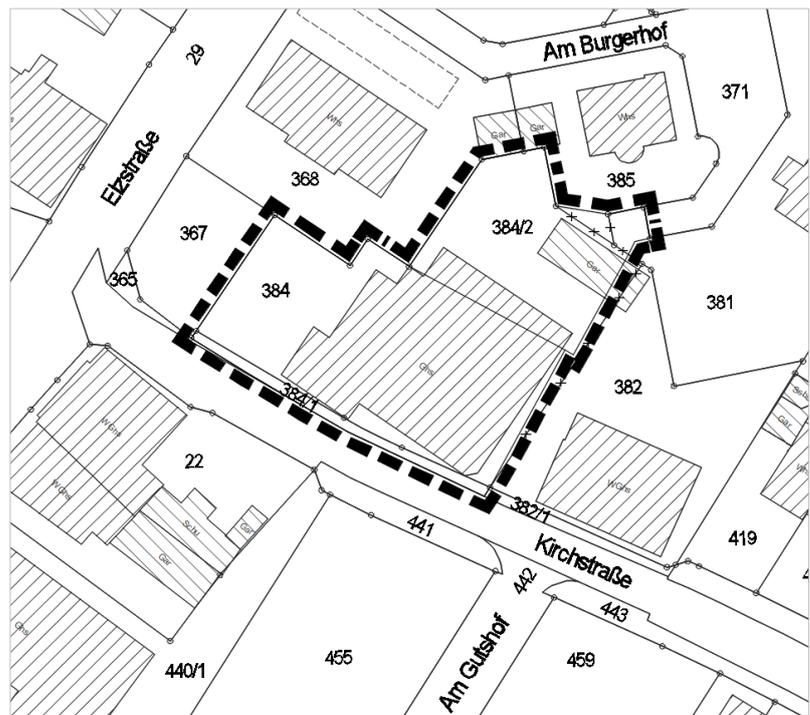




3. Änderung des Bebauungsplans und Erlass örtlicher Bauvorschriften „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“

Satzungen
Deckblatt
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 17.11.2020
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) i.V.m. § 13a BauGB



SATZUNGEN DER GEMEINDE GUTACH I.BR.

über

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilbereich Bürgerhof I“ und
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilbereich Bürgerhof I“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. hat am _____.____._____

- a) die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilbereich Bürgerhof I“ und
- b) den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilbereich Bürgerhof I“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Ortsetter Gutach-Nord Teilbereich Bürgerhof I“ vom 24.05.1983 in der Fassung der 2. Änderung vom 01.06.1989 (Genehmigung).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilbereich Bürgerhof I“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) vom 17.11.2020.

§ 3

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 17.11.2020

- wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplans durch ein Deckblatt für die Grundstücke Flst.Nrn. 384, 384/1 und 384/2 geändert,
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich entsprechend den beigefügten Festsetzungen neu gefasst,
- werden die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich entsprechend den beigefügten örtlichen Bauvorschriften neu erlassen,
- werden die Hinweise für den Deckblattbereich entsprechend den beigefügten Hinweisen neu hinzugefügt.

§ 4

Bestandteile der Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans besteht aus

- | | | |
|----|---|----------------|
| a) | dem zeichnerischem Teil – Bebauungsplan (Deckblatt), M 1:500 | vom 17.11.2020 |
| b) | den neu erlassenen planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich | vom 17.11.2020 |
| c) | den neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich | vom 17.11.2020 |
2. Beigefügt sind
- | | | |
|----|---|----------------|
| a) | die gemeinsame Begründung mit den Belangen des Umweltschutzes | vom 17.11.2020 |
| b) | die artenschutzfachliche Begutachtung | vom 27.05.2020 |

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilbereich Bürgerhof I“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gutach i.Br., den _____.____._____

Urban Singler, Bürgermeister

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 i.Br. übereinstimmen.

Gutach i.Br., den __.__._____

Urban Singler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Gutach i.Br., den __.__._____

Urban Singler
Bürgermeister

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich neu gefasst und die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich neu erlassen. Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften haben für den Deckblattbereich keine Gültigkeit mehr.

Für den Deckblattbereich gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
 - Zahl der Vollgeschosse,
 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Geschossflächenzahl (GFZ).
- 1.2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen, die unter der Erdoberfläche liegen überschritten werden bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85, wenn die nicht überbauten Tiefgaragendächer mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm überdeckt und begrünt sind.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) wird in m.ü.NHN (Höhenstatuszahl 170) festgesetzt und ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
Hinweis: Siehe Überschreitungsmöglichkeiten bei Dachaufbauten und –einschnitten unter Ziffer 2.1.
- 1.3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird in m.ü.NHN (Höhenstatuszahl 170) festgesetzt und ist dem Planeintrag zu entnehmen. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.
- 1.3.3 Die maximal zulässige Höhe der Tiefgarage wird auf 286,70 m.ü.NHN (Höhenstatuszahl 170) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen an der Oberkante der äußeren Dachhaut der Tiefgarage (Dachabdichtung).
- 1.3.4 Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine und Antennenanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 1,5 m von der Dachkante zurückversetzt sind.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise (siehe Planeinschrieb).

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche oder den Gehweg).

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig. Tiefgaragen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Carports sind definiert als überdachte Stellplätze.
- 1.6.2 Kfz-Stellplätze und überdachte Fahrrad-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und in den festgesetzten Zonen für Stellplätze (St) zulässig. Offene, nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.6.3 Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports beträgt 3,5 m bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).
- 1.6.4 Einhausungen der Tiefgaragenzufahrt dürfen eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen zwischen der oberen Dachbegrenzungskante und der Höhe der Erschließungsstraße auf der Mitte der Fahrbahn, gemessen am Mittelpunkt der Tiefgarageneinfahrt senkrecht zur Straße.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausungen) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der Erschließungsstraße (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.7.2 Die maximale Gebäudehöhe von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen beträgt 3,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel) und der oberen Dachbegrenzungskante.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.8.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind, sofern sie nicht über einer Tiefgarage liegen, in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

1.9 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

- 1.9.1 Innerhalb des Plangebiets sind je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum und 2 standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.9.2 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches im Plangebiet ist ein vergleichbares Gehölz nachzupflanzen

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel, Bitumenschindeln oder Dachsteine zulässig.
- 2.1.3 Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 5° Dachneigung) von Garagen, Carports, Nebengebäuden, überdachten Fahrrad-Stellplätzen und Tiefgaragenzufahrten in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zulässig.
- 2.1.4 Die Dächer von Tiefgaragen, die nicht überbaut oder durch Wege- und Stellplatzflächen in Anspruch genommen werden, sind mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm zu überdecken und zu begrünen.
- 2.1.5 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp,- Giebel- oder Dreiecksgauben bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Wiederkehr und Zwerchhaus. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf horizontal gemessen 2/3 der Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.1.6 Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Orgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,0 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss vertikal gemessen mindestens 1,0 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 2.1.7 Dacheinschnitte (Loggien) sind auf der gesamten Breite zulässig, wenn sie einen Abstand (horizontal gemessen) von mindestens 1,0 m zu den Orgängen aufweisen.
- 2.1.8 Die Traufe von Dachaufbauten, Wiederkehren, Zwerchhäusern und Dacheinschnitten dürfen die festgesetzte Traufhöhe (TH) um bis zu 2,0 m überschreiten.
- 2.1.9 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.10 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Schottergärten) sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind bis zu einer Höhe von maximal 0,40 m zulässig.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren. Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit bei Wohnungen mit mehr als 65 m² Wohnfläche festgesetzt. Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden. Bei Wohnungen mit weniger als 65 m² Wohnfläche wird ein Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - 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.

