

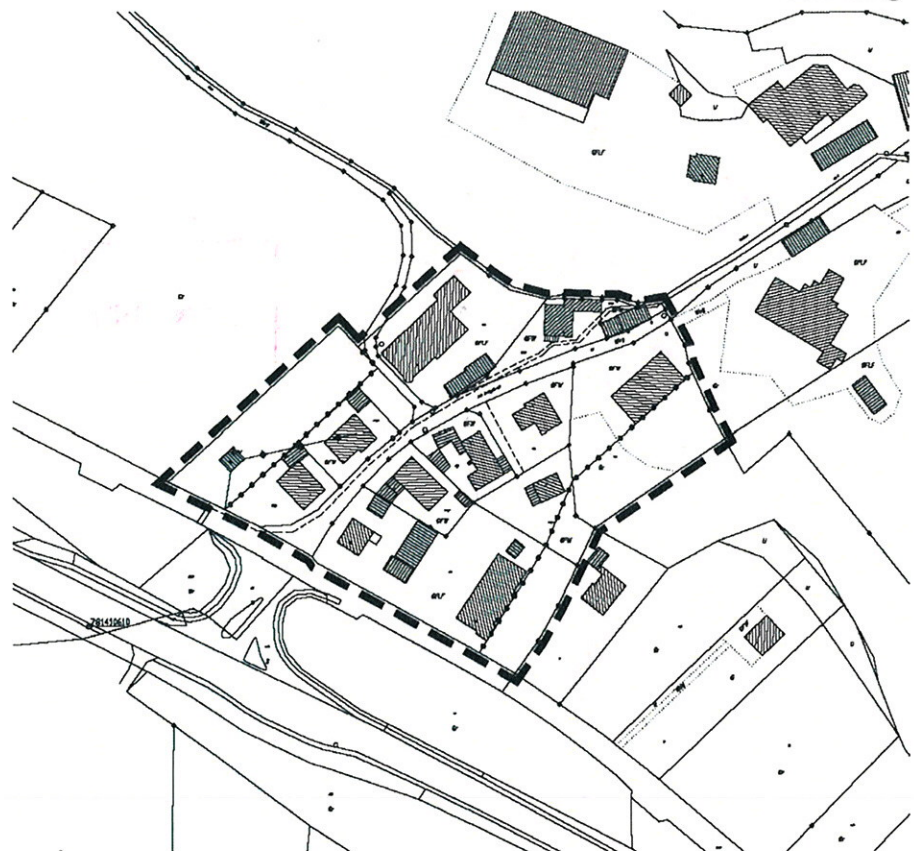
Gemeinde
Gutach i.Br.



Klarstellungssatzung mit Einbeziehungssatzung „Weiler Kregelbach“

Satzung
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Anlagen

Stand: 15.12.2015
Satzung



fsp.stadtplanung

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

SATZUNGEN

der Gemeinde Gutach im Breisgau über

- a) die Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung (Einbeziehung einzelner Flächen in den Innenbereich) im Bereich "Weiler Kregelbach"**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung (Einbeziehung einzelner Flächen in den Innenbereich) im Bereich "Weiler Kregelbach"**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau hat am 15.12.2015

aufgrund des § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55))

die Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung (Einbeziehung einzelner Flächen in den Innenbereich) im Bereich "Weiler Kregelbach" als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 344/2 (Teil), 383 (Teil), 383/1 (Teil), 383/2 (Teil), 383/3 (Teil), 400 (Teil), 401, 402, 402/1, 402/2, 402/3, 402/4, 403, 403/1 der Gemarkung Bleibach.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile

- 1. Für die Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung „Weiler Kregelbach“ sind maßgebend:
 - a) die Planzeichnung (Lageplan) M 1:1.000 vom 15.12.2015
 - b) die textlichen und planungsrechtlichen Festsetzungen vom 15.12.2015

Sie sind Bestandteil der Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung „Weiler Kregelbach“.

2. Für die örtlichen Bauvorschriften der Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung „Weiler Kregelbach“ sind maßgebend:

- a) die Planzeichnung (Lageplan) M 1:1.000 vom 15.12.2015
- b) die örtlichen Bauvorschriften vom 15.12.2015

Sie sind Bestandteil der Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung „Weiler Kregelbach“.

3. Beigefügt sind

- a) die gemeinsame Begründung mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Plänen (Bestandsanalyse, Ausgleichsmaßnahmen) vom 15.12.2105
- b) die Aktennotiz zur Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet
Büro für Schallschutz Dr. Winfried Jans vom 10.04.2015

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

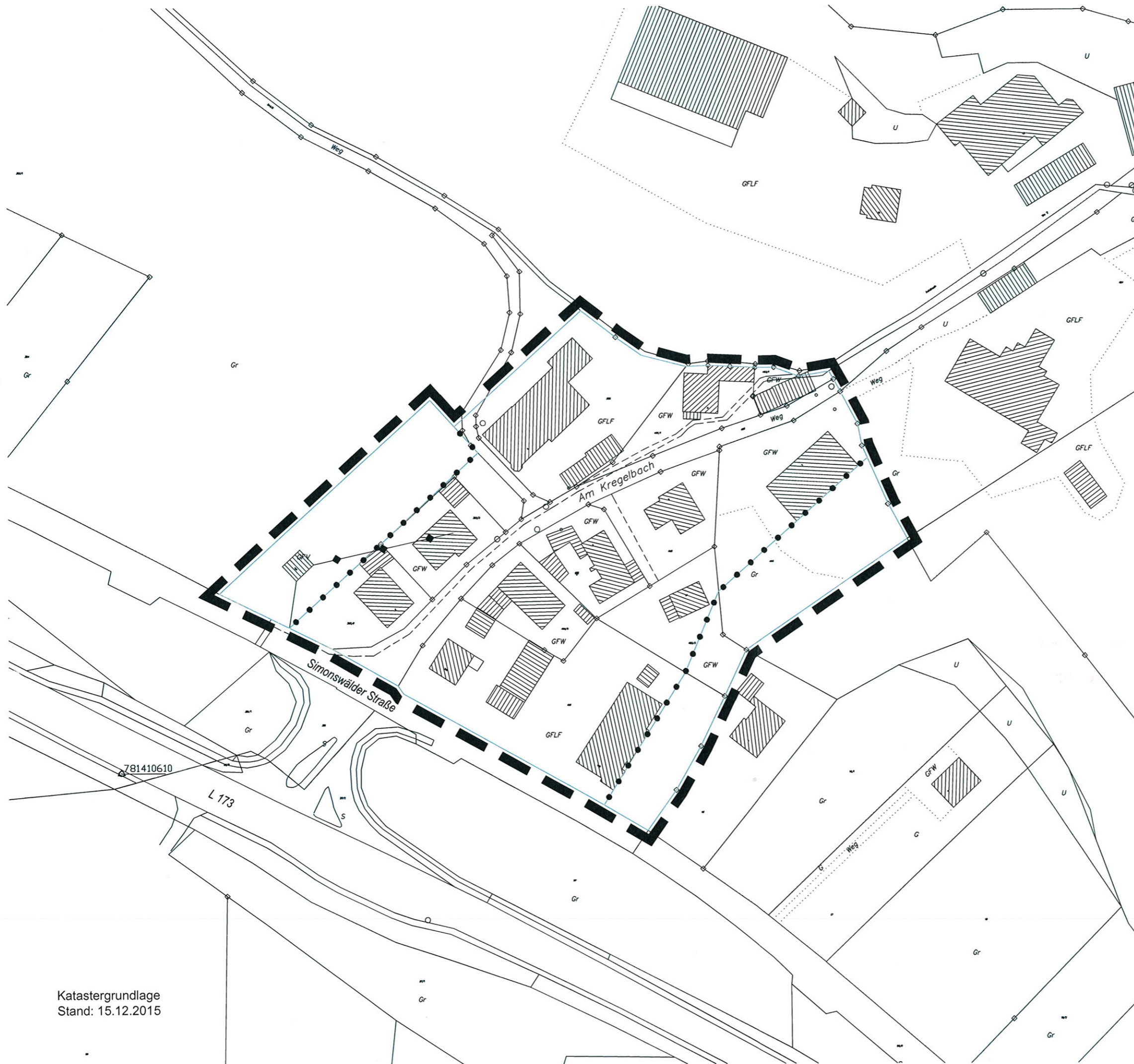
Inkrafttreten

Die Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung „Weiler Kregelbach“ und die örtlichen Bauvorschriften zur Klarstellungssatzung mit Ergänzungssatzung „Weiler Kregelbach“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Gutach im Breisgau, den 15. Dez. 2015



