

Gemeinde Gutach im Breisgau Ortsteil Bleibach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Alte Ziegelei“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1. Anlass zur Planaufstellung

Auf dem Gelände der „Alten Ziegelei“ bestanden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Industriebrache sowie der Bauhof der Gemeinde Gutach im Breisgau. Diese Nutzungen wurden in der Zwischenzeit abgeräumt und das Gelände aufgefüllt, so dass eine Erschließung und Bebauung möglich ist.

Das Gelände grenzt im Süden und Westen an bebaute Bereiche, im Norden an den Friedhof und im Nordosten an ein renaturiertes Deponiegelände, im Südosten folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der alte Ortskern, die Industriebrache sowie der Bauhof lagen in dem am 21.04.2009 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Alter Dorfkern Bleibach“. Zur Entwicklung dieser Bereiche wurde im Rahmen der weiteren Sanierungsvorbereitung und gemäß § 140 Nr. 4 BauGB (städtebauliche Planung) ein Rahmenplan aufgestellt. Das Sanierungsgebiet ist mittlerweile abgeschlossen. Die Ziele der Planung sollen aber weiterhin verfolgt werden.

Für eine geregelte Bebauung des Geländes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da die Erschließung und Bebauung nicht im Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und den Zielen des Rahmenplans erfolgen kann.

Mit aufgenommen in die Planung wurden die Randbereiche der Hörnlebergstraße bis zur Einmündung in die Dorfstraße, da diese Straße bisher nur teilweise ausgebaut ist und verbreitert werden muss. Dadurch muss teilweise in die angrenzenden Grundstücke eingegriffen werden. Ebenfalls aufgenommen wurden einzelne Grundstücke, für die bauordnungsrechtliche Regelungen getroffen werden müssen, da eine Genehmigung nach § 34 für eine Neubebauung nicht ausreichend ist.

Ausgenommen wurde ein Teilbereich an der Hörnlebergstraße und der Planstraße, die durch den Bereich der alten Ziegelei führt, da hier die erforderlichen Festsetzungen noch nicht abschließend geklärt werden konnten.

1.2. Durchführung des Verfahrens

Die Gemeinde hat am 30.11. 2010 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Alte Ziegelei“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß §3 Abs. 1 BauGB. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 zur Äußerung aufgefordert.

Der Gemeinderat hat über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.09.2012 bis zum 08.10.2012 offengelegt. Zeitgleich wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 von der Gemeinde eingeholt.

In der Folge ruhte der Bebauungsplan-Entwurf, da durch planerische Überlegungen zur Auffüllung des Geländes und die Einführung eines Fernwärme-Versorgungsnetzes sowie anderer technischer Randbedingungen mit einer Planänderung gerechnet wurde.

Im Sommer des Jahres 2016 waren die technischen Randbedingungen für die Erschließung und Bebauung des Gebietes „Alte Ziegelei“ soweit fortgeschritten, dass der Bebauungsplan-Entwurf mit den Änderungen erneut ausgelegt werden konnte.

Dazu wurden die Ergebnisse der Offenlage und der Planänderungen dem Gemeinderat zum Beschluss bzw. zur Billigung in seiner öffentlichen Sitzung am 26.07.2016 vorgestellt. Teil der Planänderungen war auch die Herausnahme eines Teilbereichs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, der schon bisher als Fläche für besondere Wohnformen wie Seniorenwohnen oder generationenübergreifendes Wohnen vorgesehen war, da für diese Wohnanlage keine abschließende Planung erstellt werden konnte.

Da die Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, konnte eine Planänderung nach § 13 BauGB angewendet werden. Dadurch konnte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Der Bebauungsplan soll dabei als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB und im Beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da das Gelände bereits früher genutzt wurde und nun der Nachverdichtung dient und dem dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen wird. Zudem ist eine erneute Umweltprüfung nicht erforderlich, da die Ergebnisse des Umweltberichtes aus dem Jahre 2012 ausreichend berücksichtigt werden konnten.

Die erneute Offenlage erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.08.2016 bis zum 12.09.2016 offengelegt. Zeitgleich wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 von der Gemeinde eingeholt.

Parallel zu dem Bebauungsplan-Entwurf „Alte Ziegelei“ wurde eine Abrundungssatzung für den Teilbereich „Alte Ziegelei II“ ausgearbeitet, der die Planungsgrundlage für die Bebauung desjenigen Teilbereichs darstellt, der aus dem bisherigen Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ ausgenommen worden war.

Der Bebauungsplan wurde nach Abwägung der vorgebrachten Äußerungen gegeneinander und untereinander mit den erforderlichen Änderungen in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2016 zur Beschlussfassung als Satzung vorgelegt.

