

Stand: 28.09.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 13b BauGB



Gemeinde Gütenbach
Schwarzwald-Baar-Kreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Wirtsbuck“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	15
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
4.2	Raumordnung und Landesplanung	15
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	18
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	19
5.	PLANUNGSKONZEPT	19
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	19
5.2	Städtebauliches Konzept	19
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	21
6.1	Bebauung	21
6.2	Verkehr	24
6.3	Technische Infrastruktur	25
6.4	Grünkonzept	26
6.5	Belange des Klimaschutzes	27
6.6	Umweltbelange	28
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	29
7.	AUSWIRKUNGEN	30
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	30
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	30
7.3	Verkehr	30
7.4	Natur Landschaft Umwelt	30
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	31
8.1	Bodenordnung	31
8.2	Entschädigungen	31
8.3	Erschließung	31
8.4	Kosten und Finanzierung	31
8.5	Planungsrecht	31
9.	FLÄCHENBILANZ	32

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETES; QUELLE: LUBW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 17.04.2020, EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 4: FLIEßWEGE BEI EINEM STARKREGENEREIGNIS (HQ100).....	12
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE; QUELLE: LUBW, 17.04.2020, EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 6: REGIONALPLAN SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SCHWARZWALD-BAAR-HEUBERG, EIGENE DARSTELLUNG	15
ABBILDUNG 7: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FURTWANGEN-GÜTENBACH (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 17.01.2020; EIGENE DARSTELLUNG	17
ABBILDUNG 8: BEBAUUNGSPLAN "SOMMERBERG-HEIDENKOPF", STRAßEN- UND BAUFLUCHTENPLAN, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 04.12.1964; QUELLE: HTTPS://LRASBK.MAPS.ARCGIS.COM ; EIGENE DARSTELLUNG	18
ABBILDUNG 9: STÄDTEBAULICHER ENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN „WIRTSBUCK“, QUELLE: ZINK INGENIEURE	19
ABBILDUNG 10: VARIANTE „STICHSTRAßE“ DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS ZUM BEBAUUNGSPLAN „WIRTSBUCK“, QUELLE: ZINK INGENIEURE.....	20

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Gütenbach beabsichtigt die Entwicklung eines weiteren Wohngebiets, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wirtsbuck“ werden neue Baugrundstücke in direktem Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Einbeziehung schon bereits existierender Baugrundstücke im Außenbereich generiert.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Unter bestimmten Voraussetzungen können – befristet bis zum 31.12.2021 – Außenbereichsflächen gemäß §13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden. Hiermit bekommt auch die begrenzte Außenentwicklung eine gesetzliche Legitimation zugestanden. Jedoch muss die angedachte Fläche bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?		
Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zur Bestandsbebauung und schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.	Ja	Ja
2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?		
Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.	Ja	Ja
3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?		
Nettobauland etwa 11.137 m² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche ca. 4.455 m²	Ja	Ja

Begründung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein

Ja

5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

6. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein

Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 20.03.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren „Wirtsbuck“ gemäß § 13a BauGB gefasst. Die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wurde beschlossen.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.09.2020 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 28.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.09.2020 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Begründung

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am _____. vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____. wurde vom _____. bis zum _____. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____. bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____. von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand _____. aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am _____. behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom _____. als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Für die zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde ist auch die Entwicklung von Bauland auf an bestehende Bebauung angrenzenden Flächen von großer Bedeutung, da Innenbereichsflächen nicht zur Genüge für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Entwicklung dieser Außenbereichsflächen sichert das Fortbestehen des Siedlungsraumes und dient der sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers in die angrenzende freie Landschaft. Zudem kann durch diese kleinräumige Außenentwicklung dazu beigetragen werden, dass großflächigere Siedlungsflächeninanspruchnahmen im Landschaftsraum reduziert werden können. Auch der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Bedeutung der Außenentwicklung durch die Etablierung des § 13b BauGB aufgegriffen und ihr eine Bedeutung für die Entwicklung von Gemeinden gegeben. Mit dem vorliegenden Konzept zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen wird Gütenbach somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde gerecht.

Außerdem kann durch die Entwicklung an dieser Stelle das schon vorhandenen Wohngebäude im Vogtsgrundweg in den Siedlungsbereich einbezogen werden. Ebenfalls ist ein städtebaulich sinnvoller Lückenschluss zwischen dem Siedlungsbereich und dem Bestandsgebäude „Vogtsgrundweg 30“ möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme ist jedoch erforderlich, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Begründung

Unter Beachtung der nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet.

