

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ wurde am 18.10.2016 durch den Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau als Satzung beschlossen und wurde am 02.11. 2016 bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte, um auf dem ehemaligen Gelände der Ziegeleifabrik am nördlichen Ortsrand von Bleibach ein Wohngebiet zu entwickeln.

Das Gebiet mit dem ehemaligen Bauhof liegt in dem am 21.04.2009 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Alter Dorfkern Bleibach“ und wurde zwischenzeitlich saniert bzw. für eine Wohnbebauung entsprechend erschlossen. Derzeit befinden sich drei Gebäude in Realisierung. Für weitere Grundstücke liegen bereits Bauanträge vor.

Das topografisch sehr anspruchsvolle Gebiet mit einem vor allem zum Ortsrand im Süden bzw. Westen steil abfallenden Gelände, wurde teilweise bis zu 8 m aufgeschüttet und für eine Bebauung entsprechend modelliert.

Bei der Realisierung bzw. im Rahmen der einzelnen Bauantragsverfahren hat sich nun herausgestellt, dass die jeweils für jedes Grundstück festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße insbesondere bei den Grundstücken am südlichen bzw. westlichen Gebietsrand teilweise erheblich abweicht bzw. bis zu 1,60 m tiefer liegt. D.h., dass sich die interne Erschließung dieser Grundstücke sehr schwierig gestaltet und es zu Problemen mit möglichem Hangwasser kommen kann.

Vor diesem Hintergrund wird es nun notwendig, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass für jedes Grundstück die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Bezug auf die Erschließungsstraße anhand von Geländeschnitten geprüft und ggf. neu festgelegt wird.

Zudem wird es für erforderlich gehalten, ergänzend zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. Traufhöhe, eine maximale Wandhöhe talseits und bergseits festzusetzen um eine zu massive Bebauung auszuschließen und u.a. die Anordnung der Stellplätze bzw. Carports und Garagen insbesondere zum Gebietsrand neu zu regeln.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll die Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 3.1 der Begründung).

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Bebauungsplangebiet „Alte Ziegelei“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Bleibach in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortsmitte und wird über die neu erstellten Erschließungsstraßen „Alte Ziegelei“ und „Sonnenhain“, welche von der bestehenden „Hörnlebergstraße“ abzweigen, erschlossen.

Einbezogen in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung, werden sämtliche Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA und das Mischgebiet MI.

Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung ersichtlich.



Bestehender Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ mit dem Änderungsbereich (Deckblatt) ohne Maßstab.

3 VERFAHREN

3.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung sowie den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffsausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen insbesondere die Erdgeschossfußbodenhöhen für jedes Baugrundstück im Zusammenhang mit der zugehörigen Erschließungsstraße ggf. neu angepasst werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes mit einigen, bereits bebauten Grundstücken.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die

BEGRÜNDUNG

festgelegte Grenze von 20.000 m² unterschreitet. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 22.350 m², wobei die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ca. 20.373 m² beträgt und dort eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird. Das Mischgebiet weist eine Gesamtgröße von 2.544 m² bei einer GRZ von 0,6 auf. Die Größe der maximal überbaubaren Fläche beträgt für das Allgemeine Wohngebiet somit ca. 8.149 m² und für das Mischgebiet ca. 1.526 m². Zusammengerechnet ergibt sich eine überbaubare Gesamtfläche von 9.675 m². Diese liegt damit noch deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Im Umfeld befinden sich keine weiteren Vorhaben (Bebauungspläne) der Innenentwicklung, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung stehen. Insofern kann diese als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

