebt sich also ebenfalls nach Osten. Das Baufenster auf dem Flurstück 1077 bleibt somit beinahe unverändert.</p> | <p>Die geplante Bebauung auf Flst.Nr. 1077 wurde entsprechend dem Wunsch des Eigentümers vorgesehen und ist der Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung.</p> <p>Das geplante Gebäude weist die gleichen Abstände zur Grundstücksgrenze auf wie das "extrem" nahe an der Grenze errichtete Bestandsgebäude auf Flst.Nr. 1077/1.</p> <p>Baumaßnahmen auf Flst.Nr. 3077/1 werden mit der Außenbereichssatzung nicht gefordert.</p> <p>Das geplante Haus wurde vorab bereits auf Wunsch nach Westen verschoben, um einen Versatz zum Bestand zu erreichen.</p> <p>Der Wunsch nach einer Änderung der Baugrenzen auf Flst.Nr. 1077/1 erfordert eine erneute Offenlage.</p> <p>Die Übernahme der Abstandsflächen ist verbindlich zu regeln und nicht Gegenstand der Außenbereichssatzung.</p> |

| <i>Private</i> | <i>Schr.v.</i> | <i>Anregungen</i> | <i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i> |
|---|----------------|---|--|
| zu 1 Bärbel Ketterer, Katja Bonath, Gutach | | <p>2. Festsetzung zur Baugestalt und zur Höhenentwicklung Die Außenbereichssatzung formuliert keine Ansprüche an die Gestalt der zulässigen Wohnhäuser. Das Gebiet befindet sich an exponierter und von weitem sichtbarer Lage im Umfeld traditioneller Schwarzwaldhöfe. Wir schlagen in Sorge um die bedeutende Gutacher Kulturlandschaft deshalb vor, ortstypische Bauweise festzuschreiben, also Schrägdächer. Bei Wohngebäuden im Umfeld von großen Schwarzwaldhöfen handelt es sich stets um Leibgedinghäuser mit einem Vollgeschoss, Sockelgeschoss und Dachgeschoss. Deshalb schlagen wir vor, anderthalbgeschossige Bauweise in der Satzung festzuschreiben.</p> | <p>Da es sich um eine Außenbereichssatzung handelt, richtet sich die Baugestaltung nach dem Umfeld. Deshalb wurden diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Festsetzung von geneigten Dächern (z.B. 30° - 56°) ist möglich. Die Festsetzung von Höhen erforderte aufgrund der Hanglage eine Bestandsaufnahme.</p> |

Zusammengestellt: Freiburg, den 26.04.2018 BU-ba  144Töb01.doc

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