2. Bestehende Planungen

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des kleinen Allgemeinen Wohngebietes (Flste. 52/1 und 52/2, ca. 1.400 qm) zwischen dem bestehenden Mischgebiet an der Dorfstraße / Ecke Hörnlebergstraße und der geplanten Grünfläche am Aulebach gemischte Baufläche dar. Aus einer im FNP gemischt dargestellten Baufläche kann nur ein Mischgebiet oder ein Dorfgebiet entwickelt werden. Die Fläche ist aber zu klein, um die gemischte Nutzung eines Mischgebietes zu erreichen; sie entspricht im Wesentlichen der bestehenden, angrenzenden Wohnnutzung.

Im östlichen Teil des Bebauungsplans verläuft die im FNP dargestellte Wohnbaufläche abgerundet über das ehemalige Firmengelände der Ziegelei. Sie orientiert sich hierbei teilweise an der Abgrenzung der damals noch bestehenden Tongrube bzw. der Deponie. Die anschließenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Planung sieht eine Neubebauung nach der Auffüllung der bisherigen Mulde der ehemaligen Tongrube vor; das Gelände wird wieder an die Höhe der ursprünglichen Topografie angepasst. Durch diese Maßnahme entfällt der Anlass, die Bebauung beziehungsweise die Abgrenzung des Baugebietes der aus der gewerblichen Nutzung veränderten Topografie anpassen zu müssen. Die Grenze der Bebauung orientiert sich nun an der letzten Straßenkreuzung des bebauten Bereiches, der Kreuzung der Hörnlebergstraße mit der Zufahrt zum Friedhof. Hier soll eine der Planstraßen mit einer beidseitigen Bebauung angeschlossen werden, damit eine möglichst wirtschaftliche und flächensparende Erschließung möglich ist.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird durch die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) konkretisiert, da sie in der Nähe zu gemischten Bauflächen und Emittenten wie der angrenzenden Landwirtschaft und der Bahnlinie liegt. Eine Festsetzung von Reinem Wohngebiet ist hier nicht sinnvoll.

Das künftige Allgemeine Wohngebiet überschreitet die geplante Wohnbaufläche des FNP um etwa 4.680 qm. Als Ausgleich für diese Flächenüberschreitung im Norden zur Hörnlebergstraße werden Wohnbauflächen des FNP von etwa 800 qm im Südosten zum Ölbergweg nicht bebaut – sie verbleiben Grünflächen, die als Ausgleich für den Naturschutz festgesetzt werden. Diese Flächen sind deshalb im Bebauungsplanumgriff enthalten. Eine dieser Flächen soll auch als Fläche für Versorgungsanlagen dienen. Die Anlage ist jedoch unterirdisch angeordnet – die Fläche bleibt oberirdisch als Grünfläche erhalten. Ebenfalls als Ausgleichsfläche freigehalten wird die Fläche zwischen dem baulichen Bestand an der Hörnlebergstraße und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet. Diese dient als Ausgleichsmaßnahme in einer Größe von etwa 1.170 qm. Sie dient unter anderem zur Verbesserung der Wirksamkeit der Maßnahmen am Aulebach. Die Überschreitung an Bauflächen gegenüber dem FNP beträgt daher insgesamt nur etwa 2.710 qm.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen daher weiterhin im Wesentlichen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Folglich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP sollte zu gegebener Zeit angepasst werden.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung / Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, da es sich um Teile des alten Dorfkerns handelt, die durch die Erschließung und Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen durch den ehemaligen Sailerbauernhof an der Hörnlebergstraße und den Neubauernhof an der Dorfstraße erfolgte. Die spätere Nutzung der östlich bzw. nördlich angrenzenden Landschaft als Lehmgrube bzw. als Gewerbestandort verstärkte schon früh die Bedeutung der Hörlebergstraße für die Siedlungsentwicklung.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung erfolgt im Lageplan. Die Fläche beträgt etwa 3,6 ha. Ein Teilbereich von etwa 2135 qm ist aus dem Bebauungsplan ausgenommen, da hier die erforderlichen Festsetzungen noch nicht abschließend geklärt werden konnten.

4. Bestand

4.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Gutach liegt im Tal der Elz nordöstlich von Waldkirch in einer herrlichen Schwarzwaldlandschaft, wo Wildgutach und Siegelbach in die Elz münden. Sie erstreckt sich über Wiesen und Berghänge hinaus in Richtung Kandel, zum Hörnleberg und durch das Siegelauertal bis nach Oberspitzbach.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des historischen Ortskerns am Hang zum Hörnleberg. Es ist erschlossen durch die Hörlebergstraße, die östlich der Bahnlinie von der Dorfstraße, der alten Haupterschließungsstraße von Bleibach, abzweigt und in nordöstlicher Richtung den Hang hinauf zum ehemaligen Sailerbauernhof, zum Friedhof und zu den land- und forstwirtschaftlichen Gebieten führt.

Das Gelände fällt mit etwa 4 % bis 20 % in Richtung Südwesten. Es liegt auf einer Höhe von etwa 300 m über NN am Aulebach bis etwa 323 m über NN im Bereich der Deponie. Das Gelände der Ziegelei und des Bauhofs wurde früher für die gewerbliche Nutzung stark verändert, abgegraben, aufgeschüttet und eingeebnet. Diese Maßnahmen wurden durch die Auffüllung bereits rückgängig gemacht. Sie sind jedoch teilweise im Untergrund noch wirksam. Zum Beispiel wird der Ablauf des Hangwassers dadurch beeinflusst.

