

Bebauungsplan "Gasthaus Linde" der Gemeinde Gutach (Ortenaukreis)

Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen (Kurzfassung) anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (31.01. - 14.03.2022)

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Polizeipräsidium Offenburg	01.02.2022	Keine Einwände	Kenntnisnahme
2 Regierungspräsidium Stuttgart Kampfmittelbeseitigungsdienst	01.02.2022	<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden unter Ziff. 10.4 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen der Planungen zum BP "Lindenmatte" wurde eine Luftbilddauswertung beauftragt. Sie umfasst auch den Geltungsbereich des BP "Gasthaus Linde". Danach wurde lediglich im Bereich der Stellplätze eine Bombardierung / Blindgängergefahr mitgeteilt.</p> <p>Die Unterlagen werden dem BP beigelegt.</p>
3 terraneTS bw GmbH, Stuttgart	01.02.2022	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH jedoch u. a. im Flurstück Nr. 123/21 (östlicher Randbereich), so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.</p> <p>Östlich u. nördlich der Baumaßnahme verlaufen die Schwarzwaldleitung DN 300 MOP 50 bar sowie parallel dazu verlegte Telekommunikationskabel der terraneTS bw GmbH.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Leitung ist im Plan eingetragen und wird ergänzt.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
4 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Karlsruhe	07.02.2022 Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Kenntnisnahme Auf den Eisenbahnbetrieb wird unter Ziff. 10.5 der Begründung noch hingewiesen.
5 EGT Energie GmbH, Triberg	08.02.2022 Gutach liegt nicht in unserem Versorgungsbereich.	Kenntnisnahme
6 NABU Mittleres Kinzigtal e.V., Steinach	07.02.2022 Wie in der "Begründung zum Bebauungsplan" unter Punkt 7 aufgeführt, muss eine Umweltbericht beigefügt werden. Dieser enthält die naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelungen. Bitte senden Sie uns die natur- und artenschutzrechtlich relevanten Unterlagen zu.	Diese Unterlagen waren anlässlich der Frühzeitigen Beteiligung noch nicht verfügbar. Inzwischen wird in Absprache mit dem LRA der BP im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt. Die relevanten Unterlagen werden der Offenlage beigefügt.
7 bnNETZE GmbH, Freiburg	07.02.2022 Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
8 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	09.02.2022 Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG: <ul style="list-style-type: none"> • Ramsbachweg 2 (Flst.Nr. 0-123) Gasthaus Linde, im Kern 18. Jh. Zweigeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach. Im Obergeschoss Fachwerk mit Zierformen. Wirtshausausleger in Metall. Rückwärtig freistehendes Back-Brennhaus mit Backofen. Biergarten mit altem Baumbestand und niedriger Ummauerung. (Sachgesamtheit) Wir bitten Sie, dieses Kulturdenkmal im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; siehe folgende Karte).	Die Begründung wird unter Ziff. 10.2 um diese Aussagen zum Bau- und Kulturdenkmal "Gasthaus Linde" ergänzt.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
---------	------------	--------------------------------------

zu 8 Regierungspräsidium
Stuttgart
Landesamt für
Denkmalpflege

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.

s. oben



Eine erste Vorabstimmung zu den Geplanten Umbauten am Kulturdenkmal ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Juli 2021 erfolgt. Die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung steht noch aus.

Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen:

Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 8 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) 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, Referat 84 - Archäolog. 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.	Der Hinweis zu archäologischen Kulturdenkmälern ist unter Ziff. 10.2 der Begründung bereits aufgenommen.
9 Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG, Lahr	11.02.2022 In der Begründung "8.4 Energieversorgung" werden unsere Belange näher erläutert. Bitte beachten Sie, dass Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Bezirksstelle in Hausach in Verbindung setzen müssen um den neuen Stromanschluss dort koordinieren zu können. Um unsere Planungen fortsetzen zu können benötigen wir zudem die Anmeldung zum Netzanschluss mit der benötigten elektrischen Anschlussleistung des Hotels.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
10 Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg	21.02.2022 Nahezu die Hälfte des Plangebiets ist für Stellplätze vorgesehen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden halten wir eine effizientere und nachhaltigere Flächennutzung für den ruhenden Verkehr für erforderlich (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan). Nur über eine komprimierte Flächennutzung mit entsprechenden Baudichten und der Stapelung von Nutzungen kann dem großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden. Die Gästeparkplätze sollten weniger in die Fläche, sondern vorrangig in einer Tiefgaragen angeordnet werden.	Kenntnisnahme Eine effiziente Flächennutzung wird angestrebt. Eine Unterbringung der Stellplätze in Parkdecks erfordert weniger Fläche, aber deutlich mehr Ressourcen und versiegelt eine kleinere Fläche vollständig. Grundwasser ist zu beachten.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 10 RVSO	Hierdurch könnte auch das östlich angrenzende Biotop vor einer teilweisen Bebauung geschützt werden.	Kenntnisnahme
11 Abwasserzweckverband Hausach-Hornberg	15.02.2022 Zu dem Bebauungsplan "Gasthaus Linde" vom 01.02.2022 liegt zur Zeit keine Berührung des AZV Hausach - Hornberg vor.	Kenntnisnahme
12 IHK Südlicher Oberrhein, Freiburg	21.02.2022 Das historische, über 3 Jahrhunderte alte Gasthaus Linde am Rande des Ortszentrums von Gutach soll reaktiviert werden und zu einer zukunftsfähigen, gehobenen Hotelanlage um- und ausgebaut werden. Das historische Bestandsgebäude soll hierzu umfassend saniert sowie umgebaut und ergänzt werden, zudem soll östlich davon ein neues modernes Gästehaus hinzukommen. Die vorliegende Planung dient der planungsrechtlichen Ermöglichung des Bauvorhabens. Die Planung wird grundsätzlich begrüßt! Eine Realisierung des Vorhabens dürfte für den wichtigen Tourismussektor in Gutach wie auch im mittleren Kinzigtal sowie wohl auch für die eigene Bevölkerung einen echten Glücksfall darstellen. Der Neubau soll wohl eine ähnlich - beachtliche - Höhe wie das historische Gebäude erhalten. Dem beigefügten Plan-ausschnitt (Ansicht Süd) ist zu entnehmen, dass es sich im Gegensatz zum Bestandsgebäude in typischer traditioneller Schwarzwaldarchitektur wohl um einen massiven viergeschossigen „modernen“ Bau mit rechteckiger Kubatur handeln soll. Wir würden uns freuen, wenn zur Offenlage die städtebauliche Konzeption im Einzelnen dargestellt und beschrieben würde. Hat hierzu ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden? Hinsichtlich der Bebauungsvorschriften zur Art der baulichen Nutzung erscheint die angegebene Zweckbestimmung noch unbestimmt und vage, und zudem weit interpretationsfähig. U.E. kann dem Bestimmtheitsgebot so nicht ausreichend Genüge getan werden. Auch im Sinne einer anzustrebenden Rechtssicherheit des künftigen Planes wird eine Konkretisierung der zulässigen Haupt- und Nebennutzungen empfohlen.	Kenntnisnahme Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem alles detailliert festgelegt wird. Zur Offenlage werden die aktuellsten Entwürfe der Gebäude zugrunde gelegt. Ein städtebaulicher Wettbewerb fand nicht statt. Die zulässigen Nutzungen werden gemäß den zur Offenlage aktuellen Hochbauentwürfen präzisiert.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
13 Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau	01.03.2022 Geotechnik Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Triberg-Granits des kristallinen Grundgebirges. Dieser wird im Plangebiet von Auensand unbekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. 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. Bzgl. Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau (Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet und ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen) und Geotopschutz keine Anregungen.	Die Hinweise werden unter Ziff. 10.1 in die Begründung aufgenommen. Ein entsprechender Hinweis ist in Ziff. 10.1 bereits aufgenommen. Kenntnisnahme
14 Landratsamt Ortenaukreis	14.03.2022 Baurechtsamt Stellungnahme wird nachgereicht <u>Amt für Vermessung und Flurneuordnung</u> <u>untere Vermessungsbehörde:</u> Anregungen und Bedenken bestehen nicht. <u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Keine Bedenken oder Anregungen	s. Stellungnahme Nr. 16 Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 14 Landratsamt Ortenaukreis	<p><u>Amt für Landwirtschaft</u></p> <p>Flächeninanspruchnahme Die Gesamtfläche des Planungsgebiet umfasst ca. 0,65 ha wovon ca. 0,2 ha als landwirtschaftlich nutzbar gilt. Die landwirtschaftliche Fläche wird derzeit als Dauergrünland bewirtschaftet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um Fläche guter Bodenqualität der Vorrangflur Stufe II. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan 2016 (3.0.2 + Begründung) zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden (3.0.9 + Begründung). Insofern bedauern wir, dass mit Ausweisung neuer Planungsgebiete und der daraus folgenden Bebauung weitere Flächen verloren gehen. Eine Existenzgefährdung des Bewirtschafters liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Bei Bedarf sind dem Bewirtschaftler gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.</p> <p>Immissionsschutz Das Planungsgebiet wird im Norden sowie im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch ...) zu rechnen. Ein Abstand zwischen Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Planungsgebiets zu realisieren.</p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Derzeit sind noch keine Ausgleichsmaßnahmen beschrieben. Wir weisen schon zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass aufgrund des massiven Verbrauchs landwirtschaftlicher Flächen infolge umfangreicher Siedlungsausweitungen und Naturschutzmaßnahmen in Vergangenheit und Zukunft eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen möglichst auszuschließen sind.</p>	<p>Diese ortskernnahen und zum größten Teil bereits für den Gasthof genutzten Freiflächen werden nur in notwendigem Umfang in Anspruch genommen. Die Aktivierung des Gasthauses liegt aber im Interesse der Gemeinde, die sich bemüht, den Tourismus in Gutach zu fördern - auch im Sinne der Einwohner.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf die charakteristischen Emissionen der Landwirtschaft wird unter Ziff. 10.6 der Begründung noch hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme Dies wird bei der Bestimmung der Ausgleichsmaßnahmen beachtet.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 14 Landratsamt Ortenaukreis	Aus landwirtschaftlicher Sicht ist im naturschutzrechtlichen Ausgleich eine Konzentration auf ökologische Verbesserungen vorhandener Streuobstbestände oder/und Biotope sinnvoll, um einem weiteren Verlust von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen vorzubeugen.	Kenntnisnahme
	Weiterhin weisen wir darauf hin, dass nach § 15 Abs. 6 NatSchG Baden-Württemberg bei geplanter Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.	Kenntnisnahme
	<u>Amt für Waldwirtschaft</u>	
	Wald ist nicht betroffen.	Kenntnisnahme
	<u>Straßenbauamt</u>	
	Keine Bedenken und Anregungen in straßenrechtlicher Hinsicht.	Kenntnisnahme
	<u>Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht</u>	
	Das im Baugebiet gelegene Gasthaus Linde soll umgebaut und saniert werden. Vorgesehen sind Gastronomiebereich, 25 Gästezimmer und eine Pächterwohnung. Zudem soll ein 4-geschossiger Hotelneubau mit 39 Zimmern und 4 Ferienwohnungen errichtet und eine Parkfläche mit 46 Stellplätzen angelegt werden.	Kenntnisnahme
	Der Bebauungsplan weist die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel aus. Hotelanlagen verkörpern keine gesonderte Gebietskategorie im Sinne der einschlägigen lärmschutztechnischen Regelwerke. Wir würden dem Plangebiet - für einen angemessenen Schutz der Hotelgäste vor Lärmbelastung und um ihrem Ruhe- und Erholungsbedürfnis gerecht zu werden - die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebiets zuweisen.	Kenntnisnahme
		Die Gebietskategorie ist auch unter Berücksichtigung der Umgebung zu bestimmen. Zum Baugebiet wurde eine <u>schalltechnische Untersuchung</u> beauftragt. <u>Die relevanten Aussagen werden in den BP aufgenommen.</u>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 14 Landratsamt Ortenaukreis	<p>Die schalltechnische Untersuchung für das benachbarte Areal „Lindenmatte“ lässt erwarten, dass durch den Schienenverkehr auf der Schwarzwaldbahn im Nachtzeitraum die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überschritten werden. Wir empfehlen daher, die Schallimmissionen zu ermitteln und ggf. Immissionsschutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Ebenfalls zu untersuchen sind die Geräuschbelastungen durch den Hotel- und Gastronomiebetrieb sowie den Stellplatzverkehr auf bestehende und zukünftige schutzbedürftige Nutzungen inner- und außerhalb des Baugebiets.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass auf die schutzbedürftigen Räume in dem Sondergebiet Glockengeläut der evangelischen Kirche einwirkt. Während liturgisches Läuten im herkömmlichen Rahmen keine erhebliche Belästigung, sondern eine zumutbare sozialadäquate Einwirkung darstellt, sind beim Läuten zu weltlichen Zwecken, wie z.B. dem sogenannten Uhrschlag die Maßstäbe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm anzulegen.</p> <p><u>Amt für Umweltschutz</u></p> <p>Eine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage des Umweltberichts sowie einer artenschutzrechtlichen Abschätzung erfolgen.</p> <p>Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, sollten eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt werden.</p> <p>Ebenfalls sollte der Einfluss des Vorhabens auf das angrenzende FFH-Gebiet „Mittlerer Schwarzwald bei Hornberg und Schramberg“ mit Hilfe des Formblatts zur Natura 2000-Vorprüfung untersucht werden.</p>	<p>Auch für das Baugebiet "Gasthaus Linde" wurde eine <u>schalltechnische Untersuchung</u> in Auftrag gegeben.</p> <p>Auch diese Geräuschbelastungen werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geprüft.</p> <p>Kenntnisnahme <u>Belästigungen durch Glockenläuten sind zu prüfen und zu bewerten.</u></p>
		<p><u>Aussagen zu Umweltbelangen und zum Artenschutz werden zur Offenlage vorgelegt.</u></p>
		<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 14 Landratsamt Ortenaukreis	<p><u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Zu dem Bebauungsplanvorentwurf sind nachstehende Abklärungen erforderlich.</p> <p>A) Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen</p> <p>I. Oberflächengewässer</p> <p>Die Planflächen werden laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.</p> <p>HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.</p> <p>Hinweise</p> <p>Da es sich bei den o.g. Plangebietem um durch extreme Hochwasserereignisse gefährdete Gebiete handelt, empfehlen wir, alternative Flächen zu prüfen.</p> <p>Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.</p> <p>II. Grundwasserschutz</p> <p>Folgende Bestimmungen sind als Hinweis in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Begründung wird unter Ziff. 5.2 und Ziff. 10.3 auf extreme Hochwasserereignisse hingewiesen und Schutzmaßnahmen aufgeführt. Die Flächen sind im Plan gekennzeichnet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Alternative Flächen machen hier keinen Sinn, da es Ziel ist, das historische Gasthaus zu erhalten und durch Ergänzungen eine zukunftsorientierte Nutzung zu gewährleisten. Diese kann nur in enger Anbindung an den Bestand erfolgen.</p> <p>Die aufgeführten Bestimmungen werden in die Begründung unter Ziff. 10.7 aufgenommen.</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 14 Landratsamt Ortenaukreis	<p>- Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</p> <p>- Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.</p> <p>III. Hinsichtlich der Themen "Wasserversorgung", „Abwasserentsorgung“, "Altlasten" und "Bodenschutz" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.</p> <p>B) Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</p> <p>Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter: Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p> <p>I. Grundwasser Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme • Eventuelles Absinken des Grundwasserstands • Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, • Schadstoffeintrag • Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung) • Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten • Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers <p>II. Oberflächengewässer sowie Boden / Altlasten Der beabsichtigte Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist hinsichtlich der Schutzgüter „Oberflächengewässer“ und „Boden / Altlasten“ aus unserer Sicht ausreichend.</p>	Kenntnisnahme
		Kenntnisnahme