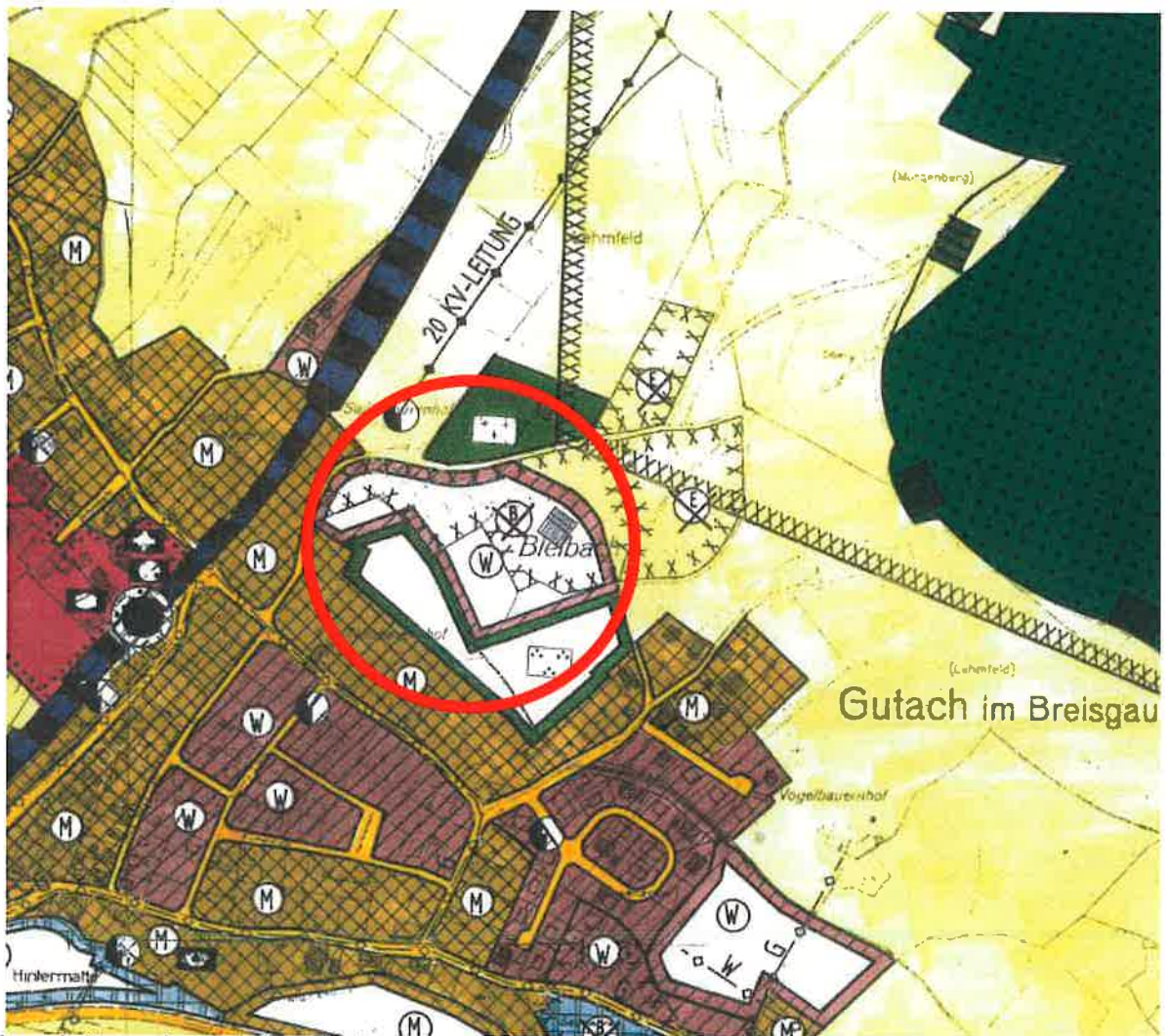
3.2 Verfahrensablauf

- | | |
|----------------------------|---|
| 24.07.2018 | Aufstellungsbeschluss zur 1. Bebauungsplanänderung „Alte Ziegelei“ durch den Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau. |
| 24.07.2018 | Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau billigt die geplanten Änderungen und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen. |
| 15.08.2018 -
14.09.2018 | Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. |
| 16.10.2018 | Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung „Alte Ziegelei“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gutach im Breisgau mit Wirksamkeit vom 04. Oktober 2001 als potentielle Wohnbaufläche (W) und Mischbaufläche (M) dargestellt (siehe folgender Planausschnitt).

