



Gemeinde Gütenbach
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften**

„obere Ortsmitte“

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens.....	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	4
3.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.1.	Bebauungsplanverfahren	6
3.2.	Bestehende Bebauungspläne / Planungsrecht.....	7
3.3.	Regionalplan	7
3.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
4.	Städtebauliches Konzept	9
4.1.	Bebauung.....	9
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.3	Bauweise	11
4.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.1.5	Dachgestaltung	12
4.1.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
5.	Verkehr.....	13
5.1	Verkehrsprognose	13
5.2	Öffentliche Bedarfsflächen.....	13
6.	Ver- und Entsorgung.....	14
6.1.	Energie.....	14
6.2.	Breitbandanbindung	14
6.3.	Wasserversorgung	15
6.4.	Entwässerung	15
6.5.	Abfallentsorgung	15
7.	Berücksichtigung der Umweltbelange	15
7.1.	Vorgaben	15
7.2.	Umwelt- und Artenschutz	15
7.3.	Tier und Pflanzen	16
7.4.	Klima und Luft	16
7.5.	Landschaftsbild und Erholung	16
7.6.	Schutzgut Boden.....	16
7.7.	Flächenversiegelung	17
7.8.	Altlasten	17
7.9.	Oberirdische Gewässer.....	17
7.10.	Grundwasserschutz.....	17

8.	Begründung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	17
8.1.	Stellplätze	17
8.2.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	17
8.3.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	18
9.	Verfahrensdaten	18

1. Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

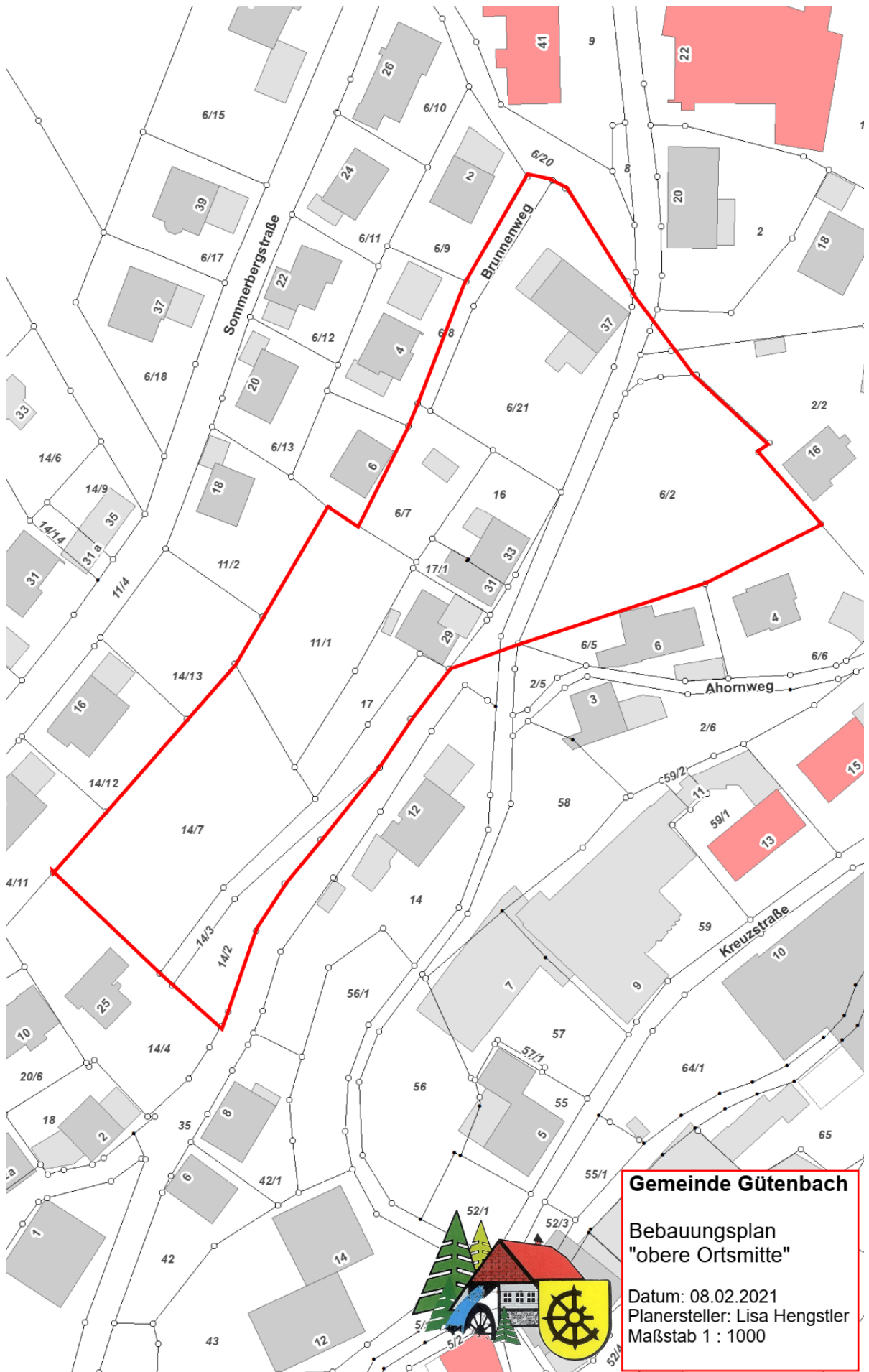
Das Bebauungsplanverfahren wurde eröffnet, um die planungsrechtlichen Festsetzungen für bestehende Baulücken in der Ortsmitte zu konkretisieren. Die Flurstücke 14/7, 11/1 und 6/2 waren schon seit Jahrzehnten als Baulücken bekannt. Die Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplanes „Heidenkopf – Sommerberg“, rechtskräftig seit 04.12.1964. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird das Ziel verfolgt, mit der Festlegung von Rahmenbedingungen einen Anreiz zur Nachverdichtung der Ortsmitte zu schaffen. Wohnraum wird in der Gemeinde Gütenbach nachgefragt und steht nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung. Weiterhin sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren die Bedürfnisse der Umgebungsbebauung der bereits bekannten Problemfelder Berücksichtigung finden. Durch Einbeziehung von Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften soll der Entstehung von Konflikten vorgebeugt werden.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

