

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

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

In einer 1. Änderung im Jahr 2018 wurden die für jedes Baufenster festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Bezug auf die jeweilige Erschließungsstraße geprüft und teilweise neu festgesetzt. Hintergrund war der, dass die ursprünglich festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe in Bezug auf die angrenzende Erschließungsstraße insbesondere bei den Grundstücken am südlichen bzw. westlichen Gebietsrand teilweise erheblich abwich und sich dadurch die interne Erschließung dieser Grundstücke sehr schwierig gestaltet hätte. Zudem wurde es für erforderlich gehalten, ergänzend zur Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. Traufhöhe, eine maximale Wandhöhe talseits und bergseits festzusetzen, um eine zu massive Bebauung auszuschließen und u.a. die Anordnung der Stellplätze bzw. Carports und Garagen insbesondere zum Gebietsrand neu zu regeln.

Im westlichen Gebietsbereich befindet sich das gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 593, welches im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche (F2) festgesetzt ist. Auf dieser Fläche sind die Anlage einer Extensiv-Wiese und ein Spiel-/ Treffplatz festgesetzt, welche jedoch nicht realisiert sind.

Aktuell besteht eine sehr große Nachfrage nach kostengünstigem Wohnraum, den die Gemeinde nicht in ausreichender Form zur Verfügung stellen kann. Vor diesem Hintergrund ist nun die Überlegung, das bereits erschlossene und in zentraler Lage gelegene Grundstück Flst. Nr. 593 im Bebauungsplangebiet „Alte Ziegelei“ einer Wohnbebauung im geförderten Mietwohnungsbau zuzuführen. Hierzu liegt bereits eine hochbauliche Planung im Entwurf vor. Der Gemeinderat hat diesen Vorschlag einhellig begrüßt, zumal adäquate Spielmöglichkeiten in räumlicher Nähe vorhanden sind und nach heutigen Erkenntnissen der vorgegebene Treffplatz an dieser Stelle nicht als sinnvoll erachtet wird.

Daneben soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die beiden südlich gelegenen Grundstücke eine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht werden, da die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans eine sehr einengende Baumöglichkeit in Form von grundstückbezogenen Baufenstern vorsehen. Ergänzend sollen im Sinne des Klimaschutzes für das geplante Sondergebäude ein begrüntes Flachdach zulässig sein.

Um diese Vorhaben zu ermöglichen, wird es notwendig den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ in Form eines Deckblattes für die maßgebenden Grundstücke zu ändern.

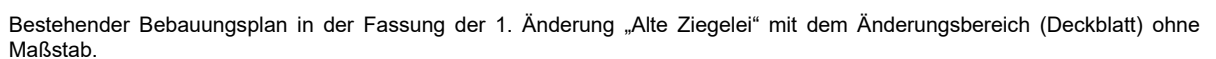
Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird die Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt (siehe hierzu Ziffer 4.1 der Begründung).

2 LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich (Deckblatt) umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 52/1, 52/2, 475 (Teil) sowie 593 und liegt im westlichen Bereich des Bebauungsplangebiets „Alte Ziegelei“ in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ortsmitte. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt durch die „Hörnlebergstraße“ bzw. die Straße „Alte Ziegelei“. Neben der zeichnerischen und textlichen Änderung für den Deckblattbereich, werden auch die planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Punkt für den Gesamtbereich geändert.



Der Ursprungsbebauungsplan „Alte Ziegelei“ setzt neben zwei öffentlichen Grünflächen als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im südwestlichen Teilbereich ein Mischgebiet (MI) fest.



4 VERFAHREN

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.

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

Vorliegend soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf drei Grundstücken im Bebauungsplangebiet „Alte Ziegelei“ eine Nachverdichtung ermöglicht werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO die festgelegte Grenze von 20.000 m² unterschreitet. Das Allgemeine Wohngebiet innerhalb des Änderungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 2.121 m². Für den Teilbereich A ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und für den Teilbereich C eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die maximal überbaubare Fläche beträgt zusammengerechnet ca. 920 m². Diese liegt damit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