4.2. Nutzungen

Die Bebauung an der Hörnlebergstraße und an der Dorfstraße ist vorwiegend durch Wohnungsbau geprägt. Das angrenzende Gelände im Süden wird für die Landwirtschaft genutzt.

4.3. Verkehr

In der Nähe des Neubaugebietes liegt die Bahnstrecke der Breisgau S-Bahn von Freiburg nach Elzach. Der Haltepunkt liegt südlich der Unterführung der an das Plangebiet grenzenden Dorfstraße. Auf der eingleisigen Strecke verkehren tagsüber 35 Züge, nachts 3 Züge. Die Schallbelastung aus dem Bahnbetrieb liegt unter den Grenzwerten der 16. BImSchV.

Der Ortskern und damit auch die Hörnlebergstraße sind zur Verkehrsberuhigung als „30km-Zone“ gewidmet.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die bestehende Hörnlebergstraße gewährleistet. Diese ist bis zur Hörnlebergstraße 10 beiderseits, wenn auch streckenweise lückenhaft, bebaut. Nordöstlich des Friedhofs geht die Straße in Wirtschaftswege über. Die Erschließung des Plangebietes ist bereits teilweise erfolgt.

Die Hörnlebergstraße ist nur teilweise angemessen breit ausgebaut. Dies stellte bereits für die bisherige gewerbliche Nutzung ein erhebliches Problem dar, da sie durch größere Lkw belastet war. Auch heute noch wird die Straße für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und Langholztransporte genutzt. Daneben fehlen ausreichend Flächen für Fußgänger und Radfahrer sowie Stellplätze für Pkw im Bereich des Friedhofs.

4.5. Infrastruktur

Für die technische Infrastruktur besteht in der Hörnlebergstraße ein Netz mit den notwendigen Leitungen und Kanälen. An diese Netze kann angeschlossen werden. Die Kanalisation ist allerdings überaltert und überlastet.

4.6. Altlasten und sonstige Belastungen

Im Gebiet bestehen aus der vorherigen Nutzung und die im Nordosten anschließenden Deponien bekannte Altlasten. Hier sind Maßnahmen zur Vermeidung von Störung dieser Altlasten bzw. zur Beseitigung erforderlich.

4.7. Kulturdenkmale

An der Einmündung der Hörnlebergstraße in die Dorfstraße steht als Kulturdenkmal ein Wegekreuz.

Der Ofen der alten Ziegelei war ebenfalls ein Kulturdenkmal. Da die Erhaltung bzw. Instandsetzung den Rahmen des Zumutbaren übersteigen würde, wurde dem Abbruch von Seiten der Genehmigungsbehörde zugestimmt. Die dazu erforderliche zeichnerische und fotografische Dokumentation wurde vorgelegt.

5. Planung

5.1. Allgemeine Ziele

- Abrundung und Ergänzung der Bebauung in ortskernnaher Randlage
- Schaffung von ruhigen Wohnbereichen für alle Bevölkerungsgruppen, besonders junge Familien und Senioren
- Ausformen eines charakteristischen Ortsrandes und Einbindung in die Landschaft durch eine angemessene Begrünung
- Ausnutzen des bestehenden Straßenanschlusses
- Ausnutzen und Auslasten der bestehenden Infrastruktur
- Sicherung von bestehenden Grünflächen
- Ausbilden eines Ressourcen schonenden Fernwärmesystems

5.2. Äußere Anbindung und innere Erschließung

5.2.1. Fließender Verkehr

Die Hörnlebergstraße wird auf ganzer Länge bis zum Friedhof mit einer angemessenen Breite ausgebaut, da einerseits der Anschluss an die Dorfstraße nicht verkehrsgerecht ist, andererseits die Straße selbst durch wechselnde Breite, fehlende Gehwege und nicht ausreichende Grundstückszufahrten problematisch ist. Die Fahrbahn wird auf eine Breite von 5,55 m ausgelegt, der einseitige Gehweg bis zum Bauhof-Anschluss auf eine Breite von 2,00 m; daran anschließend bis zum Friedhof reichen 1,50 m aus. Die Gehwegbreite von 2,00 m wurde zugunsten der Fußgänger, Rad fahrender Kinder und Behinderter etc. etwas breiter als das Mindestmaß von 1,50 m ausgelegt. Der Bordstein soll abgesenkt sein, damit er im Begegnungsfall von größeren Fahrzeugen überfahren werden kann.