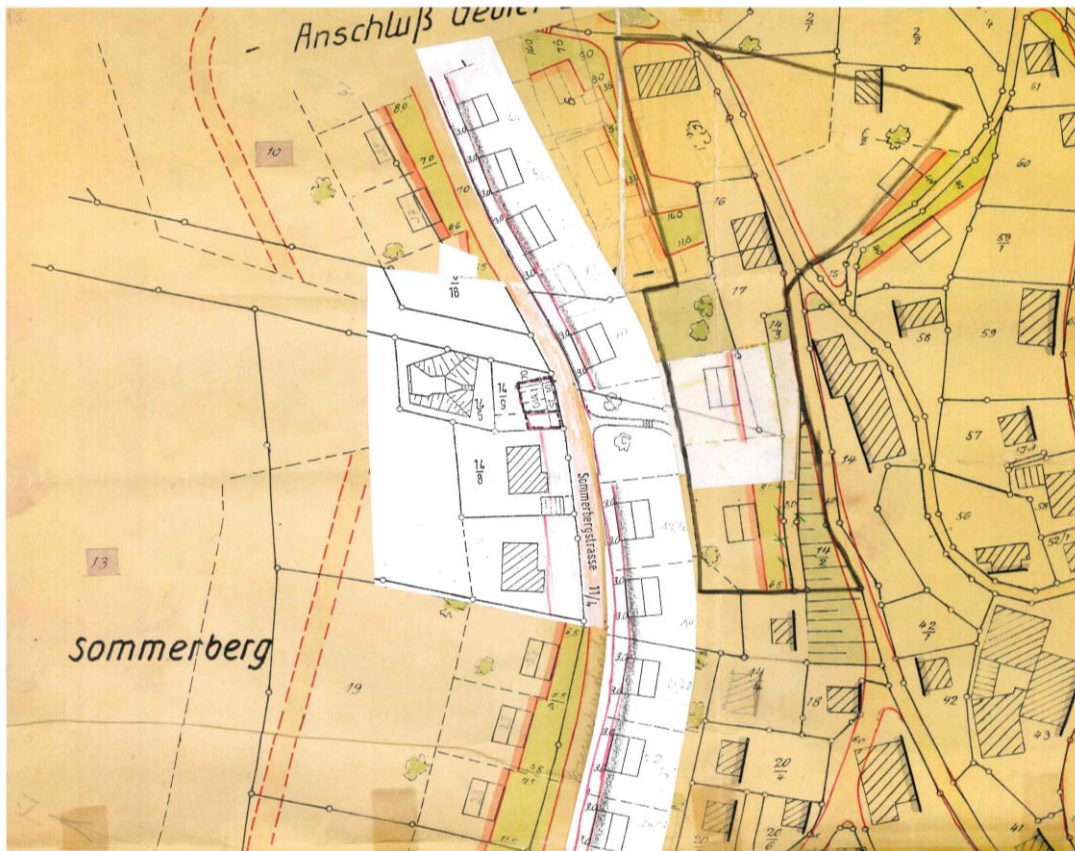
Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heidenkopf – Sommerberg“, rechtskräftig seit 04.12.1964. Der Bebauungsplan „obere Ortsmitte“ soll das betroffene Gebiet mit rund 8.000 m² überplanen und die getroffenen Festsetzungen ergänzen und ersetzen. Das Gebiet liegt entlang der Kirchstraße zwischen den Hausnummern 25 und 41. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 14/7, 11/1, 14/3, 14/2, 17, 17/1, 16, 6/2, 6/21 jeweils vollständig sowie Teilflächen der Flurstücke 6/7, 6/20 und 35.