Urban Singler
Bürgermeister



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Einziehungssatzung
- Abgrenzung zwischen Klarstellungssatzung und Einziehungssatzung
- Hauptversorgungsleitung (20 KV-Leitung) oberirdisch (§ 5 (2) Nr. 4 und (4), § 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

Gemeinde Gutach i.Br.
 Klarstellungssatzung mit
 Ergänzungssatzung
 "Weiler Kregelbach"
 Geltungsbereich der Satzung



Plandatum: 15.12.2015
 Bearbeiter: Schill
 Projekt-Nr: S-14-142

M. 1 / 1000
 im A3-Format

Katastergrundlage
 Stand: 15.12.2015



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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55))

1.1 Art der Nutzung, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

1.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs der Klarstellungssatzung mit Ergänzungssatzung sind nur Einzelhäusern sowie offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO zulässig. Auf den einbezogenen Flächen der Ergänzungssatzung (siehe Abgrenzung Planzeichnung) sind Garagen und offene KFZ-Stellplätze nur bis zur jeweiligen, rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Maßgebend hierbei ist, von wo die Zufahrt erfolgt.

1.1.2 Auf den einbezogenen Flächen der Ergänzungssatzung (siehe Abgrenzung Planzeichnung) sind nur Wohngebäude zulässig. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.2 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

1.2.1 Wege- und KFZ-Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.2.2 Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind Kupfer-, Zink- und bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Seitenwangen, Erker oder Eingangsüberdachungen.

1.2.3 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14-16 cm

Artenempfehlung: Acer platanoides (Spitz- Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fraxinus excelsior (Esche), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

1.1 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24)

- 1.1.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der schutzwürdige Nutzungen wie Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungssatzung sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume in den Plänen der Schalltechnischen Untersuchung Aktennotiz vom 10.04.2015 (Anlagen 6 bis 13) angegeben. Diese ist Bestandteil der vorliegenden Satzung. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile R_w res (DIN 4109) eingehalten werden.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2.1 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Bei Neubauvorhaben ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen. Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen mit Überlauf in die öffentliche Kanalisation zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Satteldach oder abgewalmten Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zu versehen. Nebengebäude und Garagen sind mit einer Dachneigung bis 45° zulässig. Bei einer Dachneigung von 0° bis 5° sind diese extensiv zu begrünen.
- 2.2.2 Als Dacheindeckung sind rotbraune bis braune oder graue Ziegel zu verwenden.
- 2.2.3 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen zulässig. Diese dürfen die jeweilige Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.
- 2.2.4 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.2.5 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt 2/3 der Länge der darunterliegenden Wand nicht überschreiten.
- 2.2.6 Dachaufbauten müssen vom Ortgang -horizontal gemessen- mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst -vertikal gemessen- mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) und § 74 (2) Nr.2 LBO)

Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von über 50 m² sind 1,5 Stellplätze herzustellen.
Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen 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 - Archäologische 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.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.2.1 Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Oberboden soll-

te soweit wie möglich wieder eingebaut werden.

3.3 Abfallwirtschaft

3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß im Planungsgebiet ein Massenausgleich in der Weise erfolgt, daß der Baugrundaushub auf den Baugrundstücken verbleibt und darauf wieder eingebaut wird.

3.3.2 Überschüssige Erdmassen sind anderweitig zu verwerten (z.B. für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Erdaushubbörse). Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.4 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch angrenzende, landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke entsprechende Emissionen wie Staub, Lärm, LKW-Verkehr und Gerüche auftreten können, welche als ortsüblich hinzunehmen sind. Die Straße „ Am Kregelbacher Weg“ ist einer der Haupt-Holzabfuhrwege aus den nördlich gelegenen Waldgebieten.

3.5 Regenwassernutzungsanlagen

Im Rahmen erforderlicher Erschließungsmaßnahmen, müssen die herzustellenden Anlagen und Anlage Anteile zur Trinkwasserversorgung (öffentliche Wasserversorgung) den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Sind im Rahmen der Bebauung sog. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) zum Betrieb von WC-Anlagen geplant, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der TrinkwV hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.6 Grundwasserschutz

Für das Plangebiet liegen keine amtliche Messungen für Grundwasserstände vor. Aufgrund der Geländeneigung ist mit Hangzuwasser zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, in den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller in wasserdichter Bauweise zu erstellen.

3.7 Geologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

3.8 Stromversorgung

Das Baugebiet ist überwiegend bebaut und wird über das vorhandene Freileitungs-Ortsnetz versorgt. Die mögliche Lückenbebauung wird ebenfalls über das Freilei-

tungsnetz angeschlossen oder, soweit es technisch sinnvoll ist, über Erdkabel versorgt. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Gutach im Breisgau, den **15. Dez. 2015**



Der Bürgermeister
Urban Singler

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Der Planverfasser

1 ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinde Gutach i.Br. liegt schon seit einiger Zeit vom Eigentümer des Grundstückes Flst. Nr. 383/1 im Weiler Kregelbach eine Voranfrage zur Erstellung von insgesamt zwei Einfamilienwohnhäusern vor.

Das Grundstück befindet sich südwestlich der zugehörigen Hofstelle im sogenannten Außenbereich, welcher derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

In bereits erfolgter Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde im Landratsamt Emmendingen ist eine Bebauung in der gewünschten Form grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist jedoch, dass für den südlichen Bereich des Weilers in Form einer sogenannten Klarstellungssatzung die Grenze des bebauten Innenbereichs endgültig festgelegt werden muss. In Verbindung mit dieser Satzung können dann einzelne, im Außenbereich liegende Teilbereiche in Form einer Ergänzungssatzung in den Zusammenhang bebauter Ortsteile miteinbezogen werden. Im vorliegenden Fall werden eine Teilfläche im Südwesten und eine Teilfläche im Osten einbezogen. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Bereiche baulich geprägt sein müssen, was im vorliegenden Fall durch bereits bestehende Gebäude bzw. Anlagen gegeben ist. Diese Grenzen definieren zugleich den endgültigen Siedlungsabschluss zur freien Landschaft nach Osten und Westen.

Der Weiler ist heute geprägt durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe mit Wohnbebauung und weist somit gem. § 5 BauNVO den Charakter eines Dorfgebietes auf.

Die Verwaltung und der Gemeinderat stehen o.g. Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau die Planung eingehend diskutiert und beschlossen, das notwendige Planungsverfahren für den vorgeschlagenen Geltungsbereich einzuleiten.

Aus o.g. Gründen wird es notwendig, diesen Bereich in Form einer Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 2 BauGB planungsrechtlich zu sichern.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit Ergänzungssatzung sind gem. §§ 34 (5) erfüllt, da das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. In einer Entfernung von ca. 140 m liegt südwestlich des Plangebiets das FFH-Gebiet Nr. 7914341 Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach. Aufgrund der Lage mit der dazwischen verlaufenden L 173 und der bereits vorhandenen Bebauung, sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks des FFH-Gebietes erkennbar.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 7915441 Mittlerer Schwarzwald ist mindestens 3,3 km vom Plangebiet entfernt. Aufgrund dieser großen Entfernung und der bereits bestehenden Siedlung sind ebenfalls keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks dieses Gebietes erkennbar.

