

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass der Planung

In den letzten Jahren ist der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Gutach i. Br. wieder angestiegen. Da im Ortsteil Gutach praktisch keine baureifen Wohnbauflächen mehr zur Verfügung stehen, ist die Erschließung neuer Wohnbauflächen dringend erforderlich. Dazu kommt, dass mit der Realisierung der Breisgau S-Bahn 2005 das Elztal eine besondere Siedlungsbedeutung in der Region Freiburg erhält, was insbesondere im Einzugsbereich der Haltepunkte Gutach und Bleibach zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauland führen wird.

Für die zukünftige Ortsentwicklung des Ortsteils Gutach stehen nach der Konzeption der mittlerweile rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans mehrere Flächen am bestehenden östlichen Siedlungsrand der Ortschaft zur Verfügung. Allerdings befinden sich im Bereich der zentralen Kirchstraße auch im Ortskern größere zusammenhängende Flächen, die heute noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, zum anderen Teil auch als Brachflächen einer funktionalen und ortsbaulichen Neuordnung bedürfen.

Es liegt im Sinne der zeitgemäßen Innenentwicklung deshalb nahe, neue Wohnbauflächen zunächst vor allem innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Gutach zu schaffen. Dies beugt einerseits einer mittelfristigen Inanspruchnahme und Zersiedelung des Außenbereichs vor, andererseits kann durch die räumliche Nähe zu den zentralen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen etc.) die Anzahl von Verkehrsbewegungen im Ort beschränkt werden.

In den Jahren 1995 und 1996 wurde für den Teilbereich nordöstlich der Kirchstraße ein Bebauungsplanverfahren „Bürgerhof“ bis zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange geführt, danach jedoch aus verschiedenen Gründen eingestellt.

Ab 1998 wurde nach einer neuen und räumlich größer gefassten städtebaulichen Konzeption sowohl im Bereich nördlich der Kirchstrasse (Bürgerhof) wie auch im Bereich südlich der Kirchstrasse (Gutshof) ein gemeinsames innerörtliches Entwicklungskonzept planungsrechtlich vorbereitet. Dieses Gesamtkonzept wurde als Vorentwurf im Jahre 2000 zur frühzeitigen Anhörung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gebracht.

Im Zusammenhang mit konzeptionellen Neuorientierungen zum Wohnungsbau sowie mit sehr langwierigen Bodenordnungsverfahren und städtebaulichen Vertragsverhandlungen über die Erschließungsvoraussetzungen zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern beziehungsweise deren Vertretern im Bereich Bürgerhof wurden die planungsrechtlichen Verfahren für die Teilbereiche Bürgerhof und Gutshof voneinander abgekoppelt.

Mit der zeitgleichen Offenlage der Bebauungsplanentwürfe für beide Teilbereiche ist diese Parallelität nun zwar wieder erreicht. Die Geltungsbereiche und Planungsverfahren sollen jedoch weiterhin auseinander gehalten werden, da die städtebaulichen Verträge für diese Teilbereiche mit unterschiedlichen Grundstückseigentümern und mit teilweise auch unterschiedlichen Vertragsinhalten verhandelt werden. Diese Trennung liegt zudem auch aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsinhalte mit den entspre-

chenden Entwicklungszeiträumen nahe.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bürgerhof II“ werden die Inhalte der Bebauungsplanung für diesen Teilbereich auf der Grundlage und als Fortführung der bisherigen Planungen sowie unter Berücksichtigung der hierzu eingegangenen Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange weiterentwickelt.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das grundlegende Ziel des Bebauungsplans „Bürgerhof II“ ist im Sinne des BauGB die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Im Planungsgebiet wird vor allem die Schaffung von Reihen- und Doppelhäusern angestrebt, um einen Beitrag zum Abbau des Nachfrageüberhangs nach Wohnraum in dieser Wohnform zu leisten.

Dabei soll durch die Ausweisung von relativ kleinen, kostengünstigen Reihen- und Doppelhausgrundstücken vor allem jungen Familien ein Anreiz für den Erwerb eines Baugrundstückes gegeben werden.