In Ergänzung zur bestehenden Wohnbebauung wird im Bereich der Alten Ziegelei und des Bauhofs auf dem angeschütteten Gelände ein übersichtliches und sparsames Erschließungssystem anderen Erschließungsformen vorgezogen. Dazu werden die bestehenden Straßenanschlüsse an die Hörnlebergstraße ausgebaut, in das Baugebiet geführt und als Erschließungsschleife miteinander verbunden (Planstraße 1 im Bereich alte Ziegelei, Planstraße 2 im Bereich Bauhof). Die Fahrbahn von 5,55 m und der Gehweg von 2,00 m sind durch einen Flachbord voneinander getrennt.

Im Bereich des relativ ebenen Geländes des aufgeschütteten Bauhofs (Tongrube) wird eine weitere Erschließungsstraße (Planstraße 3) von der Planstraße 2 bis zur Kreuzung Hörnlebergstraße - Friedhof angehängt.

Zur gestalterischen Gliederung längerer Straßenstücke sind vor Kreuzungen Aufpflasterungen oder Verwendung eines farblich abweichenden Materials für die Oberfläche vorgesehen. Im Bereich der Alten Ziegelei wird die Straße (Planstraße 1) in einem Teilbereich durch verkehrsberuhigende Maßnahmen gestaltet.

5.2.2. Ruhender Verkehr

Im Bereich des Friedhofs werden an der Hörnlebergstraße 10 öffentliche Stellplätze als Längsparkplätze unter Bäumen angeboten.

Weiteres Parken im öffentlichen Raum soll am Fahrbahnrand erfolgen. Die Fahrbahnbreite von 5,55 m reicht aus, um bei einem einseitig parkenden Pkw eine für Lkw ausreichend breite Fahrgasse freizuhalten.

Die private Parkierung soll auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke ist durch eine ausreichende Straßenbreite gewährleistet.

5.2.3. Fußwege

Für die Sicherheit der Fußgänger sind an den Straßen ausreichend breite Gehwege vorgesehen. Im südöstlichen Teil des Neubaugebietes ist in Verlängerung der Planstraße 1 eine Wegeverbindung zum Ölbergweg vorgesehen.

5.3. Ver- und Entsorgung

5.3.1. Versorgungsnetze Trinkwasser

An das bestehende Leitungsnetz für Trinkwasser in der Hörnlebergstraße kann angeschlossen werden. Ringleitungen können durch die Gestaltung des Straßennetzes als Schleifen durchgehend angelegt werden.

5.3.2. Versorgungsnetze der Stromversorger, der Telekommunikation und der Multimediaanbieter

An die bestehenden Netze der Stromversorger in der Hörnlebergstraße kann angeschlossen werden. Das Gleiche gilt für das Netz der Telekommunikationsanbieter. Gegebenenfalls muss das Netz ergänzt werden (Multimedia-Angebote).

5.3.3. Versorgungsnetz Wärme und Kälte

Das Baugebiet wird mit einem bi-direktionalen Kalt-Wärme-Netz ausgestattet. Dies ist ein in zwei Richtungen wirkendes, interaktives Versorgungsnetz für Wärme und Kälte. Es erlaubt eine Rückspeisung nicht benötigter thermischer Energie von jedem beliebigen Standort innerhalb eines Arealnetzes.

Für die Anlage des erforderlichen Eisspeichers ist ein Standort als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5.3.4. Abwasser

Im Rahmen des Ausbaus der Infrastruktur in der Hörnlebergstraße wird auch die Kanalisation erneuert.

An den Kanal in der Hörnlebergstraße kann angeschlossen werden. Die topografische Situation des aufgeschütteten Geländes im Neubaugebiet ist für die erforderlichen Abwasserkanäle günstig. Sie können durchgehend im geplanten Straßennetz angelegt werden.

Zur Entwässerung der hangabwärts angeordneten Gebäude im Bereich der Planstraße 1 sind gegebenenfalls bei Ausbau des Kellers Hebeanlagen erforderlich.

Das Baugebiet wird mit einem modifizierten Trennsystem an das bestehende Kanalisationsnetz angeschlossen. Das Schmutzwasser des gesamten Baugebietes wird der Ortskanalisation zugeleitet. Das Regenwasser, auch von Kleinflächen (private Parkplätze etc.), soll in selbst entleerenden Zisternen gesammelt und für die Bewässerung der Gärten etc. genutzt werden. Das überschüssige Regenwasser soll dem Vorfluter bzw. der Ortskanalisation zugeleitet werden.

Eine Versickerung des Regenwassers ist wegen des problematischen Bodengrundes nicht zulässig.

5.4. Städtebauliche Gestaltung

Die Bebauung ist zu den neuen Erschließungsstraßen ausgerichtet, sie ist daher vorwiegend nach Südosten, teilweise auch nach Süden orientiert, wodurch eine optimale Belichtung und Belüftung sowie die Ausnutzung der Sonnenenergie erreicht werden kann.

Die Bebauung erfolgt entlang der Straßen durch Einfamilienhäusern in Form von Einzel- oder Doppelhäusern. Daneben sind auch Sonderbauformen möglich, zum Beispiel altengerechte Wohnanlagen.

