

## **SATZUNG**

### **der Gemeinde 79261 Gutach im Breisgau über die 1. Änderung des Bebauungsplans "Stollen" im Ortsteil Bleibach**

Der Gemeinderat hat am 13. April 1999 die 1. Änderung des Bebauungsplanes im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB für das Gebiet "Stollen" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1 S. 58);
- § 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.03.1997 (GBl. S.101);

#### **§ 1**

##### **Gegenstand der Plan - Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan "Stollen" mit Rechtskraft vom 30.03.1994. Die Bebauungsvorschriften vom 17.12.1993 werden durch die in § 3 festgesetzten Inhalte geändert bzw. ergänzt. Der zeichnerische Teil vom 17.12.1993 bleibt unverändert.

#### **§ 2**

##### **Bestandteile der Plan - Änderung**

Die 1. Bebauungsplanänderung besteht aus:

- (1) Änderungen und Ergänzungen der Bebauungsvorschriften nach § 3 dieser Satzung Beigefügt sind:
- (1) Begründung vom 09.03.1999

### § 3

#### Inhalte der Plan - Änderung

Die Bebauungsvorschriften vom 17.12.1993 werden durch nachfolgende Festsetzungen ergänzt.

- a) Unter der Ziffer 1.5.2 der Bebauungsvorschriften (Bauweise im Gewerbegebiet GEE) wird eine neue Ziffer 1.5.2.2 ergänzt mit dem Inhalt:

Als Ausnahme sind auch in Talquerrichtung Gebäudelängen von über, 30 m zulässig, wenn die Gebäudehöhe (Firsthöhe) - bezogen auf die Straßenhöhe an der Mitte des jeweiligen Gebäudes - nicht mehr als 11 m beträgt.

- b) Unter Ziffer 1.8 werden die Bebauungsvorschriften um ein zusätzliches Kapitel „Überbaubare Grundstücksflächen“ ergänzt. Unter diesem Kapitel wird eine neue Ziffer 1.8.1 eingefügt mit dem Inhalt:

Im Bereich der Grünzäsuren zwischen den Mischgebieten (M1) und den Eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) gilt als Ausnahme, daß die nordöstliche Baugrenze im Mischgebiet auf einer Länge von 2/3 der zur Baugrenze parallelen Grundstücksgrenze um bis zu 5 m überschritten werden darf, wenn der in Anspruch genommene Flächenanteil im Bereich des flächenhaften Pflanzgebots innerhalb des Grundstücks mit der betreffenden Pflanzbindung ersetzt wird. Dabei gilt der festgesetzte Lärmpegelbereich auch für die baugrenzen-überschreitenden Bauteile.

### § 4

#### Inkrafttreten

Die 1. Bebauungsplan-Änderung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gutach im Breisgau, den 13. April 1999



*Schomas*

Harald Schomas  
Bürgermeister

Die vorstehende Änderung des Bebauungsplanes „Stollen“ wurde entsprechend der Satzung über die öffentliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gutach im Breisgau, Nr. 16 vom 21. April 1999 öffentlich bekanntgemacht. Die Satzung wurde damit am 21. April 1999 nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Gutach im Breisgau, den 21. April 1999

  
Heizmann

## 1 ANLAß UND ZIELE DER PLAN - ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan "Stollen" wurde am 30.03 1994 rechtskräftig. Nach Abschluß des Umlenungsverfahrens im Jahr 1996 haben sich bis heute auf etwa der Hälfte der neuen Bauflächen verschiedene Gewerbebetriebe und Wohnbauten angesiedelt.

Die Bodenordnung ergab, daß im Eingeschränkten Gewerbegebiet zwischen der neuen Straße „Am Stollen“ und der B 294 mehrere mittelgroße Grundstücke parzelliert wurden, während zwischen der Straße „Am Stollen“ und der Elzacher-Straße nur zwei großflächige Grundstücke mit jeweils etwa 0,5 ha gebildet wurden.

Auf dem nordöstlichen Grundstück will sich ein Wasserkraftwerkbetrieb ansiedeln mit einer Gebäudekonzeption, welche die überbaubare Fläche sowohl in Tallängs- wie auch in Talquerrichtung ausnutzt und damit zu Gebäudelängen von über 50 m in beide Richtungen kommt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt allerdings Gebäudelängen von maximal 30 m in Talquerrichtung fest. Diese Festsetzung wurde seinerzeit als vorsorgliche bauliche Einschränkung zugunsten ungehinderter Luftströmungsverhältnisse im Talraum definiert. Zugleich wurden sowohl aus kleinklimatischen wie gestalterischen Gründen Maximalwerte für Trauf- und Firshöhen festgesetzt, die von dem geplanten Gebäude allerdings deutlich unterschritten werden.