Da die Nutzungsart nicht geändert wird, ist die vorliegende Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan ohne Maßstab

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bisher war eine offene bzw. abweichende Bebauung festgesetzt, bei der Hausgruppen und eine Gebäudelänge von bis zu 24 m zulässig war. Nach aktuellen Erkenntnissen sollen im Allgemeinen Wohngebiet bei einer offenen Bauweise jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Diese Baustruktur entspricht den benachbarten Bauformen im Bestand und wird an der Stelle auch im Zusammenhang mit den schwierigen topografischen Verhältnissen als angemessen erachtet. D.h., dass Hausgruppen im Allgemeinen Wohngebiet zukünftig ausgeschlossen sind. Auf die Festlegung einer Gebäudelänge wird in diesem Zusammenhang verzichtet, da nicht zu erwarten ist, dass größere Baukörper entstehen, zumal die Grundstücke inzwischen gebildet sind.

Im Zusammenhang mit der bestehenden Topografie und der Erschließungsstraßen, werden die einzelnen Erdgeschossfußbodenhöhen geprüft und ggf. neu festgesetzt, wobei die bisher festgesetzte Traufhöhe –gemessen ab der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe mit 6,50 m und die Firsthöhe mit 11,50 m für das Allgemeine Wohngebiet bzw. 13,50 m für das Mischgebiet prinzipiell beibehalten werden sollen.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 8

Insbesondere bei den Gebäuden am südlichen bzw. westlichen Ortsrand (Nrn. 1 bis 9) liegt nach Prüfung die Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu 1,60 m tiefer als die bereits erstellte Erschließungsstraße, was zu erheblichen Problemen insbesondere bei der Erschließung und möglichem Hangwasser führen kann. Insofern soll in diesem Teilbereich die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zukünftig auf Höhe der Erschließungsstraße festgesetzt werden.

Hierdurch wird zum einen erreicht, dass sich die Situation in Bezug auf mögliches Hangwasser insbesondere bei den Gebäuden am Ortsrand verbessert. Zum anderen ist eine bessere Erschließung mit KFZ auf das Grundstück möglich.

Aufgrund des zum Ortsrand im Süden und Westen relativ steil abfallenden Geländes, kann jedoch talseits ein drittes Geschoss (Sockelgeschoss) entstehen, was nach den bisherigen Regelungen in anderer Form auch schon möglich war.

Vor diesem Hintergrund wird für diesen Teilbereich (Nrn. 1 bis 9) ergänzend zur Traufhöhe eine talseitige Wandhöhe von maximal 9,00 m und eine bergseitige Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Durch diese Regelung kann zwar eine recht massive Bebauung entstehen. Jedoch überwiegen die Vorteile insbesondere im Hinblick auf die Vertikalgliederung der geplanten Gebäude mit einer Erdgeschossfußbodenebene, welche entgegen der bisherigen Festsetzungen auf Höhe der Erschließungsstraße liegt.