3.3 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auensand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro und eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasser

Erkenntnisse über Grundwasserstände im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es können keine gesicherten Werte zum mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) und zum Grundwasserhöchststand (HHW) angegeben werden. Im Falle einer Unterkellerung ist die vorhandene Grundwassersituation (MHW und HHW) durch ein hydrogeologisches Gutachten eines Ingenieurbüros bzw. durch Schürftgruben oder Probebohrungen zu ermitteln.

Baugrunduntersuchungen für den Bereich der Bebauung südlich der Kirchstraße zeigen auf, dass dort im Bereich der Neubebauung „Am Gutshof“ der Grundwasserspiegel am Sondiertag bei 2,98 m u. GOK bzw. 283,16 m.ü.NN lag.

Bei der Gebäudeplanung sind die Grundwasserstände zu berücksichtigen. Die Unterkante der Gründung sollte den mittleren Grundwasserhochstand (MHW)

nicht unterschreiten. Sollte baubedingt in den MHW eingegriffen werden müssen, so ist dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen. In den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) sollte baulich nur eingegriffen werden, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des abgegrenzten Bodenbelastungsgebiets durch den historischen Bergbau (großflächig siedlungsbedingt erhöhte Schadstoffgehalte in Böden). Es ist mit erhöhten Schadstoffgehalten des Bodens durch Arsen, Blei (bis ca. 250 mg/kg im Oberboden), Cadmium, Kupfer und Zink zu rechnen.

Darüber hinaus ist die Fläche im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht erfasst. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Arbeitsstättenverzeichnis des Landkreises für das Flurstück Nr. 384, Gemarkung Gutach, eine erhebliche Anzahl von historischen, gewerblichen Nutzungen ausweist, die ggf. altlastenrelevant sein können. Hierzu liegen allerdings keine konkreten Erkenntnisse vor.

Vor einer Bebauung halten wird daher dringend empfohlen, eine historische Untersuchung (Recherche von u.a. Bau-, Gewerbeaufsichtsakten u.a.m.) zu veranlassen auf deren Grundlage über die weiteren Schritte entschieden werden kann. Es ist davon auszugehen, dass am Standort nutzungsbedingte Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die im Zuge einer Umnutzung bodenschutz- oder abfallrechtlich relevant sind. Ggf. erforderliche altlastentechnische Sanierungsmaßnahmen können auf derzeitiger Informationsgrundlage nicht ausgeschlossen werden.

3.7 Artenschutz

Erforderliche Gehölzbeseitigungen sind entsprechend dem allgemeinen Schutz wildlebender Tiere nach § 39 BNatSchG außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 31. September durchzuführen.

Der Abriss des bestehenden Gebäudes ist im Zeitraum vom August bis September vorzunehmen, um ggfs. vorhandene Fledermäuse nicht zu gefährden. Ist ein Abriss außerhalb dieser Zeit notwendig, so muss das Gebäude vor dem Abriss nochmals durch einen Fachmann auf Fledermausbesatz hin geprüft werden.

3.8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des QH_{extrem}. Mit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die seit 5. Januar 2018 in Kraft ist, wurden im § 78b für Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}) weiterführende Anforderungen hinsichtlich der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen festgelegt. Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQ_{extrem}) verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ100 (blau) und HQextrem (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Stand 16.09.2020

In Hochwasserrisikogebieten (HQextrem) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 78b WHG). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen. Hierbei sollte auch der Schutz der geplanten Tiefgarage berücksichtigt werden.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der zuständigen Behörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten in hier besondere Schutzvorschriften. In hochwassergefährdeten Gebieten ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

Aufgrund des verbleibenden Hochwasserrisikos muss damit gerechnet werden, dass nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für die Gebäude gewährt wird.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objekt-

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gutach i.Br. übereinstimmen.

Gutach i.Br., den

Urban Singler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Gutach i.Br., den

Urban Singler
Bürgermeister

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG	2
2	LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS.....	3
3	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
4	VERFAHREN	4
4.1	Beschleunigtes Verfahren	4
4.2	Verfahrensablauf	5
5	STÄDTEBAULICH-/ HOCHBAULICHES KONZEPT	6
6	INHALTE DER PLANUNG	8
6.1	Planzeichnung.....	8
6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
6.3	Örtliche Bauvorschriften	12
7	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG	14
7.1	Allgemeines.....	14
7.2	Bestandsanalyse	14
7.3	Standortalternativen	15
7.4	Schutzgüter	15
7.5	Abwägung	18
8	ERSCHLIEßUNG	18
9	KOSTEN	20
10	STÄDTEBAULICHE DATEN	20

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der zweigeteilte Bebauungsplan „Ortsetter Gutach-Nord“ mit dem Teilgebiet „Bürgerhof I“ wurde am 24.05.1983 als Satzung beschlossen und trat am 03.11.1983 in Kraft. Eine erste Änderung für den südöstlichen Teilbereich erfolgte im Jahr 1986. Eine zweite Änderung wurde im Jahr 1989 durchgeführt. Der Geltungsbereich dieses Plans umfasst einen zentralen, innerörtlichen Teilbereich von Gutach i.Br., gelegen zwischen der Kirchstraße und der Elzstraße.

Nördlich der Kirchstraße befindet sich auf dem ehemaligen Grundstück Flst.Nr. 384 ein seit Jahrzehnten ansässiger Lebensmittelmarkt, der vor ca. zwei Jahren aus wirtschaftlichen Gründen seinen Betrieb eingestellt hat. Die Gemeinde und der Eigentümer waren bestrebt, einen geeigneten Betreiber für die Fortführung des Marktes zu finden. Dies scheiterte jedoch insbesondere an der geringen Verkaufsflächengröße und dem sehr schlechten baulichen Zustand des Gebäudes.

An die Gemeinde sind nun die Eigentümerin und ein Projektentwickler für Baugemeinschaften herantreten, die das Grundstück städtebaulich neu ordnen und einer hochwertigen Wohnbebauung, die für die Bürgerschaft bezahlbar bleibt, zuführen möchte. Die Verwaltung und der Gemeinderat der Gemeinde Gutach i.Br. stehen diesem Vorhaben sehr positiv gegenüber, da im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im bebauten Innenbereich zusätzlich Wohnraum geschaffen werden kann. Durch dieses Vorhaben werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die städtebaulichen Belange im Sinne einer angemessenen Siedlungsentwicklung in diesem innerörtlichen Bereich von Gutach i.Br. entsprechend berücksichtigt.

Der bestehende Bebauungsplan „Ortsetter-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ setzt für den nun zu überplanenden Bereich als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in einem kleinen Teilbereich im Süden Verkehrsfläche. Auf dem ursprünglichen Grundstück selber ist ein Baufenster dargestellt, welches den bestehenden Markt sowie das ergänzende Gebäude umfasst. Die nun geplante Bebauung weicht sowohl in Bezug auf die überbaubare Fläche als auch hinsichtlich der Bebauungsvorschriften erheblich ab, so dass es notwendig wird, eine Deckblattänderung durchzuführen. Da die bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans nach heutiger Rechtsauffassung teilweise zu unbestimmt und nicht mehr anwendbar sind, werden für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften neu erlassen und auf aktuelle Rechtsgrundlagen gestellt.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ im Bereich des überplanten Grundstücks sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie ökologischer Aspekte
- Neuordnung und Aufwertung einer Flächen im bebauten Innenbereich
- Festsetzung gestalterischer Leitlinien für die ortsbildgerechte Neubebauung
- Ökonomische Erschließung durch Anschluss an die bereits vorhandene technische Infrastruktur