2 VERFAHRENSABLAUF

Gemäß § 34 (5) BauGB kann bei der Aufstellung von Klarstellungssatzungen bzw. Ergänzungssatzungen das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB zur Anwendung kommen. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den Bürgerinnen und Bürgern sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB die Gelegenheit gegeben sich zur Planung zu äußern.

- | | |
|----------------------------|--|
| 19.05.2015 | Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. beschließt die Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit Ergänzungssatzung sowie der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Weiler Kregelbach“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. |
| 19.05.2015 | Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen. |
| 25.06.2015 -
24.07.2015 | Durchführung der Offenlage und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. |
| 15.12.2015 | Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt gem. § 34 (4) Nr. 1 und 2 die Klarstellungssatzung mit Ergänzungssatzung sowie die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Weiler Kregelbach“ als Satzung. |

3 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

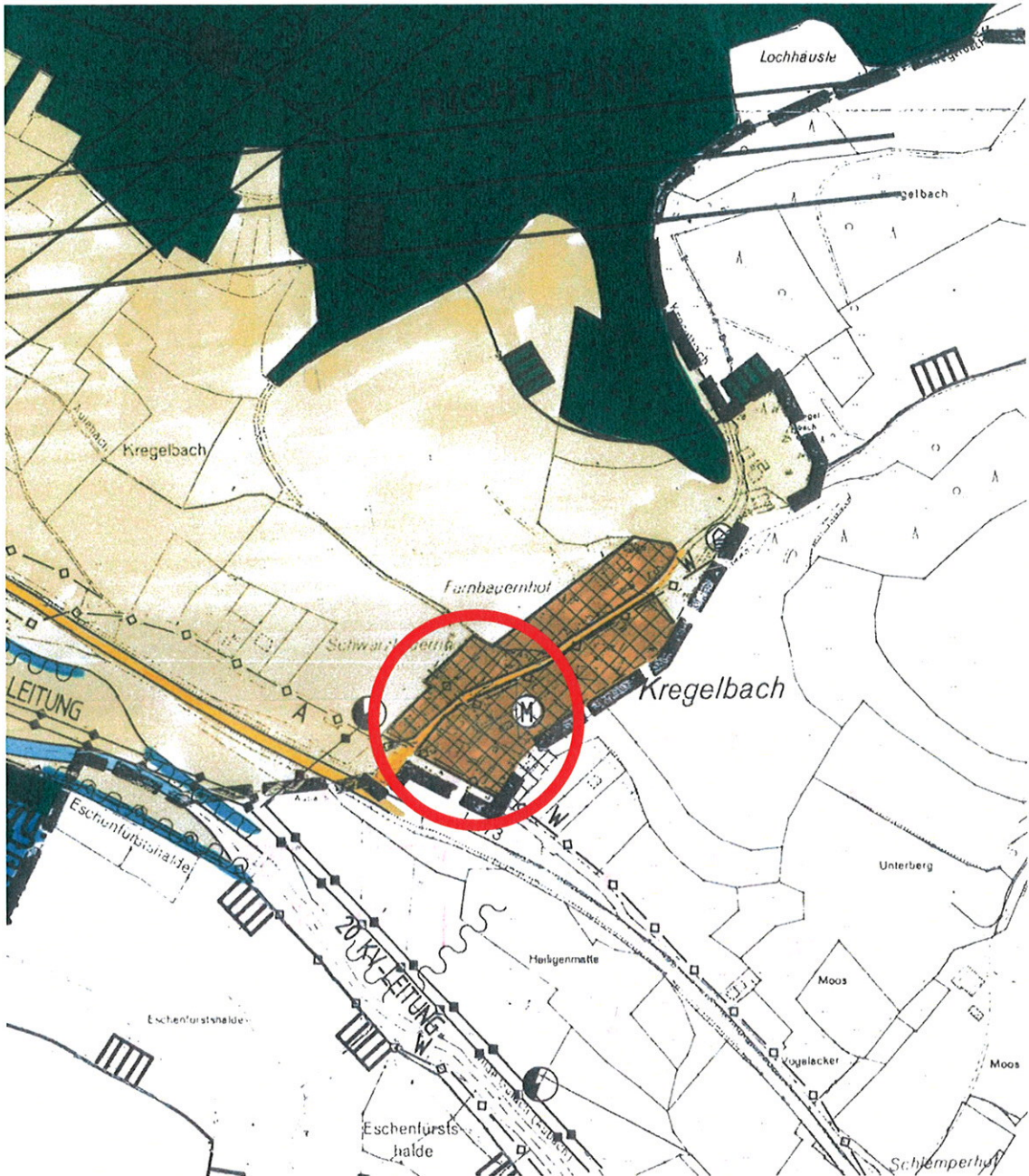
Das Plangebiet liegt östlich von Gutach i.Br. im Weiler Kregelbach an der Gemarkungsgrenze zu Simonswald und grenzt im Südwesten an die Simonswälder Straße an. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Gebiet ist fast vollständig bebaut und durch Gebäude sowie Verkehrsflächen bereits zu großen Teilen versiegelt. Die Randbereiche zur freien Landschaft bestehen überwiegend aus Wiesen-/Weideflächen mit teilweise eingestreuten Obstbäumen.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldkirch mit den Gemeinden Gutach im Breisgau und Simonswald, der am 09.08.2001 genehmigt wurde, ist der Weiler Kregelbach als Mischbaufläche (M) dargestellt. Mit Ausnahme des zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstücksstreifens im Westen entspricht die Abgrenzung der Klarstellungssatzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung in diesem Bereich kann die Planung noch aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 (2) BauGB als entwickelt betrachtet werden.

Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan ohne Maßstab



5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Festsetzungen

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass gemäß § 34 (5) Satz 3 BauGB im Zusammenhang mit der geplanten Satzung einzelne Festsetzung nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden können. Entsprechend wurden für notwendig erachtete Regelungen in die Bebauungsvorschriften mit aufgenommen.

5.2 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Wohnungszahl

Grundsätzlich sind im gesamten Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nur Einzelhäuser mit den zugehörigen Garagen, offenen nicht überdachten KFZ-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO zugelassen. Diese Bauweise leitet sich aus dem Bestand ab und wird an diesem sensiblen Standort als angemessen erachtet. Mit dieser Regelung soll auch eine zu massive und nicht ortstypische Bebauung ausgeschlossen werden.

Um gewerbliche Nutzungen etc. am Ortsrand auszuschließen, sind auf den zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstücken nur Wohngebäude in Form von Einzelhäusern zulässig. In diesem Zusammenhang wird die Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 begrenzt. Damit soll wie oben bereits genannt, eine zu massive, nicht ortstypische Bebauung ausgeschlossen und der Charakter gewahrt bleiben.

Zur Beruhigung der rückwärtigen Grundstücksteile und wegen der Lage am Ortsrand sind Garagen und KFZ-Stellplätze nur bis zur jeweiligen rückwärtigen Gebäudeflucht zulässig. Maßgebend ist, von wo die Erschließung erfolgt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich soll sich die geplante Bebauung im Sinne des § 34 BauGB in Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt werden. Gemäß diesem Grundsatz wird auf detaillierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote

Da sich der Weiler Kregelbach in einer landschaftlich reizvollen Lage befindet wird besonders auf die Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild geachtet. Zu diesem Zweck werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken selber wurden in Form eines Pflanzgebotes von einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum pro Grundstück festgesetzt.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, als Beitrag zur Grundwasserneubildung und nicht zuletzt zur Entlastung der Kanalisation wird bestimmt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefesti-

gung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen sind.

Die beschriebenen Maßnahmen dienen neben der landschaftlichen Einbindung der Gebäude auch dem Ausgleich der durch die Errichtung der Wohngebäude zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zum Schutz des Bodens bzw. Grundwassers durch Verunreinigungen mit Schwermetallen, wird festgesetzt, dass Kupfer-, Zink- und bleigedachte Dächer nur zulässig sind, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Erker oder Eingangsüberdachungen.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Gestaltung

Um eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden und eine ortstypische, dem ländlichen Charakter entsprechende Bauweise zu gewährleisten, werden für die in den Ortsetter einzubeziehenden Grundstücke auch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Einfriedigungen der einzelnen Grundstücke getroffen. Durch die Gestaltungsvorschriften soll sichergestellt werden, dass orts- und landschaftstypische Bauformen und Materialien verwendet werden und sich die Bauvorhaben auch gestalterisch in die Umgebung einfügen. Somit wird auch ein Mindestmaß an Übereinstimmung des Orts- und Straßenbildes und eine harmonische Erscheinung der Dachlandschaft erreicht.