Für den Ortskern der Gemeinde Gutach wurde im Jahre 1995 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, in dem die Rahmenbedingungen und allgemeinen städtebaulichen Ziele für den zentralen Ortskernbereich diskutiert und formuliert wurden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans im zentralen Betrachtungsraum dieses Rahmenplans liegt, werden dessen wesentliche Leitbilder und Ziele der Bebauungsplanung zugrunde gelegt. Diese sind:

- Schaffung von angemessen verdichteten Wohnbauflächen in einem zentralen Bereich der Gemeinde Gutach.
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer und z.B. auch für junge Familien finanzierbarer Parzellen.
- Flächen- und kostensparende Erschließung des Planungsgebietes.
- Ergänzung des innerörtlichen Straßenverkehrs-, Fußwegenetzes
- Eine an der baulichen Umgebung orientierte städtebauliche Struktur. Die wichtigen zu untersuchenden Aspekte sind das Maß der baulichen Nutzung, die Gliederung und Ausrichtung der Baukörper, die Einbindung in die Bestandssituation sowie die Höhenentwicklung und die bauliche Gestaltung der Baukörper.
- In funktionaler Hinsicht soll die Art der baulichen Nutzung insbesondere dahingehend geprüft werden, welche Wohnformen realisiert werden können und in welchem Umfang Wohnfolgeeinrichtungen notwendig werden. Das vorrangige Ziel ist die Schaffung von zugleich hochwertigen wie preisgünstigen Wohnbauflächen mit variablen Haus- und Grundrißformen.

### **1.3 Lage und bestehende Nutzung des Plangebiets**

Das Plangebiet „Bürgerhof II“ liegt innerhalb des Ortskernbereiches der Gemeinde Gutach. Es umfasst insgesamt die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 164 und 165 sowie einen Teil der Kirchstraße.

Es wird begrenzt:

- im Südosten, Nordosten und Nordwesten durch bestehende Bebauung
- im Südwesten durch die Kirchstraße

Die genaue räumliche Abgrenzung des Gebietes ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

Die Flächen (Flst. Nrn. 164 und 165) des Plangebiets werden derzeit teilweise als Wiese bzw. Acker landwirtschaftlich genutzt.

### **1.4 Flächennutzungsplan / Bisherige Bebauungspläne**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Waldkirch mit den Gemeinden Simonswald und Gutach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Dementsprechend soll für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

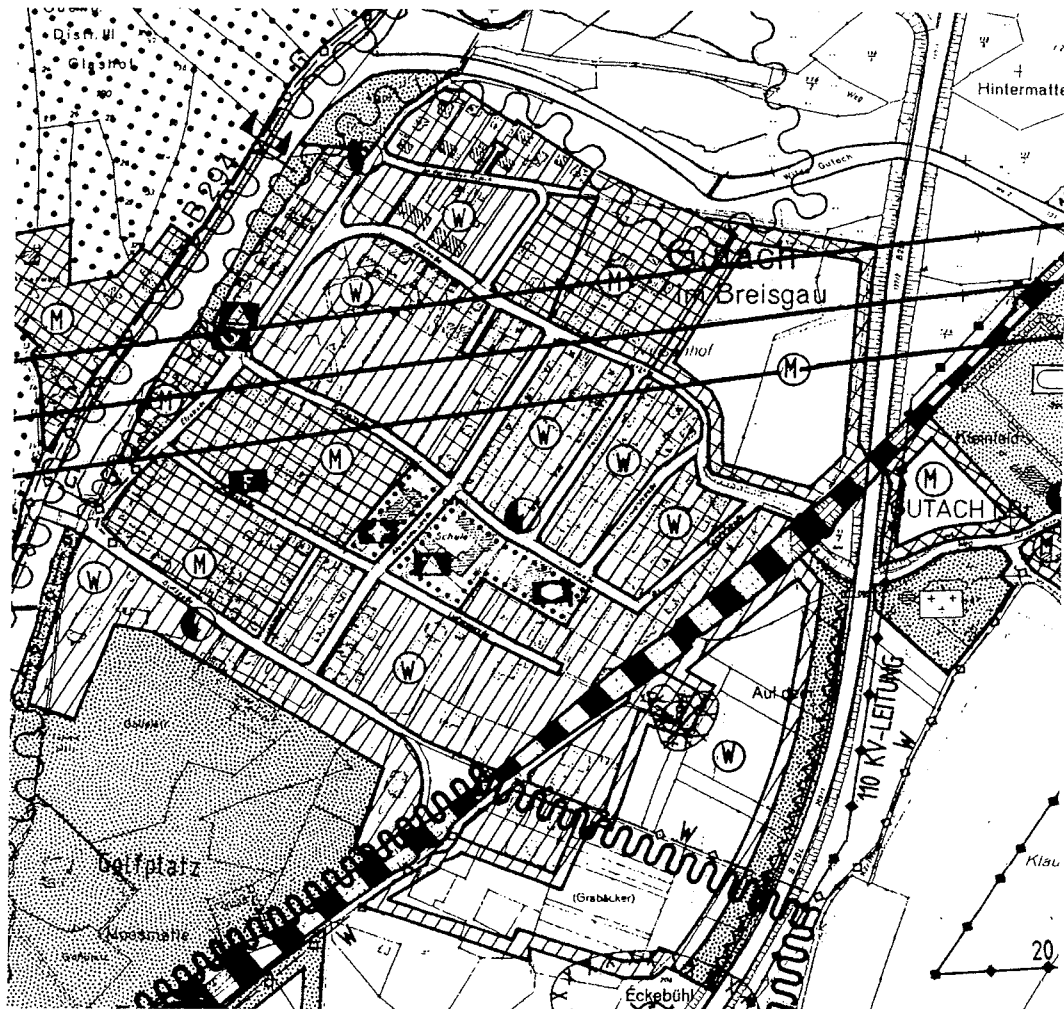
Die Festsetzung des Plangebiets entspricht damit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan „Bürgerhof II“ wird i.S.d. § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Grundstücke Flst. Nrn. 164 und 165 des Bebauungsplangebiets „Bürgerhof II“ liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsetter“ aus dem Jahr 1961.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau hat nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Ortsetter“ aus dem Jahr 1961 aufzuheben. Dieser ist am 21.01.2004 außer Kraft getreten.