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 14 Landratsamt Ortenaukreis	<u>Gesundheitsamt</u> Bei Einhaltung gesundheitsverträglicher Lärmpegel keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme s. oben, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallwirtschaft
	<u>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</u> Keine grundsätzlichen Bedenken. Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.	Kenntnisnahme
	<u>Abfallwirtschaftssatzung</u> Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung. Des Weiteren weisen wir auf Folgendes hin:	Kenntnisnahme
	<u>Erdaushub</u> Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen.	Kenntnisnahme
15 Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21 Raumordnung	15.03.2022 Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass sich der Bebauungsplan mit der vorliegenden Abgrenzung nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und somit ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren erforderlich ist. In der vorliegenden Begründung wird ausgeführt, dass der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt wird und eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgen soll. Die Aufstellung eines Bebauungsplans vor Änderung des Flächennutzungsplans ist lediglich bei Verfahren nach § 13 a bzw. § 13b BauGB möglich.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>	
zu 15 RP Freiburg, Ref. 21	<p>Allerdings gehen wir nach Durchsicht der Planunterlagen und Luftbild davon aus, dass für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf „Gasthaus Linde“ die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen. Der Bebauungsplan überplant einen erheblichen Teil bereits bebauter, bzw. in seinem östlichen Teilbereich versiegelte Flächen. In die Gesamtbewertung ist weiterhin die Abgrenzung des nördlich anschließenden Bebauungsplangebiets „Lindenmatte“ und die westlich des Grundstücks Neudorf 1 gelegene versiegelte Fläche einzustellen.</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang zudem darauf hinweisen, dass auch sog. Außenbereichsinseln im Innenbereich gem. ständiger Rechtsprechung in den Anwendungsbereich von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB fallen können.</p> <p>Sollte das Verfahren nach §13a BauGB weitergeführt werden, wäre eine entsprechende Beschlussfassung durch den Gemeinderat, eine Überarbeitung der Planunterlagen und erneute Planoffenlage erforderlich.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgte nach Abstimmung mit dem LRA Ortenaukreis.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist doch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	
16 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt	18.03.2022	<p>Der Bebauungsplan entwickelt sich derzeit nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, weshalb er der Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis bedarf (§§ 8 Abs. 2 und 203 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 BauGB-DVO). Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB in einem parallelen Verfahren durchzuführen.</p> <p>Der Bebauungsplan ist nach Satzungsbeschluss mit allen erforderlichen Unterlagen zur Genehmigung vorzulegen. Hierzu gehört auch ein Nachweis über die Einstellung der ortsüblichen Bekanntmachung und der Nachweise in das Internet entsprechend § 4 a Abs. 4 BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
<p>zu 16 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt -</p>	<p>In diesem Zusammenhang weisen wir auf Folgendes hin: Nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sind Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind ortsüblich bekannt zu machen. Hierzu gehören auch vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange. Sollten in der öffentlichen Bekanntmachung umweltbezogene Informationen fehlen, handelt es, sich je nach Umfang der fehlenden Informationen, um einen nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beachtlichen Formfehler.</p> <p>Nach Durchsicht der Planunterlagen und Rücksprache mit der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidium Freiburg liegen für den Bebauungsplan-Entwurf „Gasthaus Linde“ die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB vor. Auf die Stellungnahme der Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidium Freiburg vom 15.03.2022 wird verwiesen.</p> <p>Sollte das Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt werden, ist der Bebauungsplan nicht genehmigungspflichtig. Es wäre eine erneute Beschlussfassung durch den Gemeinderat, eine Überarbeitung der Planunterlagen und erneute Offenlage erforderlich.</p> <p>Es werden folgende Anregungen vorgebracht: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen: Ziffer 2.2.1 + 2.2.2 Die Gebäudehöhe im Sinne des § 2 Abs. 4 Satzes 1 LBO ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel. Die max. zulässige Gebäudehöhe GH im SO¹ vom 9,00 m differiert zu den Angaben im zeichnerischen Teil von max. 15,00 m. Die Angaben sind zu prüfen. Die max. zulässige Gebäudehöhe GH im SO² vom 13,50 m differiert zu den Angaben im zeichnerischen Teil von max. 10,00 m. Die Angaben sind zu prüfen.</p>	<p>Zur geplanten Offenlage ist auf die <u>vorliegenden umweltbezogenen Informationen hinzuweisen</u>. Diese sind auch mit offen auszulegen.</p> <p>Da die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB vorliegen, wird das Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt. s. Stellungnahme RP, Nr. 15</p> <p>Erforderlich werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - erneute Beschlussfassung - Überarbeitung der Planung - Offenlage <p>Die untere Bezugshöhe ist bezogen auf das Straßenniveau. Dies wird ergänzend erläutert.</p> <p>Die Höhenangaben werden präzisiert.</p> <p>Die Höhenangaben werden präzisiert.</p>