Gerade zu Ortsrand soll eine optimale Begrünung der Grundstücke sichergestellt werden. Aus diesem Grund soll neben der geplanten Bepflanzung mit Bäumen auch gewährleistet werden, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Zur Förderung regenerativer Energieformen, sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen grundsätzlich zulässig. Diese dürfen die jeweilige Firsthöhe der Gebäude jedoch nicht überschreiten.

6.2 Stellplatzverpflichtung

6.2.1 Allgemeines

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² 1 Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 50 m² 1,5 Stellplätze herzustellen sind. Bei einer Bruchzahl ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann grundsätzlich ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden.

6.2.2 Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Auch wenn sich eine Bushaltestelle in der Nähe des Plangebiets befindet, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum auch im Bereich des Weilers „Kregelbach“ nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen.

6.2.3 Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig.

7 Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung der Kanalisation und der Vorflut insbesondere bei Hochwasserspitzen, soll das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen entweder auf dem jeweiligen Grundstück direkt zur Versickerung gebracht werden oder in Retentionszisternen gesammelt werden. Bei beiden Systemen ist ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Bei einer direkten Versickerung über eine belebte Bodenschicht oder bei einer Gartenbewässerung wird zudem ein positiver Beitrag zur Grundwasserbildung geleistet.

Die Anlagen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

8 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER PLANUNG

8.1 Allgemeines

Für die Aufstellung und Änderung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (hier Nr. 3) gelten die Bestimmungen in § 1a Abs. 2 und 3 BauGB unmittelbar. Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen. Darin sind u.a. die Auswirkungen der Bauleitplanung darzulegen.

§ 1a Abs. 3 BauGB fordert, dass in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen sind. Es entfällt jedoch eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts gem. § 13 Abs. 3 BauGB.

Im Zusammenhang mit der Klarstellungssatzung wird durch die Ergänzungssatzung im nordöstlichen und südwestlichen Teilbereich eine zusätzliche Bebauung ermöglicht und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (siehe Planzeichnung). Entscheidend ist dabei die Neuversiegelung auf bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Weideflächen und baumbestandenen Gartenflächen durch Gebäude und Erschließungsflächen. Hiermit ist auch ein Eingriff in das Schutzgut Boden verbunden.

8.2 Bestandsaufnahme Umweltbelange

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den dadurch resultierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Die Bestandserfassung erfolgt auf der Grundlage bereits verfügbarer Daten wie dem Regionalplan Südlicher Oberrhein oder der Umweltdatenbank der LUBW, sowie der Ergebnisse örtlicher Begehungen.

8.3 Schutzgut Geologie / Boden

Geologie

Das Plangebiet liegt im Hochschwarzwald, im Simonswälder Tal. Dieses ist geprägt durch den Wasserlauf der Wilden Gutach, in den aus verschiedenen, teilweise tief eingegrabenen Seitentälern, kleinere Bachläufe münden. Die Geologie des Tals ist geprägt durch das kristalline Grundgebirge. Dieses ist im Bereich des Simonswälder Tals als schmale und tiefe grabenartige Einsenkung tektonisch bedingt. Den Untergrund bilden Gneise, denen im Bereich der wasserführenden Bachläufe fluvial angelagerte Sedimentschichten unterschiedlich mächtig aufgelagert sind. Nordwestlich von Simonswald weitet sich das Tal auf und bildet bis zur Mündung der Wilden Gutach in die Elz ein breiteres, u-förmiges Tal. Das Plangebiet liegt im Bereich dieses aufgeweiteten Tales, hier liegt fluvial aufgelagertes Hochwassersediment in unterschiedlicher Mächtigkeit auf Flussschotter. Zu den Hängen des Tals hin nimmt die Mächtigkeit des Flussschotters ab, der Untergrund wird zunehmend von Hangschutt geprägt.

Boden

Aus dem anstehenden Grundgebirge und den aufgelagerten Sedimenten haben sich im Bereich des Simonswälder Tals vorwiegend Braunerden entwickelt. Diese sind meist skeletthaltig und mittel- bis tiefgründig, abhängig von der Neigung des Geländes und der Nähe zu den wasserführenden Bachläufen. Im Talbereich haben sich mit zunehmendem Einfluss der Gewässerläufe vorwiegende braune Auenböden und Auenparendzinen gebildet. Diese vorwiegend aus Lehmsand oder Lehm bestehenden Böden sind ebenfalls meist mittel- bis tiefgründig, skeletthaltig und liegen dem Schutt und Schotter der fluvial abgelagerten Sedimente auf.

Bewertung

Die Böden haben eine mittlere, lokal jedoch stark wechselnde Feldkapazität und neigen je nach Lage am Hang oder im Bereich der Bachläufe zu einem unterschiedlich hohen Lehmanteil, der die Böden schwer macht und die landwirtschaftliche Nutzbarkeit erschwert, die Bodenfruchtbarkeit jedoch erhöht. Das Plangebiet liegt am Hangfuß, im Übergangsbereich zu den Hängen. Es ist mit einem erhöhten Lehmanteil zu rechnen,

so dass die Bodenfruchtbarkeit als mittel bewertet wird. Das Plangebiet ist jedoch größtenteils bebaut, so dass der natürliche Boden stark beeinflusst bzw. überprägt ist und eine Nutzung für Kulturpflanzen nur sehr eingeschränkt möglich ist. Lediglich im Sinne von privaten Hausgärten ist eine entsprechende Nutzung kleinteilig realisierbar, so dass die Bewertung für die Eignung des Bodens für Kulturpflanzen als gering angesetzt wird. Ursprünglich wären die Böden von hoher Bedeutung für den Standort für Kulturpflanzen, gerade aufgrund der gering bewegten Topographie und der guten Erreichbarkeit und Bearbeitbarkeit der Flächen auf der einen Seite und der guten Bodeneigenschaften auf der anderen Seite. Auch auf die Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserhaushalt hat die Bebauung einen negativen Einfluss, da durch die Versiegelung die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers reduziert wird. Grundsätzlich sind die vorhandenen Böden jedoch für eine Versickerung gut geeignet, da sie meist skeletthaltig sind und somit das anfallende Niederschlagswasser gut in die tieferen Bodenschichten vordringen kann. Hier liegen entweder jungquartäre Flusskiese und Sande oder Schotter, die als Grundwasserleiter fungieren. Je nach Lage des Plangebiets in der Ebene oder am Hang fließt das Sickerwasser mehr oder weniger direkt vertikal ab, so dass die Grundwasserergiebigkeit vor allem in den ebenen Flächen eine mittlere Ergiebigkeit aufweist. Damit haben die Böden bezogen auf die Eigenschaften als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt eine mittlere bis hohe Bedeutung. Dementsprechend sind auch die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens zu bewerten: Während in den ebenen Flächen eine ausreichend mächtige Bodenschicht aufliegt, wird zu den Hängen diese Schicht immer geringer, so dass die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens entsprechend verringert werden. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich, so dass eine mittlere Wertigkeit der Filter- und Puffereigenschaften des Bodens vorliegt.

Insgesamt ist bei der Bewertung des Bodens im Plangebiet jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet vollständig anthropogen überprägt ist und schon seit langer Zeit durch den Weiler Am Kregelbach in Anspruch genommen wird, so dass die ursprünglichen Böden stark verändert sind. Hinzu kommt die Versiegelung durch Gebäude, Hof- und Verkehrsflächen sowie die intensive Nutzung der Gartenbereiche und Freiflächen.