1.4.1 Flächennutzungsplanausschnitt

Maßstab 1:5000



## 1.5 Verfahrensablauf

21.09.1999	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ortsmitte Gutach“
19.10.1999	Billigung der Vorentwürfe und Beschluss des Anhörungsverfahrens nach § 3(1) und 4(1) BauGB
14.12.1999	Beschluss eines modifizierten Plankonzepts „Ortsmitte Gutach“ für das Anhörungsverfahren
16.02.2000	Bürgerinformation
16.02.2000 – 31.03.2000	Frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung
19.08.2003	Billigung des Entwurfs Teilbereich „Bürgerhof II“ und Beschluss der Offenlage
04.09.2003 – 06.10.2003	Offenlage
02.03.2004	Satzungsbeschluss

## 2 PLANUNG

### 2.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen

Im Vorfeld der angestrebten Bebauungsplanung für den Innerortsbereich von Gutach hat der Gemeinderat – anknüpfend an die Rahmenplandiskussion von 1995 – sich ausführlich mit den konkreten städtebaulichen Zielen insbesondere zu Art und Maß der Nutzung, Ökologie und Gestaltung im gesamten Planungsbereich auseinandergesetzt.

Ergebnis dieser Auseinandersetzung ist, dass sich diese im unmittelbaren Ortszentrum gelegene Flächen für eine angemessene verdichtete Baustruktur anbieten, was zugleich auch im allgemeinen städtebaulichen Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden liegt.

Zentrale Erschließungsstraße für die Bebauungsplanbereiche „Gutshof“ und „Bürgerhof II“ ist die Kirchstraße, die trotz ihrer notwendigen Erschließungsfunktion für den fahrenden und ruhenden Verkehr einen funktionstüchtigen, aber zugleich verkehrsberuhigten Charakter und damit eine attraktive Aufenthaltsqualität für die unmittelbaren Anlieger und die Besucher des Ortskerns erhalten soll.

In mehreren Planungsvarianten sowohl in der Entwicklungsphase 1998 bis 2000 wie auch in der Phase des abgekoppelten Geltungsbereichs „Bürgerhof II“ 2002/2003 wurden unterschiedliche Formen der Erschließung, Bau- und Grünstruktur für diese Teilbereiche insbesondere auch vor dem Hintergrund der notwendigen Bodenordnung untersucht. Die nunmehr favorisierte Planvariante soll entsprechend in dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt werden.

Im Gegensatz zu früheren Planungsvorstellungen in Form einer vergleichsweise verdichteteren Mischung von ausschließlich Reihenhäusern westlich und Geschosswohnungsbau östlich der neuen inneren Erschließungsstrasse sieht die jetzt favorisierte Konzeption vor allem Doppelhäuser, im östlichen Bereich auch Reihenhauseinheiten vor, was insgesamt zu einer deutlichen Reduktion der Anzahl von Wohneinheiten und einer etwas geringeren baulichen Verdichtung führt.

## 2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet „Bürgerhof II“ soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da die Umgebung bis auf wenige Ausnahmen entlang der Kirchstraße durch das Wohnen geprägt ist.

Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten wurden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Verwaltungen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, um eine für diesen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind im Plangebiet wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) ausgeschlossen.

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Sendemasten zu verhindern, und da Mobilfunkanlagen dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes widersprechen würden, wurden von den in § 4 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen) Mobilfunkanlagen nicht zugelassen. Gerade hier im Bereich der Ortsmitte von Gutach ist davon auszugehen, dass Mobilfunkanlagen aufgrund ihrer vertikalen Abmessungen weithin sichtbar sind und somit das Ortsbild negativ beeinträchtigen.