<i>Behörde</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 16 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt -	<p>Zeichnerischer Teil: Im SO² ist für die Hauptanlage eine Grundfläche von 760 m² festgesetzt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von</p> <ul style="list-style-type: none"> o Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, o Nebenanlagen im Sinne des § 14, <p>mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Stellplatzfläche ist im Verhältnis zur Grundfläche der Hauptanlage zu groß festgesetzt. Die Angaben sind zu prüfen. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden (§ 23 Abs. 1 BauNVO). Unseres Erachtens sind die dargestellten Baugrenzen des SO² im zeichnerischen Teil zu eng dimensioniert. Durch eine Vergrößerung der Baugrenzen wären auch noch Änderungen möglich, ohne dass hierfür gleich eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die festgesetzten maximalen Grundflächen werden geprüft und vergrößert. Für den Stellplatzbereich im Osten wird ein zusätzliches Sondergebiet - Stellplätze SO³ gebildet.</p> <p>Die Baugrenzen werden geringfügig erweitert, aber auch künftig sind nur Erweiterungen in begrenztem Umfang zulässig, um ein Bauvorhaben in dem vorgestellten Umfang zu sichern.</p>
17 Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4 Straßenwesen	05.04.2022 Unsere Belange als Straßenbaulastträger für Bundes- und Landesstraßen sind nicht betroffen. Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
18 Vodafone	10.06.2022 Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Kenntnisnahme

<i>Private</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
1 Bürger 1	11.03.2022	<p>Ich bin mit einem Teil meines Flurstücks 1049 Anlieger hinsichtlich der Holzabfuhr über die Forststraße im Lindenwald. In Anbetracht des Bebauungsplans „Gasthaus Linde“ habe ich Sorge, dass die Holzabfuhr über den Neudorfweg - entlang des Gasthauses bis zu der Einmündung in den Ramsbachweg nicht zu jeder Zeit gewährleistet ist. Ich möchte Sie deshalb bitten, mit entsprechenden Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass der Schwerlastverkehr zu jeder Zeit ohne Einschränkungen die volle Straßenbreite nutzen kann.</p>	<p>Der Schwerlastverkehr über den Neudorfweg ist weiterhin zu gewährleisten. Änderungen sind nicht vorgesehen - im Bereich der Stellplätze soll die Straßenbreite auf 5,50 m erweitert werden.</p>
2 Bürger 2	08.03.2022	<p>Den neuen Bebauungsplan „Gasthaus Linde“ habe ich mit Verwunderung und Sorge zur Kenntnis genommen. Dies betrifft vor allem die erhebliche Ausweitung der Bettenkapazität und der damit verbundenen Problematik. Dies betrifft die gesicherte Holzabfuhr über die bestehende und zur Erschließung vorgesehene Verbindungsstraße. Hinzu kommt der enorme Flächenbedarf für das riesige neue Gebäude mitsamt der geplanten Parkplätze. Hierzu soll landwirtschaftlich genutztes Grünland in Gewerbefläche umgewandelt werden. Die wesentlichen Punkte stelle ich dar:</p> <p><u>1. Keine ausreichenden Parkplätze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkplätze für „Neubau 39 Gästezimmer und 4 Ferienwohnungen zuzüglich 25 Gästezimmer bestehendes Gasthaus Linde“ entsprechend der vorgesehenen und festgelegten Ausweitung im Bebauungsplan. • Parkmöglichkeit Personal für beide Häuser • Ersatz der bisherigen Parkmöglichkeiten für kirchliche Veranstaltungen und Friedhofsbesucher • Parkmöglichkeit für Gäste des Gastronomiebetriebs entsprechend der Sitzplätze und ggf. Hallenbad „Linde“. • Ersatz für bisherige Parkplätze für Kurzparker Spaziergänger und Wanderer 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze sind ca. 50 Stellplätze möglich + bis zu 2 Busparkplätzen. Nach Auskunft des Hotelinvestors wird dies für die geplanten Nutzungen (Hotel, Gaststätte, etc.) ausreichen.</p>

Private	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 2 Bürger 2	<p>Hierfür ist weit mehr als die doppelte Anzahl der vorgesehenen Parkplätze nötig. Außerdem fallen die bisherigen öffentlichen Parkplätze weg, ohne dass dafür Ersatz gesichert ist. Ersatz der wegfallenden Parkplätze muss vor Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt sein. Nach Osten besteht keine Möglichkeit, da es sich dort um eine Feuchtwiese und Naturschutzgebiet handelt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Auf Flst. 123/21 verläuft seit weit über 100 Jahren ein Wassergraben. In diesen mündet die Drainage der Wiesen südlich des Friedhofs Flst. 121/9 und meiner Wiese Flst.1029. In diesem Graben zusammen mit dem umliegenden Feuchtbiotop sind geschützte Kleinlebewesen wie Feuersalamander, Kröten etc. beheimatet. Dieses würde durch die geplanten Parkplätze zerstört. Der Graben ist im Bebauungsplan nicht eingezeichnet und muss mit aufgenommen werden und erhalten bleiben. 3. Der vorgesehene Neubau ist in seiner Größe und Ausführung (eine neuartige Form des Plattenbaus aus DDR-Zeiten) ortsfremd. In direkter Nähe zu einem wichtigen kulturellen Erbe (Kriegerdenkmal, Kirche) und einem sensiblen Bereich (Dorffriedhof) ist diese Ausweitung durch ein derartig wuchtiges 4-geschossiges Gebäude mit Flachdach (sh. landschaftsbezogenes Bauen) m.E. untragbar. Das neue Gebäude wäre somit ein Geschoss höher als das bisherige markante Gasthaus Linde mit 3 Geschossen. 4. Hinsichtlich Erhalt des etwa 65-jährigen Mammutbaums besteht durch diese Baumaßnahme die große Gefahr, dass dieser abstirbt. In den letzten 15 Jahren sind etliche Mammutbäume in der Nähe durch Trockenheit und Käferbefall abgestorben. (Grund: Wassermangel bei geringem Grundwasserstand). Durch diese Baumaßnahme wird die Wasserversorgung des Wurzelwerks massiv beeinträchtigt, so dass dieser vermutlich absterben wird. 	<p>Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze werden durch die Neuanlage von Stellplätzen im östlichen Anschluss an die mit dem B-Plan ausgewiesenen Stellplätze ersetzt.</p> <p><u>Ein Graben innerhalb des Plangebiets ist nicht bekannt - wird aber soweit vorhanden nachgetragen.</u></p> <p><u>Der Neubau wurde aufgrund der Einwendungen des Gemeinderats bereits umgestaltet. Die vorgesetzten Balkone reduzieren optisch die Höhe / die Baumasse.</u></p> <p>Auch der Investor legt Wert auf eine Erhalt des Mammutbaums. Deshalb wurde der Neubau vom Bestand abgerückt. Während der Baumaßnahmen ist der Baum sorgfältig zu schützen.</p>