Im Sinne einer gemeindepolitisch begrüßten Ansiedlung dieses Wasserkraftwerkbetriebs soll die Bebauungsplanänderung Bedingungen untersuchen, nach denen dieses Projekt auch unter Berücksichtigung der Luftstromverhältnisse ermöglicht wird.

Ein zweiter Anlaß der Planänderung bezieht sich auf die zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksbildungen in den nordöstlichen Bereichen der beiden Mischgebiete. Hier sind relativ kleinparzellierte Einfamilienhaus- und Kleinbetriebsgrundstücke entstanden, die unmittelbar an eine ursprünglich festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgeboten zwischen den Mischgebieten und den Eingeschränkten Gewerbegebieten angrenzen.

Im Sinne einer städtebaulich vernünftigen Ausnutzung dieser Kleingrundstücke am östlichen Rand der Mischgebiete soll die Bebauungsplanänderung untersuchen, wie dies unter Beibehaltung der ursprünglich geplanten "Grünpufferfunktion" dieser Grünflächen möglich sein kann.

## BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 5

## 2 INHALTE DER PLAN - ÄNDERUNG

### 2.1 Festsetzung zur Bauweise im Eingeschränkten Gewerbegebiet

Unter der Ziffer 1.5.2 der Bebauungsvorschriften (Bauweise im Gewerbegebiet GEE) wird eine neue Ziffer 1.5.2.2 ergänzt mit dem Inhalt: "Als Ausnahme sind auch in Talquerrichtung Gebäudelängen von über 30 m zulässig, wenn die Gebäudehöhe (Firsthöhe) - bezogen auf die Straßenhöhe an der Mitte des jeweiligen Gebäudes nicht mehr als 11 m beträgt."

Im ursprünglichen Bebauungsplan-Verfahren wurde während der frühzeitigen Beteiligung sowohl vom Staatlichen Gesundheitsamt Emmendingen wie auch vom Kreisplanungsamt des Landratsamtes Emmendingen die Anregung vorgetragen, durch geeignete Festsetzungen eine Bebauung zu vermeiden, welche die Durchlüftung des Talraumes wesentlich beeinflussen könnten.

Daraufhin hat die Gemeinde Gutach den Deutschen Wetterdienst (Wetteramt Freiburg) gebeten, in einer Stellungnahme die kleinklimatisch wirksame Durchlüftungssituation des Talraums am Planungsstandort zu bewerten.

Darin wurde ausgeführt, daß die Meßkampagnen und Modellrechnungen, die im Rahmen des Stadtklimaprojektes Waldkirch durchgeführt wurden - und die auch das Planungsgebiet "Stollen" umfassen - die Aussage erlauben, daß der "Elztäler" als Talabwind, der für die Durchlüftung des gesamten Elztales bei Hochdruckwetterlagen eine dominierende Rolle spielt und im Raum Bleibach vom "Simonswälder" Talabwind unterstützt wird, eine vertikale Mächtigkeit von circa 200 m parallel zum Talverlauf erreicht. Bei Schönwetterlagen wehe tagsüber ein entsprechender Gegenwind aus Südwesten. Die geplante Bebauung verlaufe parallel zu diesen beiden Hauptwindrichtungen, sodaß die Hinderniswirkung minimal sei.

In den ursprünglichen Bebauungsvorschriften wurde diesem Sachverhalt dadurch Rechnung getragen, daß Gebäudelängen in Tallängsrichtungen auch über 50 m zulässig, in Talquerrichtung jedoch auf maximal 30 m eingeschränkt waren. Diese Festsetzung ist in dem Zusammenhang zu sehen, daß zugleich maximale Trauf- und Gebäudehöhen im Gewerbegebiet von 8 m bzw. 16 m bei einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig sind.

Damit wurde eine Dimensionierung von Bauvolumen bestimmt, von der eine Beeinträchtigung der Taldurchlüftungssituation nicht zu befürchten war. Eine maximale Hinderniswirkung ergibt sich durch die volle Ausnutzung der Gebäudemaße von 30 m Breite, 8 m Traufe, 20° Dachneigung und 16 m First- bzw. Gebäudehöhe.

Der mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgetragene Wunsch nach einer mehr als 30 m langen Gebäudelänge auch in Talquerrichtung sollte deshalb nur ermöglicht werden, wenn zugleich die maximale Gebäudehöhe des "überlangen" Baukörpers deutlich gegenüber der ursprünglichen Festsetzung reduziert wird.

Mit dem Ziel einer quantitativ vergleichbaren Hinderniswirkung im Zusammenhang der Durchlüftungssituation wird für diesen Fall vorgeschlagen, die maximale First- bzw. Gebäudehöhe um 5 m auf maximal 11 m zu begrenzen.