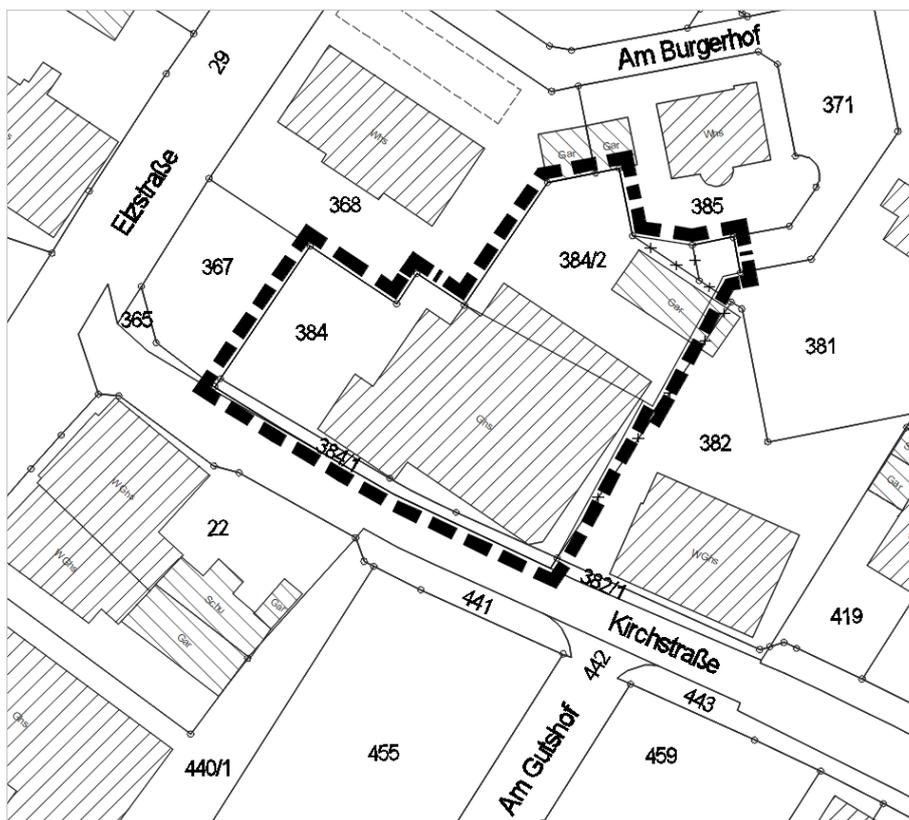
Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Siehe hierzu Ziffer 4.1 dieser Begründung. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ im Bereich der Ortsmitte von Gutach i.Br. und umfasst die neu gebildeten Grundstücke Flst. Nrn. 384 und 384/2, sowie das südlich begleitende Gehwegegrundstück Flst.Nr. 384/1. Das Plangebiet hat eine Größe von 1.592 m². die Teilung des Flurstücks 3984 erfolgte im April 2020 und soll nun die Grundlage der Planung darstellen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt: Im Süden durch die „Kirchstraße“ (Flst.Nr. 20); im Westen durch eine öffentliche Grünfläche (Flst.Nr. 367) und einem privaten Wohnbaugrundstück (Flst.Nr. 368) sowie im Norden und Osten durch weitere private Wohnbaugrundstücke (Flst.Nrn. 381, 382 und 385).

Der Änderungsbereich ist entlang der „Kirchstraße“ mit einem Lebensmittelmarkt und im rückwärtigen Bereich mit einem Nebengebäude bebaut. Daneben befindet sich ein kleiner Grünbereich. Nordöstlich des Marktes besteht ein versiegelter Parkplatz.



*Geltungsbereich der
3. Änderung des
Bebauungsplans
„Ortsetter Gutach-
Nord Teilgebiet
Bürgerhof I“, eigene
Darstellung, o.M.*

3 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

3.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich (Deckblatt) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach i.Br. und Simonswald als Fläche für Wohnen dargestellt. Geplant ist, diesen Bereich wie bisher als Allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen. Damit ist die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt.

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 und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Das maßgebende Grundstück weist eine Größe von ca. 1.592 m² auf. Durch die Neuordnung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die maximal überbaubare Grundfläche ca. 637 m². Diese liegt damit weit unter dem in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m².

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. Nach Prüfung steht die vorliegende Bebauungsplanänderung in keinem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplangebiet.

Des Weiteren wird gem. § 13 a (1) BauGB kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Zudem sind aufgrund der innerörtlichen Lage und Biotopstruktur keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des in ca. 200 m befindlichen FFH- Gebiets Nr. 7914341 „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ (entlang der Wilden Gutach) bzw. des in einer Entfernung von ca. 4 km gelegenen Vogelschutzgebiets Nr. 7915441 „Mittlerer Schwarzwald“ gegeben.

Nicht zuletzt bestehen im vorliegenden Fall keine Pflichten, die zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Ergebnis kann im vorliegenden Fall die geplante Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

4.2 Verfahrensablauf

- | | |
|---|--|
| 21.07.2020 | Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ und der Erlass der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durch den Gemeinderat. |
| 21.07.2020 | Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen. |
| 06.08.2020 -
14.09.2020 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB. |
| Anschreiben
vom 24.07 mit
Frist bis zum
14.09.2020 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |

17.11.2020 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.

5 STÄDTEBAULICH-/ HOCHBAULICHES KONZEPT

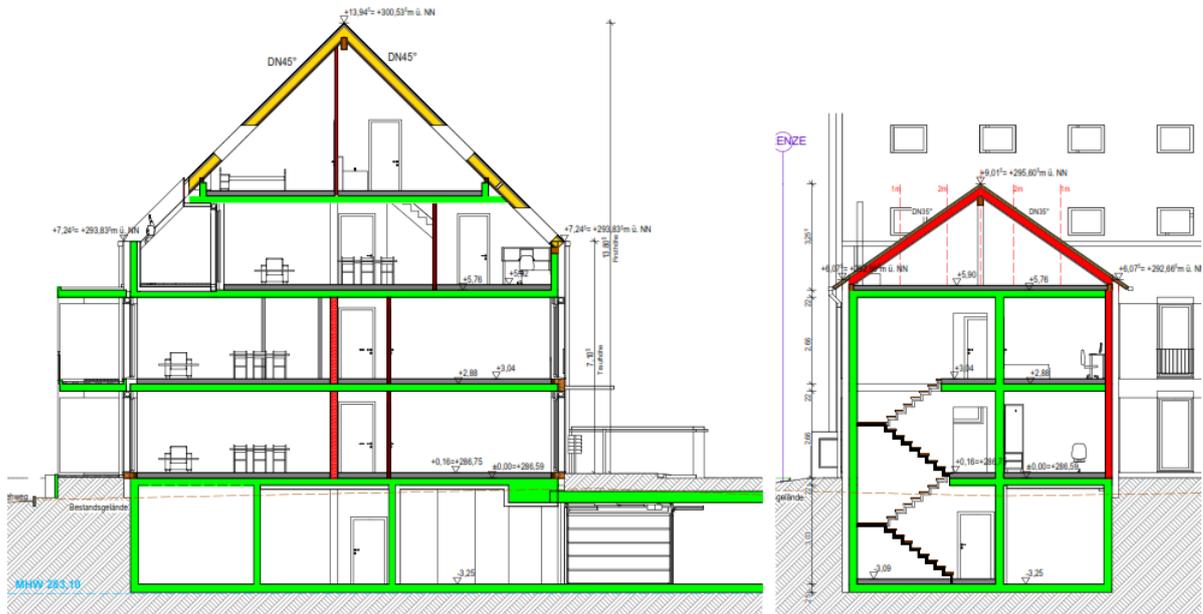
Durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans soll die Bebauung auf den Flurstücken Nrn. 384 und 384/2 neu geordnet werden. Heute steht hier ein Lebensmittelmarkt, der jedoch seit etwa 2 Jahren nicht mehr genutzt wird und sich baulich in einem schlechten Zustand befindet. Die Eigentümerin und ein Projektentwickler für Baugruppen sind nun an die Gemeinde herantreten mit einem Konzept, in dem hier hochwertiger Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbau realisiert werden soll. Es soll bezahlbarer Wohnraum entstehen. Ziel ist es, entlang der Kirchstraße ein langgezogenes, traufständiges Gebäude mit 3 Vollgeschossen zu errichten, welches den Straßenraum fasst und auf die bestehende Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Kirchstraße reagiert. In der Größe orientiert sich der neue Baukörper an der gegenüberliegenden Straßenseite. Auch hier stehen Gebäude in einer ähnlichen Dimensionierung, so dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt.