Private	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 2 Bürger 2	<p>5. Die im Bebauungsplan zur Umwandlung als Sonderfläche „Hotel“ ausgewiesene Fläche wird von mir und meinem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb seit Jahrzehnten zur Bewirtschaftung der gepachteten Grünflächen „Lindenmatten“ genutzt. Die Fläche bewirtschaftete ich als Mähwiese und ist wichtige Grünfläche für Flora und Fauna im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung. Nach dem Bebauungsplan ist eine erhebliche Fläche zusätzlich notwendig. Es ist unsinnig, diese weitvolle Fläche als „Parkplatzwüste“ zu nutzen. Gegen diese Umwandlung von wertvoller landwirtschaftlicher Fläche in Parkplatzfläche (Versiegelung) erhebe ich als jahrzehntelanger Pächter Einspruch.</p> <p>6. Uneingeschränkte Nutzung der Straße Dies muss sichergestellt werden, insbesondere die jederzeitige ungestörte Befahrung durch land- und fortwirtschaftliche Schwerfahrzeuge, sowie Langholzfahrzeuge zum Abtransport des anfallenden Langholzes. Dazu wurde insbesondere der Weg entlang des „Lindengartens“ verbreitert. Es muss gewährleistet sein, dass der jetzige Zustand insbesondere im Bereich des Gasthofes „Linde“ vollumfänglich im bisherigen Bestand erhalten bleibt. Der Transportverkehr durch Schwerlastfahrzeuge, sowie Langholzfahrzeuge muss jederzeit sowohl tageszeitlich wie auch täglich gewährleistet sein. Die bisherige Breite muss vollumfänglich bestehen bleiben und darf nicht durch Vorbau, parkende Pkws oder, z.B. Beschilderung eingeschränkt werden.</p> <p>Aus diesen Gründen lege ich gegen den Bebauungsplan Einspruch ein und bitte ich Sie, von diesem Abstand zu nehmen. Stattdessen schlage ich vor, das Anwesen „Gasthaus Linde“ wie ursprünglich beim Verkauf durch die Gemeinde zugesagt, in seinem Ursprung zu sanieren und so einen Erhalt und Aufwertung des historischen und markanten Gebäudes und seiner Gastronomie sicherzustellen.</p>	<p>Die Aktivierung des Hotelbetriebs ist für die Gemeinde Gutach zur Sicherung der Attraktivität für Gäste (Tourismus) von öffentlichem Interesse. Den Wert von landwirtschaftlich gut nutzbarer Fläche sieht auch der Gemeinderat. Deshalb wird der Verlust an Wiese auf ca. 0,2 ha begrenzt.</p> <p>Der Schwerlastverkehr (Langholzfahrzeuge etc.) wird weiterhin und jederzeit über die vorhandenen Wege möglich sein. Einschränkungen oder Behinderungen sind mit dem Bebauungsplan nicht geplant.</p> <p>Eine Sanierung und Aufwertung des vorhandenen Gasthauses soll erfolgen. Dies erfordert aber zusätzliche Maßnahmen, um einen wirtschaftlichen Betrieb auch in Zukunft zu sichern.</p>

Private	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
3 Bürger 3	<p data-bbox="600 263 734 295">10.03.2022</p> <p data-bbox="779 263 1512 414">Die Pläne von Herrn Scheidweiler, auf deren Basis die Gemeinde das Objekt „Linde“ an ihn verkaufte, wurden im August 2020 (sh. Bericht OT) bei seiner Vorstellung von den Zuhörern und sicher auch der übrigen Gemeinde mehrheitlich mit großem Applaus aufgenommen.</p> <p data-bbox="779 414 1512 470">Diese ursprünglichen Pläne haben sich inzwischen total verändert.</p> <p data-bbox="779 470 1512 805">Der Bereich des Gasthauses Linde bildet den historischen Dorfkern und Mittelpunkt der Gemeinde (s. Bericht Ansgar Barth). Dieser ist in der Form noch weitgehend vorhanden und der Erhalt des Gasthauses ist sehr wichtig. Ein Investor muss sicher wirtschaftlich kalkulieren, jedoch trägt die Gemeinde sehr große Verantwortung für den Erhalt dieses historischen und geschichtsträchtigen Bereiches (Dorfkirche - Lindengarten - Stabswirtshaus Linde). Durch den geplanten riesigen Hotelneubau im historischen Dorfkern mit allen Konsequenzen wie viel Betrieb, Verkehr und Lärm geht diese historisch wertvolle Struktur unwiederbringlich verloren.</p> <p data-bbox="779 805 1512 1085">Vom bisherigen Gasthaus Linde mit 3 Geschossen abgesetzt soll nun ein neues Gebäude mit <u>4 Geschossen</u> (33 x 23 Meter = 760 qm) errichtet werden. Mit Flachdach und PV-Anlage und einer <u>Höhe von 15 Metern</u> ist dies riesig dimensioniert und kommt in der Form einem Industriebau gleich, der hier m.E. untragbar ist. Diesen Industriebauarakter findet man als Hotels allenfalls in großen Innenstädten, wie Freiburg Stadthotel oder Areal Güterbahnhof, jedoch nirgends in unserem ländlich geprägten Raum.</p> <p data-bbox="779 1085 1512 1189">Als Lösung für den Erhalt des historischen Gasthauses Linde sollte eine verträglichere Variante mit einem Anbau oder kleiner dimensionierten Bauwerk gefunden werden.</p> <p data-bbox="779 1189 1164 1220">Bestandsschutz für die Bäume</p> <p data-bbox="779 1220 1512 1375">Ein Glücksfall für den Dorfkern und das angrenzende Wohngebiet sind die einzigartigen, sehr wertvollen Bäume. Neben dem angesprochenen Mammutbaum steht ein weiterer am Brennhäusle, daneben weitere „Lebensbäume“. Diese gesunden Bäume müssen m.E. alle erhalten bleiben.</p>	<p data-bbox="1547 263 1736 295">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="1547 470 2072 686">Das markante den Bereich prägende Stabswirtshaus muss erhalten werden. Dies erfordert eine umfassende Sanierung und ein Konzept für die Zukunft des Ensembles. Deshalb wird mit dem Neubau die Kapazität gesteigert und damit ein wirtschaftlicher Betrieb ermöglicht.</p> <p data-bbox="1547 805 2072 925">Bei den Maßen und Quadratmeterangaben handelt es sich um Maximalwerte, Höhe für Gebäude max. 13 m, für Balkone max. 10 m.</p> <p data-bbox="1547 925 2072 1085">Die Höhe des Neubaus wurde vom Investor niedriger als der First des Bestandsgebäudes geplant. Um einen massiven "Klotz" zu verhindern, wurden die Balkone vorgesetzt und damit der Baukörper gegliedert.</p> <p data-bbox="1547 1085 2072 1189">Ein Anbau wurde verworfen, da der Mammutbaum zu nahe an den Anbau des Bestandsgebäudes zu stehen käme.</p> <p data-bbox="1547 1220 2072 1316">Die Bäume sollen erhalten werden. Der Baum beim Brennhäusle wird zusätzlich im Plan eingetragen.</p>