Bei der vom Wetteramt Freiburg dargestellten Mächtigkeit des Talabwinds von circa 200 m dürfte diese Hinderniswirkung ohnehin eine nur untergeordnete Bedeutung haben.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung (Überschreitung von Baugrenzen)**

Unter Ziffer 1.8 werden die Bebauungsvorschriften um ein zusätzliches Kapitel „Überbaubare Grundstücksflächen“ ergänzt. Unter diesem Kapitel wird eine neue Ziffer 1.8.1 eingefügt mit dem Inhalt: Im Bereich der Grünzäsuren zwischen den Mischgebieten (MI) und den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) gilt als Ausnahme, daß die nordöstliche Baugrenze im Mischgebiet auf einer Länge von 2/3 der zur Baugrenze parallelen Grundstücksgrenze um bis zu 5 m überschritten werden darf, wenn der in Anspruch genommene Flächenanteil im Bereich des flächenhaften Pflanzgebots innerhalb des Grundstücks mit der betreffenden Pflanzbindung ersetzt wird. Dabei gilt der festgesetzte Lärmpegelbereich auch für die baugrenzenüberschreitenden Bauteile.

Die ursprüngliche Festsetzung einer grünen Zäsur zwischen den Mischgebieten und den Gewerbegebieten hat das Ziel - neben der nutzungsverträglichen Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden im Mischgebiet - eine zusätzliche grüne Puffer- und Abstandszone zwischen diese Gebietsarten zu legen. Dies ist auch in siedlungsgestalterischen Zielen begründet und bietet damit zugleich ein Flächenangebot für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Die zwischenzeitlich erfolgte Kleinparzellierung von im wesentlichen Einfamilienhausgrundstücken entlang dieser festgesetzten Grünzone legt nun nahe zu überprüfen, ob unter bestimmten Bedingungen eine Überschreitung der Baugrenzen entlang dieser Grünzonen ermöglicht werden kann, ohne die ursprünglichen Ziele der Nutzungsverträglichkeit, Siedlungsgestalt und Ökologie aufzugeben.

Grundsätzliche Bedingung sollte dabei sein, daß eine Mindestbreite der grünen Zäsur mit ihren durch das flächenhafte Pflanzgebot festgesetzten Begrünungsmaßnahmen von 10 m zwischen den Misch- und Gewerbegebieten erhalten bleibt.

Die Konzeption von Einfamilienhäusern und Kleinstbetrieben auf den betreffenden Grundstücken garantiert durch die Anlage von Grün- und Gartenflächen auf diesen Grundstücken grundsätzlich einen höheren Durchgrünungsanteil als durch die ursprünglichen Festsetzungen für die Begrünung der überbaubaren Flächen für gewerbliche Nutzungen im Mischgebiet vorgegeben war.

Deshalb erscheint es angemessen und dem angestrebten Durchgrünungsanteil im Bereich der grünen Zäsur quantitativ vergleichbar, wenn Überschreitungen der Baugrenze unter der Bedingung zugelassen werden, daß die durch die Überschreitung in Anspruch genommenen Flächenanteile im Bereich der jeweiligen Grundstücke mit allen betreffenden Pflanzmaßnahmen ersetzt werden.

Um den Zusammenhang der Grünstreifen als grüne Pufferzone weitgehend zu erhalten, wird allerdings das Überschreiten der Baugrenze auf 2/3 der entsprechenden parallelen Grundstückslänge gefordert.

### 3 VERFAHREN

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB kann verzichtet werden kann, da es sich bei den beschriebenen Änderungsinhalten um eine nicht wesentliche Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes handelt und den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahmen gegeben wird.

Verfahrensdaten:

15.12.1998	<u>Gemeinderat</u> : Aufstellungsbeschluß, Planbilligung und Beschluß der Offenlage
23.12.1998 bis 29.01.1999	Offenlage nach § 3 (2) und 4 (2) BauGB
13.04.1999	<u>Gemeinderat</u> : Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluß

### 4 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 S. 2141);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 1 S. 58);

**BEGRÜNDUNG**

Seite 5 von 5

**5 GRÜNORDNUNG**

Auf eine Neubewertung der durch die Bebauungsplanänderung erfolgten landschaftsökologischen Eingriffe mit entsprechender Eingriffs-/Ausgleichsbilanz kann deshalb verzichtet werden, weil beide Änderungen keine quantitativen und qualitativen Reduzierungen der ursprünglichen Festsetzungen zur Grünordnung darstellen.

Gutach im Breisgau, den 13. April 1999

The image shows the official seal of the Municipality of Gutach im Breisgau on the left, which is circular and contains a coat of arms. To the right of the seal is a handwritten signature in cursive script.

Der Bürgermeister