Eingriff

Der Umweltbelang Boden wird gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012) mit seinen einzelnen Bodenfunktionen bilanziert:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden diese Funktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt. Für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ werden nur Standorte der Bewertungsklasse 4 (sehr hoch) betrachtet. Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), erhält der Boden auch in der Gesamtbewertung die Wertstufe 4.

In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens, durch das Bilden des arithmetischen Mittelwerts, aus der (Einzel-)Bewertung der weiteren drei Bodenfunktionen ermittelt.

Während der Bauphase findet eine temporäre Beanspruchung von ca. 0,31 ha Boden statt. Bei sachgerechtem Umgang mit Boden während der Bauphase, mit Oberbodenabtrag, sachgerechter Zwischenlagerung, Unterbodenlockerung und Auftrag des Oberbodens nach Abschluss der Bauarbeiten (Rekultivierung) Veränderungen des Bodengefüges möglich, jedoch keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorhandener Bodenfunktionen zu erwarten, so dass auf eine detaillierte Bilanzierung der temporären Eingriffe verzichtet werden kann.

Dagegen wird für die zusätzliche Flächenversiegelung der Kompensationsbedarf anhand der in der Eingriffsregelung vorgegebenen Formel errechnet und detailliert bilanziert. Es kommt zu einer Neuinanspruchnahme bisher un bebauter Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,31 ha. Bei einer für ein Dorfgebiet zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 plus zusätzlicher Versiegelung von 50% durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. kommt es zu einer zusätzlichen, maximalen Versiegelung von ca. 0,24 ha.

Eingriffsbewertung

Tabelle: Ermittlung der Bodenbewertung nach Eingriffsregelung (LUBW, 2012)

	Bewertungsklassen für Bodenfunktionen*	Wertstufe Gesamtbewertung	Ökopunkte/m ²	Fläche in m ² (max. Versiegelung)	Ökopunkte Gesamt
Parabraunerden	2/2,5/2	2.166	8,66	2.478	21.459

*Die einzelnen Ziffern der Bewertungsklassen entsprechen jeweils einer der Bodenfunktionen „Ausgleich im Wasserkreislauf“, „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“.

Kompensationmaßnahmen

Den naturschutzrechtlich relevanten Eingriffen durch zusätzliche Flächenversiegelung können derzeit innerhalb des Plangebietes keine Kompensationsmaßnahmen mit schutzgutspezifischen Kompensationswirkungen gegenübergestellt werden. Für die einzelnen Bodenfunktionen ergeben sich somit Kompensationsdefizite nach der berechneten Eingriffsbilanzierung.

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich für die Eingriffe (v. a. Versiegelung) in den Umweltbelang Boden wie:

Flächenentsiegelung

Rekultivierung von Deponien, Rohstoffabbaustätten

Maßnahmen zum Erosionsschutz

Dachbegrünung u.a.

sind weder innerhalb noch außerhalb des Planungsgebiets möglich.

Gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe wurden die Eingriffe durch die Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes bewertet. Hierbei wurde durch Umrechnung in Ökopunkte ein **Ausgleichsbedarf von 21.463 Ökopunkten** ermittelt. Zum Ausgleich der Eingriffe in den Umweltbelang Boden sind schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Geplant ist der Bau einer Trockenmauer auf dem Grundstück Flst. Nr. 403 auf Simonswälder Gemarkung. Siehe hierzu Ziffer 8.5.

8.4 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Bestandsbewertung

Der südwestliche Erweiterungsbereich wird derzeit intensiv als Weidefläche genutzt. Auf dieser Fläche befindet sich zudem eine Trafostation bzw. eine Umspannstation, welche derzeit noch in Betrieb ist. Gehölzstrukturen bzw. Bäume sind nicht vorhanden.

Der nordöstliche Erweiterungsbereich steht im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb, der nur noch im Nebenerwerb bewirtschaftet wird und hauptsächlich der Wohnnutzung dient. Nach Süden hin fällt das Gelände sehr stark ab. Die relativ ebene Fläche um das bestehende Gebäude wird teilweise als Nutzgarten, Hühnerhof und Ziergarten (Rasen) mit Sitzmöglichkeiten genutzt. Im Böschungsbereich hat sich eine Fettwiese entwickelt. Eingestreut sind einige kleinere Obstbäume wie Zwetschge und Apfel, eine Birke und eine bereits abgängige Edelkastanie sowie einige Ziersträucher und eine Zypressenhecke. In den Bäumen sind keine Baumhöhlen vorhanden, welche z.B. Fledermäusen und Höhlenbrütern als Nistmöglichkeit dienen könnten.

Aufgrund der intensiven Nutzungen (u.a. Tierhaltung), der Kleinflächigkeit der Ergänzungsbereiche und der Tatsache, dass diese von großzügigem Grünland mit Gehölzbeständen umgeben sind, werden keine artenschutzrechtlich relevanten Belange erwartet. Ausgeschlossen kann jedoch nicht, dass insbesondere Vögel diese Bereiche teilweise als Nahrungsraum und Nistmöglichkeit nutzen. Jedoch sind in der Umgebung geeignete Strukturen vorhanden, so dass diese adäquate Ausweichmöglichkeiten bieten. Zudem werden nach einer möglichen Bebauung mit zugehörigen Gärten und dem möglichen Erhalt und Pflanzung von Gehölzen diese Bereiche weiter insbesondere als Teilhabitat „Nahrungsraum“ wieder zur Verfügung stehen.

Da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftig geplante Wohngebäude durch die vorliegende Satzung geschaffen werden sollen, entsteht neben dem Eingriff in das Schutzgut Boden ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bewertung des Bestandes nach Ökokontoverordnung (nach digitalen Grundlagen ermittelt)

Nr.	Nutzung	Bestand in m ²	Feinmodul	Pkt.	Gesamt Pkt.
	Fläche 1 (Flst. Nr. 383/1)				
1.	Intensivweide (33.63)	1.078	6	6	6.568
2.	Kleine Grünfläche (60.50)	362	4 - 8	4	1.448
3.	Gebäude (60.10)	42	1	1	42

BEGRÜNDUNG

4.	Versiegelter Weg (60.21)	8	1	1	8
	Zwischensumme	1.490			8.066
	Fläche 2 (Flst. Nr. 403)				
1.	Fettwiese (33.41)	415	8 – 13 - 19	13	5.395
	Obstbäume auf Fettwiese, Stammumfang jew. 30 cm	2 Stück	3 - 6	6	360
2.	Gepflasterter Platz 60.22	105	1 - 2	1	105
3a.	Garten (Gemüse) (60.60)	66	6 - 12	6	396
3b.	Garten (Hühnerhof) (60.60)	87	6 - 12	6	522
3c.	Garten (Rasen) (60.60)	129	6 - 12	6	96
	Obstbäume (Kirschen) Stammum- fang jew. 40 cm	2 Stück	3 - 6	6	480
	Linde Stammumfang 50 cm	1 Stück	3 - 6	6	300
	Kastanie Stammumfang 60 cm	1 Stück	3 - 6	6	360
	Birke Stammumfang 40 cm	1 Stück	3 - 6	6	240
	Zwischensumme	802			8.254
	Fläche 3 (Flst. Nr. 402/3)				
1.	Garten (Rasen/Wiese) (60.60)	205	3 - 6	6	1.230
	Obstbaum Stammumfang 40 cm	1 Stück	3 - 6	6	240
	Zwischensumme	205			1.470
	Fläche 4 (Flst. Nr. 401)				
1.	Gebüsch aus nicht heimischen Straucharten (41.12)	19	6 - 9	6	114
2.	Garten (Rasen/Wiese) (60.60)	207	3 - 6	6	1.242
3.	Garten (Ziegenhaltung) (60.60)	375	3 - 6	6	2.250
	Zwischensumme	601			3.606
	Gesamtsumme	3.098			21.396

Bewertung der Planung nach Ökokontoverordnung (nach digitalen Grundlagen ermit-
 telt)