<i>Private</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 3 Bürger 3	<p>In Zeiten der schnellen Klimaveränderung sind diese für das Mikroklima im Dorfkern und angrenzenden Wohngebiet unverzichtbar, auch deshalb, weil die Gemeinde jüngst knapp 20 Bäume in unmittelbarer Nähe fällen ließ. Zudem bieten diese einen erheblichen Lärmschutz vor bisherigen Lärmquellen. Dies dürfte auch im Sinne des Investors sein, der ja Bäume erhalten möchte. Bei einer Baumaßnahme sind alle Bäume zu sichern und die Arbeiten nur mittels Saugbagger durchzuführen, ansonsten wird das sensible Wurzelwerk beschädigt und die Bäume sterben mittelfristig ab.</p> <p>Parkplätze Die vorgesehenen Parkplätze reichen bei weitem nicht aus, zudem sollen bestehende und künftig notwendige öffentliche Parkplätze an den Investor verkauft, sowie landwirtschaftliche Fläche und im östlichen Teil sogar eine Feuchtwiese mit Biotop versiegelt werden. Dieses bietet aktuell Heimstätte für geschützte Arten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Vor Verkauf der öffentlichen Parkplätze muss deren Ersatz rechtlich gesichert sein. 2. Für die Hotel-Parkplätze ist eine Tiefgarage anzulegen. 3. Die jetzigen bestehenden Parkplätze für das Gasthaus Linde fehlen und sind im Bebauungsplan als solche mit aufzunehmen und zu kennzeichnen. <p>Zusätzliche belastende Immissionen Lärm, Licht Die gewaltige Ausweitung der Bettenkapazität verursacht enormen Lärm durch Fahrzeugbewegungen, Publikum, Passanten. Zur Reduzierung sollte eine evtl. Außengastronomie bis 22:00 Uhr begrenzt werden.</p> <p>Immission Licht Beleuchtungskörper schädigen Flora und Fauna. Wenn schon für Flora und Fauna wertvolle Wiesenfläche versiegelt wird, dann gilt es bei verbliebende angrenzenden Wiesenflächen dem Schutz für Flora und Fauna größtmögliche Priorität einzuräumen, damit nachtaktive wie Insekten, Igel, Marder, Iltis durch Streulicht nicht gestört oder vertrieben werden:</p>	<p>Kenntnisnahme <u>Auf die Sicherung der Bäume wird im Textteil besonders hingewiesen.</u></p> <p>Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze sind ca. 50 Stellplätze möglich + bis zu 2 Busparkplätzen. Nach Auskunft des Hotelinvestors wird dies für die geplanten Nutzungen (Hotel, Gaststätte, etc.) ausreichen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ersatz wird von der Gemeinde östlich des Plangebiets geschaffen. 2. Eine Tiefgarage ist aufgrund des hohen Grundwasserstands problematisch. 3. Die Stellplatzflächen sind in Absprache mit dem Investor ausgewiesen. <p><u>Ggf. erforderliche Einschränkungen werden nach Maßgabe der Schalltechnischen Prüfung festgelegt.</u></p> <p><u>Ggf. erforderliche und sinnvolle Regelungen werden im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Prüfung festgelegt.</u></p>

Private	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 3 Bürger 3	<ul style="list-style-type: none"> • Nur Leuchten, die exakt auf die auszuleuchtenden Flächen auszurichten sind, • Lichttemperatur ist Warmton zu wählen, • Kompletter Verzicht auf „Deko“ Leuchten oder sog. Moonlights • Abschaltung evtl. Außenbeleuchtung, bzw. Parkplatzbeleuchtung nachts zwischen 1:00 Uhr und 6:00 Uhr <p>Diese Umweltbelange sind im Bebauungsplan nirgends erwähnt. Deshalb bitte ich diese mit aufzunehmen, im Bebauungsplan festzuschreiben und um fachgerechte Lärmgutachten, Umwelt- und Artenschutzgutachten zu ergänzen.</p> <p>Fazit Der historische Dorfkern verträgt einen solch massiven Eingriff nicht, deshalb bitte ich darum, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht umgesetzt wird, bzw. von der Genehmigungsbehörde zurückgewiesen wird. Wenn sich der Investor einer Sanierung und Anbau wie geplant verschließt, sollte darauf hingewirkt werden, dass sich ein Neubau dem Bestandsgebäude Linde mit 3 Geschossen „unterwirft“, also ein Geschoss weniger als geplant, Satteldach und Verschiebung nach Westen. Die Gemeinde bitte ich, die zum Verkauf vorgesehene Fläche in dieser Größe nicht zu veräußern, weil Parkplätze mit überschaubarem Mehraufwand durch eine Tiefgarage anderweitig geschaffen werden können.</p>	<p><u>Ergänzungen zu Lärm-, Arten- und Umweltschutz werden zur Offenlage des Bebauungsplans vorgelegt.</u></p> <p>Die aufgeführten Punkte (s. oben), u. a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - massive Bebauung - Neubau mi 3 Geschossen und Satteldach - Verschiebung des Neubaus nach Westen - Satteldach für den Neubau - Tiefgarage <p>werden vom Gemeinderat sorgfältig abgewogen.</p>
4 Bürger 4	<p>11.03.2022</p> <p>Widerspruch gegen den laut Satzung ausgelegten Bebauungsplan Gasthaus Linde</p> <p>1. Erfordernis der Planaufstellung Es ist unzutreffend, dass der Investor im Jahr 2021 gefunden wurde. Wer die Pressemitteilungen verfolgt, kann nachlesen, dass W. Scheidtweiler und Bürgermeister S. Eckert am 26.02.2020 am Notariat Haslach einen Kaufvertrag geschlossen haben. Herr Scheidtweiler kaufte von der LBBW Immobilien GmbH das Grundbuch 677, welches zuvor auch mit einem Zufahrtsrecht zu meinem Gunsten belastet war.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