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

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

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

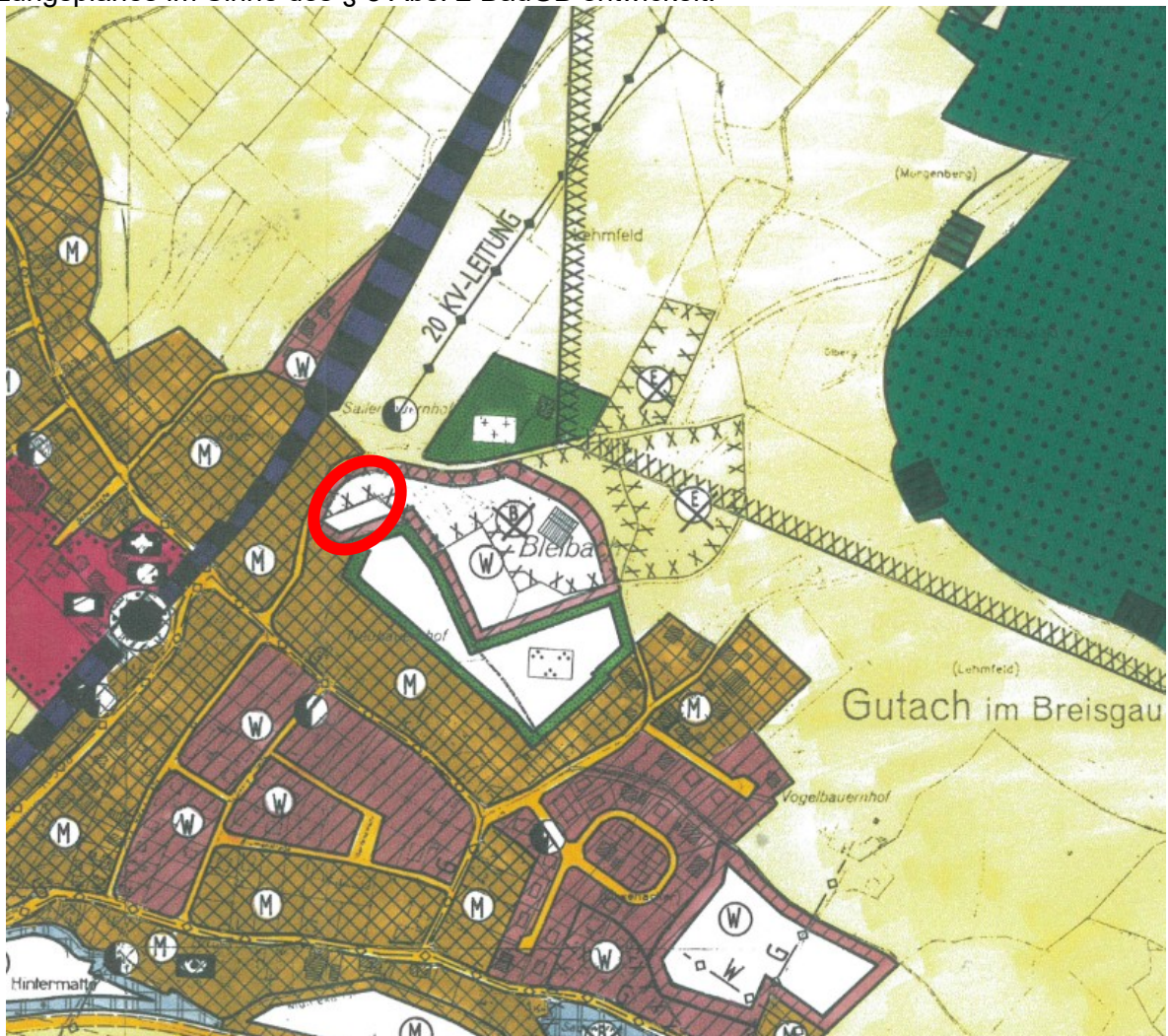
4.2 Verfahrensablauf

19.12.2023	Aufstellungsbeschluss zur 2. Bebauungsplanänderung und örtliche Bauvorschriften „Alte Ziegelei“ durch den Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau.
29.04.2025	Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau billigt die geplanten Änderungen und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB mit geändertem Geltungsbereich durchzuführen.
____.____.____ bis	Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
____.____.____	

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 2. Bebauungsplanänderung und örtliche Bauvorschriften „Alte Ziegelei“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gutach im Breisgau mit Wirksamkeit vom 04. Oktober 2001 im nördlichen Teilbereich als potenzielle Wohnbaufläche (W) und im südlichen Bestandsbereich als Mischbaufläche (M) dargestellt (siehe folgender Planausschnitt). Da der bestehende Bebauungsplan für den südlichen Teilbereich bereits ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer untergeordneten Gesamtfläche von 0,14 ha festsetzt, ist die vorliegende Änderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.



Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich ohne Maßstab

6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des sehr großen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum, plant die Gemeinde Gutach auf dem bisher unbebauten, gemeindeeigenen Grundstück Flst. Nr. 593 ein Wohngebäude in Form von sozial gebundenen Wohnungen. Hierbei sind insbesondere ökonomische Aspekte zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des Klimaschutzes, sollen für dieses Grundstück neben den bisher geneigten Dächern auch zeitgemäße, extensiv begrünte Flachdächer mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m bei maximal drei Vollgeschossen zulässig sein. Diese Höhe liegt deutlich unter der maximal zulässigen Firsthöhe von 11,5 m für das Baugebiet und wird daher städtebaulich und gestalterisch als angemessen erachtet, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft ein Wohnheim der Lebenshilfe, ebenfalls mit drei Vollgeschossen und Flachdach entsteht. Darüber hinaus soll für die beiden südlich gelegenen Grundstücke im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine größere Überbaubarkeit im Verhältnis zur Grundstücksgröße ermöglicht werden. Bezugshöhe für diese Höhenfestsetzungen ist die für jedes Baufenster im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).