5.5. Nutzung

Im Neubaugebiet sollen vorwiegend Einfamilienhäuser verwirklicht werden. Das Gebiet wird wegen der Nähe zu bestehenden Mischgebieten sowie zu Emittenten wie der Landwirtschaft und der Bahnanlagen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Bestand sind keine Änderungen vorgesehen. Gegebenenfalls können in Baulücken angepasste Neubauten ergänzt werden. An der Einmündung der Hörnlebergstraße in die Dorfstraße besteht wegen der Nähe zu gewerblichen Gebäuden Mischgebiet (MI).

5.6. Bebauung

Es ist eine ländlich geprägte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die vorgeschlagenen durchschnittlichen Parzellengrößen liegen

zwischen 400 und 600 m² und entsprechen den örtlichen Anforderungen an das Wohnen. Die geplante Baustruktur orientiert sich an der benachbarten Bebauung an der Hörnlebergstraße, die aus frei stehenden Einfamilienhäusern mit Satteldächern besteht.

5.7. Grünordnung

Das Gelände um den Bauhof und die Alte Ziegelei wurde durch die Auffüllungen und Modellierungen entsprechend des ehemaligen Geländes flacher gestaltet und soll in der Folge neu begrünt werden. In Teilbereichen können einzelne Bäume und Sträucher erhalten werden. Als Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna sind Pflanzungen und zahlreiche andere Maßnahmen vorgesehen. Siehe dazu auch den Grünordnungsplan und den Umweltbericht.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Das Neubaugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da es im Westen an die alte Ortslage mit Mischgebieten anschließt. Der bauliche Bestand an der Dorfstraße und der Hörnlebergstraße wird gemischt genutzt und entsprechend festgesetzt.

In Allgemeinen Wohngebieten sollen die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da sie der geplanten Gebietscharakteristik nicht entsprechen und sie an dieser Stelle bezogen auf den Ort falsch platziert sind. Ähnliches gilt für die Mischgebiete, deren allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig sein sollen. Die allgemeine Zweckbestimmung der Gebiete bleibt auf diese Weise trotzdem gewahrt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den laut BauNVO als Höchstgrenze zulässigen Werten festgesetzt, um eine zu starke Überbauung dieses am Ortsrand gelegenen Gebietes zu verhindern und den Übergang in die Landschaft mit nicht zu großen Gebäuden und genügend Gartenflächen gestalten zu können. Die lockere Bebauung begünstigt die Eingrünung des Gebietes. Der sorgsame Umgang mit Grund und Boden wird dadurch berücksichtigt.

6.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wird wegen der Einsehbarkeit der neuen Baukörper von der freien Landschaft aus begrenzt. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe orientieren sich an den in der näheren Umgebung typischen Größenordnungen.

Als geeignete Maßnahmen werden für die meisten Grundstücke die Trauf- und Firshöhen auf 6,50 m bzw. 11,50 m beschränkt (Bereich A).

In dem Mischgebiet an der Dorfstraße (Bereich B) wird bei der gleichen Traufhöhe wie im Bereich B (6,50 m) eine Traufhöhe von höchstens 13,00 m zur Sicherung und Entwicklung des Bestandes festgesetzt.

Bezugsebene für diese Maße ist die im Bebauungsplan festgelegte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe. Diese wird festgelegt, damit in dem hängigen Gelände eine gleichmäßige Staffelung der Baukörper erreicht wird. Dies gilt insbesondere für die Differenzierung von talseitiger und hangseitiger Bebauung, damit auf der Talseite die Bebauung nicht zu hoch aus dem Gelände ragt.

6.3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

6.3.1. Bauweise

Die im angrenzenden Baugebiet übliche offene Bauweise mit vorwiegend Einzelhäusern wird beibehalten, um das typische Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Dadurch sind auch Baugruppen von bis zu 50,0 m Länge für besondere Wohnformen möglich.

In einem Teilbereich zur Landschaft hin wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise definiert, damit Baugruppen nicht zu lang werden. Hier sind nur Einzelgebäude, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 24,0 m möglich.

6.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden. Es sollen durch großzügige Baubereiche gesunde Wohnverhältnisse erzeugt werden. Die Baufenster werden durch Baugrenzen als zusammenhängende Baubereiche gebildet, um eine angemessene Entwicklung der Anwesen zu ermöglichen. Dabei soll sich die mögliche Bebauung auf die Baubereiche beschränken.

Genehmigungsfreie Vorhaben nach § 50 LBO können aber auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich sein. Allerdings sollen diese von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten, damit für den Straßenbau erforderliche Maßnahmen (Hinterbeton etc.) nicht eingeschränkt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so angeordnet, dass zwischen einzelnen Baugruppen noch nutzbare Gartenbereiche frei gehalten werden können. Sie sollen zur Durchlüftung und Durchgrünung beitragen.