Darüber hinaus soll im rückwärtigen Bereich auf dem neu gebildeten Grundstück Flst.Nr. 384/2 eine deutlich kleinere Bebauung realisiert werden, die einen Übergang zwischen den größeren baulichen Strukturen entlang der Kirch- und der Elzstraße und den kleineren baulichen Einheiten im Bereich des Bürgerhofs schafft.



Lageplan für die geplante Neubebauung
(Quelle: RegioWerk GmbH, Stand Oktober 2020, o.M.)

Die vorliegende hochbauliche Planung sieht vor, dass südliche Gebäude so zu errichten, dass das Gebäude nach Süden orientiert wird. D.h. dass hier Balkone angeordnet sind, die nah an den Straßenraum heranreichen. Das nördliche Gebäude ist dagegen um 90° gedreht und soweit nach Nordosten verschoben, dass auf dem verbleibenden Grundstück eine gemeinsame Grünfläche entsteht. Die fußläufige Erschließung des größeren Gebäudes wird über diesen Innenhof erfolgen, so dass eine Belebung dieser Freifläche und die Nutzung als Kommunikationsraum zwischen den Bewohnern untereinander ermöglicht werden.



*Schnitte durch die geplante Neubebauung, ungefähre Höhenentwicklung
Bild links: Schnitt durch das Gebäude in Nord-Süd-Richtung
Bild rechts: Schnitt durch das Gebäude in Ost-West-Richtung
(Quelle: RegioWerk GmbH, Stand Oktober 2020, o.M.)*

Die Erschließung der neuen Bebauung erfolgt zweigeteilt. Das südliche Gebäude soll von der Kirchstraße erschlossen werden. Es wird eine Tiefgarage geben, die von hier angefahren wird und die fast das gesamte Grundstück im Süden, sowie einen Teil des nördlichen Grundstücks unterbaut. Die Tiefgarage verbindet die beiden Baukörper unterirdisch und wird insgesamt 12 Stellplätze umfassen, sowie umfangreiche Keller- und Abstellmöglichkeiten für die neue Bebauung beider Gebäude. Neben dieser Tiefgarage werden auch oberirdisch Stellplätze angeordnet, im Südwesten von der Kirchstraße angefahren und im Norden. Hier wurde durch die Veränderung des Grundstückszuschnitts ein Anschluss an die Straße Im Bürgerhof im Norden geschaffen, so dass die im Norden geplanten Stellplätze von hier direkt angefahren werden können.

Im Zuge der Planungen für die Neubebauung wurde das ursprüngliche Grundstück geteilt, wobei jedoch auch langfristig durch eine Vereinigungsbaulast die gemeinsame Tiefgarage gesichert werden soll, sowie bei der Berechnung der zulässigen GRZ und GFZ die beiden Grundstücke zusammen als Berechnungsgrundlage fungieren.

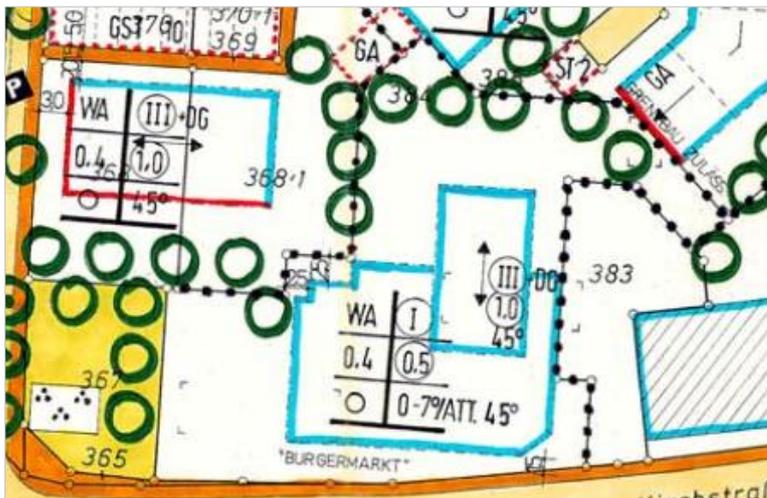
6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Planzeichnung

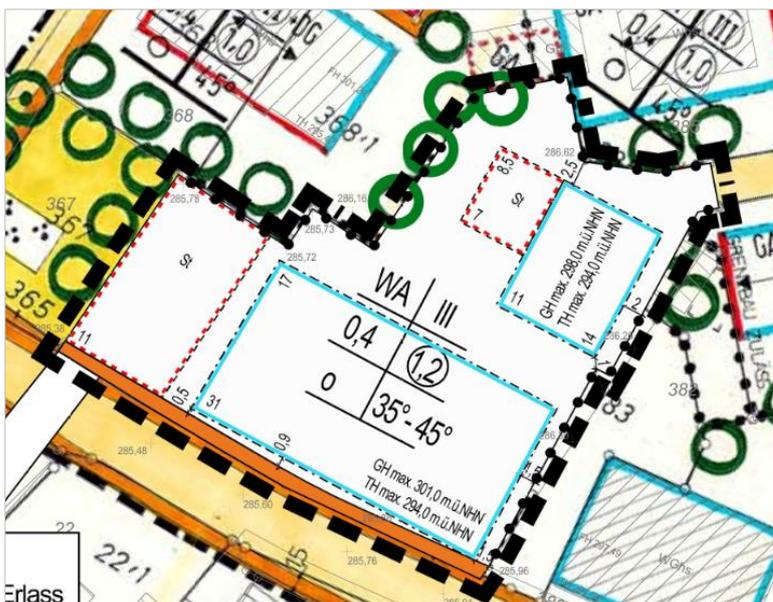
Die rechtskräftige Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ soll durch ein Deckblatt überlagert werden. Die wesentliche Änderung hier ergibt sich aus der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen. Bisher war nur ein Baufenster dargestellt, in sich zweigeteilt in den Bereich des Lebensmittelmarktes mit nur einem zulässigen Vollgeschoss und einem Flachdach bzw. einem flach geneigten Satteldach und den Bereich der höheren Bebauung im rückwärtigen Bereich mit 3 zu-

lässigen Vollgeschossen und einem steileren Satteldach. Darüber hinaus waren verschiedene Baumpflanzungen festgesetzt, die jedoch nie so umgesetzt wurden.

Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung soll gemäß dem vorliegenden Konzept die überbaubare Fläche dahingehend anpassen, dass zwei Baufenster festgesetzt werden, in denen jeweils eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen zulässig ist. Bei beiden Bebauungen ist geplant, dass dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss unterzubringen. Um die zulässige Höhe zu definieren, wird für das jeweilige Baufenster die zulässige Gebäude- und Traufhöhe durch Einschrieb in die Planzeichnung definiert, so dass eindeutig abzulesen ist, wie hoch die neue Bebauung jeweils werden kann. Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll das hinterliegende Gebäude etwas kleiner werden, um den Übergang zwischen der höheren Bebauung im Bereich der Kirchstraße und der Elzstraße aufzunehmen und in die etwas kleinteiligere Bebauung im Bereich des Bürgerhofes überzuleiten.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (o.M.)