<i>Private</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 4 Bürger 4	<p>Mein Recht wurde am 19.12.2016 ohne Kenntnisgabe und Zustimmung seitens der Beteiligten durch meine Person auf das neu gebildete Flurstück 123/21 (Lindenmatte) neues Grundbuch mit der Grundbuchnummer 1176 der LBBW Immobilien GmbH übertragen.</p> <p>Hier ist festzuhalten, dass die zuständigen Herren der Gemeindeverwaltung ihr Nötiges zum Gelingen beigetragen haben.</p> <p>Dem Investor war als Besitzer von mehreren Gastronomischen Betrieben doch bekannt, was er mit dem historischen und denkmalgeschützten Gasthof übernimmt.</p> <p>Gutach braucht kein Stemehotel, schon gar nicht, wenn es verpachtet werden soll.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Die o.g. Punkte betreffen den B-Plan nicht.</u></p>
	<p>2. Übergeordnete Planung</p> <p>Die Grundstücksflächen der Flurstücke 123 und 123/21 sind nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>3. Abgrenzung des Plangebiets</p> <p>Die Erschließung und Zufahrt zu dem Hotelgebäude und den Stellplätzen soll über die Neudorfstraße erfolgen.</p> <p>Folglich ist die Neudorfstraße mit den hierzu erforderlichen Flurstücken 123/20 (Lindengarten) Flurstück 120 (Friedhof und Kriegerdenkmal) und Flurstück 123/4 Neudorf dem Geltungsbereich zuzuordnen.</p> <p>Insbesondere ist im Bereich des Kriegerdenkmals keine erforderliche Zufahrtsbreite für Reisebusse gegeben.</p> <p>Als Berechtigte am Flurstück 123/21 verweise ich auf den Sachverhalt unter der Maßgabe, dass ich um Mitteilung der Eigentümer zu den oben genannten Flurstücken bitte, z.B. ob Erschließungskostenbeiträge für meine Person erhoben werden sollen.</p>	<p>Über die Neudorfstraße fahren heute Langholztransporte. Es ist deshalb zu erwarten, dass die Straße auch mit Reisebussen befahrbar ist.</p> <p><u>Der Inhalt und die Form der Berechtigung ist zu klären.</u></p> <p><u>Erschließungsbeiträge?</u></p>
	<p>4. Planungskonzept</p> <p>Die Abgrenzung des Planungsgebiets ist vorliegend nur für den Hotelneubau. Um die Problematik der Zufahrt zu lösen, sind die Festsetzungen zu den bestehenden Gasthof Linde ebenfalls erforderlich, da nach jetzigem Zustand kein Abstand von der Treppe und dem Eingang des Erdgeschosses gegeben ist.</p>	<p>Wie im Bebauungsplankonzept dargestellt, sind an der Treppe keine Erweiterungen zulässig.</p>

Private	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 4 Bürger 4	<p>Der Planer legt einen Ausschnitt der Jako Baudenkmalpflege GmbH zugrunde. Es wird auf die Kubatur und Dachlandschaft des bestehenden Gasthofs Bezug genommen.</p> <p>Das Sondergebiet -Hotel mit dem überdimensionierten Gebäude widerspricht mit dem in Gutach gemäß den örtlichen Bauvorschriften nicht zulässigem Flachdach.</p> <p>Es wird nicht Bezug genommen auf die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden; Glasfassaden dieser Größenordnung stellen eine erhebliche Wärmestrahlung dar, welche als besonders Klimaschädlich einzustufen sind.</p> <p>Weiter ist zu erwähnen, dass ausgehend der Höhe NN eine Höhe von ca.15 Meter im Vergleich zum Bestand nicht machbar ist.</p> <p>Das Gebäude stellt eine erhebliche wertmindernde Beeinträchtigung der umliegenden Nachbargrundstücke dar.</p> <p>Die zwei Treppenhäuser lassen darauf schließen, sollte der Hotelbetrieb nicht wie vorgesehen ablaufen, dass das gesamte Objekt als Eigentumswohnungen veräußert werden kann.</p> <p>4.3. Stellplätze, Garagen und Carports</p> <p>Der Anspruch des Hotelgastes ist doch möglichst trockenen Fußes ins Hotel zu kommen, wozu sich eine Tiefgarage als effektiver erweist. Die Pläne weisen jedoch in die andere Richtung.</p> <p>Ich bitte die Damen und Herren des Gemeinderats, sich intensiv mit dem Gedanken zu beschäftigen, wenn eine Garagenlandschaft zwischen Neudorf und dem Gasthaus Linde entsteht. Das geplante Hotel mit Parkplätzen ist in seiner jetzigen Form nicht in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.</p> <p>5. Wasserrechtliche Belange</p> <p>Die Flurstücke 123 und 123/21 sind Hochwassergebiete. Zudem ist die Lindenmatte eine Nasswiese, welche infolge der früheren Metallverarbeitenden Firma Kopp mit erheblichen Altlasten belastet ist.</p>	<p>Die zulässigen Elemente (z.B. Dachneigung) werden im Bebauungsplan festgelegt!</p> <p>Glasfassaden sind nicht per se klimaschädlich.</p> <p>Die max. Höhe des Bestandsgebäudes wird mit + 15 m festgelegt, die max. Höhe des Neubaus mit + 13 m.</p> <p>Eine Wertminderung ist nicht zu erkennen.</p> <p>2 Treppenhäuser sind aus Brandschutzgründen i.d.R. erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es sind keine Garagenzeilen geplant.</p> <p>Zu Hochwasser, Nasswiese und Altlasten wurden die Fachbehörden angehört.</p> <p>s. Stellungnahme LRA, Nr. 14.</p>

<i>Private</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 4 Bürger 4	<p>Sollten hier auch noch weitere ca. 46 Stellplätze ausgewiesen werden, so ist mit einer zusätzlichen Verschmutzung des Erdreichs und Grundwasser zu rechnen. Die Parkplätze für den Friedhof sind nicht gesichert.</p> <p>6. Störbetriebe (Kirche und die Bundesbahn) Bislang wurden keine Lärmschutzgutachten in Sachen Bundesbahn vorgelegt. Der Planer beruft sich im Bebauungsplan Lindenmatte lediglich auf nicht verwertbare Schätzungen. In Bezug auf ein Hotelbetrieb wäre ein Lärmschutzgutachten jedoch unausweichlich.</p> <p>Abschließend stelle ich fest, dass die Legende des Planers mit dem 12.08.2021 datiert ist. Zwischenzeitlich wurden fünf weitere Änderungen vorgenommen, woraus nicht nachweislich erkennbar ist, ob die vorgelegten Planvorlagen den Änderungen entsprechen. Einige Vorlagen sind ohne Datum. Als Berechtigte des Flurstücks 123/21 bin ich folglich zu der Entscheidung gekommen, dem Vorhaben unter den genannten Punkten als Ganzes zu widersprechen.</p>	<p>Stellplätze bringen nicht grundsätzlich Verschmutzungen des Erdreichs mit sich.</p> <p>Parkplätze für den Friedhof werden auch künftig bereitgestellt bzw. neu angelegt soweit erforderlich.</p> <p>(Kirche und Deutsche Bahn sind keine Störfallbetriebe) Ein Lärmgutachten wird erarbeitet.</p> <p>Unterlagen werden zur Offenlage neu datiert.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
5 Bürger 5.1	<p>11.03.2022</p> <p>Wird der Parkplatz vom „Gasthaus Linde“, wie auf den von Ihnen am 19.01.2022 veröffentlichten Plänen gebaut, so ist es nicht mehr möglich dort eine Verbindungsstraße zwischen dem Bauvorhaben „Lindenmatte“ und der Neudorfer Straße anzulegen. Wir fordern Sie hiermit dazu auf, diesen Sachverhalt auch im Hinblick auf unsere Stellungnahme vom 06.09.2021 zum Bebauungsplan „Lindenmatte“ genauer zu betrachten. In unserer Stellungnahme haben wir uns ganz klar gegen die Lösung der Ringstraße geäußert. Mit diesem Einspruch wollen wir verhindern, dass die von Ihnen im Bauvorhaben „Lindenmatte“ vom 21.07.2021 geplante Ringstraße umgesetzt werden muss, da man es verpasst hat die Bauvorhaben „Lindenmatte“ und „Gasthaus Linde“ im Zusammenhang zu betrachten.</p>	<p>Auf geradem Weg ist eine Verbindungsstraße nicht mehr herstellbar.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>(06.09.2021 = Stellungnahme zu "Lindenmatte") Kenntnisnahme</p>