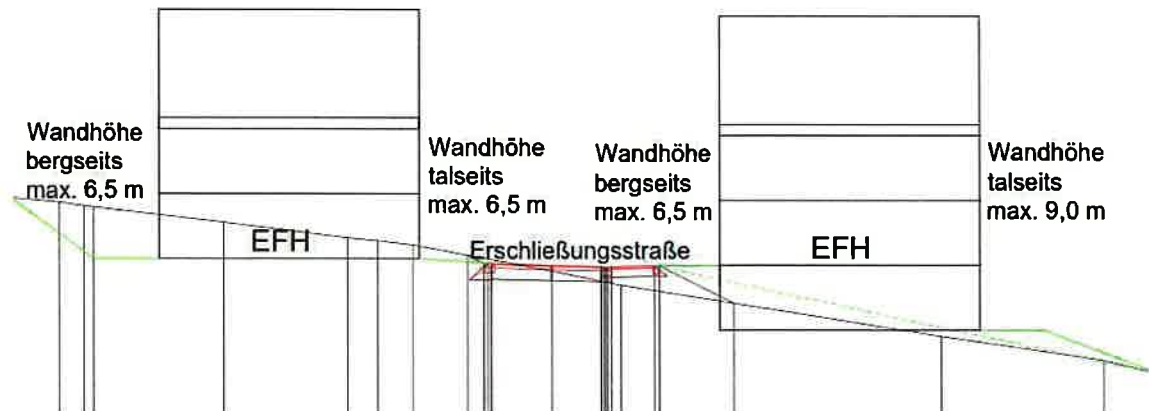
Im übrigen Änderungsbereich dürfen gemäß der Topografie, die Wandhöhen sowohl bergseits als auch talseits eine Höhe von 6,50 m nicht überschreiten, was prinzipiell einer zweigeschossigen Bebauung entspricht und an dem Standort auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als angemessen erachtet wird.

Zur Klarstellung wird die Wandhöhe gemessen zwischen Unterkante Sparren und der Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme. Ergänzend hierzu, wird eine Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen in die Bauvorschriften aufgenommen.

Um einen größeren und gewünschten Spielraum bei der Erdgeschossfußbodenhöhe zu erhalten, wird in Ziffer 2.3.1. zusätzlich geregelt, dass diese –vertikal gemessen- um bis zu 0,20 m unter- bzw. überschritten werden darf.

Zur Klarstellung bzw. um Interpretationsspielräume zu vermeiden, wird die Erdgeschossfußbodenhöhe ab der Oberkante Rohfußboden gemessen.

Da die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße im bestehenden Bebauungsplan bisher nicht eingetragen war, wird diese für den Änderungsbereich entsprechend neu aufgenommen. Damit ist diese insbesondere für jeden Bauherren klar definiert und eindeutig ablesbar.



Geländeschnitt (beispielhaft) mit geplanter Bebauung

Bisher wurde für offene, nicht überdachte Stellplätze keine einschränkende Regelung getroffen. D.h., dass diese bisher auf dem gesamten Baugrundstück zulässig waren.

Insbesondere wegen der topografischen Situation sollen nun die offenen KFZ-Stellplätze nur zwischen öffentlicher Straße bzw. Gehweg und rückwärtigen Baufensterflucht zulässig sein. Damit wird vermieden, dass offene, nicht überdachte Stellplätze in den hinterliegenden Gartenbereichen entstehen und bei topografisch schwierigen Geländebeziehungen zu steilen Zufahrten vermieden werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind die mit Nrn. 1 bis 9 gekennzeichneten Grundstücke bzw. Baufenster. Aufgrund des sehr steil abfallenden Geländes sind Garagen, Carports und offene, nicht überdachte Stellplätze nur in den speziell festgesetzten Zonen (ST, GA, CP) zulässig (siehe Planzeichnung). Für Garagen und Carports soll die gleiche Regelung wie für offene, nicht überdachte Stellplätze gelten. Hierbei müssen Garagen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 3,0m und Carports einen Abstand von mindestens 1,0 m zur jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße bzw. Gehweg –gemessen ab Hinterkante Bordstein– einhalten. Dieser Abstand ist auch seitlich bei jenen Grundstücken einzuhalten, welche an zwei Erschließungsstraßen liegen. Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung werden zusätzliche Zufahrtsverbote an den Kreuzungsbereichen der Erschließungsstraßen festgesetzt. Damit wird eindeutig geregelt, von wo die Zufahrt zum Grundstück erfolgen muss.