Deckblatt der 3. Änderung des Bebauungsplans (Stand Offenlage) o.M.

Neben der Veränderung der Baufenster wird auch die Lage der oberirdischen Stellplatzflächen neu in die Darstellung in der Planzeichnung aufgenommen. Es werden 2 Zonen definiert, in denen die Stellplätze angeordnet werden können.

Auch die geplanten Baumstandorte werden angepasst und in der Planzeichnung entsprechend überarbeitet. Die Bepflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (auf dem Nachbargrundstück) wird aus plangraphischen Gründen mit in die Darstellung aufgenommen, so dass die dort getroffenen Festsetzungen erhalten bleiben.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der bisherigen Festsetzung für diesen Teilbereich und hat auch für den aktuellen Deckblattbereich Gültigkeit. Einige wenige Nutzungen sollen jedoch ausgeschlossen werden. So erfolgt der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben und Tankstellen, um Konflikte insbesondere durch an- und abfahrenden Verkehr sowie anlagebedingten Emissionen zu vermeiden. Zudem erfordern diese Nutzungen einen erhöhten Platzbedarf, welcher durch die relativ geringe Größe des Plangebiets nicht gegeben ist.

Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird, wie bisher, bei maximal drei Vollgeschossen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf 1,2 erhöht. Beide Werte orientieren sich damit an den Obergrenzen, die durch die Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. So kann die geplante Bebauung mit 3 Vollgeschossen realisiert werden, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf überschritten werden. Zum einen gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung durch Wege- und Stellplatzflächen bis zu einer GRZ von 0,6, zum anderen durch Bebauungen, die unter der Erdoberfläche liegen bis zu einer GRZ von 0,85. Durch diese Überschreitungsmöglichkeit wird die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht, so dass der individuelle Parkraum unterirdisch errichtet werden kann. Auch wenn die Tiefgarage aufgrund des hohen Grundwassers um etwa einen halben Meter aus der Erde herausgehoben wird, so wird sie doch mit einer Substratschicht überdeckt und in die Umgebung eingebunden, so dass sie als Tiefgarage und damit als unter der Erdoberfläche liegend bewertet wird. Die Dächer der Tiefgarage sind angemessen mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen, so dass die Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden. Ziel ist es, die Fläche für den ruhenden Verkehr oberirdisch zu minimieren, so dass eine angemessene Eingrünung des Plangebiets gesichert werden kann. Um auch langfristig diese Überbaubarkeit zu sichern, muss im Falle einer Grundstückstrennung eine Vereinigungsbaulast veranlasst werden.

Für die Berechnung der Werte von GRZ und GFZ wird durch eine Vereinigungsbaulast gesichert, dass beide dann voneinander getrennten Grundstücke zusammen als Berechnungsgrundlage gelten.

Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der überbaubaren Fläche und den Werten von Geschossflächen- und Grundflächenzahl durch die Definition der zulässigen Zahl der Geschosse, sowie der zulässigen maximalen Trauf- und Gebäudehöhe präzisiert. Diese dargestellten Werte lehnen sich an die umgebende Bebauung an, so dass sich die neue Bebauung in die bestehenden Strukturen einfügt. Für jedes Baufenster werden die Werte separat festgesetzt, so dass die Bebauung im Süden etwas größer werden darf, während die Bebauung im rückwärtigen Bereich im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten im Norden etwas kleiner wird. Beide Werte werden in Meter über Normalhöhennull (m.ü.NHN (170)) angegeben, so dass die konkreten zulässigen Höhen definiert sind.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird die Tiefgarage nicht vollständig in den Untergrund eingebunden sein können. Um hier eine entsprechende Höhenentwicklung zu sichern, wird festgesetzt, dass die Höhe der Tiefgarage eine definierte Höhe in Meter über NHN nicht überschreiten darf. Der Messpunkt hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante der Tiefgarage. Die Festsetzung wurde so getroffen, dass die Tiefgarage etwa einen halben Meter aus dem Boden herauskommen kann. Um dann eine angemessene Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten, ist die Tiefgarage darüber hinaus noch mit einer mindestens 20 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Diese Überdeckung und Begrünung ist dann entsprechend gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Im Hinblick auf notwendige Aufzüge oder andere technische Anlagen und um eine Nutzung von Solarenergie (Fotovoltaik, Solar) zu ermöglichen, dürfen diese Anlagen die jeweilige Gebäudehöhe um jeweils 1,5 m überschreiten. Um jedoch die Wahrnehmbarkeit und damit die Wirkung im öffentlichen Raum zu minimieren, wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass diese Anlagen um bis zu 1,5 m von der Dachkante zurücktreten müssen.

Durch diese Regelungen wird gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude in die bestehende Siedlungsstruktur in diesem zentralen Bereich von Gutach harmonisch einfügen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich in der unmittelbaren Umgebung in der jüngeren Vergangenheit vielfältige Entwicklungen vollzogen haben.

Bauweise / Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, diese orientiert sich an der bereits bestehenden Festsetzung, so dass weiterhin eine Bebauung mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig ist. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Darstellung der Baugrenzen auf dem Deckblatt dargestellt. Diese Darstellung wird an die aktuelle Planung angepasst, so dass aus der heute im rechtskräftig festgesetzten Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Fläche im zentralen Bereich des Grundstücks zwei Baufenster werden, die eine Entwicklung entlang der Kirchstraße im Süden und eine weitere Bebauung im nördlichen Grundstücksteil ermöglichen. Darüber hinaus werden Überschreitungsmöglichkeiten definiert, so dass untergeordnete bzw. Bauteile wie Balkone und Erker ermöglicht werden. D.h., dass Balkone und Erker die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge und einer Breite bis zu 1,5 m überschreiten dürfen. Dabei dürfen diese jedoch nicht über das Baugebiet hinausragen, so dass die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht überbaut werden dürfen.

KFZ-Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Um die notwendigen privaten Stellplätze auf dem Grundstück verorten zu können, wird zum einen festgesetzt, dass Tiefgaragen errichtet werden können. Zum anderen werden im Deckblatt Stellplatzzonen dargestellt, in denen auch oberirdisch Stellplätze für den ruhenden Verkehr sowie für Fahrräder errichtet werden können. Diese Zonen sind so dargestellt, dass der zentrale innere Bereich als Grünfläche angelegt werden kann und die notwendigen Wege auf dem Grundstück minimiert werden. Garagen und Carports hingegen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um so zu vermeiden, dass das Grundstück übermäßig durch hochbaulich in Erscheinung tretende bauliche Anlagen in Anspruch genommen wird.

In den dargestellten Zonen für Stellplätze sind sowohl Pkw-Stellplätze als auch Fahrradstellplätze (überdachte und offene) zulässig. Zusammen mit der Festsetzung, dass offene, nicht überdachte Stellplätze im gesamten Plangebiet zulässig sind, unterstreicht die Gemeinde damit das Ziel der Förderung des Radverkehrs.

Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Garten-, Müllhäuschen oder Fahrradunterstände sollen im Plangebiet generell zulässig sein. Um die Einengung des angrenzenden Verkehrsraums zu vermeiden wird festgesetzt, dass diese Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Auch wird die maximal zulässige Höhe dieser Nebenanlagen definiert, so dass sie nicht zu massiv in Erscheinung treten und damit das Ortsbild beeinträchtigen.

Grünordnerische Maßnahmen

Zum Schutz der Umwelt werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So sind Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten, so dass das anfallende Niederschlagswasser weiterhin versickern kann. Auch die Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln wird vorgeschrieben, da gerade in den Randbereichen der Siedlungen oder entlang von Grünstrukturen eine Beeinträchtigung von Insekten durch Fallenwirkung und Anziehung vermeiden werden soll. Auch die Verwendung von verschiedenen Dacheindeckungsmaterialien wird verboten, so dass keine schädlichen Ionen in den Boden und damit auch in das Grundwasser ausgewaschen werden.