Nr.	Nutzung	Bestand in m ²	Feinmodul	Pkt.	Gesamt Pkt.
	Fläche 1 (Flst. Nr. 383/1)				

1.	Max. Versiegelung GRZ= 0,6 + 50% = 0,8	1.192	1	1	1.192
2.	Garten mit Baumpflanzung (60.60)	298	6 - 12	6	1.788
	Zwischensumme	1.490			2.980
	Fläche 2 (Flst. Nr. 403)				
1.	Max. Versiegelung GRZ= 0,6 + 50% = 0,8	642	1	1	642
2.	Garten mit Baumpflanzung (60.60)	160	6 - 12	6	960
	Zwischensumme	802			1.602
	Fläche 3 (Flst. Nr. 402/3)				
1.	Max. Versiegelung GRZ= 0,6 + 50% = 0,8	164	1	1	164
2.	Garten mit Baumpflanzung (60.60)	41	6 - 12	6	246
	Zwischensumme	205			410
	Fläche 4 (Flst. Nr. 401)				
1.	Max. Versiegelung GRZ= 0,6 + 50% = 0,8	481	1	1	481
2.	Garten mit Baumpflanzung (60.60)	120	6 - 12	6	720
	Zwischensumme	601			1.201
	Gesamtsumme	3.098			6.193

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere entsteht insgesamt ein **Defizit von 15.203 Ökopunkten**.

Ausgleich

In Abstimmung mit den betroffenen privaten Grundstückseigentümern ist als externe Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen die Erstellung einer Trockenmauer auf dem Grundstück Flst. Nr. 304 vorgesehen. Siehe hierzu nachfolgende Ziffer 8.5.

8.5 Gesamtausgleich in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Nach der durchgeführten Bilanzierung entsteht gemäß den Vorgaben der Arbeitshilfe für das Schutzgut Boden insgesamt ein **Ausgleichsbedarf von 21.463 Ökopunkten**. Dies entspricht einem **monetären Wert von 5.365 €**.

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere entsteht insgesamt ein **Defizit von 15.203 Ökopunkten**. Dies entspricht einem **monetären Wert von 3.800 €**.

Insgesamt entsteht ein **Defizit von 36.666 Ökopunkten**. Dies entspricht einem **monetären Gesamtwert von 9.166,5 €**.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

1. Bau einer Trockenmauer auf dem Grundstück Flst. Nr. 304 (Gemarkung Simonswald)

Im steil abfallenden Böschungsbereich zu einer bestehenden ebenen Fläche ist eine mindestens 1 m hohe Trockenmauer mit in der Region vorkommenden Natursteinen (Granit) zu erstellen. Die Mauer ist fachgerecht als Mauerwerk mit Bindern und Läufern, kleinen Steinen und einer ausreichenden Hinterfüllung von Schotter auszubilden.

Kosten zum Neubau einer Trockenmauer

Pos.	Arbeiten	€/m ²	Fläche in m ²	Kosten €
1.	Trockenmauer incl. aller Nebenarbeiten erstellen	800	12	9.600
	Gesamtkosten			9.600

Durch den Bau der Trockenmauer mit einer Größe von 12 m² auf dem Grundstück Flst. Nr. 15 (Gemarkung Altsimonswald) kann der Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

Die Maßnahme wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, der zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, Gemeinde und dem privaten Grundstückseigentümer abgeschlossen wird, gesichert.

8.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Böden im Bereich des Simonswälder Tals sind typische Böden der Hanglagen im Schwarzwald. Entsprechend der Geländeneigung sind mittel- bis tiefgründige Böden entstanden, die aufgrund der Geländeneigung meist zu Hangzugwasser im Untergrund neigen. Insgesamt haben diese Böden eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, da das anfallende Niederschlagswasser zwar in den Boden eindringt, aber oberflächennah in die nahegelegenen Gewässer abgeleitet wird, so dass die Grundwasserneubildungsrate sehr gering ist.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich des Plangebiets verläuft der Kregelbach, der aus dem kleinen Seitental von Norden kommt und dann im weiteren Verlauf als Aulebach parallel zur Wilden Gutach verläuft und nördlich von Bleibach in die Elz mündet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an diesen Bachlauf an, berührt ihn jedoch nicht. Etwas weiter südlich des Plangebiets verläuft die Wilde Gutach, die ebenfalls in die Elz mündet.

Durch die Planungen im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll die Bebauung des bestehenden Weilers sinnvoll ergänzt werden. Die Mög-

lichkeiten zur Nachverdichtung werden definiert und die entsprechenden Rahmenbedingungen gesetzt. Bezüglich des Schutzgutes Wasser sind verschiedene Rahmenbedingungen zu beachten. Zum einen ist aufgrund der geplanten Nachverdichtung mit einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet zu rechnen. Dies hat Einfluss auf die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die Grundwasserneubildung. Aufgrund der vorhandenen Bodeneigenschaften ist die Grundwasserneubildungsrate jedoch gering, da aufgrund der Geländeneigung das anfallende Niederschlagswasser zwar oberflächennah in den Boden aufgenommen wird, dann aber zeitnah in die nahegelegenen Oberflächengewässer entwässert. Im Zuge der Planung werden Festsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser getroffen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Verschlechterung des Schutzgutes Wasser in dieser Hinsicht nicht zu erwarten ist.

Entlang der Straße „Am Kregelbach“ verläuft der gleichnamige Bach. Dieser verläuft zwischen den beiden Gebäuden im Norden des Geltungsbereichs offen und wird dann unterhalb der Straße in Richtung Süden weitergeführt.

Schutzgut Klima / Luft

Das Klima des Simonswälder Tals ist durch die Taleigenschaften geprägt und hängt stark von der Lage innerhalb des Tals (Hangseite, Talsohle) sowie der jeweiligen Höhenlage ab. Insgesamt ist es sehr mild mit durchschnittlichen Höchsttemperaturen in den Sommermonaten von etwa 25° und etwa -1° als durchschnittliche Minimaltemperatur in den Wintermonaten. 7 Sonnenstunden am Tag in den Sommermonaten und durchschnittlich etwa 13 bis 15 Regentagen im Monat sorgen für eine gute Verträglichkeit des Klimas.

Von besonderer Bedeutung, auch über das lokale Klima hinaus, sind die Kaltluftströme im Tal. Die unversiegelten Talhänge mit den weitläufigen Wald- und Wiesenflächen dienen vor allem in den Abend- und Nachtstunden als Kaltluftentstehungsgebiete, von denen die entstandenen Kaltluftströme entlang des Gefälles zuerst hangabwärts ins Tal und dann im weiteren Verlauf des Simonswälder Tals in Richtung Elztal fließen. Dort vereinigt mit dem Kaltluftstrom aus dem Elztal, entsteht im Bereich der Gemeinde Gutach im Breisgau ein kräftiger talabwärts gerichteter Kaltluftstrom in den Abend- und Nachtstunden, der für die Belüftung der Orte im Elztal von besonderer Bedeutung ist und Auswirkungen bis weit hinein in die Rheinebene hat.

Die Kaltluftströme sind aufgrund der Topographie und der großen Verbreitung der Kaltluftentstehungsflächen stark genug, um auch Hindernisse zu umfließen, trotzdem sollte bei einer Bebauung in den Tallagen darauf geachtet werden, dass vor allem im Bereich der Talsohle keine massive, riegelförmige Bebauung entsteht, die die Kaltluftströme negativ beeinträchtigt. Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll der bestehende Weiler sinnvoll ergänzt und in seiner Bebauung entsprechend der bestehenden dörflichen Struktur abgerundet werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der angepassten Bauweise, kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft nicht gegeben ist.