Die Abstandsfläche von der Straße beträgt im weitgehend ebenen Gelände 5,00 m, damit ein ausreichend tiefer Vorgarten und Vorstellflächen für Pkw möglich sind. Im steilen Gelände wird der Abstand auf 3,00 m verringert, damit die Gebäude nicht zu hoch bzw. zu tief im Gelände liegen und erschließbar bleiben.

6.4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Stellplatzversorgung muss auf den Privatgrundstücken erfolgen. Die Anordnung wird offen gehalten, um zum Beispiel in den schmalen Straßen eine Zufahrt parallel zur Verkehrsfläche zu ermöglichen.

6.5. Verkehrsflächen

Die Planungen für die Erschließungsstraßen und Gehwege sind entsprechend der Ausbauplanung in den Bebauungsplan übertragen. Die dazu erforderlichen Böschungen bei Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind als Hinweise für die Eigentümer und Architekten gekennzeichnet.

In einem Teilbereich (Planstraße 1) sollen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung den Verkehrsfluss reduzieren.

Die Festsetzungen zur Herstellung des Straßenkörpers und die Pflicht zur Duldung straßenbaulicher Maßnahmen auf den privaten Grundstücken dienen zur Sicherung der Erschließung und Versorgung des Gebietes.

Zur Sicherung der Böschung der Hörnlebergstraße im Bereich des Friedhofs ist diese als Verkehrsgrün festgesetzt.

In einem Teilbereich beim Friedhof sind am Straßenrand Parallel-Stellplätze unter Bäumen vorgesehen.

6.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Eine Fläche für die Anlage eines unterirdischen Eisspeichers für das bidirektionale Kalt-Wärme-Netz ist zur Versorgung des Gebietes am südöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzt. Die Oberfläche soll als öffentliche Grünfläche genutzt werden. Hier ist auch ein kleines Bauwerk zur Wartung der Technik vorgesehen.

6.7. Öffentliche und private Grünflächen

Als private Grünflächen sind diejenigen Gartenbereiche entlang des Aulebachs festgelegt, die zur Sicherung des Gewässerrandstreifens dienen. Er beträgt nach Südwesten 5,00 m, nach Nordosten 3,00 m.

6.8. Wasserflächen

Die Fläche des Aulebachs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen dazu ist nachrichtlich übernommen.

6.9. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der Funktion der Gewässerrandstreifen am Aulebach werden Einschränkungen der Bewirtschaftung festgesetzt.

Eine Fläche für einen naturnahen Bachgraben mit Ufergehölzen F 1, Mindestbreite mit Ufersaum 3,0 m, ist gemäß dem Grünordnungsplan zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entsprechend sind auch die Maßnahmen zur Entwicklung der Öffentlichen Grünfläche (F 2), die wechselseuchte Entwässerungsmulde für Amphibien (F 3) und die Böschungsgestaltung als Maßnahme für den Artenschutz (F 4) festgesetzt. Eine Baumgruppe im Südwesten soll erhalten und dauerhaft gepflegt werden (F 5).

6.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Pflege und Entwicklung des Aulebachs ist ein Fahrrecht zugunsten der Gemeinde von 4,0 m Breite festgelegt.

Zur Sicherung der Ableitung des Hangwassers im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein Leitungsrecht von 3,0 m Breite zugunsten der Gemeinde auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

6.11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung gemäß Grünordnungsplan wird der ländliche Charakter des Plangebietes gewahrt und der Übergang in die freie Landschaft gestaltet.

Zur positiven städtebaulichen Entwicklung dienen auch die Festsetzungen zum Erhalten und zum Anpflanzen von ortstypischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im öffentlichen Raum und auf den privaten Baugrundstücken. Dazu sind auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Die Festsetzungen dienen zur Sicherung von notwendigen Eingriffen in private Grundstücke zum ordnungsgemäßen Ausbau der Straßen.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Als nachrichtliche Übernahmen wurden die bekannten Altlasten, die Gewässerrandstreifen und ein Baudenkmal gekennzeichnet, damit diese nach anderen Gesetzen festgelegten Bestände nachvollziehbar sind.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1. Baukörper

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die umgebende Bebauung einfügen. Ziel ist ein harmonisches, dem Gebietscharakter angemessenes Ortsbild. Dazu dient auch die Verpflichtung für Nachbarn, sich bei Grenzbauten aufeinander abzustimmen.

8.1.2. Dachgestaltung

Die Dachform wird auf die ortstypischen Formen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach beschränkt. Die Festsetzung der Dachneigung passt sich der umgebenden Bebauung an, um bestehende Gestaltungselemente aufzunehmen und die Nutzung von Sonnenenergie zu fördern.

Die Festlegungen zur Farbe der Dachdeckung und zu technischen Dachaufbauten sollen eine unruhige Dachlandschaft verhindern, da dieser Bereich von der umgebenden Landschaft gut eingesehen werden kann. Dies gilt insbesondere für die Einbindung von großflächigen Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie oder großformatige technische Dachaufbauten wie Windturbinen.