Neben diesen Maßnahmen zum Schutz der Natur und Umwelt werden auch verschiedene Pflanzgebote in die Bauvorschriften aufgenommen, so dass eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gegeben ist. So wird festgesetzt, dass je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu pflegen sind. Sollte dann doch einer der Bäume oder Sträucher abgehen, so ist ein Ersatz zu pflanzen, so dass auch langfristig die Eingrünung des Plangebiets gesichert ist.

Um Grünbereiche zu sichern und damit das Mikroklima zu fördern, müssen die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen intensiv begrünt werden.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

Allgemeines

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie -rein äußerlich- in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um jeweils eigenständige Satzungen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ aus dem Jahr 1989 wurden unter Teil B die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dargestellt. Diese sind jedoch nicht eindeutig abgeteilt und auch nicht abschließend getrennt zu den planungsrechtlichen Festsetzungen, so dass diese zur Schaffung der Rechtssicherheit insgesamt für den Deckblattbereich der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans neu aufgestellt werden sollen. Inhaltlich waren die getroffenen Aussagen darüber hinaus sehr differenziert, hier wurden viele Aspekte geregelt, die heute aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage so nicht mehr festgesetzt werden können. Dementsprechend wurden die Aussagen geprüft und an die aktuellen Planungsvorstellungen der Gemeinde angepasst.

Dächer der Hauptgebäude

Dachformen, Dachgauben und Dacheinschnitte, Dachneigungen und die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien sind so gewählt, dass sich die Bebauung städtebaulich in den

Standort gut einfügt und keine untypischen Materialien verwendet werden. Vor allem die Vorschriften zu den Dachaufbauten wurden der Umgebung entsprechend gewählt und für die geplante Bebauung übertragen. Im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen wurden die Vorgaben etwas gelockert und im Sinne einer modernen Ortsgestaltung präzisiert. Auch die Festsetzungen zu den möglichen Flachdächern bei den Nebenanlagen, Garagen und Carports sind neu, so dass gemäß den heutigen stadtplanerischen Gestaltungsvorstellungen in der Gemeinde auch Flachdächer möglich sind, die dann jedoch entsprechend zu begrünen sind, so dass hier ein positiver Beitrag für das Mikroklima geleistet werden kann. Auch wird in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass Anlagen die der solaren Energiegewinnung dienen, auf allen Dächern zulässig sind, so dass auch hier im Sinne einer klimaangepassten Bauweise die Anwendung von Anlagen zur alternativen Energiegewinnung unterstützt werden.

Grundstücksgestaltung

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung zu unterstützen, wird festgesetzt, dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen in Form von Gärten anzulegen und zu unterhalten sind. Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig, da diese untypisch für das Ortsbild sind und darüber hinaus aus ökologischen Gründen nicht zu befürworten sind.

Darüber hinaus sind die Nebenflächen z.B. für Müllbehälter oder Lagerplätze dauerhaft gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen, so dass der Straßenraum nicht beeinträchtigt und nachbarschaftliche Konflikte minimiert werden. Darüber hinaus kann durch die festgesetzte Begrünung dieser Flächen zusätzlich eine Verbesserung der Grundstückseingrünung und damit den Mikroklimas erreicht werden.

Einfriedungen

Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche werden auf eine Höhe von 0,8 m begrenzt, so dass der öffentliche Raum nicht durch zu hohe Einfriedungen eingeengt wird. Darüber hinaus wird definiert, dass feste Einfriedungen wie Mauern oder Sockel weiterhin nur bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig sind, so dass diese nicht zu massiv in Erscheinung treten und damit das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Auch Maschendraht und Drahtzäune sind nur zulässig, wenn sie mit einer Heckenhinterpflanzung kombiniert sind, so dass zum einen das Grundstück eingegrünt wird und zum anderen die Drahtzäune alleine nicht das Ortsbild beeinträchtigen. Stacheldraht wird ebenfalls als ortsuntypisches Material ausgeschlossen.

Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind pro Gebäude die sichtbaren Antenne und Satellitenantennen nur an einem Standort am Gebäude zulässig. Darüber hinaus sind die Anlagen farblich der dahinter liegenden Gebäudeflächen (Fassade oder Dach) anzupassen, um ein übermäßiges Inerscheintreten dieser Anlagen zu vermeiden.

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird für die neue Bebauung differenziert. Bei kleineren Wohnungen mit einer Größe von bis zu 65 m² Wohnfläche wird ein Stellplatz pro Wohnung notwendig, bei größeren Wohnungen sind 1,5 Stellplätze zu errichten, wobei bei ungeraden Zahlen aufgerundet werden muss. Zum einen kann mit dieser Festsetzung dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen werden, zum anderen kann jedoch auch bei kleinen Wohnungen berücksichtigt werden, dass hier eher kleine Ein- oder Zweipersonenhaushalte einziehen werden, die in der Regel keine zwei Stellplätze benötigen.

Ähnliche Festsetzungen wurden auch bei den Bebauungen südlich der Kirchtstraße realisiert. Das Ziel der Vermeidung eines zu hohen Parkdrucks im öffentlichen Raum soll somit langfristig erreicht werden.

7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

7.1 Allgemeines

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.

7.2 Bestandsanalyse

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des bebauten Ortsteils von Gutach und ist heute fast vollständig überbaut. Im südlichen Teilbereich wurde der Lebensmittelmarkt realisiert, umgeben von Stellplatzflächen und der Anlieferungszone. Lediglich in den Randbereichen wurden Hecken gepflanzt, die jedoch überwiegend bereits auf den Nachbargrundstücken liegen. Nur im Norden des Plangebiets liegt eine kleine gärtnerisch angelegte Grünfläche, auf der einige wenige Bäume stehen, die jedoch alle nur einen geringen Stammumfang haben. So kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück fast vollständig versiegelt ist, bzw. deren Wertigkeit eher untergeordnet ist.



Foto des bestehenden Lebensmittelmarktes mit der nördlich angrenzenden Stellplatzfläche mit den umgebenden Heckenstrukturen auf den Nachbargrundstücken (eigenes Foto)

Rein planungsrechtlich war im rechtskräftigen Bebauungsplan für den nun überplanten Teilbereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Basierend auf den Überschreitungsmöglichkeiten bis zu einer GRZ von 0,6 gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung, war damit die Inanspruchnahme von etwa 916 m² zulässig. Die Grundflächenzahl von 0,4 wird im Zuge der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung beibehalten, so dass sich grundsätzlich

keine Änderung ergibt. Es wird jedoch die Möglichkeit aufgenommen durch Tiefgaragen das Grundstück zu unterbauen bis zu einer GRZ von 0,85, so dass nun planungsrechtlich mehr Fläche in Anspruch genommen werden kann. Rein rechnerisch kann nun eine Fläche von 1.298 m² über- bzw. unterbaut werden, also etwa 382 m² mehr als bisher. Durch diese theoretische Mehrinanspruchnahme geht ein Eingriff v.a. in das Schutzgut Boden einher, da durch die mögliche Versiegelung in das Schutzgut eingegriffen werden kann. Rein Praktisch steht dieser Mehrinanspruchnahme jedoch die Realität entgegen, in der das Grundstück fast vollständig durch die notwendigen Stellplatzflächen asphaltiert ist und somit bereits das Schutzgut Boden beeinträchtigt ist.