8.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemeinde Gutach im Breisgau im Simonswälder Tal. Dieses ist ein Seitental der Elz und ist gekennzeichnet durch die Wilde Gutach, die das Tal durchfließt und prägt. Das Tal und seine 8 Seitentäler sind teilweise besiedelt. Einige der Höfe sind bereits seit Jahrhunderten erhalten. Das Tal wird flankiert durch die Berge Kandel und Hornkopf auf der einen Seite, sowie den Hörnleberg, Obereck und Brend auf der anderen Seite. Teilweise weisen die Talflanken bis zu 700 m hohe Steilhänge auf und sind gegliedert durch kantige Bergrücken, Kare, Schluchten oder auch durch Wasserfälle. Das Simonswälder Tal ist in großen Teilen durch verschiedene Schutzgebiete geschützt, so gibt es Bannwälder, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete und eine Vielzahl von Biotopen. Durch die geplante Ergänzung werden keine Schutzgebiete tangiert.

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines Weilers, zwischen den Ortsteilen Bleibach (zu Gutach im Breisgau) und Untersimonswald (zu Simonswald). Die hier angesiedelten Bauernhöfe - Farn- (nördlich des Plangebiets) und Schwarzbauernhof (im Plangebiet) – bildeten den historisch gewachsenen Kern, und prägen auch heute noch das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich. Im Laufe der Zeit wurden die Höfe vor allem im Talbereich durch eine weitere Bebauung ergänzt. Im Rahmen der nun vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung möchte die Gemeinde Gutach im Breisgau den Bestand sichern und die Rahmenbedingungen für eine angemessene Weiterentwicklung schaffen.

Einzelne Vorgaben insbesondere zur Gestaltung der Bebauung sorgen dafür, dass das bestehende Orts- und Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflusst wird. Ziel ist es, die gewachsenen Strukturen sinnvoll zu ergänzen, so dass eine nachteilige Entwicklung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten ist.

8.8 Schutzgut Mensch / Erholung

Bestand

Das Simonswälder Tal hat aufgrund seiner abwechslungsreichen Landschaft, dem weitreichenden Netz an Fuß-, Rad- und Wanderwegen sowie der klimatisch besonderen Lage für den Menschen eine hohe Bedeutung. Ausgedehnte Wald- und Wiesenflächen in den ebeneren Bereichen gehen in die markante Landschaft des Tals der Wilden Gutach und der Schwarzwaldhöhen über. Im Westen am Ausgang des Tales grenzen die Stadt Waldkirch sowie die Gemeinde Gutach im Breisgau an. Sowohl das Tal selbst, als auch die Städte Waldkirch und Freiburg haben eine besondere überregionale Bedeutung für den Tourismus. So bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten für freiraum- und naturbezogene Aktivitäten.

Im Bereich der nun vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden keine Flächen mit einer hohen Bedeutung für die Naherholung in Anspruch genommen. Es handelt sich hier um überwiegend private Flächen, welche vor allem gärtnerisch genutzt werden. Die bestehenden Wegebeziehungen im Plangebiet bleiben unverändert

erhalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Schutzgut Mensch / Erholung nicht beeinträchtigt wird.

Im Bereich des Weilers befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, welche mit Ausnahme eines größeren Betriebes noch im Nebenerwerb bewirtschaftet werden. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen ist insbesondere mit erhöhten Geruchsemissionen zu rechnen.

Durch die im Südwesten vorbeiführende Landesstraße 173 werden die Orientierungswerte der DIN 4109 teilweise überschritten. Zum Schutz des Menschen sind daher entsprechende Maßnahmen an Gebäuden wie Luftschalldämmung vorzusehen. Siehe hierzu auch Ziffer 10 dieser Begründung.

8.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

9 ERSCHLIEßUNG

Die Haupterschließung des Gesamten Weilers erfolgt wie bisher über die Straße „Am Kregelbach“. Um die Grundstücke im Bereich der einbezogenen Grundstücke zu erschließen, sind vor allem im westlichen Bereich interne Erschließungsstraßen notwendig.

10 LÄRMEMISSIONEN

In einer Entfernung von ca.45 m zum Plangebiet, verläuft die L 173 zwischen Bleibach und Simonswald. Aus diesem Grund ist mit erhöhten Lärmemissionen durch den KFZ-Verkehr zu rechnen. Zur Beurteilung dieser Lärmemissionen wurde vom Ing. Büro für Schallschutz Dr. Winfried Jans eine Lärmprognose erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Misch-/Dorfgebiet teilweise überschritten werden. Um den in das Gebäudeinnere übertragene Kraftfahrzeuglärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen, sind bei Umbau- und/oder Neubaumaßnahmen die Gebäudeaußenteile mit einer hinreichenden Luftschalldämmung einzusetzen. Die jeweilige Anforderung an die Luftschalldämmung ist entsprechend der Festlegung in der DIN 4109, abhängig von der Art der Raumnutzung, der Raumgeometrie und der Zuordnung der Außenbauteile zum jeweiligen Lärmpegelbereich. Die gemäß DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche sind in den Anlagen der Untersuchung dargestellt. Die zum Schutz des Nachtschlafs ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 sind ebenfalls der Untersuchung zu entnehmen.

Im Einzelnen wird auf die Aktennotiz vom 10.04.2015 des Büros für Schallschutz Dr. Winfried Jans in Ettenheim verwiesen, welche als Bestandteil der Satzung beigefügt ist.

11 GERUCHSEMISSIONEN

Im Hinblick auf mögliche Geruchsimmissionen, ausgehend von ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben, wurde vom Regierungspräsidium Freiburg Referat 32 - Be-

triebswirtschaft, Agrarförderung und Strukturentwicklung folgende Stellungnahme abgegeben:

In Kregelbach befinden sich noch drei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung.

Während zwei Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung noch eine kleine Mutterkuhhaltung betreiben, handelt es sich bei dem nördlich an diesen Bereich angrenzenden Betrieb um einen, aus landwirtschaftlicher Sicht, zukunfts-trächtigen Betrieb mit derzeit ca. 100 Milchkuhplätzen.

Bedingt durch die Topografie und die dadurch resultierende Windverteilung, werden entstehende Gerüche überwiegend Talabwärts, also in nordwestlicher Richtung verfrachtet.

Ferner ist am Standort mit Kaltluftereinfluss zu rechnen – dieser wird hier jedoch bereits brauchbar in der synthetischen Windrose berücksichtigt.

Nur im Dorfgebiet und dem Außenbereich sind hauptwirtschaftlich bewirtschaftete landwirtschaftliche Betriebe zugelassen. Diese Gebiete „...dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (sowie) dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Auf die Belange Land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen wird in der TA Luft nicht geregelt. Zur Beurteilung der Geruchsimmission wird daher üblicherweise die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) herangezogen, die in Baden-Württemberg als Erkenntnisquelle zur Anwendung im Verwaltungsvollzug eingeführt ist.

Die GIRL beurteilt die Geruchsimmissionen anhand der mittleren jährlichen Häufigkeit von "Geruchsstunden". Eine "Geruchsstunde" liegt vor, wenn anlagentypischer Geruch während mindestens 6 Minuten innerhalb der Stunde wahrgenommen wird.

Auf den Beurteilungsflächen, sind dabei folgende Immissionswerte einzuhalten:

Wohn-/Mischgebiete:	10 %
Gewerbe-/Industriegebiete:	15 %
Dorfgebiete:	15%

Falls die o.g. Immissionswerte unterschritten sind, ist üblicherweise von keinen erheblichen und somit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 BImSchG auszugehen.

„Beurteilungsflächen“ sind gemäß GIRL solche Flächen, in denen Menschen sich nicht nur vorübergehend aufhalten. Waldgebiete, Flüsse und ähnliches werden nicht betrachtet.

Falls Gerüche aus Tierhaltungsbetrieben zu beurteilen sind, müssen tierspezifische Gewichtungsfaktoren berücksichtigt werden. Die berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten sind mit diesen Faktoren zu multiplizieren und das Ergebnis ist mit den o.g. Immissionswerten zu vergleichen. (Hier wurde mit dem in BW üblichen Faktor von 0,4 für Milchkuhbetriebe gerechnet).