8.1.3. Fassaden

Die Festsetzungen zu den Fassaden entsprechen den ortstypischen Merkmalen und dienen zur Sicherung der städtebaulichen Gestaltung. Die Beschränkung der Materialien und der Ausschluss von unangepassten Materialien dienen der städtebaulichen Gestaltung und sollen ein einheitlicheres Ortsbild erzeugen, in dem auch die nachbarlichen Belange berücksichtigt sind.

8.2. Anforderungen an Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

8.2.1. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Verpflichtung zum gärtnerischen Anlegen und Pflegen unbebauter Flächen und die Einschränkung auf standortgerechte, heimische Laubgehölze soll die städtebauliche Einbindung fördern. Dies gilt auch für die Einbindung von Müllbehältern. Durch diese Maßnahmen wird auch der Eingriff in den Naturhaushalt verringert.

8.2.2. Einfriedigungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedigungen zum öffentlichen Raum hin tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Grundstücke in das Umfeld.

8.3. Außenantennen

Die Festsetzungen dienen zur Reduzierung der für den Multimedia-Empfang notwendigen Antennenanlagen, um ein ruhiges Ortsbild und eine städtebaulich ungestörte Einbindung der Dachlandschaft in die Umgebung zu erreichen.

8.4. Niederspannungs-Freileitungen

Die Festsetzung zum Ausschluss von Niederspannungs-Freileitungen ist erforderlich, um ein ruhiges Ortsbild und eine städtebaulich ungestörte Einbindung des neuen Baugebiets in die Umgebung zu erreichen.

8.5. Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht vor, dass

- bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohneinheit ein geeigneter Stellplatz herzustellen ist,
- für Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichen Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches sowie Teilen von Wohnungen ebenfalls nur ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig wird,
- bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichen Wohnraum eine Abweichung von der Verpflichtung zur Schaffung eines Stellplatzes zugelassen werden kann, wenn die Baugenehmigung oder die Kenntnisausgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Herstellung unmöglich oder unzumutbar ist oder eine Ablösung von notwendigen

Stellplätzen für Wohnungen nicht mehr möglich ist.

Die Landesbauordnung orientiert sich nicht an den allgemeinen, bedarfsorientierten Werten der Stellplatzverordnung, sondern beinhaltet für Wohnungen eine eigene Regelung. Zur Anpassung an die städtebaulichen Erfordernisse hat sie jedoch in §74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Möglichkeit geschaffen, die Stellplatzverpflichtung auf bis zu zwei Stellplätze je Wohneinheit zu erhöhen. Eine Satzung über die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung darf jedoch nur beschlossen werden, wenn Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

8.5.1. Allgemeine Gründe

Durch die Entwicklung des öffentlichen und privaten Verkehrs hat sich in den letzten Jahrzehnten eine deutliche Veränderung ergeben. Waren früher private Fahrzeuge – von landwirtschaftlichen Zugmaschinen abgesehen – die Ausnahme, bilden sie heute einen selbstverständlichen Teil der allgemeinen Mobilität, die sich in einer hohen Fahrzeugdichte niederschlägt. Im alten Dorfkern von Bleibach bestehen zwar zum Beispiel über die Elztalbahn gute Anbindungen an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr, die unter anderem zum Mittelzentrum Waldkirch und zum Oberzentrum Freiburg verbinden. Diese reichen aber nicht aus, um für alle Bevölkerungsschichten ein gleichmäßiges Angebot zur Erreichung ihrer zum Teil weit entfernten Ziele zu gewährleisten. Ähnliches gilt für Radfahrer, für die nur teilweise ausreichend geschützter Bewegungsraum besteht. Bei der Lage einer Gemeinde wie Gutach im Breisgau abseits des dichten Netzes des öffentlichen Nahverkehrs in Ballungsräumen erhöht sich daher das Erfordernis nach privaten Fahrzeugen, so dass heute mehrere Pkw pro Wohneinheit nicht ungewöhnlich sind. In Gutach sind etwa 2.561 Fahrzeuge gemeldet, davon sind 2.232 Pkw. Dadurch liegt die Fahrzeugdichte bei etwa 500 Pkw je 1.000 Einwohner beziehungsweise bei etwa 1,21 Pkw je Haushalt. Eine Erhöhung der Fahrzeugdichte für den Individualverkehr ist absehbar, da im beruflichen wie privaten eine erhöhte Flexibilität und Mobilität erwartet wird.

Es wurde daher geprüft, ob verkehrliche oder städtebauliche Gründe für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sprechen.

8.5.2. Verkehrliche Gründe

Zweck der Stellplatzverpflichtung ist es, den von den baulichen Anlagen ausgelösten ruhenden Verkehr außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht zu gefährden. Die Reduzierung der Stellplatzverpflichtung auf einen Stellplatz pro Wohneinheit in der Landesbauordnung führte aber dazu, dass für die tatsächlich vorhandenen Pkws und die sonstigen Fahrzeuge auf den privaten Grundstücken nur ein Stellplatz nachgewiesen wurde und die überzähligen Pkw im öffentlichen Raum, oft als Dauerparker, abgestellt werden.

Bei einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die öffentlichen Verkehrsflächen sind vor allem in den schmalen Dorfstraßen aber deutliche Verkehrsbehinderungen und Einschränkungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des allgemeinen Verkehrs zu befürchten. Dadurch kann aber zum Beispiel die

Wirkung der seit einigen Jahren eingeleiteten Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, wie zum Beispiel durch die Einführung der Tempo-30-Zone für den Ortskern, eingeschränkt werden.

Es ist bekannt, dass einem starken Parkierungsdruck mit verkehrspolizeilichen Mitteln allein nicht wirksam begegnet werden kann. Behinderungen von Einsatzfahrzeugen des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und des gemeindlichen Winterdienstes sind in diesen Fällen nicht auszuschließen.

In Bleibach gibt es insbesondere im historischen Dorfkern verkehrliche Probleme, vor allem Interessenkollisionen zwischen ruhendem und fließendem Verkehr.

Die Fahrzeuge können im Bebauungsplangebiet nur bei den größeren Grundstücken alle auf einer privaten Fläche abgestellt werden. Die bestehenden schmalen Dorfstraßen sind vorwiegend als Mischfläche ausgelegt, wo wie in einem verkehrsberuhigten Bereich alle Verkehrsteilnehmer aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Diese Flächen sind an mehreren Stellen so schmal, dass haltende oder parkende Fahrzeuge die Straße blockieren können. Auch an den breiteren Stellen werden diese Straßen durch abgestellte Fahrzeuge unübersichtlich. Durchfahrende Fahrzeuge können dabei andere Verkehrsteilnehmer, Radfahrer, Passanten und spielende Kinder gefährden.

Die geplanten Wohnstraßen im Bereich der alten Ziegelei und des Bauhofs sind aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden so schmal wie möglich gehalten. Der Begegnungsverkehr von Fahrzeugen ist in allen Bereichen möglich, Parkplätze für Gäste sind jedoch bis auf eine Reihe von Stellplätzen beim Friedhof nur am Straßenrand vorgesehen. Dauerparker im öffentlichen Raum aber schränken die Leistungsfähigkeit der Straßen deutlich ein und sollen vermieden werden.

Um problematisches Verkehrsverhalten wie Gehwegparken zu verhindern und die Wirksamkeit von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen zu fördern, müssten daher mehr öffentliche Stellplatzflächen ausgewiesen und hergestellt werden. Dies ist jedoch nicht in größerem Umfang möglich, da dazu Baugrundstücke umgewidmet werden müssten.

8.5.3. Städtebauliche Gründe

Im historischen und oft dicht bebauten Dorfkern sind Straßen und Wege in der Regel eng und nur für die Fußgänger und den rollenden Verkehr ausgelegt, das Abstellen von Pkw trotz der vorhandenen öffentlichen Parkplätze beim Rathaus oft nicht möglich. Die Pkw sollten daher auf den eigenen Grundstücken abgestellt werden können. Bei Neubau oder einer Nachverdichtung, zum Beispiel durch Neubau auf bislang un bebauten Grundstücken oder dann, wenn die bestehenden Wohnraumreserven wie Dachböden oder Scheunen ausgenutzt werden sollen, ist es erforderlich, dass ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden, damit die Anwohner nicht in den öffentlichen Raum ausweichen.

Für neue Wohneinheiten wird daher die Verpflichtung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen abweichend von den Festsetzungen des § 37 Abs.1 LBO gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht. Dabei wird die Erhöhung an die Größe der Wohnung und damit an die Anzahl der möglichen Bewohner angepasst. Sie wird daher wie folgt festgesetzt:

- Für Wohnungen bis zu 60 qm Wohnfläche = 1 Stellplatz
- Für Wohnungen über 60 qm Wohnfläche = 1,5 Stellplätze

Bruchteile sind dabei auf die nächst höhere ganze Zahl aufzurunden, damit vollständige Stellplätze entstehen.

8.6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser dienen zur Reduzierung der Belastung der Abwasseranlagen im Ort.

9. Hinweise

9.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Erschließungsträger / die Gemeinde vorgenommen.

9.2. Statistik

Die Zahl zusätzlich möglicher Wohneinheiten beziehungsweise die Zahl möglicher zusätzlicher Einwohner macht keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen notwendig. Es können bei weitgehender Einfamilienhausbebauung bei jeweils 1,5 Wohneinheiten pro Gebäude etwa 66 weitere Wohneinheiten entstehen.

Allgemeines Wohngebiet	2,05 ha	57,3 %
Mischgebiet	0,15 ha	4,2 %
Verkehrsflächen	0,80 ha	22,3 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,05 ha	5,6 %
<u>Grünflächen und Gewässer</u>	<u>0,53 ha</u>	<u>10,6 %</u>
Fläche gesamt	3,58 ha	100,0 %

Gutach im Breisgau, 18.Oktober 2016

....., Bürgermeister