<i>Private</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag</i>
zu 5 Bürger 5.2	11.03.2022	<p>Wird der Parkplatz vom „Gasthaus Linde“ wie auf den von Ihnen am 19.01.2022 veröffentlichten Plänen gebaut, so ist es nicht mehr möglich dort eine Verbindungsstraße zwischen dem Bauvorhaben „Lindenmatte“ und der Neudorfer Straße anzulegen.</p> <p>Wir fordern Sie hiermit dazu auf, diesen Sachverhalt auch im Hinblick auf unsere Stellungnahme vom 06.09.2021 zum Bebauungsplan „Lindenmatte“ genauer zu betrachten. In unserer Stellungnahme haben wir uns ganz klar gegen die Lösung der Ringstraße geäußert.</p> <p>Mit diesem Einspruch wollen wir verhindern, dass die von Ihnen im Bauvorhaben „Lindenmatte“ vom 21.07.2021 geplante Ringstraße umgesetzt werden muss, da man es verpasst hat die Bauvorhaben „Lindenmatte“ und „Gasthaus Linde“ im Zusammenhang zu betrachten.</p>	<p>Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Nr. 5.1</p> <p>s. oben</p>
6 Bürger 6	11.03.2022	<p>Wird der Parkplatz vom „Gasthaus Linde“ wie auf den von Ihnen am 19.01.2022 veröffentlichten Plänen gebaut, so ist es nicht mehr möglich dort eine Verbindungsstraße zwischen dem Bauvorhaben „Lindenmatte“ und der Neudorfer Straße anzulegen.</p> <p>Wir fordern Sie hiermit dazu auf, diesen Sachverhalt auch im Hinblick auf unsere Stellungnahme vom 06.09.2021 zum Bebauungsplan „Lindenmatte“ genauer zu betrachten. In unserer Stellungnahme haben wir uns ganz klar gegen die Lösung der Ringstraße geäußert.</p> <p>Mit diesem Einspruch wollen wir verhindern, dass die von Ihnen im Bauvorhaben „Lindenmatte“ vom 21.07.2021 geplante Ringstraße umgesetzt werden muss, da man es verpasst hat die Bauvorhaben „Lindenmatte“ und „Gasthaus Linde“ im Zusammenhang zu betrachten.</p>	<p>Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Nr. 5.1</p> <p>s. oben</p>
7 Bürger 7	08.03.2022	<p>Anregungen zum Bebauungsplan „Gasthaus Linde“:</p> <p>1. Erhalt der Neudorfstraße zur Nutzung der Holzabfuhr Über die Neudorfstraße und den Bahnübergang im Neudorf erfolgt die verkehrstechnische Anbindung der Waldflächen auf der östlichen Talseite.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Private	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag
zu 7 Bürger 7	<p>Es ist zu befürchten, dass diese Anbindung nach Umsetzung des Bebauungsplans bei künftigem Hotelbetrieb - mit benötigten Parkflächen für Reisebusse - nicht mehr sichergestellt ist.</p> <p>Die Nutzung der Neudorfstraße zur Holzabfuhr muss jederzeit gewährleistet sein. Dies sollte gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB entsprechend festgesetzt werden.</p> <p>2. Erhalt der öffentlichen Parkplätze unmittelbar östlich des alten Back- und Brennhauses für die Gutacher Bevölkerung Es besteht ein erheblicher Bedarf an öffentlichen Parkplätzen im Bereich der Kirche, des Friedhofs und des Gasthauses Linde. Dies ist offensichtlich, da die Parkplätze beim Gasthaus Linde auch aktuell häufig genutzt werden, selbst wenn keine Veranstaltungen oder Gottesdienste stattfinden.</p> <p>Bei einem künftigen Hotelbetrieb im bisherigen Bestand (25 Zimmer) und dem geplanten Neubau (39 Zimmer und 4 Ferienwohnungen) entsteht ein großer zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen für die Gäste des Gasthauses Linde.</p> <p>Es ist somit zu befürchten, dass im Rahmen einer späteren Festlegung keine ausreichenden Parkplätze für die Gutacher Bevölkerung mehr zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>3. Erhalt der Mammutbäume bei der Linde und dem alten Back- und Brennhaus Bei der Vorstellung der geänderten Baupläne wurde hervorgehoben, dass durch die Verschiebung des Neubaus nach Osten der Mammutbaum beim Gasthaus erhalten werden kann. Der vorhandene Mammutbaum beim Back- und Brennhaus ist aus den offen gelegten Plänen jedoch nicht ersichtlich.</p> <p>Da die Möglichkeit des Erhalts dieser Bäume bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe jedoch wenig realistisch ist, sollte dies insgesamt nochmals bewertet werden. Kommt man zum Ergebnis, dass durch die Baumaßnahmen Schäden an den Mammutbäumen zu erwarten sind, die auf Dauer zu einem Absterben dieser Bäume führen, dann ist es nicht erforderlich, den Neubau entgegen der vorherigen Planung nach Osten zu verschieben.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan wird die Straßenbreite im Bereich der Parkplätze auf 5,50 m erweitert. Die Holzabfuhr wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Holzabfuhr über die Neudorfstraße bleibt jederzeit gewährleistet.</p> <p>Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze werden durch die Neuanlage von Stellplätzen im östlichen Anschluss an die mit dem B-Plan ausgewiesenen Stellplätze ersetzt.</p> <p>Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze sind ca. 50 Stellplätze möglich + bis zu 2 Busparkplätzen.</p> <p>Nach Auskunft des Hotelinvestors wird dies für die geplanten Nutzungen (Hotel, Gaststätte, etc.) ausreichen.</p> <p>Auch der Investor legt Wert auf eine Erhalt des Mammutbaums. Deshalb wurde der Neubau vom Bestand abgerückt. Während der Baumaßnahmen ist der Baum sorgfältig zu schützen. Der Mammutbaum beim Backhaus wird ebenso erhalten. Eintrag im Plan erfolgt.</p>
		Kenntnisnahme

Private

Anregungen

Empfehlung Planer/Beschlussvorschlag

Zusammengestellt: Freiburg, den 28.06.2022 BU-ta  156Töb02.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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