Zur Klarstellung werden Carports definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

Bisher wurden in Ziffer 2.9 bzw. Ziffer 2.9.1 (Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) im Zusammenhang mit dem Gewässerrandstreifen entlang des Aulebachs entsprechende Festsetzungen getroffen, welche sich auf § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg i.V.m. § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) beziehen. Hierbei wird geregelt, dass innerhalb des Gewässerrandstreifens keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden dürfen. Da es sich um eigenständige, rechtliche Bestimmungen im Hinblick auf das Wassergesetz handelt, können diese jedoch nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. Insofern werden die Ziffern 2.9 und 2.9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ersatzlos gestrichen und stattdessen ein entsprechender Hinweis als nachrichtliche Übernahme in die vorliegende Änderung mitaufgenommen. Zudem wird der Gewässerrandstreifen entlang des Aulebachs gem. den Vorgaben des Wassergesetzes gegenüber der bisherigen Planung von 3,0 m auf 5,0 m verbreitert und in die Planzeichnung entsprechend aufgenommen. Mit dieser Änderung wird dem Gewässerschutz in angemessener Weise entsprechend Rechnung getragen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Im Zusammenhang mit der zulässigen Bauform, wird geregelt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen die gleiche Firstrichtung, Dachneigung und –form aufweisen müssen. Hierbei ist eine Abweichung der Dachneigung bis zu 3° zulässig. Wenn jedoch die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus als Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°. Mit dieser Vorschrift soll eine harmonische bzw. einheitliche Baustruktur gesichert werden. Da die bisherige Vorschrift in Ziffer 4.1.1. zu unbestimmt ist, wird diese ersatzlos gestrichen.

Neben den bisher zulässigen Dachformen wie Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach, sollen für Hauptgebäude auch moderne Dachformen wie das Zeltdach zulässig sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Dächer wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen. Ziffer 4.1.2.1 wird entsprechend modifiziert.

Da die bisherige Vorschrift zu Flachdächern bei untergeordneten Nebengebäuden zu unbestimmt bzw. nicht eindeutig war, wird in Ziffer 4.1.2.1. neu festgesetzt, dass Nebengebäude auch als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig sind. Diese Regelung soll auch für Garagen und Carports gelten. Ergänzend hierzu wird festgesetzt, dass diese Anlagen nur mit einer extensiven Begrünung zulässig sind, wobei die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen muss.

Ergänzend zur Traufhöhenfestsetzung wird für die einzelnen Gebäude die Wandhöhe geregelt. Diese darf mit Ausnahme der Gebäude am Ortstrand sowohl talseits als auch bergseits maximal 6,50 m in Erscheinung treten. Damit wird insgesamt eine zu massive Bebauung vor allen talseits vermieden. Siehe hierzu auch Ziffer 5.1 dieser Begründung.

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Schutzgüter

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der bestehende Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ wurde im zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Wesentliche Inhalte der vorliegenden Änderung sind die Neuregelung der Erdgeschossfußbodenhöhen im Zusammenhang mit der Trauf- bzw. Wandhöhe sowie die Neuregelung der Stellplätze.

Durch die zusätzliche Regelung der Wandhöhen ist gegenüber den bisherigen Festsetzungen talseits nur noch eine zweigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung möglich. Insofern wird der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild minimiert.

Weitere Eingriffe in die Schutzgüter Boden/Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Erholung, Mensch sowie Sach- und Kulturgüter sind nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

7 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Durch die Reduzierung der Wandhöhen wird neben den bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans u.a. zur Eingrünung des Plangebiets ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

8 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die bestehende Verkehrserschließung bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Änderungsbereiches ca. 27.500 m²

10 FOLGEWIRKUNGEN

Durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung werden keine weiteren Folgewirkungen erwartet.

11 KOSTEN

Bei der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung fallen keine zusätzlichen, öffentlichen Erschließungskosten an.

Gemeinde Gutach im Breisgau, den 29.10.2018


Der Bürgermeister
Urban Singler


fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de


Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gutach im Breisgau übereinstimmen.

Gemeinde Gutach i. Br., den 29.10.2018


Urban Singler
Bürgermeister


Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 30.10.2018.

Gemeinde Gutach i. Br., den 30.10.2018


Urban Singler
Bürgermeister