## 2.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach eingehenden Diskussionen im Gemeinderat soll im Plangebiet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den verdichtungsbefürwortenden Aspekten der Ortskernlage, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wie auch ökonomischen Verwertungsbedingungen einerseits und dem Wunsch nach einer aufgelockerten Siedlungsstruktur mit größeren Grünanteilen andererseits gefunden werden.

Entsprechend wird im Plangebiet im Zusammenhang der gewählten Baufenstergliederung und Grundstücksparzellierung für Doppel- und Reihenhäuser eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Geschosshöhen entsprechen der umgebenden bestehenden Bebauung. Entsprechend werden zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt. Größere bauliche Verdichtungen sollen durch die Festsetzung individueller Baufenster vermindert werden.

## 2.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um den öffentlichen Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, sollen die notwendigen Stellplätze auf den einzelnen Grundstücksflächen untergebracht werden. Hierzu werden Möglichkeiten für Garagen und Carports offengehalten.

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wurde festgesetzt, dass Stellplätze nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht zulässig sind. Südlich der nach Westen verlaufenden Stichstraße dürfen Carports die ausgewiesenen Standorte (GA,CP) um bis zu 2 m nach Norden überschreiten.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster und den festgesetzten Garagen- und Carportzonen zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben zuzulassen, wurde bestimmt, dass Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe - gemessen an der zugehörigen Erschließungsstraße - von 3,0 m auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Des weiteren müssen Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie sofern es sich um eine Straße mit Zufahrtsfunktion handelt, einen Mindestabstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

## **2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung wird im Plangebiet die ortstypische „offene Bauweise“ mit Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt.

Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 1,50 m zulässig sind. Durch das sog. „Wintergartenprivileg“ wurde darüber hinaus bestimmt, dass Baugrenzen mit Ausnahme der nach Nordosten definierten Baugrenzen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Die Abstandsvorschriften der LBO sind dabei zu beachten.

## **2.6 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wurde die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet für Doppelhäuser pro Doppelhaushälfte auf maximal 2 WE und für Reihenhäuser auf maximal 1 WE pro Reihenhauseinheit beschränkt.

## **2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Um zu verhindern, dass die Gebäude auf Erdhügeln errichtet werden und da das Gelände weitgehend eben verläuft wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der geplanten Straße erreichen dürfen. Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen wurde bestimmt, dass Abgrabungen nur bis zu 1,50 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadenlänge und bis zu einer maximalen horizontalen Breite von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig sind. Dadurch wird das komplette „Freigraben“ von Untergeschossen wirksam verhindert und dennoch die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Untergeschossen ermöglicht.

# **3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **3.1 Dächer**

Im Zusammenhang mit der umgebenden Siedlungsstruktur wurde festgesetzt, dass die Dächer im Plangebiet als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und ei-

ner rotbraunen bis braunen Dacheindeckung herzustellen sind. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind aus ortsgestalterischen Gründen nicht zugelassen.

Um eine gestalterische Homogenität der Dachlandschaft zu erreichen, müssen die Dachflächen von Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) die gleiche Dachform bzw. Dachneigung aufweisen.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll, weshalb hierfür diese Dachneigung festgesetzt wurde. Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wurde die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 2/3 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände von 1 m zu Ortgängen und First festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen müssen Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen, oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° zu begrünen.

Die zur Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sollen gefördert werden. Sie sind bei allen Dachformen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

### **3.2 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

### **3.3 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen werden Einfriedungen auf 2,0 m beschränkt. Maschendraht und Drahtzäune wurden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Um im Erschließungsstich ohne Gehweg einen Sicherheitsabstand zwischen Einfriedung und Bordsteinkante zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten müssen.

Aus gestalterischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen sind.



### 3.4 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Bürgerhof II“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze bei Wohnungen über 60 qm festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

#### Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wurde im Plangebiet eine sparsame Erschließung gewählt, öffentliche Stellplätze sind nur entlang der Haupteerschließungsstraße vorgesehen, während die 5 m breite Stichstraße von Stellplätzen freigehalten werden sollen, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

#### Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der geplanten Stichstraße soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein.

In diesem Zusammenhang muss auch erwähnt werden, dass Ende 1999 auf 4280 Einwohner in der Gemeinde Gutach 2117 PKW kamen. Das ergibt einen PKW-Besatz von ca. 1,4 Fahrzeugen je Haushalt (bei einer Belegungsziffer von 2,8 (1995)). Da aufgrund der speziellen örtlichen Situation (Ortsmitte) nur wenig Platz im Straßenraum für öffentliches Parken vorhanden ist, muss die Stellplatzverpflichtung vor dem Hintergrund realistischer Nutzungserfahrungen zum privaten Parken im öffentlichen Raum angehoben werden.

## 4 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Da sich die Planungskonzeption auf die bauliche Nutzung und Neuordnung innerörtlicher Freiflächen und „Brachflächen“ bezieht, ist die Grunderschließung des Planungsbereichs durch das bestehende Straßennetz vorgegeben. Es wird das Ziel verfolgt, diese ortstypische Netzstruktur zu ergänzen, wo dies möglich ist.

Die neue innere Erschließung des Bereichs „Bürgerhof II“ ist deshalb als neue Verbindungstraße zwischen Kirchstraße und nördlicher Elzstraße angelegt. Sie bleibt in ihrer Funktion und ihrem Charakter eine unmittelbare Anliegererschließung mit den Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten einer Wohnstraße, so dass der übergebietsliche Verkehr weiterhin die Elzstraße und die Alexanderstraße benutzen wird.

Von dieser Straße zweigt nach Westen eine Stichstraße ab, die neben der Erschließungsfunktion den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Spiel- und Aufenthaltsqualität bieten soll. Weitere Spielmöglichkeiten bzw. Spielplätze befinden sich in ca. 180 m Entfernung südöstlich des Plangebiets im Bereich der Schule und in ca. 380 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets im Bereich des Freibades, so dass der DIN 18034 Rechnung getragen wird.

## **5 GRÜNORDNUNG**

### **5.1 Allgemeines**

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen (vgl. Grünordnungsplan):

- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Boden,
- Oberflächen- und Grundwasser
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

### **5.2 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innerortslage von Gutach i.Br. umgeben von bereits bestehender Bebauung. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine extensiv genutzte Wiesenfläche bzw. Brachfläche mit einer im Norden eingestreuten kleineren Gehölzgruppe.

### **5.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

#### **5.3.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bürgerhof II“ ist Bestandteil des Straßen- und Baufluchtenplanes „Ortsetter Gutach“ aus dem Jahr 1961. Dieser Plan soll bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Bürgerhof II“ aufgehoben werden. Nach Auffassung des Landratsamtes Emmendingen besitzt dieser Straßen- und Baufluchtenplan formal zwar noch Rechtskraft, kann aber aufgrund der damals vorgesehenen Plankonzeption in dieser Form nicht mehr verwirklicht werden, so dass lediglich die an der Kirchstraße vorgesehene Bebauung (ca. 30% der Gesamtfläche) den Vorgaben des § 34 BauGB entspricht.

Das heißt, dass bei der Erfassung und Bilanzierung der Eingriffe und notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nur die nördliche Teilfläche mit einer Größe von insgesamt 5.500 m<sup>2</sup> zu betrachten ist.

Entscheidend dabei ist die Neuversiegelung auf bisher unverbautem Gelände im Umfang von ca. 2.838 qm durch Gebäude, Garagen und Erschließungsflächen. Hiermit ist ein Eingriff in die Schutzgüter **Boden** und **Wasser** verbunden.

Für das Baugebiet werden Wiesenflächen und eine kleine Gehölzfläche von mittlerer Bedeutung für den **Arten** und **Biotopschutz** in Anspruch genommen.

Nach rein quantitativen Vergleichsansätzen gehen ca. 51,6% der mittelwertigen Wiesenfläche bzw. Gehölzfläche verloren.

Der Eingriff in das Schutzgut **Landschaftsbild** und **Erholung** ist aufgrund der Innerortslage und der das Plangebiet umgebenden Bebauung als gering zu bewerten.

### 5.3.2 Flächenvergleich und ökologische Wertigkeit

#### **Bestand**

Nr.	Nutzung	Bestand in m <sup>2</sup>	Wertigkeit
1.	Wiesen- und Gehölzfläche	5.500	Mittel
	<b>Summe</b>	<b>5.500</b>	

#### **Planung**

Nr.	Nutzung	Planung in m <sup>2</sup>	Wertigkeit
1.	Wohngebiet WA 4.714 m <sup>2</sup>		
	Max. Versiegelung (Baufenster)	1.476	Defizit
	Garagen/Carpportzonen	576	Defizit
	Private Grünflächen	2.662	Mittel
2.	Straßen incl. Parken	786	Defizit
	<b>Summe</b>	<b>5.500</b>	