7.3 Standortalternativen

Eine Standortalternative zu der nun vorliegenden Planung gibt es nicht, da das Planungsziel die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche ist. Der bestehende Lebensmittelmarkt kann in seiner heutigen Form nicht wieder genutzt werden, v.a. auf Grund der Größe des Marktes sowie der schlechten baulichen Substanz sind alle Versuche der Vergangenheit, hier einen neuen Lebensmittelmarkt anzusiedeln gescheitert. Dementsprechend möchte die Gemeinde die bereits in Anspruch genommene Fläche umzunutzen, so dass dringend benötigter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden kann. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll dementsprechend eine neue Bebauung auf dem Grundstück realisiert werden, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt und den Anforderungen an ein modernes Bauen gerecht wird.

7.4 Schutzgüter

Schutzgut Boden

Gemäß der geologischen Karte von Baden-Württemberg liegt das Areal im Bereich der Talsohle der Elz, so dass als geologisches Ausgangsmaterial hier Auensande über Kies- und Geröllablagerungen vorliegen. Der Auensand ist zumeist fein- bis mittelsandig, schwach tonig und schluffig, lokal kommt es zu Kieslagen. Aus diesen Gesteinen haben sich Auengleye und braune Auengleye entwickelt, die vor allem hinsichtlich des Wassers eine mittlere bis hohe Wertigkeit haben, da die Böden eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Dementsprechend ist die Bedeutung des Bodens auch bezogen auf die Grundwasserneubildung entsprechend hoch zu bewerten. Bezüglich der Filter- und Pufferfunktion hingegen ist die Bodenfunktion eher als gering einzuschätzen, da das Wasser schnell in den Untergrund abgeleitet wird, ohne das längere Filterprozesse stattfinden. Dementsprechend ist auch die Bodenfruchtbarkeit nur mittelwertig, da eingetragener Humus ebenfalls durch die vertikalen Verlagerungsprozesse schnell in den Untergrund abgeleitet wird. Auch als Standort für eine naturnahe Vegetation hat der Boden keine hohe Bedeutung.

Im Plangebiet der nun vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans ist das nun zu überplanende Grundstück fast vollständig versiegelt. Zum einen steht die Bebauung mit dem Lebensmittelmarkt zentral auf dem Grundstück, zum anderen sind die umgebenden Flächen fast vollständig als Stellplätze sowie im Bereich der Anlieferungszone asphaltiert. Nur im nördlichen Bereich ist eine kleine Fläche gärtnerisch angelegt, hier stehen wenige Bäume mit einem sehr geringen Stammumfang. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass der Boden in seiner Funktion vollständig gestört ist und dass vor allem der Oberboden abgetragen oder so stark anthropogen überprägt ist, dass die natürlichen Bodenverhältnisse nicht mehr vorhanden sind.

Im Zuge der nun geplanten Neubebauung des Plangebiets wird die zulässige GRZ von 0,4 beibehalten, es wird jedoch die Möglichkeit gegeben durch Tiefgaragen eine Bebaubarkeit des Plangebiets bis zu einer GRZ von 0,85 zu realisieren. Somit entsteht zumindest theoretisch

tisch eine zusätzliche Beeinträchtigung des Bodens. Um die Auswirkungen jedoch zu minimieren wurden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So wird festgesetzt, dass die zulässige Tiefgarage in den Bereichen, die nicht überbaut sind, angemessen mit Boden zu überdecken und zu begrünen ist. So kann zumindest teilweise die Funktion des Bodens verbessert werden. Zum einen kann durch die Überdeckung der Tiefgarage eine gewisse Speicher- und Pufferfunktion für das anfallende Niederschlagswasser wieder erreicht werden, zum anderen kann hier wieder eine Begrünung stattfinden. Darüber hinaus sind die verbleibenden Flächen im Plangebiet gärtnerisch anzulegen und auch dauerhaft zu erhalten, so dass im Vergleich zur heutigen Situation eine Verbesserung erreicht wird. Darüber hinaus wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass bestimmte Materialien bei der Bebauung nicht verwendet werden dürfen, so dass der Eintrag von schädlichen Ionen in den Boden vermieden wird. Und es wird festgesetzt, dass Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten sind, so dass die Versiegelung auf dem Grundstück minimiert wird. Insgesamt kann somit verglichen mit der tatsächlichen Situation im Plangebiet eine Verbesserung der Belange des Schutzgutes Boden erreicht werden.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist auch das Schutzgut Tiere und Pflanzen in der heutigen Situation stark durch die bisherige Nutzung des Plangebiets beeinträchtigt. Lediglich die kleine gärtnerisch angelegte Fläche im Norden ist begrünt, alle anderen Flächen sind versiegelt. Auf der Grünfläche stehen wenige Bäume mit einem geringen Stammdurchmesser.

Zum Thema Artenschutz wurde durch Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle eine artenschutzfachliche Begutachtung des Grundstücks vorgenommen (diese liegt den Unterlagen bei). Vor allem vor dem Hintergrund, dass Fledermäuse gerne in leer stehenden Gebäuden leben, wurde der Bestand gründlich untersucht. Im Ergebnis hält Herr Zurmöhle fest, dass zum Zeitpunkt der Untersuchung keine streng oder/und besonders geschützten Tier(arten) im Plangebiet vorhanden waren, so dass eine Beeinträchtigung dieser nicht zu erwarten ist. Um jedoch endgültig sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach dem BNatSchG eintreten, wird in die Bauvorschriften der Hinweis aufgenommen, dass das bestehende Gebäude im Zeitraum von August bis September abgerissen werden sollte, so dass ggfs. dann doch vorhandene Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus werden verschiedene Festsetzungen in den Bebauungsplan für den Deckblattbereich aufgenommen, die eine Begrünung des Plangebiets vorsehen. So sind zum einen Bäume und Sträucher auf dem Grundstück zu pflanzen, zum anderen sind die verbleibenden, nicht in Anspruch genommenen Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu bepflanzen. Im Vergleich zur heutigen Situation kann somit eine Aufwertung erreicht werden.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist heute fast vollständig versiegelt, so dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig in die örtlichen Systeme abgeleitet wird. Somit hat das Plangebiet keine Funktion hinsichtlich der Grundwasserneubildung. Durch die nun vorliegende Planung wird die zulässige GRZ auf 0,4, bzw. für die Tiefgarage auf 0,85 festgesetzt. Darüber hinaus müssen Wege- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet werden. Durch diese geänderten Festsetzungen und deren Umsetzung wird sich eine geringfügige Verbesserung der Situation ergeben, müssen doch mindestens 15 % des Plangebiets in Zukunft von einer Bebauung freigehalten werden, so dass zumindest hier das anfallende Niederschlagswasser in den Boden abgeleitet werden kann. Und auch durch die Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage kann in einem untergeordneten Maßstab ein

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 20

geringer Teil des anfallenden Niederschlagswasser zurückgehalten und ggfs. einer Verdunstung zugeführt werden. Darüber hinaus wird geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne gesammelt, zurückgehalten und dann gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden kann.

Neben dem Grundwasser ist auch das Oberflächenwasser bei der Beurteilung des Schutzgutes Wasser von Bedeutung. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die Neuordnung des innerstädtischen Areals werden klimatischen Beeinträchtigungen für den Änderungsbereich selber und die umgebenden Siedlungsflächen als unerheblich eingestuft. Vor allem durch die Verringerung der tatsächlichen Versiegelung der Fläche und der Begrünung und gärtnerischen Gestaltung kommt es eher zu einer Aufwertung des Mikroklimas, da die großen asphaltierten Flächen heute vor allem in den Sommermonaten sehr stark aufheizen und dann als Wärmeinseln fungieren. Im Zuge der Neubebauung werden in den rückwärtigen Bereichen Grünflächen angelegt und Bäume und Sträucher gepflanzt, so dass zum einen durch die Beschattung der Flächen, zum anderen durch die Speicherung der Feuchtigkeit im Boden eine Verringerung der Wärmeentwicklung entsteht. Andere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, so sind beispielsweise die überregionalen Windsysteme so stark, dass durch die Bebauung im Plangebiet hier keine Veränderung entsteht. Auch sind mikroklimatische Luftströme nicht beeinträchtigt.