Nachfolgend ist die Gebietsabgrenzung des Aufstellungsbeschlusses dargestellt:

Gemeinde Gütenbach, Begründung zum Bebauungsplan „obere Ortsmitte“
Stand: 16.03.2022



Im Nachfolgenden Auszug aus dem Bebauungsplan „Heidenkopf – Sommerberg“ ist der Gebietsumriss des neuen Bebauungsplanes „Obere Ortsmitte“ gekennzeichnet:



3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13a aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung mit einem Plangebiet von rund 8.000 m².

3.1. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13a durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.02.2021 vom Gemeinderat beschlossen und im Amtsblatt Bregtalkurier vom 24.02.2021 veröffentlicht.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Um in der Planungsphase möglichst viele Gegebenheiten vorab abzustimmen, wurden betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Angrenzer des Gebiets vorab angehört. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie Begründung wurde vom Gemeinderat am 19.01.2022 gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zeitraum von 27.01.2022 bis 04.03.2022.

3.2. Bestehende Bebauungspläne / Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Heidenkopf – Sommerberg“ vom 04.04.1961, genehmigt mit Erlass des Regierungspräsidiums Südbaden vom 02.03.1962, festgestellt vom Landratsamt Donaueschingen am 04.02.1962, rechtsverbindlich am 04.12.1964. Zur Entwicklung der Gemeinde und gleichzeitigen Schaffung von Wohnflächen ist die bereits mit drei Wohngebäuden überplante Gebietskulisse notwendig. In der Umgebung des Plangebiets sowie innerhalb des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplanes sind Vorhaben errichtet, die von den planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abweichen. Die Überplanung dieses Teilgebiets mit Teilaufhebung wurde erforderlich, um die neuen Planungsabsichten an die geänderten Überlegungen und die zwischenzeitlich ebenfalls geänderten Vorschriften zu berücksichtigen.

3.3. Regionalplan

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 festgelegt.

Die Gemeinde Gütenbach liegt innerhalb des Gebiets des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg. Nachfolgend ist ein Auszug der Raumnutzungskarte des Regionalverbands dargestellt. Das Plangebiet ist darin als Siedlungsfläche gekennzeichnet.



Abbildung 1: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg

Die Gemeinde Gütenbach ist als „Sonstige Gemeinde“ im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg eingestuft. Diese Gemeinden, die nicht als Siedlungsbereich ausgewiesen sind, sollen sich organisch weiterentwickeln. Dies bedeutet, dass dort die natürliche Bevölkerungsentwicklung aber auch die Zuwanderung und Wanderungsgewinne bei der Bestimmung des zukünftigen Siedlungsflächenbedarfes herangezogen werden sollen. Gütenbach verzeichnet vor allem erhöhte Zuzugsraten von Kleinkindern und Erwachsenen von 25 bis 45 Jahren. Dies bedeutet, dass vor allem jungen Familien in die Gemeinde ziehen und diese dann auf Siedlungsflächen angewiesen sind, um dort ihr Eigenheim errichten zu können. Insgesamt hat die Gemeinde einen Anstieg von Zuzügen in den letzten Jahren von 7,4 % im Jahre 2016 auf 10,8% im Jahre 2018 zu verzeichnen. Also innerhalb von drei Jahren. Ebenfalls kann die Gemeinde einen Anstieg der Geburten innerhalb eines Jahres von 4 Geburten im Jahr 2017 auf 11 Geburten im Jahre 2018 verzeichnen. Im Jahr 2015 stieg die Anzahl nochmal auf Geburten innerhalb eines Jahres an.

— Während am Rand der Gemeinde fast zeitgleich das Wohngebiet „Wirtsbuck“ entwickelt wird, verfolgt die Gemeinde auch das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung. Das Ziel der Innenentwicklung steht über der Außenentwicklung. Aufgrund zahlreicher Flächen im Privatbesitz gelang dies in Vorjahren nur bedingt.

3.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 18.12.2002 rechtswirksame Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach, einschließlich der 1. und 2. Fortschreibung stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Der Bebauungsplan entspricht daher den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der betroffene Bereich ist im nachfolgenden Planauszug ersichtlich.

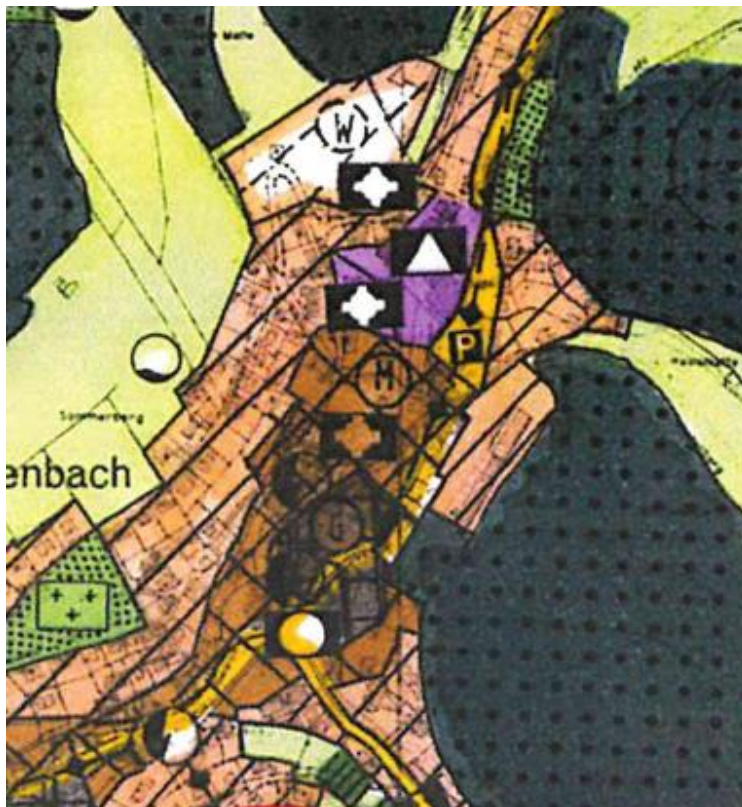


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010, 2. Fortschreibung

4. Städtebauliches Konzept

Ziel und Zweck der Planung ist es, die vorhandenen Baulücken in der Ortsmitte vor dem großen Leitbild der Innenentwicklung zu schließen. Aufgrund des steigenden Bedarfs an Wohnraum soll im Innenbereich vor allem auch umgebungsverträglicher Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Mit der Überlagerung des neuen Bebauungsplanes „obere Ortsmitte“ über den Bebauungsplan „Heidenkopf –Sommerberg“ können nur planungsrechtliche Festsetzungen auf sich geänderte Rahmenbedingungen vorgegeben werden. Vorgesehen ist die Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Die Bestandsbebauung soll in den Siedlungsbereich einbezogen werden. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich auch Gewerbe und Sondernutzungsanlagen. Das Plangebiet soll für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Die im Plangebiet liegenden Grundstücke werden über die Kirchstraße erschlossen. Erschließungsanlagen befinden sich auch auf Privatgrundstücken.

4.1. Bebauung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde wird daher für die Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- ausgeschlossen.

Die Errichtung von Ferienwohnungen soll aufgrund der touristischen Prägung der Gemeinde jedoch im Gebiet ausnahmsweise zugelassen werden, sodass das Übernachtungsangebot im Gemeindegebiet weiterentwickelt werden kann. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden, ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störenden Handwerksbetriebe.

Durch die Modifizierung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden, dass das Plangebiet vorrangig der Wohnfunktion vorbehalten wird und Störungen der Wohnnutzung vermieden werden.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in den Baugebietsteilflächen WA bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden. In der Umgebung des Gebiets sowie innerhalb existieren Bestandsgebäude mit einer GRZ bis zu 0,9.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, sodass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen. Dachüberstände sind in der Regel untergeordnet und daher nicht mitzurechnen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 in den Baugebietsteilflächen WA1 (GRZ 0,4 + 0,2).

Zahl der Vollgeschosse

Festgesetzt wird die Errichtung von Gebäuden mit maximal drei Vollgeschossen. Diese Festsetzung erfolgt, um die vorgesehene Bebauung umsetzen zu können, gleichzeitig aber eine übermäßige Bebauung zu vermeiden. In der Umgebung existieren bereits Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden max. zulässige Gebäudehöhen (GH) festgesetzt, um die Höhenlage der Gebäude und den Höhenbezug zum Gelände und zu den Erschließungsstraßen zu steuern. Übermäßige Überhöhungen der Gebäude wie auch der Freiflächen durch das Anheben der Gebäude sowie daraus resultierende unangemessene Grundstücksbefestigungen sollen dadurch vermieden werden.

Die Werte orientieren sich am Geländeverlauf. Sie ermöglichen unterschiedliche Zugangssituationen zu den einzelnen Bauflächen und begünstigen das Anlegen barrierefreier Zugänge.

Ziel dieser Vorschrift ist auch, die talseitige Höhenentwicklung der Gebäude zu regeln. Bei den bestehenden Hanglagen können ansonsten durch Geländeabtrag für die Nachbarbebauung wuchtige Wandflächen entstehen. Durch die Vorgabe ist bei den talseitigen Grundstücken die Ausbildung des Untergeschosses als z. B. Wohnraum möglich. Auch die Errichtung weiterer Kellergeschosse ist möglich, solange die maximale Gebäudehöhe eingehalten wird. Mit der vorgenommenen Begrenzung können alle Gebäude im Plangebiet eine maximale sichtbare Gebäudehöhe von 13 m aufweisen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Gebietscharakter	GRZ	Max. Vollgeschosse	Maximale GFZ
WA	0,4	3	1,2

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

4.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten durchgehenden Baufenstern für die neuen Baugrundstücke könnten daher in der offenen Bauweise Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen.

Aus diesem Grund wird im Plangebiet die maximal zulässige Gebäudelänge im Allgemeinen Wohngebiet reduziert und gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich wird hierbei wie in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Im Vergleich zur offenen Bauweise wird lediglich die zulässige Gebäudelänge von 50 m auf 30 m reduziert. Dies steht auch im Einklang mit der Umgebung. Durch den Bebauungsplan „Heidenkopf – Sommerberg“ war ebenfalls eine

offene Bauweise vorgeschrieben. Dabei wurden Gebäude in Form eines langgestreckten Rechtecks vorgegeben, wobei für die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden mindestens 9 Meter und bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 11 Meter betragen sollten.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Durch die Baugrenzen wird demnach ein Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung sind auch mit dem Hauptgebäude verbundene Terrassen dem Hauptgebäude zuzuordnen.

4.1.5 Dachgestaltung

Durch die Vorgabe der Dachform und Dachneigung soll verhindert werden, dass ortsfremde und untypische Materialien und Farbgebungen für die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Dächer verwendet werden und einzelne Gebäude so zu Fremdkörpern im Gefüge des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes werden.

Die zulässigen Materialien und Farbgebung orientieren sich folglich an den regionstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf Dachziegel oder Betonsteine, bei flachgeneigten Dachformen auch alternative Materialien in grauer bzw. anthrazit bis schwarzer Tönung oder roter bis rotbrauner Farbe sowie Dachbegrünungen kann über die Dächer ein städtebaulicher Zusammenhalt der Neubauten unterstützt werden.

Es wird empfohlen Flachdächer mit einer Neigung von ≤ 10 Grad zu begrünen. Damit wird ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet. Auch werden explizit aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zugelassen, um erneuerbare Energien nicht einzuschränken.

4.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Ausgenommen davon sind die der Kirchstraße zugewandten Grundstücksgrenzen mit einer Tiefe von 3 Metern innerhalb der dem Flurstück 35 angrenzenden Grundstücke. Ausgenommen davon sind lediglich Zufahrten mit einer Breite von bis zu 3 Metern. Dies ist erforderlich, da entlang der Kirchstraße nicht ausreichend Platz für die seitliche Lagerung von Schnee besteht. Diese Festsetzung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke für die vorgesehene Wohnnutzung. Die davon ausgenommenen Flächen sichern Platzbedarf im Winterdienst. Weiterhin ist zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. Durch diesen Abstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage bzw. dem Carport unterstützt.

5. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Kirchstraße an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

5.1 Verkehrsprognose

Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung des Wohngebietes bilden die Lage des Plangebiets sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

Wohneinheiten (WE)			24,0
Einwohner (E)	1,5	E / WE	36,0
Anzahl der Wege	3,3	Wege pro E und Tag	118,8
Anteil MIV	75%	Anteil der Kfz-Fahrten	89,1
Pkw-Besetzungsgrad	1,2	Personen / PKW	74,3
Kfz-Aufkommen EW			74,3
Besucherfahrten	0,25	Fahrten/E	9,0
Ver-/Entsorgung	0,05	Fahrten/E	1,8
Sonstige Fahrten	0,1	Fahrten/E	3,6
Kfz-Aufkommen gesamt			88,7
Tags (6 bis 22 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	5,3
Nachts (22 bis 6 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	0,6

Durch die Verdichtung des Gebiets in der „Oberen Ortsmitte“ kann es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von täglich rund 90 Fahrten kommen.

Die Kirchstraße weist entlang des Plangebiets eine Breite von 4 bis 6 Meter aus. Insbesondere entlang des Flurstücks 6/2 beträgt die Fahrbahnbreite lediglich 4 Meter. Ausweichmöglichkeiten für den Begegnungsverkehr sind unterhalb des Anwesens Kirchstraße 12 sowie im Bereich der Zufahrt zum Brunnenweg gegeben. Wegen der beengten Bestandssituation wird eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen an der zur Kirchstraße zugewandten Grundstücksgrenzen ausgeschlossen. Aufgrund des geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird daher ein breiterer Straßenausbau nicht vorgesehen.

5.2 Öffentliche Bedarfsflächen

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Parkplätze angelegt sowie keine öffentlichen Fuß- und Radwege.

Aufgrund des häufigen und meist sehr umfangreichen Schneeaufkommens in der Gemeinde wird eine gesonderte Fläche für Schneeablagerung (öffentliche Bedarfsfläche) im Bebauungsplan ausgewiesen. Diese wird dahingehend sichergestellt, dass außerhalb der Baugrenzen mit einer Tiefe von 3 Metern an der zur Kirchstraße liegenden Grenze keine Nebenanlagen zulässig sind und diese Fläche als Schneeablagerungsfläche dient.

Der anfallende Schnee der Privatgrundstücke muss auf dem jeweiligen Privatgrundstück abgeladen werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1. Energie

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, ist abhängig vom elektrischen Leistungsbedarf dieses Bereiches. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Gebiets muss das "**Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle**", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen berücksichtigt werden.

— Vor Ausschreibung der Ausführung sollte ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern stattfinden.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen müssen Lagepläne rechtzeitig vor Baubeginn bei der **Netze BW GmbH** angefordert werden.

Netze BW GmbH
Meisterhausstr. 11
74613 Öhringen
Tel. (07941)932-449
Fax. (07941)932-366
Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

6.2. Breitbandanbindung

Für die geplanten Neubauten auf den im Gebiet befindlichen Grundstücken wurden bereits bei der Verlegung der Glasfasertechnik die nötigen Anschlüsse berücksichtigt. Ein Anschluss der Gebäude ist möglich.

Im Grenzbereich zu Flurstück 2/2 (Haus 16) erfolgte die Breitbandverlegung über das Grundstück 6/2. Bei Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass keine Beschädigungen am Netz entstehen.

Ein Anschluss an das Glasfasernetz kann beim Zweckverband Breitband-Versorgung des Schwarzwald-Baar-Kreises beantragt werden.

Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar-Kreis
Humboldtstr. 11
78166 Donaueschingen
info@breitband-sbk.de

6.3. Wasserversorgung

Die Grundstücke im Plangebiet können über Bestandsleitungen in der Kirchstraße an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Gütenbach angeschlossen werden. Der Anschluss an die Wasserversorgung muss vorab bei der Gemeinde beantragt werden.

6.4. Entwässerung

Für jedes Bauvorhaben ist bei der Gemeinde ein Entwässerungsgesuch vorzulegen und der Bau von Entwässerungseinrichtungen von der Gemeinde abnehmen zu lassen. Zusätzliche öffentliche Abwasseranlagen werden nicht errichtet.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen innerhalb der Kirchstraße.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Plangebiet wird, wie die angrenzende Siedlungsfläche, im Trennsystem entwässert. Es wird auf das Entwässerungskonzept der BIT Ingenieure vom 18.10.2021 verwiesen. Die Einleitung des Regenwassers kann über den bestehenden Kanal in der Kirchstraße erfolgen. Aufgrund einer hydraulischen Schwachstelle ist dies zu drosseln. Für die Grundstücke auf dem Flurstück 6/2 ist eine Drosselung auf 3 l/s und auf den Flurstücken 14/7 und 11/1 eine Drosselung auf 6 l/s erforderlich.

6.5. Abfallentsorgung

Sofern im überplanten Gebiet durch die Art der zukünftigen Nutzung und Bebauung die Anfahrt eines Müllfahrzeugs auf private Grundstücke gewünscht würde, wäre zuvor mit dem Landratsamt ein Vertrag über einen Haftungsausschluss abzuschließen. Evtl. Mehraufwand im Vergleich zu einer Bereitstellung von Abfällen an der Straße wäre unmittelbar mit den vor Ort tätigen Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

7.1. Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Das Plangebiet umfasst zwei unbebaute Flächen und ist umgeben von Bebauung der Ortsmitte. Die unbebauten Flächen sind nicht versiegelt und landwirtschaftlich genutzt.

7.2. Umwelt- und Artenschutz

Es wird auf den Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 20.12.2021 Büro für Grün- & Landschaftsplanung, Doris Hug, Bregenbach 9 in 78120 Furtwangen-Neukirch verweisen.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird die Fläche ihre bisherige Funktion als Freifläche verlieren. Jedoch wird dieser Verlust durch die geplante Durchgrünung des Gebietes teilweise kompensiert. Die bisherigen Bodenfunktionen gehen zu einem großen Teil verloren. Im Plangebiet befindet sich eine vom Aussterben bedrohte Pflanzenart

(Knabenkraut). Diese kann geschützt werden, indem die Pflanzen fachmännisch ausgegraben und an anderer geeigneter Stelle wieder eingepflanzt werden. Weiterhin befindet sich im Gebiet eine artenreiche FFH-Flachlandmähwiese, deren Beeinträchtigung durch eine Kompensation ausgeglichen werden kann.

Die dargestellten Auswirkungen auf Umwelt- und Artenschutz sind erforderlich, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohngebiet wird keine negativen Auswirkungen auf Natur- und Umwelt haben, da diese Nutzung mit keinen größeren Emissionen verbunden ist.

7.3. Tier und Pflanzen

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Auswirkungen ergeben sich hierbei vor allem durch den Verlust von Flächen.

In Bezug auf Vorkommnisse von Knabenkraut ist von der Zerstörung einer vom Aussterben bedrohten Art (Rote Liste Gefährdungsstufe 3 / gefährdet) und gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 einer besonders geschützte Pflanzenart auszugehen. Zur Vermeidung dieses Tatbestandes sind ausreichend große Vegetationsbestände um die Orchideen fachmännisch auszugraben und an einem geeigneten Ort wieder einzupflanzen.

Darüber hinaus werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

7.4. Klima und Luft

Durch die Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche in eine Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima in Gütenbach zu erwarten. Die festgesetzte Dachbegrünung von Flach- oder flachgeneigten Dächern wirkt sich zusätzlich positiv auf das dortige Kleinklima aus. Für die angrenzenden Flächen werden keine weitreichenden nachteiligen Auswirkungen entstehen, da ein Teil der Fläche unbebaut bleibt (Gartenflächen, private Grünflächen). Ferner wird durch die geplanten Bauformen eine Durchlüftung bzw. Durchströmung aufrechterhalten werden können.

7.5. Landschaftsbild und Erholung

Durch die Realisierung des Plangebietes wird die Freifläche in der Ortsmitte einer Wohnbebauung weichen. Für das Landschaftsbild wird das Vorhaben positive Auswirkungen haben, da Baulücken in der Ortsmitte geschlossen werden. Weiterhin werden keine prägenden Strukturen beseitigt. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Solar- und PV-Anlagen auf Freiflächen ausgeschlossen. Diese sind nur auf Dächern und Fassaden zulässig.

7.6. Schutzgut Boden

Die geplante Maßnahme stellt zwar einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, da infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen werden. Es wird jedoch das Ziel der Nachverdichtung verfolgt, womit der Eingriff gerechtfertigt werden kann. Um dennoch dem Schutzgut Boden Rechnung zu tragen, wird sofern es die Dachform ermöglicht, eine Dachbegrünung empfohlen.

7.7. Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu werden folgende Punkte beachtet und festgesetzt:

- Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.
- Neben den Fahrbahnen sind Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung anzulegen.
- Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

7.8. Altlasten

Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten/großflächige schädliche Bodenveränderungen im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt. Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

7.9. Oberirdische Gewässer

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

7.10. Grundwasserschutz

Ein eventuell im Zuge von Bauwerksgründungen erforderlicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) bedarf einer gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu ist ein detaillierter Wasserrechtsantrag mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme beim Amt für Umwelt, Wasser und Boden (AUWB) einzureichen. Es wird empfohlen, grundsätzlich den Inhalt des Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

8. Begründung zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1. Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung bei Wohnungen bis zu 60 m² und 2 Stellplätze pro Wohnung bei Wohnungen über 60 m² festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hierbei auch hintereinanderliegend angeordnet werden.

Mit dieser Erhöhung der Stellplatzanzahl pro Wohneinheit wird der Lage im ländlichen Raum Rechnung getragen. Hier sind die Bewohner besonders auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen, um entsprechend mobil zu sein, da der öffentliche Personennahverkehr häufig nicht flächendeckend ausgebaut ist.

8.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten

Grundstücksbereiche unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen oder zu gestalten. Darüber hinaus werden Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Festsetzung für sogenannten Schottergärten erfolgt, um negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden.

Zur landschaftsgerechten Einbindung des Gebiets und um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen, sind die Freiflächen der einzelnen Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Je errichtetem Gebäude sind mindestens zwei gebietsheimische, standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Aus Artenschutzgründen dürfen Gehölzentfernungen nur außerhalb der Hauptbrut- und Aufzuchtzeit der Vögel, daher nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

8.3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der steilen Hangsituation im Plangebiet sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich. Zum Schutz des Ortsbildes werden Vorgaben zur Gestaltung gemacht, insbesondere sind Betonmauern zu vermeiden oder wenn diese statisch erforderlich sind zu begrünen. Da es nicht immer technisch möglich ist eine vollständige Begrünung zu erreichen wird ein Mindestanteil von 60 % der Fläche zur Begrünung vorgeschrieben.

9. Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss	17.02.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	24.02.2021
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat	19.01.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	26.01.2022
Öffentliche Auslegung Behördenbeteiligung nach § 2 Abs. 2; § 4 Abs. 2 BauGB	27.01.2022 bis 04.03.2022
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss	16.03.2022
Rechtskraft und öffentliche Bekanntmachung	23.03.2022

Aufgestellt, Gütenbach den 16.03.2022

Lisa Hengstler,
Bürgermeisterin