Übersicht	Bestand in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %	Planung in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %	Abweichung in %
Sehr hochwertige Flächen	-----	-----	-----	-----	-----
hochwertige Flächen	-----	-----	-----	-----	-----
mittelwertige Flächen	5.500	100	2.662	48,4	-51,6
geringwertige Flächen	-----	-----	-----	-----	-----
Defizitbereiche	-----	-----	2.838	51,6	-51,6
<b>Summe</b>	<b>5.500</b>	<b>100,0</b>	<b>5.500</b>	<b>100,0</b>	<b>0</b>

## **5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

### **5.4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets**

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden verschiedene Maßnahmen vorgesehen, um die o.g. Eingriffe zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen. Als Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

#### **1. Boden**

- Anlage der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen
- Hinweise zur Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen

#### **2. Wasser**

- Ausführung der Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasser-durchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasser-durchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke)
- Ausbildung von Untergeschossen etc., die in das natürliche Geländeniveau eingreifen, als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN)
- Begrünung der Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen bei einer Dach-neigung von 0° bis 15°

#### **3. Klima/Luft**

- Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern
- Möglichst geringe Versiegelung
- Aufgelockerte Bebauung mit grundstücksbezogenen Baufenstern

#### **4. Pflanzen/Tiere/Biotope**

- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen entlang der öffentlichen Erschließungs-flächen, sowie im privaten Straßenraum
- Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen, hochstämmigen Obstbäumen und Sträu-chern auf den privaten Grundstücksflächen (1 Baum und 5 Sträucher je angefan-ger 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)

#### **5. Landschaftsbild**

- Begrenzung von Einfriedigungen auf eine Höhe von 0,80 m zu den Verkehrsflächen und von 2,0 m zu den übrigen Grundstücksgrenzen
- Ausschluss von Stacheldraht
- Zulässigkeit von Maschendraht- und Drahtzäunen nur mit Heckenhinterpflanzung
- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen

- Ausbildung der Dächer von Hauptgebäuden als geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 30° bis 45°
- Ausschluss von Wellfaserzement, Trapezblech und offenen Bitumenbahnen

#### 5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Da der Eingriff durch die genannten Maßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann (siehe Ziffer 5.3) werden weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Geplant ist, auf einer ca. 2000 qm großen Teilfläche des in privatem Besitz befindlichen Waldgrundstücks Flst. Nr. 102 westlich von Gutach bzw. der B 294 folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Umbau und Entfernung des bestehenden Fichtenwaldes
- Bepflanzung einer Teilfläche mit Eichen
- Entwicklung einer Sukzessionsfläche
- Dauerhafte Pflege und Unterhaltung der Waldfläche (z.B. Herausnahme von hochstämmigen Bäumen)

Zur Sicherung der Durchführung der Ersatzmaßnahme wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Gutach i.Br. und dem Landkreis Emmendingen abgeschlossen.

#### 5.5 **Resümee**

Bei dem Gelände handelt es sich um eine Wiesen- bzw. Brachfläche mit einer kleineren eingestreuten Gehölzgruppe im Norden.

Grundsätzlich ist bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen, dass die an der Kirchstraße geplante Bebauung (ca. 30% der Gesamtfläche) nicht berücksichtigt werden muss, da sie den Vorgaben des § 34 BauGB entspricht (siehe Ziffer 5.3). Somit verbleibt eine zu betrachtende Teilfläche in einer Größenordnung von ca. 5500 qm.

Naturhaushaltfunktionen von mittlerer Bedeutung betreffen die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima und Luft und die Inanspruchnahme von Wiesen- und Gehölzflächen für die Tier- und Pflanzenwelt vor allem im Norden des Plangebiets.

Für das Landschaftserleben und die Erholung besitzt das Plangebiet aufgrund der zentralen Innerortslage und der umgebenden Bebauung eine geringe Bedeutung.

Wesentliche Konfliktpunkte sind die Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelungen von ca. 2800 qm durch Gebäude, Garagen und Straßen und die damit verbundenen Einschränkungen der Boden- und Wasserfunktionen, die trotz aller geplanten Minimierungs- u. Vermeidungsmaßnahmen verbleiben.

Als weiteres ist der Bau von Gebäuden auf bisher unverbautem Gelände zu sehen. Hierbei sind insbesondere die Verluste von Grün- und Gehölzflächen gegen die bauliche Nutzung von Flächen zu berücksichtigen.

Die genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich im Sinne des Vermeidungsgebotes verringert und die notwendigen dargestellten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den zu untersuchenden Teilbereich kann der zu erwartende Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Daher werden weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen (siehe Ziffer 5.4.2).

Die Belange der Umwelt in der dargestellten Form sind im Sinne des § 29 (1) BNatSchG und § 1a BauGB gegen die Belange einer für die Gemeinde bedeutsamen Entwicklung ordnungsgemäß abzuwägen. Nach Abwägung geht die Gemeinde Gutach i.Br. davon aus, dass die Bilanz der Eingriffsreduzierung und der Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Belange ausreichend berücksichtigt.

## **6 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG**

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an die vorhandenen und im engen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung neu zu schaffenden Einrichtungen bzw. Anlagen in den umgebenden Straßentrassen, insbesondere in der Kirchstrasse gesichert.

## **7 GEOLOGIE**

### **7.1 Boden- und Untergrundverhältnisse**

Zu den Boden- und Untergrundverhältnissen wurde von der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten am 14.08.2003 ein geotechnischer Bericht für die Plangebiete „Gutshof“ und Bürgerhof II“ erstellt.

Zusätzlich wurde eine geotechnische Stellungnahme zum Schreiben des Landratsamtes Emmendingen, Amt für Umweltschutz, vom 02.10.2003 zu der Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers im Baugebiet in Auftrag gegeben.

Die örtlichen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wurden jeweils stichprobenartig durch Baggerschürfe erkundet.

Der örtliche Untergrund besteht unter dem Mutterboden im allgemeinen zunächst aus einer Decklage aus schwach tonigen wechselnd sandigen bis stark sandigen Schluffen von halbfester bis fester Konsistenz (ausgetrocknet). Die Konsistenz der Erdstoffe der Decklage kann nach länger andauernden Niederschlägen sowie Frost/Tauwechseln als Folge einer Entfestigung auch weich sein. Die Decklage reicht in den untersuchten Baugebieten bis in wechselnde Tiefen (zwischen etwa 0,5 bis 1,5 m unter gegenwärtiges Gelände). Unter der Decklage folgt bis in wechselnde Tiefen (in den stichprobenartig ausgeführten Untergrundaufschlüssen bis in Tiefen zwischen etwa 1,0 bis 2,0 m unter die gegenwärtige Geländeoberfläche festgestellt) eine Zwischenlage aus stark sandigen/schluffigen, steinigen Kiesen mit einzelnen Blöcken und möglicherweise auch einzelnen Findlingen sowie örtlich begrenzt einzelnen Lagen/Linsen aus stark schluffigen, schwach kiesigen Sanden. Darunter wurde der tiefere Untergrund aus Ablagerungen der Schwarzwaldtäler angetroffen, die in der Kornzusammensetzung stark wechselhaft sind, überwiegend jedoch aus stark kiesigen und im allgemeinen schwach schluffigen, örtlich auch schluffigen Steinen mit einzelnen Blöcken und ggf. örtlich auch einzelnen Findlingen bestehen.

### **7.2 Grundwasser/Versickerung von Niederschlagswasser**

Erfahrungsgemäß liegt der Grundwasserstand im Einflussbereich der Elz erheblichen Schwankungen. Zur Zeit der Baugrunderkundung in einer Zeit mit vergleichsweise im

allgemeinen sehr niedrigen Grundwasserständen stellte sich im Schürfschlitz 1 im Baugebiet „Bürgerhof II“ an der Kirchstraße ein Grundwasserstand in einer Tiefe von 2,30 m unter Geländeoberfläche ein.

Nach Mitteilung der Gemeindeverwaltung Gutach ist bei der an der Kirchstraße in Gutach ca. 100 m vom Baugebiet entfernten Grund- und Hauptschule an einer im Untergeschoss vorhandenen Fensterreihe im Jahr 2001 (einem Jahr ohne besonders hohe Grundwasserstände) ein Grundwasserstand im Zuge einer Kellerabdichtungsmaßnahme angetroffen worden, der nur ca. 1,1 m unter der Geländeoberfläche (bei ca. 287,6 mNN) lag. Auch wenn mit dem Abfallen der Grundwasseroberfläche in der Kirchstraße von dieser Schule zur Elz zu rechnen ist, so ist danach davon auszugehen, dass der Grundwasserstand im Baugebiet erheblich über den zur Zeit der Baugrunderkundung (in einer Zeit mit vergleichsweise sehr niedrigen Grundwasserständen) festgestellten ansteigen kann. Das Bauamt der Gemeinde Gutach macht außerdem darauf aufmerksam, dass nach Angabe der Gewässerdirektion zu den zu erwartenden Überflutungsflächen der Elz davon auszugehen ist, dass die Elz im Bereich des Rathauses Gutach (Uferweg 2) bis zu einem Stand von etwa 284,9 mNN ansteigen kann. Dies bedeutet, dass der Wasserspiegel dann ca. 0,1 m unterhalb des Kanalschachtes Nr. 18 im Kreuzungsbereich der Elz und der Kirchstraße liegen wird. Es ist daher bei den vorliegenden Verhältnissen für die Baugebiete „Bürgerhof“ und „Gutshof“ in Gutach davon auszugehen, dass der für eine Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erforderliche Abstand der Grundwasseroberfläche bis zur Geländeoberfläche – zumindest zeitweise – nicht vorhanden sein wird. Da außerdem im Untergrund - wie sich aus den geotechnischen Untersuchungen ergab – Lagen/Linsen geringer durchlässiger Erdstoffe vorhanden sind, die für eine Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers als „Sperrlagen“ wirken, die eine Versickerung nach unten zur Grundwasseroberfläche erheblich behindern, wird auch aus diesem Grund von einer Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers abgeraten. Die Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt zum Schutz des Grundwassers im Allgemeinen über Versickerungsmulden, an deren Oberfläche eine „belebte Bodenschicht“ zur Aufnahme von Schadstoffen einzubauen ist. Bei wassergesättigtem und gefrorenem Boden ist allerdings davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, da der gefrorene, wassergesättigte Boden weitgehend als Dichtung wirken wird. In Frostzeiten kann daher keine beachtenswerte Wassermenge über Versickerungsmulden versickert werden.

Aus zuvor aufgeführten Gründen:

- zumindest zeitweise ungenügender Flurabstand
- eine Versickerung erheblich behindernde im Untergrund vorhandene „Sperrlagen“ aus geringer durchlässigen Erdstoffen
- der zu Frostzeiten zu erwartenden unzureichenden Leistungsfähigkeit von Versickerungsmulden

wird bei den vorliegenden Verhältnissen von einer Versickerung nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers dringend abgeraten.

Wegen des zeitweise zu erwartenden erheblichen Grundwasseranstiegs sind die Untergeschosse der Gebäude als wasserdichte und auftriebssichere „weiße Wannen“ auszuführen.

Da keine zweifelsfreien genaueren Angaben zu dem anzusetzenden Bemessungsgrundwasserstand vorliegen, wird – wie im geotechnischen Bericht vom 14.08.2003 bereits dargelegt – empfohlen, den Bemessungsgrundwasserstand aufgrund der Erfahrungen bei älteren Gebäuden in der Nachbarschaft mit Einmessung von deren Fußbodenoberflächen im Kellergeschoss sowie einem Sicherheitszuschlag unter Berücksichtigung des Gefälles des Grundwassers im Baugebiet festzulegen.

## 8 IMMISSIONEN

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Kirche, deren Kirchturmuhre in der Tages- und Nachtzeit alle 15 Minuten schlägt. Grundsätzlich unterliegt dieses Zeit schlagen von Kirchturmuhren den allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzes. Nach aktueller Rechtsprechung kann deshalb eine Teiluntersagung des Betriebes solcher Anlagen (Untersagung des Zeitglockenläutens während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausgesprochen werden.

## 9 STÄDTEBAULICHE DATEN

### 9.1 Fläche des räumlichen Geltungsbereichs: ca. 0,92 ha

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,73 ha
Straßenverkehrsflächen inkl. Parkstreifen und Fußwege	ca. 0,19 ha

### 9.2 Einwohnerdichte

Bauplätze/WE max.

9 D bei max. 2 WE = 36 WE

3 RH bzw. D bei max. 1 WE bzw. 2 WE = 15 WE

max. 27 Bauplätze = 51 WE

ergibt bei 2,5 Einwohnern pro WE = ca. 128 Einwohner

durchschnittliche Bauplatzgröße (netto) 0,73 ha : 27 = 270 m<sup>2</sup>

Bruttowohnbaufläche = 0,73 ha Nettowohnbaufläche + 40%

= 1,02 ha anteilige Bruttobaulandfläche

daraus ergibt sich eine maximale Bruttowohndichte bei 128 E = 125 E/ha

Die dargelegte Berechnung führt zu einer Bruttowohndichte bei angenommenen 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit von 125 Einwohnern/ha.



**10 KOSTEN**

Verkehrsanlagen (Straßenbau, Gehwege, Parkplätze)	ca. 150.000 €
Entwässerung	ca. 186.000 €
(Schmutz und Mischwasserkanal incl. Hausanschlüsse)	
Wasserversorgung (Trinkwasser, Hausanschlüsse)	ca. 80.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 416.000 €</b>

Gutach i. Br., den **02. März 2004**



*Schomay*  
Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körper  
Barton  
Fahle ■

*Fahle*  
Der Planverfasser