Durch die nun geplante Neubebauung wird eine moderne Wohnbebauung entstehen, die den heutigen Anforderungen an eine klimagerechte Bauweise entspricht. So ist das südliche Baufenster so angelegt, dass bei einem Satteldach die Nutzung regenerativer Energien gut möglich ist, darüber hinaus wird eine Überschreitungsmöglichkeit hinsichtlich dieser Anlagen bei der zulässigen Gebäudehöhe in die Festsetzungen aufgenommen, so dass die Verwendung dieser Technik möglich ist.

Schutzgut Mensch

Durch die nun vorliegenden Planungen werden unterschiedliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch generiert. Zum einen wird Wohnraum geschaffen, was sich insgesamt positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt, da gesunde Wohnverhältnisse entstehen, die nach modernen Standards errichtet werden. So kann ortsansässigen Personen dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wird durch die nun vorliegende Bebauungsplanänderung die zulässige Nutzung des Plangebiets angepasst. War im rechtskräftigen Bebauungsplan zwar ein allgemeines Wohngebiet dargestellt, so wurde durch Einschrieb und die textlichen Festsetzungen jedoch ein Lebensmittelmarkt ermöglicht und auch entsprechend realisiert. Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind solche Märkte in der Regel verbunden mit Emissionen, die vor allem durch den Liefer- sowie den Parkverkehr entstehen. Durch die nun geplante Nutzung als Wohngebiet werden diese Emissionen reduziert. Aufgrund des Leerstandes der vergangenen Jahre ist dies jedoch in der Realität keine Verbesserung, da der entsprechende Verkehr nicht mehr vorhanden ist. Ein weiterer Aspekt der beim Schutzgut Mensch von Bedeutung ist, ist die Erholungsfunktion des Plangebiets. Hier ist aufgrund der Nutzung als Lebensmittelmarkt in Verbindung mit der Inanspruchnahme der Fläche durch Stellplätze festzuhalten, dass das Plangebiet selbst keine Funktion für die Naherholung der Menschen hat. Dies wird sich mit der nun vorliegenden Planung ändern, da durch die Gestaltung der verbleibenden Freiflächen zumindest für die zukünftigen Bewohner der neuen Wohnbebauung ein attraktiver wohnungsnaher Freiraum entwickeln wird, der ihnen zur Verfügung steht. So kann beim Schutzgut Mensch insgesamt von einer Verbesserung der Situation ausgegangen werden, da mögliche Emissionen auf die Umgebung minimiert werden und durch die Gestaltung der verbleibenden

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 20

Freiflächen zumindest in geringem Umfang die Flächen einen Wert für die Naherholung bekommen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Auch das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Verglichen zu den bestehenden Festsetzungen werden die örtlichen Bauvorschriften neu gefasst. So werden nun die ortstypischen örtlichen Bauvorschriften definiert, die ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebiets gewährleisten sollen. Zusätzlich wird durch die Nutzung der bestehenden Brachfläche eine städtebaulich harmonische Nutzung an diesem Standort angesiedelt, die sich in die umgebende Bebauung einfügt. Somit wird eine positive Veränderung bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes durch die nun vorliegende Planung erreicht.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden bzw. bekannt.

7.5 Abwägung

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ wird die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert, so dass zum einen die Ausnutzbarkeit des Grundstücks durch die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage erhöht wird, zum anderen wird die Anordnung der zulässigen Bebauung geändert. Rein planungsrechtlich wird die zulässige GRZ von 0,4 beibehalten, durch die Überschreitungsmöglichkeit durch die Tiefgarage bis zu einer GRZ von bis zu 0,85 ergibt sich jedoch rein theoretisch eine erhöhte Bebaubarkeit. Dieser Neuinanspruchnahme werden jedoch zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe gegenübergestellt und verbindlich in die Bauvorschriften aufgenommen, so dass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter durch die Planungen ermöglicht werden. Dementsprechend wird die Planung positiv bewertet, kann so ein innerstädtische Brachfläche sinnvoll genutzt werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Planungsprämisse des Vorrangs der Innenentwicklung wird der Planung gegenüber den geringen zusätzlich ermöglichten Eingriffen in die Natur und Umwelt Vorrang eingeräumt.

8 HOCHWASSERSCHUTZ

8.1 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ überplant. Für den Geltungsbereich der hier vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung besteht mithin bereits Baurecht. Das Gebiet ist entsprechend nach § 30 (1) BauGB zu beurteilen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord Teilgebiet Bürgerhof I“ lagen die Hochwassergefahrenkarten für diesen Bereich noch nicht vor. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet gab es nicht.

Inzwischen liegen die Hochwassergefahrenkarten für diesen Bereich vor. Demnach befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb eines HQextrem (siehe Abbildung). Es handelt sich entsprechend um ein Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG.



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ100 (blau) und HQextrem (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Stand 16.09.2020

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach § 78b (1) Ziff. 1 WHG bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des BauGB zu berücksichtigen.

Soweit in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b (1) WHG Gebäude neu errichtet werden, sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden bei Realisierung des Risikos HQextrem wahrscheinlich, sofern keine Schutzvorkehrungen vorgenommen werden. Gem. § 78b (1) Nr. 2 WHG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete, nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden - soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Ein Hinweis auf die entsprechenden Vorgaben des WHG wird in den Bauvorschriften aufgenommen.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen.

Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, ist insbesondere die Wasserspiegellage zu berücksichtigen. Diese liegt im westlichen Teilbereich des Plangebiets für das HQextrem Ereignis bei 286,0 mÜNN und damit bei einer Überflutungstiefe von etwa 0,2 m.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal „www.hochwasserbw.de“ Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren

BEGRÜNDUNG

Seite 20 von 20

Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist unter folgendem Link zu finden:

<https://www.bmub.bund.de/publikation/hochwasserschutzfibel-objektschutz-und-bauliche-vorsorge/>

8.2 Fazit / Abwägung

Im vorliegenden Fall soll auf einer planungsrechtlich gesicherten innerstädtischen Brachfläche eine geänderte Nutzung ermöglicht werden. Hierfür wird im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Art der zulässigen Nutzung präzisiert und die zulässige Überbaubarkeit neu geordnet. Dabei bleibt die zulässige Grundflächenzahl unverändert, so dass generell nur die Anordnung der Bebauung überarbeitet und angepasst wird. Lediglich im Zuge der Errichtung einer Tiefgarage kommt es zu einer Veränderung. Im Sinne einer Gefahrenabwehr ist diese entsprechend zu sichern. Aufgrund der geringen Überflutungstiefe ist die Gefahr für Leib und Leben jedoch gering, die Vermeidung von Schäden obliegt dem Bauherrn. Die Vorgaben des § 78 (5) WHG sind zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

9 ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortskerns von Gutach und ist bereits bebaut und damit auch voll erschlossen. Durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird der bestehende Lebensmittelmarkt zu Gunsten einer modernen Wohnbebauung aufgegeben. Die Erschließung des Polargebiets erfolgt heute über die Kirchstraße im Süden. Diese Erschließung bleibt unverändert.

10 KOSTEN

Die anfallenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen, so dass der Gemeinde Gutach keine Kosten entstehen. Auch die Erschließung des Plangebiets wird vom Vorhabenträger übernommen.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1.592 m² von denen 1.527 m² weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) und 65 m² als Fußweg (öffentliche Verkehrsfläche) dargestellt werden.

Gemeinde Gutach i.Br., den

Urban Singler
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser