

Gemeinde Gütenbach
Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

Anwesend: 6 Gemeinderäte; Normalzahl 8 und Bürgermeisterin Hengstler

2023 Nr. 431

11.10.2023

Einbeziehungssatzung "Grundtal" - Abwägung von eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Stand der Vorberatungen

In der Gemeinderatssitzung vom 26.04.2023 wurden die Offenlage und Durchführung der Anhörung Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Ausgabe des Bregtalkuriers vom 20.05.2023. Die Einbeziehungssatzung lag im Zeitraum vom 30.05.2023 bis 03.07.2023 im Rathaus öffentlich aus und stand auf der Homepage der Gemeinde zur Einsicht zur Verfügung.

Sachverhalt mit Erläuterungen

In der Anlage enthalten ist eine Abwägungstabelle, in welcher alle eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit jeweiligen Vorschlägen zur Berücksichtigung bzw. Abwägung enthalten sind. Alle Unterlagen in der jeweils aktuellen Fassung sind für die Gemeinderäte in der Nextcloud über den „Einbeziehungssatzung Grundtal“ abrufbar. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen sind keine wesentlichen Änderungen an der Einbeziehungssatzung erforderlich.

Der Bebauungsplan tritt dann nach öffentlicher Bekanntmachung in Kraft. Diese erfolgt auf der Homepage der Gemeinde und kann demnach am 12.10.2023 erfolgen.

Architekt Kuner wird in der öffentlichen Sitzung auf die einzelnen Punkte der Abwägungstabelle eingehen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für das Planverfahren werden nach Aufwand abgerechnet und von Familie Hug übernommen.

Beratung im Gremium

Bürgermeisterin Hengstler führt in den Tagesordnungspunkt ein und übergibt das Wort an Architekt Kuner. Dieser erläutert einzelne Abwägungen anhand der vorliegenden Tabelle.

Gemeinderat Markon möchte gerne wissen, ob die Lärmbestimmungen dem umliegenden Gebiet angepasst sind. Architekt Kuner bejaht dies. Weiterhin möchte Gemeinderat Markon wissen, ob Begrenzungen für die Höhe der Gebäude festgelegt sind. Architekt Kuner erläutert, dass die Geschoszahl nicht festgelegt sei, aber bei der Einbeziehungssatzung das Einfügungsgebot zähle, d.h. das zukünftige Gebäude müsse sich in die Umgebung einfügen.

Es ergehen einstimmig folgende

Beschlüsse

Zum Abschluss des Satzungsverfahrens Einbeziehungssatzung „Grundtal“ mit örtlichen Bauvorschriften werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Abwägungssynopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge der Offenlage beschlossen.
2. Die Einbeziehungssatzung „Grundtal“ bestehend aus dem Lageplan und dem schriftlichen Teil mit Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.10.2023 werden gemäß §10 Abs.1 in Verbindung mit § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.:3 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit der Einbeziehungssatzung aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.10.2023, werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO ebenfalls als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates ist gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch auf der gemeindeeigenen Homepage ortsüblich bekannt zu machen.

Verteiler: z. d. A. 621.49

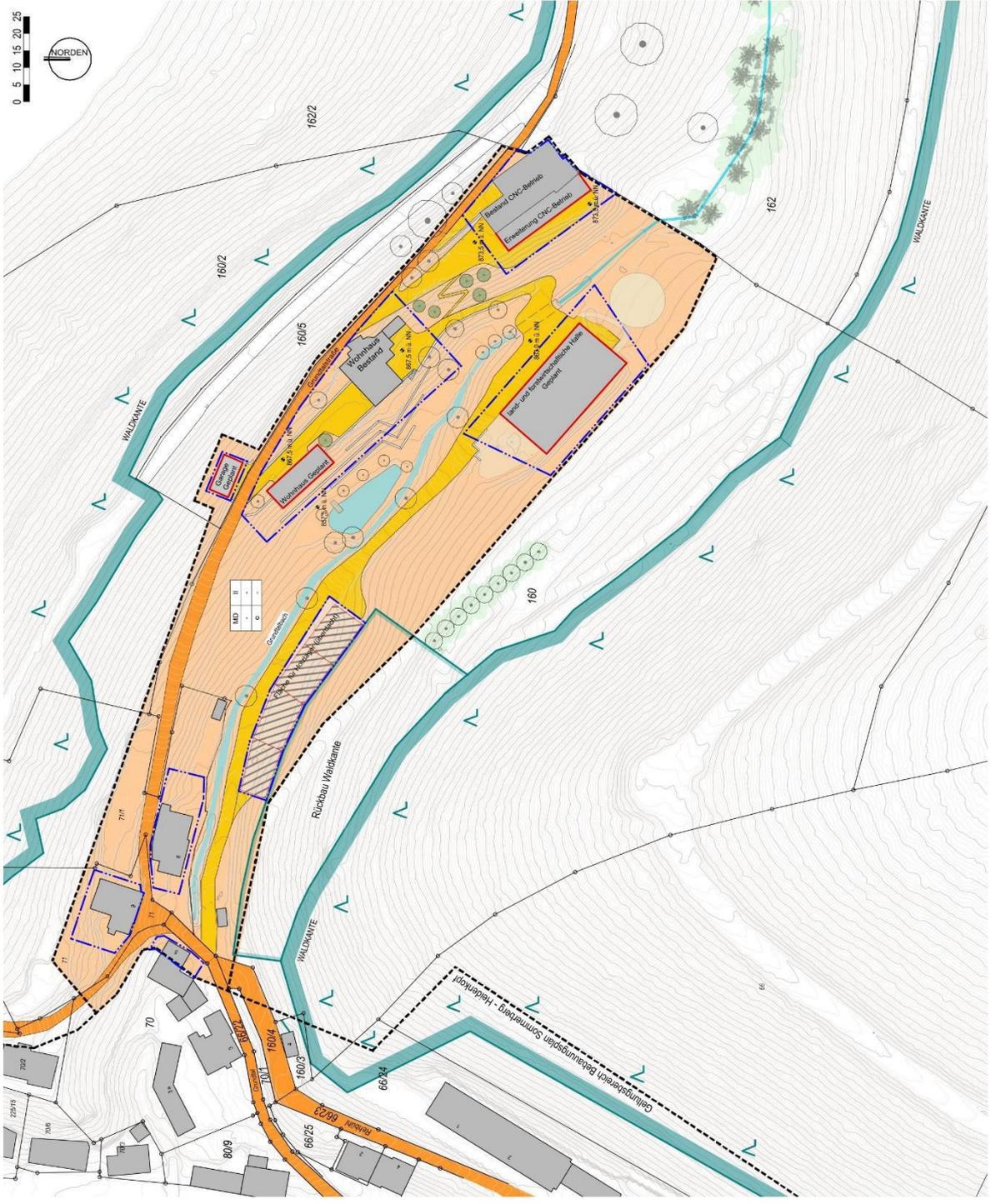
Für die Richtigkeit

des Auszuges:

12.10.2023

Schriftführer:





ZEICHNERKLÄRUNG

Akt der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Bau NVO)

MD (MD) Dringliche (§ 9 BauNVO) Dringliche (§ 5 BauNVO)

Mas der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Bau NVO)

II Zeit der Vorgehensweise als Hochwasser

Bauliches Bestehen, Baugrund (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 32 und 23 BauNVO)

Offene Bausweise

Baugrunderosion

Bauweise

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stromversorgungsleitungen

Weg provisorisch

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Baumstamm (Eckst.)

Baumstamm (Stücker) Eckst.

Wildkräuter

Wildkräuter

Sonstige Pflanzzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einreichungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gebäude best. Zustand

Gebäude best. Zustand

Gebäude best. Zustand

Baulandveränderung

Nutzungsänderung

Art des Baugrubens

max. Vollgraschneise

GRZ

Baumweise

max. Gebäuhöhe

GRZ

Durchgrang (Ordnung Bauvorschriften § 14 LBO)

Verfahrensvermerke

Auftraggeberbeschluss mit Entwurfsauftrag und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Öffentliche Bekanntmachung im Belegblatt der am

Öffentliche Auslegung im Zeitraum von bis

Auslegung und Sitzungsbeschluss

Günzburg, 11.10.2025

Udo Künzer
Bürgermeister

20.09.2023

20.09.2023

20.09.2023

23.07.2023

11.10.2023

KUNER ARCHITEKTEN PartnerB
www.kunerarchitekten.de

Udo Künzer (Architekt) | Hans-Joachim Künzer (Architekt) | Udo Künzer (Architekt) | Hans-Joachim Künzer (Architekt) | Udo Künzer (Architekt) | Hans-Joachim Künzer (Architekt)

Abschlussgespräch "Grundriss"

Einreichungsplanung nach § 14 (1) Nr. 3 BauGB mit öffentlichem Bauverfahren

Proj.-Nr.: 01 Maßstab: 1:500

Bauherr: M. Künzer Datum: 11.10.2023

20.09.2023

20.09.2023

20.09.2023

23.07.2023

11.10.2023

KUNER ARCHITEKTEN PartnerB
www.kunerarchitekten.de

Udo Künzer (Architekt) | Hans-Joachim Künzer (Architekt) | Udo Künzer (Architekt) | Hans-Joachim Künzer (Architekt) | Udo Künzer (Architekt) | Hans-Joachim Künzer (Architekt)

Abschlussgespräch "Grundriss"

Einreichungsplanung nach § 14 (1) Nr. 3 BauGB mit öffentlichem Bauverfahren

Proj.-Nr.: 01 Maßstab: 1:500

Bauherr: M. Künzer Datum: 11.10.2023

20.09.2023

20.09.2023

20.09.2023

23.07.2023

11.10.2023

KUNER ARCHITEKTEN PartnerB
www.kunerarchitekten.de

Udo Künzer (Architekt) | Hans-Joachim Künzer (Architekt) | Udo Künzer (Architekt) | Hans-Joachim Künzer (Architekt) | Udo Künzer (Architekt) | Hans-Joachim Künzer (Architekt)

Abschlussgespräch "Grundriss"

Einreichungsplanung nach § 14 (1) Nr. 3 BauGB mit öffentlichem Bauverfahren

Proj.-Nr.: 01 Maßstab: 1:500

Bauherr: M. Künzer Datum: 11.10.2023

20.09.2023

20.09.2023

20.09.2023

23.07.2023

11.10.2023

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	2
A.1	Deutsche Telekom GmbH – Technik Niederlassung Südwest.....	2
A.2	Netze BW GmbH - Energieversorgung.....	2
A.3	Landesnaturschutzverband Schwarzwald-Baar mit NABU Kreisgruppe	2
A.4	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Baurechts- und Naturschutzamt, untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 03.08.2023)	3
A.5	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz	4
A.6	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Forstamt	19
A.7	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Landwirtschaftsamt	20
A.8	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	22
A.9	Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart, Referat 83.1. Dienstsitz Freiburg	23
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	24
B.1	Gemeindeverwaltungsverband St. Peter, St. Märgen, Glottertal.....	24
B.2	Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar	24
B.3	Vodafone GmbH / Unitymedia / Kabel BW	24
B.4	Stadt Furtwangen, Stadtplanungsamt	24
	(Schreiben vom 23.06.2023)	24
B.5	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Ordnungsamt/Kreispolizeibehörde.....	24
B.6	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Straßenverkehrsamt.....	24
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT	25
C.1	Bürger 1 (Mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Gütenbach am 17.07.2023)	25

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	Deutsche Telekom GmbH – Technik Niederlassung Südwest (Schreiben vom 03.07.2023)	
	Keine Einwände, Hinweis: A.1.1 Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherrn bei unserem Bauherrnser-vice zu beantragen ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2	Netze BW GmbH - Energieversorgung (Schreiben vom 05.07.2023)	
	Keine Einwände, Hinweis: A.2.1 „Wir möchten aber darauf hinweisen dass bei entsprechender Realisierung damit zu rechnen ist, dass in diesem Bereich das Stromnetz ausgebaut und verstärkt werden muss. Je nach Leistungsanforderungen kann es auch notwendig werden eine Umspannstation zu erstellen“	Dies wird zur Kenntnis genommen. Näheres wird im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens geklärt
A.3	Landesnaturausschutzverband Schwarzwald-Baar mit NABU Kreisgruppe (Schreiben vom 16.07.2023)	
A.3.1	Der vorgelegte Vorhabensplan sieht durch die Gebäudeneubauten und vor allem die zugehörigen Fahr- und Hofflächen eine massive Versiegelung des Bachtals vor. Daher können wir der Einbeziehungssatzung nur unter folgenden Bedingungen zustimmen: -Der geschützte Biotop am Grundbach ist mit seinen Gehölzen voll umfänglich zu erhalten. -Ebenso ist der Gehölzbestand am Grundbach zu erhalten und – auch außerhalb des Biotops -zu ergänzen, um die Beschattung des Gewässers angesichts der Klimakrise zu erhalten. -Die Fahr- und Hofwege sind auf ein Minimum zu beschränken: der Bedarf ist jeweils nachzuweisen: es bestehen im Talraum bereits 3 Straßen/ Wege. Außerdem ist die Befestigung möglichst zu minimieren. -Wasserverunreinigungen durch den Gewerbebetrieb sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.	Dies wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Hinweise und Anmerkungen, sowie die Vorschläge zu den Ausgleichsmaßnahmen werden in der Planung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Auf die Umfahrung im Südosten des Plangebiets wird verzichtet, somit wird hier nicht in den Gewässerrandstreifen eingegriffen. Die Fahr- und Hofwege werden reduziert. Der Weg im südwestlich des Grundtalbachs, innerhalb des Gewässerrandstreifens, ist als Bestand anzusehen und ist zudem als Zufahrt für den Lagerplatz unverzichtbar.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Als Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Baugenehmigungen werden vorgeschlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Verbreiterung und Extensivierung des Gewässerrandstreifens am Grundbach -Wiesenextensivierung im Einzugsbereich -Naturnahe Waldrandgestaltung 	
A.4	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Baurechts- und Naturschutzamt, untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 03.08.2023)	
A.4.1	„Erst nach Nachreichen der genannten Unterlagen (insbesondere Artenschutzprüfung, Eingriffsregelung) können wir eine Stellungnahme abgeben.“	Dies wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Amtsleitung des Baurechts- und Naturschutzamtes erfolgt die Vorlage der Unterlagen zum Artenschutz und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
A.4.2	In der Besprechungsnotiz zum Ortstermin vom 18.10.2022 wird das Anfertigen eines fachlichen, artenschutzrechtlichen Gutachtens (für Schmetterlinge, Reptilien) sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den durch die Planung ermöglichten Eingriff gefordert. Durch die Einbeziehungssatzung werden Teile des Außenbereichs in den Innenbereich angegliedert und diese zusätzlichen Eingriffe sind ausgleichspflichtig. Eine Bilanzierung für Bauten, welche im Außenbereich bereits durchgeführt wurden und noch keine Genehmigung hatten (Lagerplatz), ist dabei mit zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Vermeidungs- Minimierungs-Prinzips ist der tatsächlich zu bilanzierende Umfang noch nicht eingrenzbar. Berechnung und Bilanzierung erfolgt wie bereits ausgeführt, im Rahmen des Bauantragverfahrens.
A.4.3	Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und neues Baurecht geschaffen. Dieser ermöglichte Eingriff ist auszugleichen. Mit dem zu erstellenden Maßnahmenkonzept kommt eine Einbeziehungssatzung einem Bebauungsplan am nächsten.	Es wird auf den Beschlussvorschlag A.4.2. verwiesen.
A.4.4	Eine Einbeziehungssatzung ist die einzige Innenbereichssatzung, bei der die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Satzung aufzuführen ist. Bei der Aufstellung der Satzung ist das Maßnahmenkonzept Vermeidung-Minimierung-Ausgleich festzusetzen. Der Ausgleich – sofern nicht im Geltungsbereich erreichbar – kann auch an anderer Stelle erfolgen und wäre	Dies wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Amtsleitung des Baurechts- und Naturschutzamtes erfolgt die Vorlage der Unterlagen zum Artenschutz und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Das Maßnahmenkonzept Vermeidung-Minimierung-Ausgleich wird in den textlichen Teil übernommen/aufgeführt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>in diesem Fall dem Eingriff zuzuordnen. Auch ist eine Zuordnung über ein baurechtliches oder naturschutzrechtlichen Ökokonto möglich.</p>	
A.5	<p>Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (Schreiben vom 27.07.2023)</p>	
A.5.1	<p>Wir können dem Vorhaben nur dann zustimmen, wenn die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingereicht wird und nicht erst im Zuge der Einreichung des Bauantrags.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wird kein Bebauungsplan, sondern eine Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt. In Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde unterliegt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung keiner Umweltprüfung, wie sie bei einem Bebauungsplan im regulären Verfahren gefordert ist. Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Einbeziehungssatzung sind im Sinne des §34 Abs. 5 i.V.m. §2a Nr. 1 BauGB in der Begründung aus Sicht der Gemeinde Gütenbach ausreichend dargelegt.</p> <p>Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurden, soweit sich diese zum aktuellen Zeitpunkt bewerten lassen, in den Unterlagen zur Einbeziehungssatzung berücksichtigt und der Abwägung zugrunde gelegt. Die Einbeziehungssatzung beinhaltet lediglich einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Soweit diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen sind, richtet sich die planungsrechtliche Bewertung nach dem Einfügegebot nach §34 Abs. 1 BauGB. Insoweit wird in Abstimmung mit dem Baurechts- und Naturschutzamt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens verlangt und vom Bauantragssteller vorgelegt, da erst dort der genaue Eingriff und der Ausgleichsbedarf bewertet und bilanziert werden kann.</p>
A.5.2	<p>Abwasser</p> <p>In den Unterlagen des Bebauungsplanes wird bisher nicht beschrieben oder festgelegt, in welchem Verfahren (z.B. Mischsystem, Trennsystem) die Entwässerung zu erfolgen hat und dass Maßnahmen zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes zu treffen sind. Dies ist entsprechend dem Ergebnis der Entwässerungskonzeption zu konkretisieren und in Bebauungsplanunterlagen festzulegen. Nachfolgendes ist hierbei zu beachten: Nach § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 besteht die Sollvorgabe, dass</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungskonzeption wird im Zuge des Bauantragsverfahrens erstellt und im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt. Die Einbeziehungssatzung beinhaltet wie bereits bei Ziffer 5.1. ausgeführt, lediglich einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>u. a. bei der Bebauung von Grundstücken das Niederschlagswasser dezentral zu bewirtschaften ist, sofern dies schadlos möglich ist (siehe Unterpunkt Dezentrale Beseitigung). Ist eine dezentrale Bewirtschaftung nicht möglich, so sollen die im Bebauungsplan neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen grundsätzlich im Trennsystem entwässert werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass öffentliche Abwasseranlagen gemäß § 48 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.</p>	
<p>A.5.3 Entwässerungskonzept</p> <p>Um die Leitlinien der integralen Siedlungs-entwässerung (DWA-A 100) und dem DWA-M 102-4 mit dem Ziel einzuhalten, den natürlichen Wasserkreislauf möglichst gering zu beeinflussen und somit eine klimaangepasste Stadtentwicklung (Stichwort „Schwammstadt“ bzw. „wassersensible Stadt“) zu realisieren, ist es zwingend erforderlich, eine abgestimmte Entwässerungskonzeption parallel mit dem Bebauungsplan aufzustellen. Die Belange/Ansätze der Entwässerungskonzeption sind dann im Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen. In der Regel sind hier konkrete verbindliche Vorgaben wie Gründächer mit entsprechenden Abflussbeiwerten (z.B. $cm < 0,3$) /Speichervolumen, dezentrale Versickerungen/Rückhaltungen mit Bemessungsvorgaben, Fassadenbegrünungen, Bäume/Grünflächengestaltung, echte versickerungsfähige Flächenbeläge mit Vorgaben maximaler Abflussbeiwerte (z.B. $cm < 0,25$) im Bebauungsplan aufzunehmen. Für die Erstellung des Entwässerungskonzeptes ist zudem die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit der Böden im Baugebiet unerlässlich.</p> <p>Weiterführende Informationen und Beispiele zur wassersensiblen Stadtentwicklung finden Sie z.B. unter https://www.stmuv.bayern.de/aktuell/presse/pressemitteilung.htm?PMNr=07/21 bzw. https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/niedrigwasser/index.htm#schwammstadt.</p> <p>Flächen für Versickerung, Rückhalt oder verzögernde Ableitung sowie Behandlung</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>von Niederschlagswasser können auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, entsprechende Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Diese Möglichkeiten sind zu nutzen, damit die Funktion der Flächen dauerhaft gesichert werden.</p> <p>Bisher liegen uns keine Erkenntnisse zur gewählten Entwässerungskonzeption vor. Unserer ersten Einschätzung nach reichen die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen nicht aus, um diese Ziele zu erreichen, weil gegenüber dem bisherigen Zustand der Bereich der Verdunstung/Versickerung erheblich reduziert wird und die Ableitung stark zunimmt. Auch mit einer reinen Rückhaltung werden die Ziele nicht erreicht.</p> <p>Hinweise:</p> <p>a. Die „wassersensible Stadt“ ist ein wesentlicher Baustein der nationalen Wasserstrategie, welche am 15.03.2023 vom Bundeskabinett verabschiedet wurde.</p> <p>b. Gemäß dem Urteil vom OVG NRW (AZ 2 D 109/20) muss eine Bebauungsplanung eine für Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen sichere Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung beinhalten. Ansonsten kann ein Bebauungsplan unwirksam werden.</p>	
A.5.4	<p>Dezentrale Beseitigung</p> <p>Eine dezentrale Bewirtschaftung kann entweder durch eine Versickerung über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone, die direkte ortsnahe Gewässereinleitung (ggf. gepuffert) oder eine Kombilösung erfolgen. Für stark beanspruchte Flächen können weitergehende Anforderungen (Vorbehandlung) erforderlich sein.</p> <p>Eine Ausnahme vom Grundsatz der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung ist nur gegeben, wenn weder eine Versickerung noch eine ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Ausnahme ist zu begründen und dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das nicht den Anforderungen der erlaubnisfreien Beseitigung gemäß § 2 der Niederschlagswasserverordnung unterfällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Im Falle der Erlaubnisfreiheit ist die Niederschlagswasserbeseitigung von bebauten oder befestigten Flächen > 1200 m² der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</p> <p>Niederschlagswasser darf in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert oder ortsnah eingeleitet) werden.</p> <p>Für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus gewerblich, handwerklich oder industriell genutzten Grundstücksflächen ist gemäß Niederschlagswasserverordnung grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p>	
<p>A.5.5 Vorbehandlung:</p> <p>zu verwendender Leitfaden:</p> <p>„Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005; https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/15581-Arbeitshilfen_f%C3%BCr_den_Umgang_mit_Regenwasser_in_Siedlungsgebieten.pdf)</p> <p>Für das auf den Dachflächen und den befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze, Umschlagplätze, Straßen) anfallende Niederschlagswasser ist eine Bewertung gemäß o.g. Leitfaden im Hinblick auf die mögliche stoffliche Belastung und ggf. erforderliche Behandlung durchzuführen.</p> <p>Nicht tolerierbar verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. entsprechend verschmutztes Straßenabwasser) muss vor der Versickerung bzw. Einleitung in den Regenwasserkanal durch geeignete Maßnahmen vorbehandelt werden. Ist eine ausreichende Vorbehandlung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen wasserdicht und mit einem definierten Ablauf ausgeführt werden. Bei der Entwässerung dieser Flächen ist</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	eine Einleitung in die Kanalisation eventuell erst nach Vorschalten von Anlagen zur Abwasserbehandlung/ Rückhaltung möglich.	
A.5.6	<p>Regenrückhaltung</p> <p>zu verwendender Leitfaden:</p> <p>„Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ (LUBW, 2006; https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/59811-Arbeitshilfen_f%C3%BCr_den_Umgang_mit_Regenwasser_-_Regen%C3%BCckhaltung.pdf)</p> <p>Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind erhebliche hydraulische Belastungen, die den Zustand eines Gewässers nachteilig verändern, zu vermeiden (siehe o.g. Leitfaden).</p> <p>Zur Förderung von Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sollen Flachdächer oder flach geneigte Dächer dauerhaft mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv begrünt werden (Mächtigkeit des Substrats ≥ 10 cm).</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.5.7	<p>Anerkannte Regeln der Technik</p> <p>Anlagen zur Versickerung, Behandlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.5.8	<p>Dacheindeckungen</p> <p>Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
A.5.9	<p>Regenwassernutzung</p> <p>Eine teilweise Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser über Regensammelanlagen (Zisternen) wird empfohlen, wobei der Überlauf der Sammelanlagen nicht unterirdisch versickert werden darf.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Zur Verbesserung der Rückhaltung werden Retentionszisternen empfohlen, die über ein zwangsentleertes Teilvolumen verfügen (Schwimmerdrossel). Derartige retentionsfähige Regenwassernutzungsanlagen können bei der Bemessung von Anlagen zur Misch- und Regenwasserbehandlung angerechnet werden, wenn sie im Plangebiet flächendeckend zur Anwendung kommen.</p> <p>Für die Nutzung von Regenwasser über Regenwassernutzungsanlagen als Brauchwasser sind sowohl die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung zu beachten. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrinkwasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser getrennt sein muss.</p>	
<p>A.5.10 Wild abfließendes Niederschlagswasser bzw. Grundwasser</p> <p>Wild abfließendes Niederschlagswasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Sofern eine Einleitung ins Gewässer erforderlich ist, ist o.g. „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU (LUBW, 2006) zu beachten.</p> <p>Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).</p> <p>Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben ist aufgrund der deutlichen Hanglage mit wild ablaufendem Niederschlagswasser zu rechnen. In dem Bebauungsplan (Textteil und B-Plan) sind entsprechende Regelungen und ggf.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Trassen/ Flächen aufzunehmen und darzustellen, mit denen das Plangebiet bzw. die geplante Bebauung vor diesem wild ablaufendem Niederschlagswasser zu schützen ist.</p>	
<p>A.5.11 Starkregen / Sturzfluten aus dem Außenbereich</p> <p>zu verwendender Leitfaden:</p> <p>„Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (LUBW, 2016; https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871-Leitfaden_Kommunales_Starkregenrisikomanagement_in_Baden-W%C3%BCrttemberg.pdf)</p> <p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr und ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. (§ 1 Abs.6 BauGB u. § 37 WHG)</p> <p>Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüssen an Hanglagen, aus Außen Einzugsgebieten, Überlastung des Kanalnetzes etc., kann es bei Starkregen zu wild abfließendem Wasser und Überflutungen kommen.</p> <p>Der genannte Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan sollen nach § 9 Abs.5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Des Weiteren können entsprechend § 9 Abs. (1) Nr. 16 BauGB Flächen für den Starkregenschutz, z.B. für Rückhalt, Ableitung, Versickerung etc., festgesetzt werden.</p>	
<p>A.5.12 Bodenschutz</p> <p>zu verwendende Grundlagen:</p> <p>Ökokonto-Verordnung (ÖKVO, 2010)</p> <p>Merkblatt „Boden – ein schützenswertes Gut!“ (LRA SBK, 2012, https://www.lrasbk.de/media/custom/2961_1678_1.PDF?1542640801)</p> <p>Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW, 2012, https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/70430-Arbeitshilfe.pdf)</p> <p>Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Bodenschutz 23 (LUBW, 2010, https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/55861-Leitfaden_f%C3%BCr_Planungen_und_Gestattungsverfahren.pdf)</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.5.13 Schutzgut Boden in der Umweltprüfung</p> <p>Die geplante Maßnahme stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Infolge von baulichen Maßnahmen (Versiegelung, Bautätigkeiten etc.) werden Flächen ihrer natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe sowie zur Grundwasserneubildung entzogen.</p> <p>Ein Umweltbericht oder eine Eingriffsbewertung liegt uns bislang nicht vor. Wir können dem Vorhaben nur dann zustimmen, wenn die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingereicht wird und nicht erst im Zuge der Einreichung des Bauantrags.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf den Beschlussvorschlag zu Ziffer 5.1. verwiesen.</p>
<p>A.5.14 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs</p> <p>Die Auswirkungen des Planvorhabens und der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden sollen insbesondere</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>durch die folgenden Punkte beschrieben werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung des Ist- und Planzustands im Hinblick auf die Bodenfunktionen (Karte) - Flächenbilanz für das Schutzgut Boden (Tabelle): <ul style="list-style-type: none"> o Gegenüberstellung der Bodenfunktionswerte Ist- und Planzustand o Ermittlung des Ausgleichsbedarfs o Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden und Bewertung o Gegenüberstellung Ausgleichsbedarf/ Ausgleichsmaßnahmen <p>Die Ökokonto-Verordnung und der o.g. Leitfaden sind dabei anzuwenden.</p> <p>Für das Plangebiet liegen Bodenschätzungsdaten auf Basis von ALK und ALB vor. Die Bewertung nach ALK/ALB erfolgt flurstücksscharf. Hieraus ergibt sich eine höhere Flächenauflösung als beispielsweise in der BK50. Aus diesem Grund bitten wir, diese Werte den Werten der BK 50 vorzuziehen:</p> <p>Für die Bewertung des Ist-Zustands sind nach ALK/ALB folgende Bodenfunktionswerte anzusetzen:</p> <p>Flurstücknummern 160 und 162: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 1 (gering) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 2 (mittel) Filter und Puffer für Schadstoffe: 1,5 (gering - mittel) Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - Gesamtbewertung: 1,5</p> <p>Flurstücknummern 160/2 und 160/5: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 1 (gering) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1 (gering) Filter und Puffer für Schadstoffe: 1,5 (gering - mittel) Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - Gesamtbewertung: 1,17</p> <p>Flurstücknummern 70, 71 und 71/1: Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 1 (gering) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: 1 (gering) Filter und Puffer für Schadstoffe: 1 (gering)</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Sonderstandort für naturnahe Vegetation: 4 (sehr hoch) Gesamtbewertung: 4</p> <p>Für die übrigen Flurstücke liegen keine Bewertungen nach ALK/ALB vor. Hier sind auf Grundlage der realen Gegebenheiten ermittelte Werte zu verwenden. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist dementsprechend aufzubauen.</p>	
<p>A.5.15</p>	<p>Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen</p> <p>Zur Vermeidung des Eingriffs sind im Vorfeld Planungsalternativen, insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Nutzung von Baulücken etc.) zu prüfen. Nicht vermeidbare Eingriffe in das Schutzgut Boden sind nach dem o.g. Merkblatt zu minimieren oder vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden angemessen auszugleichen. Es ist zu prüfen, ob an anderer Stelle im Raum Gütenbach Kompensationsflächen zur Entsiegelung und Rekultivierung oder Flächen für Bodenverbesserungsmaßnahmen vorhanden sind. Die Aufwertung von landwirtschaftlichen Ackerflächen durch Oberboden ist als Ausgleichsmaßnahme anrechenbar (siehe o.g. Merkblatt S. 17). Auf unser Schreiben vom 31.03.2015 – „Das Schutzgut Boden in der Planung – Potentielle Flächen für Bodenausgleichsmaßnahmen im Schwarzwald-Baar-Kreis“ wird verwiesen. Eine Dachbegrünung mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm kann als Minimierungsmaßnahme angerechnet werden. Das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz steht bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen gerne beratend zur Seite.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.5.16</p>	<p>Flächenversiegelung</p> <p>Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie im Sinne der Erhaltung einer naturnahen kleinräumigen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Dazu sind folgende Punkte zu beachten und im Bebauungsplan festzusetzen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte zur Flächenversiegelung sind in den schriftlichen Teil der Einbeziehungssatzung eingefügt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> -Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren. - Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden. - Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeug-reinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasen-gittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen.¹ Für die Flächenbeläge ist ein Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger festzusetzen. - Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden. - Es darf maximal die Mindestanzahl an Stellplätzen gemäß der aktuell gültigen Fassung der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) eingerichtet werden. - Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschos-sige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorge-sehen werden. 	
<p>A.5.17</p>	<p>Bodenschutzkonzept und Bodenkundliche Baubegleitung</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Zu den Einwirkungen zählen neben der Versiegelung durch Bauwerke auch die Er-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>schließungsmaßnahmen für z. B. Kanalisation oder Straßen sowie jede Art von Erdbauarbeiten. Das Bodenschutzkonzept ist dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens vorzulegen. Handelt es sich um ein zulassungsfreies Vorhaben, ist das Bodenschutzkonzept spätestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegen.</p> <p>Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, so kann das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz als zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.</p>	
<p>A.5.18 Umgang mit Bodenmaterial</p>	<p>Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang empfehlen wir, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.</p> <p>Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.</p> <p>Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm²) befahren werden.</p> <p>Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.</p> <p>Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.</p> <p>Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Bis zum 31.07.2023 ist dies die Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 und ab dem 01.08.2023 ist es die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – EBV) vom 09.07.2021.</p>	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.</p> <p>Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m² bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.</p>	
<p>A.5.19</p>	<p>Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten / großflächige schädliche Bodenveränderungen</p> <p>Im Bereich des Plangebietes sind uns zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.</p> <p>Sofern sich bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass aktive Gewerbestandorte nicht als Altstandorte bewertet wurden, sofern keine Nutzungsänderung stattgefunden hat. Dennoch besteht dort grundsätzlich je nach Nutzung ein Verdacht auf Untergrundverunreinigungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.5.20</p>	<p>Gewässerrandstreifen</p> <p>Der Planungsbereich wird durchquert von dem Oberflächengewässer „Grundtalbach“. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers ist beidseitig landseits ab der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von im Innenbereich 5 m festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und zu kennzeichnen.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: 	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die genannten Verbotstatbestände im Gewässerrandstreifen wurden in die die schriftlichen Festsetzungen der Satzung mit aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Als bauliche Anlagen zählen auch Wege und Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Umwandlung von Grünland in Ackerland. - Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...] - Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern. - Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...] - Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. - Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln [...] in einem Bereich von fünf Metern. <p>Wir empfehlen, die Verbote im Gewässer- randstreifen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>	
<p>A.5.21 Grundwasserschutz</p> <p>Die gesetzlichen Grundlagen des Grundwasserschutzes (v.a. § 49 WHG i.V.m. § 43 WG) sind zu beachten.</p> <p>Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</p> <p>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 AUWB einzureichen. Wir empfehlen grundsätzlich, den Inhalt des</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Wasserrechtsantrags im Vorfeld mit dem AUWB abzustimmen.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>	
A.6	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Forstamt (Schreiben vom 13.07.2023)	
A.6.1	<p>Waldabstand</p> <p>Bezüglich der geplanten land- und forstwirtschaftlichen Halle bestehen seitens des Forstamts aufgrund eines Waldabstandes von über 30 Metern keine Bedenken.</p> <p>Die geplante Garage sowie die Erweiterung des CNC-Betriebs und der zentralen Heizung unterschreiten einen Mindestabstand nach § 4 Abs. 3 LBO von 30 Metern. Hierdurch werden forstliche Belange berührt. Im Falle der Erweiterung des CNC-Betriebs und der zentralen Heizung wird der Waldabstand bereits vom bestehenden CNC-Betrieb unterschritten. An der potenziell bestehenden Gefährdungssituation wird sich durch den Bau nichts ändern. Daher werden keine weiteren Bedenken geltend gemacht. Im Falle der Garage gilt, dass eine Untersuchung des Waldabstandes für Gebäude und Einrichtungen, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, möglich ist. Unter der Voraussetzung, dass der Bau der Garage so erfolgt, dass mögliche Schäden durch umfallende Bäume möglichst gering ausfallen kann seitens des Forstamts einer Unterschreitung des Waldabstandes zugestimmt werden.</p> <p>Das Forstamt empfiehlt mögliche haftungsrechtliche Fragen zwischen den Bauherren und dem angrenzenden Waldbesitzer Herrn XXX privatrechtlich zu klären.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die haftungsrechtliche Fragestellung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Angrenzer geklärt.</p>
A.6.2	<p>Bewirtschaftung von Waldflächen</p> <p>Der Zugang zum Wald für Holzerntemaßnahmen oder für die Holzabfuhr wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.6.3	<p>Rückbau der Waldkante</p> <p>Bei dem geplanten Rückbau der Waldkante handelt es sich lt. Aussage des Bauherrn vom 12.07.2023 nicht um eine geplante Waldumwandlung, sondern um einen Umbau zu einem Laubholzbestand.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Aufgrund der geringen Fläche von etwa 0,3 ha bestehen seitens des Forstamts keine Einwände.	
A.7	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Landwirtschaftsamt (Schreiben vom 25.07.2023)	
A.7.1	<p>Lt. Schriftlicher Teil zur Einbeziehungssatzung vom 26.04.2023 ist beabsichtigt den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach fortzuschreiben. In die weiteren Planungen ist das Landwirtschaftsamt unbedingt einzu beziehen.</p> <p>Das Grundtal liegt östlich der Gemeinde Gütenbach angrenzend an den Bebauungsplan „Sommerberg-Heidenkopf“. Durch die Inanspruchnahme von Teilbereiche der betroffenen Flurstücke 70, 71, 71/1, 160, 160/2, 160/5, 162 sowie 66/2 Gemarkung Gütenbach sind zwei landwirtschaftliche Betriebe betroffen. Der Verlust dieser Flächen gefährdet diese Betriebe nicht in derer Existenz. Grundsätzlich geht mit jedem Flächenverlust jedoch auch der Verlust von Prämien für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb einher. Für viele Betriebe sind diese Prämien jedoch notwendig, da sie eine große wirtschaftliche Stütze für den Betrieb darstellen.</p> <p>Darüber hinaus ist die Fläche agrarstrukturell bedeutsam, da sie nach der Digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg (Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz/Stuttgart) der „Vorrangflur II“ zugeordnet wird. Dies ist sowohl dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 als auch dem Regionalplanentwurf 2021 zu entnehmen. Im Schwarzwald-Baar-Kreis sind ca. 56 % der Flächen als „Vorrangflur II“. Vorrangflur Stufe II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben. In den Allgemeinen Bestimmungen des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) wird in § 2 LLG darauf hingewiesen, dass die Landwirtschaft auf ökonomischer Grundlage der Allgemeinheit dient. Die Landwirtschaft ist</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>explizit darauf angewiesen, dass sie landwirtschaftliche Flächen für die Produktion zur Verfügung hat. In § 16 LLG (Schutz landwirtschaftlicher Flächen und Landschaftsentwicklung) wird zudem auf den flächensparenden Umfang mit dem, nicht unendlich vorhandenen Schutzgut „Fläche“ hingewiesen. Aus diesen genannten Gründen ist sorgfältig, sparsam und unter Beachtung des Grundsatzes der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs mit den Flächen umzugehen.</p> <p>Lt. dem schriftlichen Teil zur Einbeziehungssatzung vom 26.04.2023 sind noch keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen geplant. Aus diesem Grund können wir hierzu noch keine Stellungnahme abgeben. Grundsätzlich ist jedoch darauf zu achten, dass diese innerhalb des Geltungsbereichs der „Einbeziehungssatzung Grundtal“ durchgeführt werden.</p>	
A.7.2	<p>Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung das Wohnhaus des CNC-Betriebsinhabers (Grundtal 10/Gütenbach) befindet. Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs ist der Neubau eines zusätzlichen Wohnhauses aus unserer Sicht daher nicht gerechtfertigt. Für die Führung eines Gewerbebetriebes zur Produktion von Hackschnitzel und Metallverarbeitung ist ein zusätzliches Wohnhaus im Außenbereich u.E. nicht erforderlich. Innerhalb von Gütenbach sind ausreichend ausgewiesene Wohnbauflächen bereits vorhanden und sollten vorrangig genutzt werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Die Gemeinde Gütenbach entscheidet im Rahmen der kommunalen Planungshoheit aus Art. 28 Abs. 2 GG selbstständig über ihre Bauleitplanung. Hierbei sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen die öffentlichen und privaten Belange im Sinne des §1 Abs. 7 BauGB gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen. Aus Sicht der Gemeinde Gütenbach wird an der Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses zur Führung des Gewerbebetriebes in unmittelbarer Nähe zum Betrieb aus städtebaulichen Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung der kostensparenden Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen weiterhin festgehalten. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Vorprägungen kann der Standort nicht mit einem klassischen Außenbereich verglichen werden.</p>
A.7.3	<p>Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes/Frau Dürmuth lt. der Besprechungsnotiz vom 18.10.2022/Mehrzweckhalle Gütenbach behält vollumfänglich ihre Gültigkeit.</p> <p>Bezugnehmend auf diese Besprechungsnotiz sind weitere Angaben zur geplanten Pferdehaltung aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Wir gehen davon aus, dass eine mögliche Pferdehaltung daher als „Hobby“ zu bewerten ist. Es ist daher zumutbar, diese Tiere in einem Pensionspferdebetrieb unterzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die besagte Stellungnahme wurde außerhalb des Verfahrens eingereicht und kann daher in der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Die Pferdehaltung wird im Rahmen einer Hobbytierhaltung aus Sicht der Gemeinde Gütenbach als vertretbar betrachtet.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 19.07.2023)	
A.8.1	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>„Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Paragneises. Diese werden im Talboden örtlich von quartären Lockergesteinen (Verwitterung- /Umlagerungsbildung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.“ „Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen“ „Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die geotechnischen Hinweise wurden in den schriftlichen Teil der Satzung übernommen.</p>
A.8.2	<p>Boden: Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.3	<p>Mineralische Rohstoffe: Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.8.4	<p>Grundwasser:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und Landesgeothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p>	
<p>A.8.5 Bergbau:</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.8.6 Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>A.9 Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart, Referat 83.1. Dienstsitz Freiburg (Schreiben vom 13.07.2023)</p>		
<p>A.9.1 Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG vor:</p> <p>- Grundtal 9 (bei), Flstnr. 0-71, Wegkapelle im Heimatstil, um 1910 (siehe Karte, rote Markierung).</p> 		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis wurde nachrichtlich in den schriftlichen Teil der Satzung aufgenommen.</p>
<p>A.9.2 Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie</p>		<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.	
A.9.3	<p>Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmäler bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in die Planunterlagen aufzunehmen:</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen. In den schriftlichen Teil der Satzung wurde ein entsprechender Hinweis nachrichtlich übernommen.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	Gemeindeverwaltungsverband St. Peter, St. Märgen, Glottertal (Schreiben vom 22.06.2023)
B.2	Zweckverband Breitbandversorgung Schwarzwald-Baar (Schreiben vom 22.06.2023)
B.3	Vodafone GmbH / Unitymedia / Kabel BW (Schreiben vom 22.06.2023)
B.4	Stadt Furtwangen, Stadtplanungsamt (Schreiben vom 23.06.2023)
B.5	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Ordnungsamt/Kreispolizeibehörde (Schreiben vom 23.06.2023)
B.6	Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 04.07.2023)

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	Bürger 1 (Mündlich zur Niederschrift bei der Gemeinde Gütenbach am 17.07.2023)	
C.1.1	<p>„Die geplante Satzung erstreckt sich über mein Grundstück Flst. 162; damit bin ich nicht einverstanden. Über das geplante Vorhaben wurde ich im Vorfeld nicht ausreichend informiert. Die ersten Informationen erfolgten mehr zufällig erst nach Absprache mit den Fachbehörden. Eine Zu- oder Absage über die Grundstücksnutzung wurde im Vorfeld nicht erteilt. Für die im Plan in Anspruch zu nehmende Weidefläche konnte keine Ausgleichsfläche angeboten werden. Das Angebot für eine Waldfläche wurde abgelehnt. Aufgrund des vorliegenden Planungsstandes lehne ich die Nutzung meines Grundstücks ab.“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Die Verfahrensbestimmungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sehen die Durchführung einer einstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als ausreichend an. Auf die Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Gemeinde Gütenbach verzichtet, zumal es sich bei der vorliegenden Einbeziehungssatzung um kein komplexes Verfahren handelt. Die Gemeinde Gütenbach entscheidet im Rahmen der kommunalen Planungshoheit aus Art. 28 Abs. 2 GG selbstständig über ihre Bauleitplanung.</p> <p>Auf die ursprünglich vorgesehene Umfahrung im Südosten des Plangebietes und die in Kombination angedachte Erweiterung des Grundstücks wird verzichtet. Ein Teil des Bestandsgebäudes ragt geringfügig in das Grundstück Flst. Nr. 162 hinein und kann daher als vorhandener Bestand aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten im räumlichen Geltungsbereich nicht ausgespart werden. Eventuelle Rückbaumaßnahmen, Neu- oder Umbauten in diesem Bereich sind im Rahmen des Bauordnungsrechtes nicht Gegenstand des Satzungsverfahrens und insoweit außerhalb des Verfahrens zu klären (z.B. in einem möglichen Baugenehmigungsverfahren). Ob und in welchem Umfang eine Nutzung des Privatgrundstücks Flst. Nr. 162 gestattet wird, ist ebenfalls außerhalb des Verfahrens zu klären.</p>

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 21.06.2023 bis 24.07.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurde zeitlich versetzt im Zeitraum vom 30.05.2023 bis 03.07.2023 durchgeführt. Beide Beteiligungen haben den Eingang der vorgenannten Stellungnahmen bewirkt.

Gemeinde Gütenbach
-Hauptamt-
Hauptstraße 10
78148 Gütenbach



Gemeinde Gütenbach
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Einbeziehungssatzung mit
örtliche Bauvorschriften
„Grundtal“**

Schriftlicher Teil

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Satzung	4
B.	Begründung/Erläuterungsbericht	6
1.	Allgemeines und Bestandssituation	6
2.	Planungsabsichten, Anlass und Ziele der Planaufstellung	6
3.	Verfahren.....	6
4.	Lage und Struktur des Plangebietes	7
5.	Flächennutzungsplan.....	7
6.	Angrenzende Bebauungspläne und Außenbereichssatzung.....	7
7.	Umweltbelange	7
8.	Bauliche Nutzung.....	7
8.1.	Art der baulichen Nutzung	7
8.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
8.3.	Verkehrerschließung und Verkehrsanlagen	8
8.4.	Ver- und Entsorgung.....	8
8.5.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
9.	Lärmschutz	8
10.	Ordnungswidrigkeiten	8
C.	Schriftlicher Teil zur Einbeziehungssatzung „Grundtal“	9
D.	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
1.	Art der baulichen Nutzung	9
2.	Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.	Bauweise	10
5.	Pflanzgebote.....	10
6.	Wasserflächen und Gewässerrandstreifen.....	10
7.	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs und der örtl. Bauvorschriften	10
8.	Straßenverkehrsflächen.....	10
E.	Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)	11
1.	Äußere Gestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	11
1.1.	Dachform, Dachneigung	11
1.2.	Dachaufbauten	11
1.3.	Fassadengestaltung und Dacheindeckung	11
1.4.	Werbeanlagen	11
2.	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen	11
2.1.	Gestaltung der privaten Grundstücke.....	11
2.2.	Einfriedungen	12
3.	Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)	12
F.	Allgemeine Hinweise	12

Gemeinde Gütenbach, Einbeziehungssatzung und örtliche Bauvorschriften „Grundtal“
Plandatum: 11.10.2023

1. Naturschutz	12
2. Altlastenflächen	12
3. Geotechnik	12
4. Flächenversiegelung.....	13
5. Kulturdenkmale.....	13
6. Planvorlagen.....	13

A. SATZUNG

EINBEZIEHUNGSSATZUNG mit örtlichen Bauvorschriften

„Grundtal“

in Gütenbach / Schwarzwald Baar-Kreis

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.: 3 des Baugesetzbuches (BauGB) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581,ber.S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S.26) mit Wortlaut vom 11.02.2023, hat der Gemeinderat der Gemeinde Gütenbach am

11.10.2023

die Einbeziehungssatzung „Grundtal“ mit örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen.

§ 1 Inhalt der Satzung

Ein Teilbereich des Gebietes Grundtal, mit dem bestehenden Gewerbebetrieb und dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach Maßgabe dieser Satzung einbezogen. Durch die Einbeziehungssatzung soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Wohnnutzung und des bestehenden Gewerbebetriebs ermöglicht und gesteuert werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet nach §5 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften ist der Abgrenzungsplan 01 vom 11.10.2023 maßgebend.

§ 3 Bestandteile der Satzung

1. Abgrenzungslageplan im Maßstab 1:1000 mit Nutzungsschablone, Baugrenzen, privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, Grün- und Wasserflächen, sowie Pflanzgeboten in der Fassung vom 11.10.2023.
2. Schriftlicher Teil bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und allgemeinen Hinweisen, sowie der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.10.2023

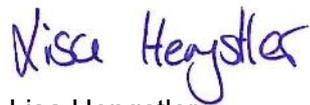
§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von §75 LBO handelt, werden aufgrund von §74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung, sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften treten gemäß §10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Gütenbach im Schwarzwald, den 11.10.2023



Lisa Hengstler
Bürgermeisterin

Bekanntmachungsvermerk

Es wird hiermit bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB auf der gemeindeeigenen Homepage öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung „Grundtal“ mit örtlichen Bauvorschriften ist der 16.10.2023

Gütenbach, den 16.10.2023



Lisa Hengstler
Bürgermeisterin

B. BEGRÜNDUNG/ERLÄUTERUNGSBERICHT

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

1. Allgemeines und Bestandssituation

Die Gemeinde Gütenbach liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Das Plangebiet befindet sich am Rande des im Zusammenhang bebauten Ortsteil und am Fuße des Grundtals. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung befindet sich das Grundstück der Familie Hug mit dem Wohnhaus der Eltern und Großeltern und einem CNC-Betriebsgebäude. Des Weiteren werden mehrere Flächen auf dem Grundstück für den familiären Brennholzservicebetrieb genutzt. Die Betriebsinhaber sind auf die Gemeinde Gütenbach zugekommen, um die Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung zu prüfen. Konkret beabsichtigt ist die bauliche Erweiterung des bestehenden CNC-Betriebs, der Neubau eines Wohnhauses für Maximilian Hug, sowie der Neubau einer land- und forstwirtschaftlich genutzten Halle zu Lagerzwecken. Mit der baulichen Weiterentwicklung sind zudem landschaftsplanerische Überarbeitungsmaßnahmen verbunden. Die planungsrechtliche Überprüfung ergab, dass die betreffende Fläche eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen ist. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis können die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Sinne des §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geschaffen werden.

2. Planungsabsichten, Anlass und Ziele der Planaufstellung

Der gewerbliche CNC-Betrieb soll an dem bestehenden Standort am Rande des Grundtals erhalten und baulich erweitert werden. Ebenso sollen die bisherigen Flächen, welche für den Brennholzservice genutzt werden, durch eine bauliche Maßnahme in Form einer Lagerhalle unter einem Dach zusammengefasst und damit baulich geordnet werden. Aus Sicht der Gemeinde Gütenbach ist es erforderlich, für die Familie und den Betrieb, eine bauliche Weiterentwicklungsmöglichkeit und landschaftlich angemessene Lösung zu schaffen. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll künftig eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Innenbereich und teilbebautem Randbereich geschaffen werden, weshalb zwei weitere im westlichen Plangebiet liegende Bestandsgebäude ebenfalls überplant wurden. Ziel und Zweck des Verfahrens ist die Einbeziehung angrenzender Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch die Festsetzung von einzelnen Bebauungsvorschriften soll eine baulich geordnete Weiterentwicklung des aufgrund von topographischen Begebenheiten besonderen Standorts erreicht werden.

3. Verfahren

In Absprache mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, wird von der Möglichkeit des §34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht, wonach die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen kann, sofern die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen entsprechen einem klassischen Dorfgebiet (MD) im Sinne des §5 BauNVO. Im Rahmen dieses Verfahrens finden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Abs. Nr. 2 und Nr. 3 Satz 2 BauGB Anwendung. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind aus Sicht der Gemeinde Gütenbach und der Baurechtsbehörde Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis erfüllt, da das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird.

4. Lage und Struktur des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von rund 1,72 ha, umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücknummern: 160, 160/2, 160/5, 70, 71, 71/1 und 66/22. Durch das Gebiet läuft die Grundtalstraße, über welche auch die Erschließung erfolgt. In der Talebene befindet sich der Grundtalbach. Für den genauen Abgrenzungsbereich ist der Lageplan im Maßstab 1:1000 maßgebend.

5. Flächennutzungsplan

Im Zuge der Weiterentwicklung der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach ist eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans beabsichtigt.

6. Angrenzende Bebauungspläne und Außenbereichssatzung

Der Abgrenzungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich in räumlicher Nähe zum:
-BB-Plan „Sommerberg-Heidenkopf“, rechtskräftig seit 04.12.1964.

7. Umweltbelange

Allgemein gilt, dem Maßnahmenkonzept „Vermeidung – Minimierung – Ausgleich“ zu folgen. Eingriffe durch Bauvorhaben in die Schutzgüter Boden, Vegetation und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Bei einer zusätzlichen Bodenversiegelung über 200 m² sind gemäß dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Umwelt, Wasser und Bodenschutz dabei auch die Vorgaben zum Bodenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich hat vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden zu erfolgen. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf wird bei Einreichung eines Bauantrags im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Einzelnen festgelegt. Bei Eingriff in Gehölze sind grundsätzlich artenschutzrechtliche Belange gemäß BNatSchG zu beachten. So sind Eingriffe u. a. vorsorglich außerhalb der möglichen Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zu planen und durchzuführen. Das gewachsene Landschaftsbild darf nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen müssen durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden.

8. Bauliche Nutzung

8.1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht vor, dass nach §34 (5) S.5 BauGB in einer Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach §9 (1+3) BauGB getroffen werden können. Als Art der baulichen Nutzung wird für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung zur Stärkung und Weiterentwicklung der bereits vorhandenen Nutzungen ein Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO festgesetzt. Um den dörflich/landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakter nicht nachhaltig zu verändern, wurden die zulässigen Nutzungen im Plangebiet eingeschränkt. Somit sind entsprechend §1(5) BauNVO die in §5 (2) Nrn.: 2, 5, 6, 7, 8, 9 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen. Sonstige Gewerbebetriebe nach §5 (2) Nr. 6 BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig. Die in §5 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil der Satzung und somit unzulässig.

8.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Eine maximal zulässige Grundflächenzahl wurde nicht festgesetzt. Für die Neuerrichtung von Gebäuden sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Im Hinblick auf die starke Hanglage im Plangebiet zählen Kellergeschosse aufgrund der sichtbaren Wandflächen unter Umständen als zusätzliches Vollgeschoss im Sinne des §2 (6) LBO. Um gleichzeitig eine unerwünschte Höhenentwicklung zu vermeiden, wurde eine Überschreitung um ein Vollgeschoss auf maximal drei Vollgeschosse als Ausnahmeregelung aufgenommen. Soweit keine Festsetzungen getroffen sind, gilt hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung das Einfügegebot nach §34 (1) BauGB.

8.3. Verkehrserschließung und Verkehrsanlagen

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die Grundtalstraße. Neue Zufahrten zur Gemeindestraße sind nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger gestattet. Öffentliche und private Verkehrsflächen sind im Lageplan dargestellt.

8.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt unverändert über die vorhandenen Bestandsleitungen. Etwaige Änderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der klassifizierten Straßen sind im Vorfeld mit der zuständigen Straßenbaubehörde abzustimmen.

8.5. Örtliche Bauvorschriften

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind einzelne örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO festgesetzt.

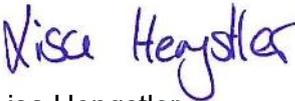
9. Lärmschutz

Die Kosten für eventuell erforderlichen Lärmschutz einschließlich der Unterhaltung sind in voller Höhe vom jeweiligen Vorhabensträger zu tragen. Auf die Einhaltung der Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen wird hingewiesen.

10. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die Bestimmungen des § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

Gütenbach im Schwarzwald, den 11.10.2023


Lisa Hengstler
Bürgermeisterin

C. SCHRIFTLICHER TEIL ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG „GRUNDTAL“

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen und Vorschriften dieser Satzung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I.S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.581,ber.S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S.26) mit Wortlaut vom 11.02.2023

D. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist Dorfgebiet (MD) im Sinne des §5 BauNVO. Zulässig sind nach §5 Abs.1 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. sonstige Wohngebäude,
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Sonstige Gewerbebetriebe nach §5 Abs.2 Nr.6 BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §5 Abs. 2 Nrn. 5, 7 - 9 sind im Plangebiet unzulässig. Ausnahmen nach §5 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil der Satzung und insoweit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen.

Die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Eine Überschreitung um ein Vollgeschoss auf maximal drei Vollgeschosse kann nach §16 (6) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde Gütenbach als Ausnahme zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen / Baufenster ausgewiesen.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu 0,5 Meter allgemein zulässig, sofern diese nicht in öffentliche Verkehrsflächen hineinragen.

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur als Ausnahme zulässig.

Oberirdische, nichtüberdachte Kfz-Stellplätze und offene Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

4. Bauweise

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Pflanzgebote

Entsprechend Planeintrag sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten bzw. anzupflanzen. Vorgesehen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher. Der Standort der Pflanzgebote kann in begründeten Fällen verschoben werden.

6. Wasserflächen und Gewässerrandstreifen

Wasserfläche für das Gewässer „Grundbachtal“ gemäß Planeintrag. Zum Gewässer „Grundtalbach“ ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen von 5,00 Metern zu baulichen Anlagen einzuhalten.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens zum Gewässer „Grundtalbach“ ist nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit §29 Abs. 2 und 3 WG nachfolgendes untersagt:

- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (Hinweis: Als bauliche Anlagen zählen auch Wege und Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)

Ausgenommen hiervon sind notwendige Erschließungswege.

7. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs und der örtl. Bauvorschriften

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

8. Straßenverkehrsflächen

Öffentliche und private Verkehrsflächen gemäß Planeintrag. Die Darstellung der privaten Verkehrsflächen ist unverbindlich und dient als Richtlinie für die Ausführung.

E. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften wird durch den Abgrenzungslageplan im Maßstab 1:1000 begrenzt.

1. Äußere Gestaltung (§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform, Dachneigung

Als Dachform ist das Satteldach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45° Grad zulässig. Für Garagen, Carport, gewerbliche, sowie land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebäude, sonstige Nebengebäude und untergeordnete An- /Vorbauten sind auch abweichende Dachformen/ Dachneigungen zulässig.

1.2. Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Dachgaupen sind auf maximal 1/2 der Gebäudelänge und Zwerchgiebel auf maximal 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 2,50 m und zwischen den Gaupen ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Anschnitt des Gaupen-/Zwerchgiebeldaches muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen. Dachaufbauten sind einstöckig auszuführen.

1.3 Fassadengestaltung und Dacheindeckung

Die Gestaltung der Fassaden hat in natürlichen, die Landschaft prägenden Materialien, wie z.B. Holz, Putz, Naturstein u.ä. zu erfolgen. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude hat in blendfreien Ton- oder Zementziegeln, Naturschiefer oder Holzschindeln zu erfolgen. Die Dacheindeckung der gewerblich, sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Gebäude kann gemäß Bestand, oder als mittelgraues Blech oder extensives Gründach ausgeführt werden.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2,00 m² zulässig. Ihre Zulässigkeit ist auf die Eingangsseite des Gebäudes/Grundstücks begrenzt. Pro Betriebsstätte ist nur eine und unbelichtete Werbeanlage zulässig.

2. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen

2.1. Gestaltung der privaten Grundstücke

Die nicht überbauten und nicht zu Erschließungszwecken dienenden privaten Grundstücksflächen sind durchgängig landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind grundsätzlich von Bodenverdichtungen und Versiegelungen freizuhalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind naturnah (z.B. begrünte Gabionen) durchzuführen, so dass die gegebenen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. In geringem Umfang sind Stützmauern oder Natursteinabfangungen zulässig. Die Flächen für Wege, Zufahrten und Stellplätze, die der inneren Erschließung dienen, sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen. Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege sowie Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien (z.B. Rasengittersteine, Schotter- oder Kiesbeläge etc.) inkl. wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen, soweit eine Verunreinigung mit wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist.

2.2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen oder naturbelassene Holzzäune zulässig. Gebietsfremde Nadelgehölze (z.B. Thuja-Hecken) sind ausgeschlossen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 1,50 Meter nicht übersteigen.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Es wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) auf 1 Stellplatz festgelegt. Für diese Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

F. ALLGEMEINE HINWEISE

1. Naturschutz

Allgemein gilt, Eingriffe durch Bauvorhaben in die Schutzgüter Boden, Vegetation und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Bei einer zusätzlichen Bodenversiegelung über 200m² sind gemäß dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz dabei auch die Vorgaben zum Bodenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten und auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich hat vorrangig innerhalb des Schutzguts Boden zu erfolgen. Der tatsächliche Ausgleichsbedarf wird bei Einreichung eines Bauantrags im Einzelnen festgelegt. Beim Eingriff in Gehölze sind grundsätzlich artenschutzrechtliche Belange gemäß BNatSchG zu beachten. So sind Eingriffe u. a. vorsorglich außerhalb der möglichen Fortpflanzungszeit von Brutvögeln zu planen und durchzuführen.

2. Altlastenflächen

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenverzeichnis der Gemeinde Gütenbach folgende Flächen: nicht bekannt.

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser und Bodenschutz umgehend zu benachrichtigen.

3. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Paragneises. Diese werden im Talboden örtlich von quartären Lockergesteinen (Verwitterung- /Umlagerungsbildung) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. 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 sind folgende Punkte zu beachten:

-Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsfläche zu minimieren.

-Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.

-Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, betrieblichen Verkehr, Fahrzeug-reinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasen-gittersteine, Rasenfugenpflaster, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. Für die Flächenbeläge ist ein Abflussbeiwert von 0,5 oder weniger festzusetzen.

- Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

5. Kulturdenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kulturdenkmale) gem. § 2 DSchG vor:

- Grundtal 9 (bei), Flstnr. 0-71, Wegkapelle im Heimatstil, um 1910 .

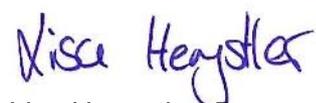
Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Bauliche Eingriffe, sowie Veränderungen des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern sind vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen und im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung zu beantragen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6. Planvorlagen

Bei Bauanträgen im Verfahrensgebiet sind Nebenanlagen, Zufahrten bzw. Stellplätze als solche darzustellen. Den Antragsformularen ist ein Maßnahmenkonzept zum Eingriffsausgleich beizufügen.

Gütenbach, den 11.10.2023



Lisa Hengstler, Bürgermeisterin