Die Ziffer 2.2.2. (Höhe baulicher Anlagen) der planungsrechtlichen Festsetzungen wird entsprechend ergänzt.

Das geplante Gebäude soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auf einem bereits in der Größe vorgegebenen Grundstück realisiert werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der zu dem Grundstück zugehörnde Gewässerrandstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, welche nicht zur überbaubaren Grundfläche (GRZ) hinzugerechnet werden darf. Vor diesem Hintergrund werden die Orientierungswerte bezüglich der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 auf max. 0,5 und die Geschossflächenzahl von 1,2 auf max. 1,5 erhöht. Durch diese Überschreitungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und die städtebauliche Entwicklung in diesem Gebietsteil nicht beeinträchtigt und damit sichergestellt. Ziffer 2.2.1. wird entsprechend ergänzt.

Die erforderlichen Stellplätze des geplanten Gebäudes (Bereich C) sind in ausreichender Anzahl nur in Form von nicht überdachten Stellplätzen zulässig. Hierzu wird entlang der Erschließungsstraßen eine spezielle Zone (ST) festgesetzt. Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass der rückwärtige Gartenbereich im Sinne der Wohnruhe für die zukünftigen Bewohner von Stellplätzen und dessen Zufahrten freigehalten wird. Ziffer 2.4 wird entsprechend geändert.

Entlang des vorbeifließenden Aulebachs, wird beidseitig ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Entlang dieses Gewässers sind im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 593 zur ökologischen Aufwertung und als Ausgleich mindestens 6 standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb des Gewässerrandstreifen sind grundsätzlich die Ge- und Verbote gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Ziffer 2.9.3. (F 2 Öffentliche Grünfläche) wird entsprechend geändert.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Wie in Ziffer 5.1 bereits erwähnt, soll für das Grundstück Flst. Nr. 593 neben einem geneigten Dach auch ein Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig sein. Dieses Dach ist mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung verbessert das Mikroklima, indem diese im Sommer kühlt und im Winter dämmt, was den Energieverbrauch senkt. Außerdem werden CO₂ gebunden, Schadstoffe aus der Luft gefil-

tert und die Biodiversität gefördert, indem zusätzliche Lebensräume für speziell angepasste Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Nicht zuletzt leistet die Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zum Regenwassermanagement, da Wasser gespeichert und zeitversetzt wieder abgegeben wird. Dadurch wird die Kanalisation entlastet und die Gefahr von Überschwemmungen reduziert. Ziffer 4.1.2.1. (Dachform) und Ziffer 4.1.2.3. (Dacheindeckung) der örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend ergänzt.

Die Gemeinde Gutach i.Br. fördert im Rahmen der Energiewende explizit die Installation regenerativer Energieformen wie Solar und Fotovoltaik, weshalb diese Anlagen auf allen Dächern zulässig sein sollen. Um einer Verunstaltung der Dächer durch diese Anlagen entgegenzuwirken, dürfen diese Anlagen bei Hauptgebäuden mit Zeltdach, Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach die realisierte Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist aufgrund der spezifischen Dachform dieser Anlagen eine Überschreitung der realisierten Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m -vertikal gemessen- zulässig.

Darüber hinaus ist bei dieser Dachform eine Überschreitung der tatsächlichen bzw. realisierten Gebäudehöhe durch notwendige, untergeordnete Bauteile für Technik wie z.B. Lüftung, Kühlung und Aufzugsüberfahrten bis zu 2,0 m zulässig. Ziffer 4.1.2.4. wird für den gesamten Geltungsbereich entsprechend geändert.

Damit die Gebäude insbesondere talseits nicht zu massiv in Erscheinung treten, wurden im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung für den Gesamtbereich entsprechende Wandhöhen für Gebäude mit einer Traufhöhe festgesetzt. Da auf dem Grundstück Flst. Nr. 593 auch ein Gebäude mit Flachdach zulässig sein soll, wird für diese Dachform bei möglichen drei Vollgeschossen eine Wandhöhe von max. 10 m festgesetzt. Ziffer 4.1.4 wird entsprechend ergänzt.

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzverpflichtung, welche in Ziffer 4.5 der örtlichen Bauvorschriften verankert ist. Hierbei sind für Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche 1 Stellplatz und für Wohnungen über 61 qm 1,5 Stellplätze herzustellen. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 593 soll, wie eingangs erwähnt, kostengünstiger Wohnraum für einkommensschwächere Familien realisiert werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist ein Wohngebäude mit aktuell acht Wohneinheiten geplant. Aufgrund dieser spezifischen Situation, soll von der vorgegebenen Stellplatzverpflichtung abgesehen werden. D.h. dass nach den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist. Für den übrigen Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung unverändert weiter. Ziffer 4.5. der örtlichen Bauvorschriften (Stellplatzverpflichtung) wird entsprechend geändert.

Aufgrund der bestehenden Grundstückstiefen und der Lage im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung, werden für die Grundstücke Flst. Nrn. 52/1 und 52/2 im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Baufenster entsprechend erweitert. Damit jedoch nicht zu massive Baukörper entstehen, wird die Gebäudelänge für diesen Bereich auf max. 24 m begrenzt. Ziffer 4.7. wird neu eingefügt.

7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 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 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB 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. Durch das Büro

Wermuth in Eschbach werden die Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltbeitrages bewertet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Änderungsbereich ist gekennzeichnet durch Wohnbebauung mit Gärten im Süden sowie einer artenarmen Fettwiese und Parkplatz im Norden. Dazwischen verläuft der Aulebach. Naturschutzfachlich handelt es sich um gering- bis mittelwertige Flächen in Ortsrandlage.

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotop sind durch die Neuversiegelung auf dem Grundstück Flst. Nr. 593 und den damit einhergehenden Wegfall von artenschutzfachlich geringen Biotoptypen eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Für die Schutzgüter Geologie/Boden und Fläche sind durch die Planung geringe sowie für das Schutzgut Klima/Luft ebenfalls geringe Auswirkungen zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwassern Beeinträchtigung durch Unfälle nicht auszuschließen. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Für den Eingriff in die öffentliche Grünfläche mit Ausgleichsfunktion entsteht ein Kompensationsdefizit von 4.846 Ökopunkten, welche in Abstimmung mit der UNB vom Ökokonto der Gemeinde Gutach abgebucht werden. Hierbei wird die Maßnahme „Fischterrasse Wilde Gutach“ herangezogen.

Im Einzelnen wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, welcher den Planunterlagen als Anlage beigelegt wird.

8 ARTENSCHUTZ

Durch das Büro Wermuth in Eschbach wurde für den Änderungsbereich eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt.

Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Das Gebiet kann insgesamt naturschutzfachlich überwiegend als gering- bis mittelwertige Fläche am Ortsrand beschrieben werden.

Für die Artengruppe Vögel ist die zeitliche Beschränkung bei Gehölzrodungen und Gebäudeabrissen außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zu beachten. Andernfalls ist eine Begutachtung durch eine artenschutzsachverständige Person erforderlich.

Im Hinblick auf Fledermäuse sollten Gehölze sowie Gebäude im Änderungsbereich ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. zwischen dem 01. November und dem 28./29. Februar entfernt werden. Andernfalls ist auch hier eine artenschutzfachliche Person hinzuzuziehen.

Des Weiteren wird eine bauliche Integration von Nistkästen -beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen- in die neuen Gebäude zur Erhöhung des Brutplatzangebotes empfohlen.

Bezogen auf die Artengruppe Reptilien die Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Die Grünfläche ist kurz zu halten und die Neuschaffung von Habitaten während der Bauzeit zu vermeiden.

Im Einzelnen wird auf die Potentialabschätzung verwiesen, welche den Änderungsunterlagen beigelegt wird.

9 KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen, dem die Gemeinde Gutach i.Br. eine große Bedeutung zu-

kommen lässt. Die extensive Begrünung von Flachdächern, die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens auf einer öffentlichen Grünfläche, die Pflanzung von standortheimischen Gehölzen innerhalb des Gewässerrandstreifen und die Anlage der unbebauten Flächen bebauter Flächen als Gärten tragen insgesamt zum Klimaschutz bei.

10 VERKEHRERSCHLIESSUNG

Die bestehende Verkehrserschließung bleibt von der vorliegenden Änderung unberührt. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt von der „Hörnlebergstraße“ bzw. der Straße „Alte Ziegelei“.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Die Größe des Änderungsbereiches (Deckblatt) beträgt ca. 2.639 m².

12 FOLGEWIRKUNGEN

Durch die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung werden keine weiteren Folgewirkungen erwartet.

13 KOSTEN

Im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung fallen keine zusätzlichen, öffentlichen Erschließungskosten an.

Gemeinde Gutach im Breisgau, den _____.____.

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister
Sebastian Rötzer

Der Planverfasser