Betrachtet man die Ergebnisse des Screenings so wird deutlich, dass besonders der westliche Rand von Kregelbach in Konflikt mit einer zukünftigen Erweiterung des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs kommen kann. Da es sich im vorlie-

BEGRÜNDUNG

genden Fall faktisch um ein Dorfgebiet handelt, gilt der Grenzwert von 15 %, also dem in folgendem Schaubild „Gerda-Ergebnis“ ungefärbte bzw. grün und gelb gefärbte Bereiche.

Plan Ausbreitungsscreening mit GERDA 3 aller maßgebenden Betriebe (ohne Maßstab)



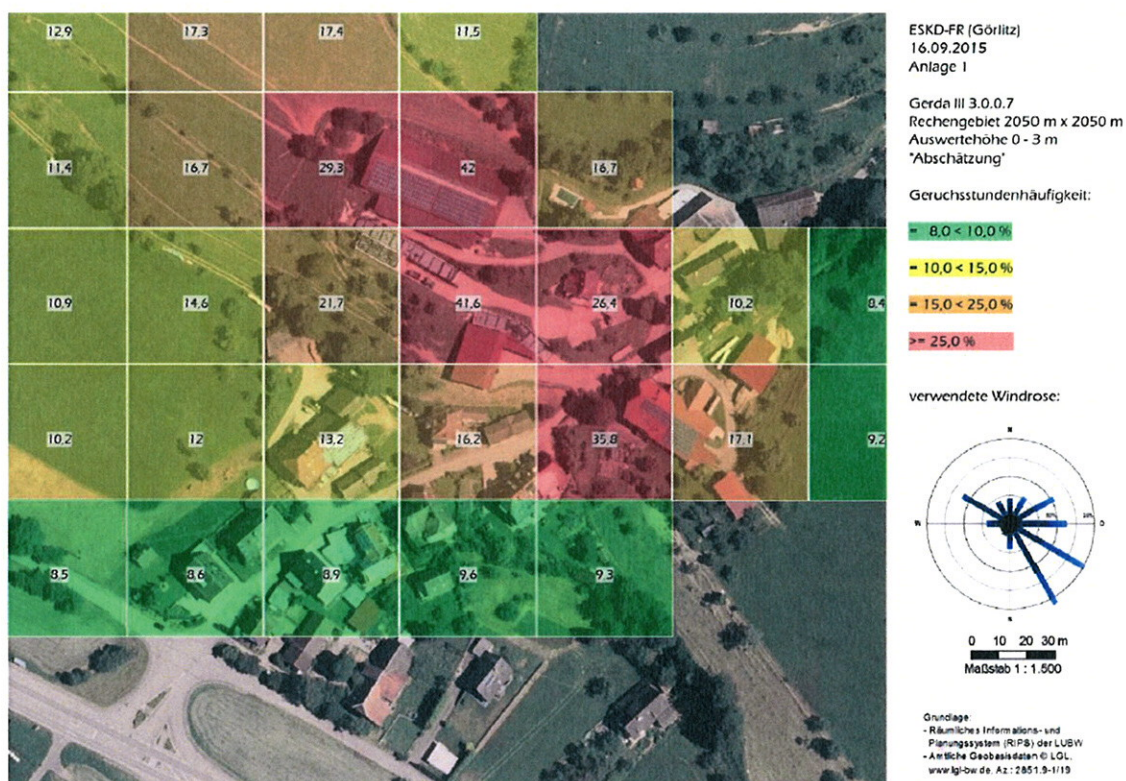
Wegen der zu erwartenden Konfliktsituation und der daraus resultierenden, sehr eingeschränkten Baumöglichkeit insbesondere im südwestlichen Bereich (geplant sind zwei Wohnhäuser), ist der landwirtschaftliche Betrieb Ihringer „Am Kregelbach 6“ bereit, auf die landwirtschaftliche Tierhaltung einschließlich der emissionsrelevanten Nebenanlagen (Güllegrube, Dungele und Siloanlage) zu verzichten. Aufgrund dieses Sachverhalts wurde vom Regierungspräsidium Freiburg Referat 32 - Betriebswirtschaft, Agrarförderung und Strukturentwicklung daraufhin die Geruchsemissionen nach GERDA III neu berechnet.

Im Ergebnis stellt sich die Situation nun so dar, dass im südwestlichen Einbeziehungsbereich (Grundstück Flst. Nr. 383/1) eine Wohnbebauung uneingeschränkt möglich ist. Dies trifft auch auf den südöstlichen Bereich (Flst. Nrn. 401, 402/3 und 403) zu. Als rechtliche Sicherung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Emmendingen eine entsprechende Verzichtserklärung (Verzicht auf Bestandsschutz) der Fam. Ihringer abgegeben.

Maßgebend für spätere Bauantragsverfahren ist daher der nachfolgend aktuelle Plan mit Ausbreitungsscreening nach GERDA III.

Die Untersuchungen und die Verzichtserklärung werden als Anlage der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung beigefügt.

Plan Ausbreitungsscreening mit GERDA 3 ohne den Betrieb Ihringer (ohne Maßstab)



12 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Aus Richtung Nordwesten fließt der Kregelbach vom Hörnleberg dem Plangebiet zu. Oberhalb des Plangebiets teilt sich das Gewässer auf und fließt als Aulebach nördlich am Gebiet vorbei bzw. als Kregelbach, teilweise verdolt, entlang der Straße „Am Kregelbach“.

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz hat die Gemeinde Gutach im Breisgau eine hydrologische und hydraulische Untersuchung an das Ingenieurbüro BIT in Auftrag gegeben, um die Abflusssituation des Gewässersystems Aulebach / Kregelbach zu prüfen. Die Voruntersuchung ist bereits abgeschlossen und liegt derzeit zur Prüfung der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Emmendingen vor. Nach den ersten vorliegenden Ergebnissen und Aussage der Unteren Wasserbehörde sind im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung keine seltenen Hochwasserereignisse zu erwarten, welche eine Gefährdungssituation für die geplante Bebauung ergeben könnten. Insofern sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz oder Objektschutz erforderlich.

13 FOLGEWIRKUNGEN

Die beabsichtigten Bauvorhaben sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Bodenordnung wird nicht erforderlich. Folgewirkungen sind aufgrund der geringfügigen Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Gutach im Breisgau, den **15. Dez. 2015**



Der Bürgermeister
Urban Singler

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Der Planverfasser



Bestand und Bewertung

- 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (13 Punkte)
- 33.63 Intensivweide (6 Punkte)
- 60.50 Kleine Grünfläche (4 Punkte)
- 60.60 Garten Rasen (6 Punkte)
- 60.60 Garten Hühnerhaltung (6 Punkte)
- 60.60 Garten Gemüse (6 Punkte)
- 60.60 Garten Ziegenhaltung (6 Punkte)
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche (1 Punkt)
- 60.22 Gepflasterter Platz (1 Punkt)
- 60.21 Versiegelter Weg (1 Punkt)
- Einzelbäume L = Linde, K = Kastanie, B = Birke
 O = Obstbaum
- 41.12 Gebüsch nicht heimische Sträucher (6 Punkte)
- Grenze der Klarstellungssatzung mit Ergänzungssatzung
- Grenze der Ergänzungssatzung

Gemeinde Gutach i.Br.
 Klarstellungssatzung mit
 Ergänzungssatzung
 "Weiler Kregelbach"
 Bestandsanalyse



Plandatum: 15.12.2015
 Bearbeiter: Schill
 Projekt-Nr: S-14-142

M. 1 / 1000
 Im A3-Format





Externe Ausgleichsmaßnahme

 Erstellung einer Trockenmauer (mind. 12 m²) auf dem Grundstück Flst. Nr. 15 Gemarkung Altsimonswald

Gemeinde Gutach i.Br.
 Klarstellungssatzung mit
 Ergänzungssatzung
 "Weiler Kregelbach"
 Externe Ausgleichsmaßnahme



Plandatum: 15.12.2015
 Bearbeiter: Schill
 Projekt-Nr: S-14-142

M. 1 / 500
 Im A3-Format

fsp.stadtplanung



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