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine Offenlandbiotope und FFH-Mähwiesen, welche sich in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs befinden, beeinträchtigt werden. Dort dürfen weder Baumaschinen abgestellt werden, noch darf die Fläche zur Lagerung von Material oder Bauaushub verwendet werden.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,4 ha (14.164 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Bestandsbebauung entlang der Straße "Wirtsbuck"
- im Osten durch Wiesenflächen mit Baumbewuchs
- im Süden durch Wiesenflächen mit vereinzeltem Baumbewuchs
- im Westen durch die angrenzende Bestandsbebauung

Umasst wird zum Großteil der westliche Teilbereich des Grundstückes Flst.-Nr. 145, die Grundstücke Flst.-Nr. 142/3, 142/1, 142/2, ein Teilbereich des Flurstückes "Schächle" und Teilbereich des Grundstückes Flst.-Nr. 141.

Begründung

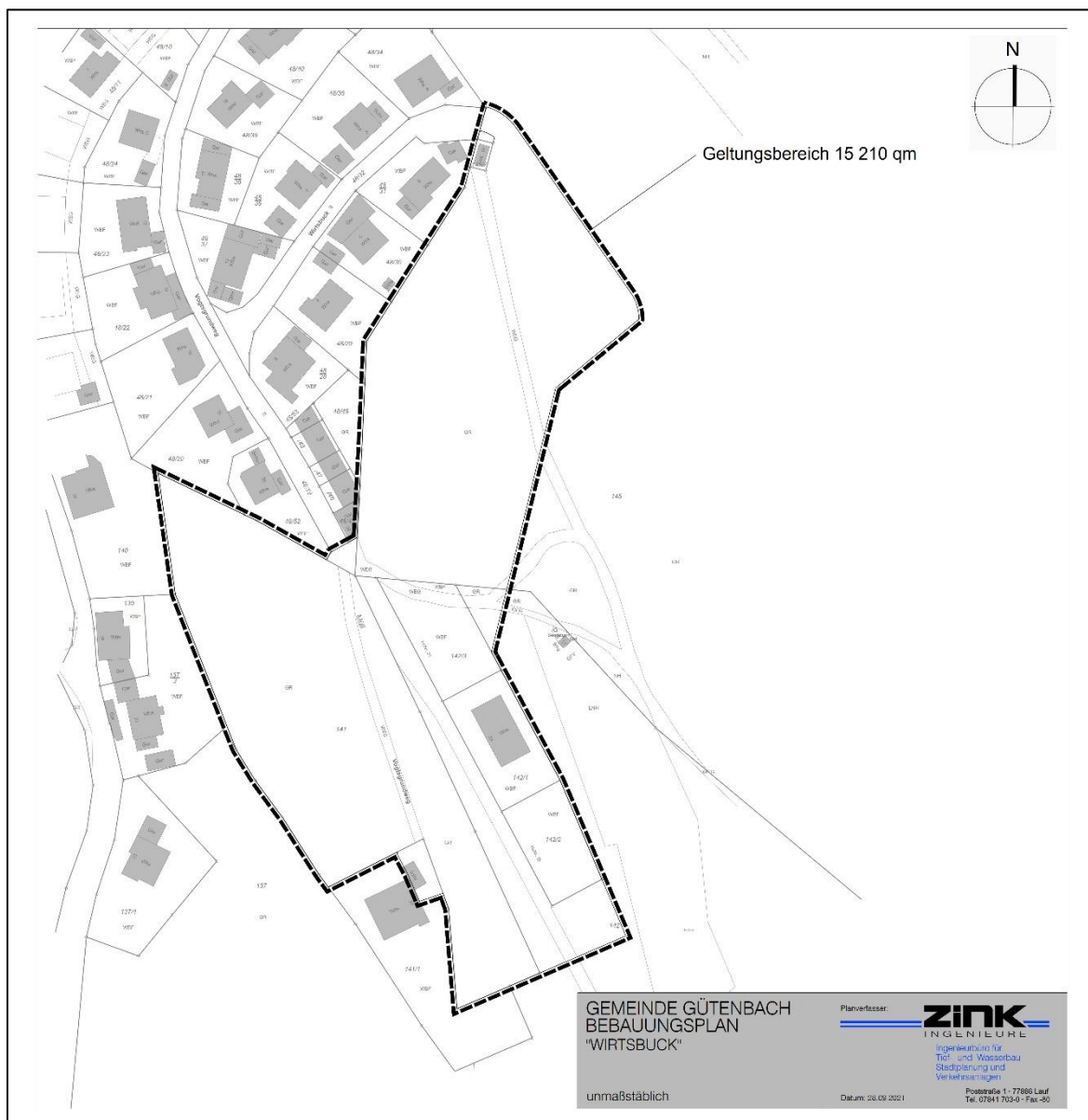


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

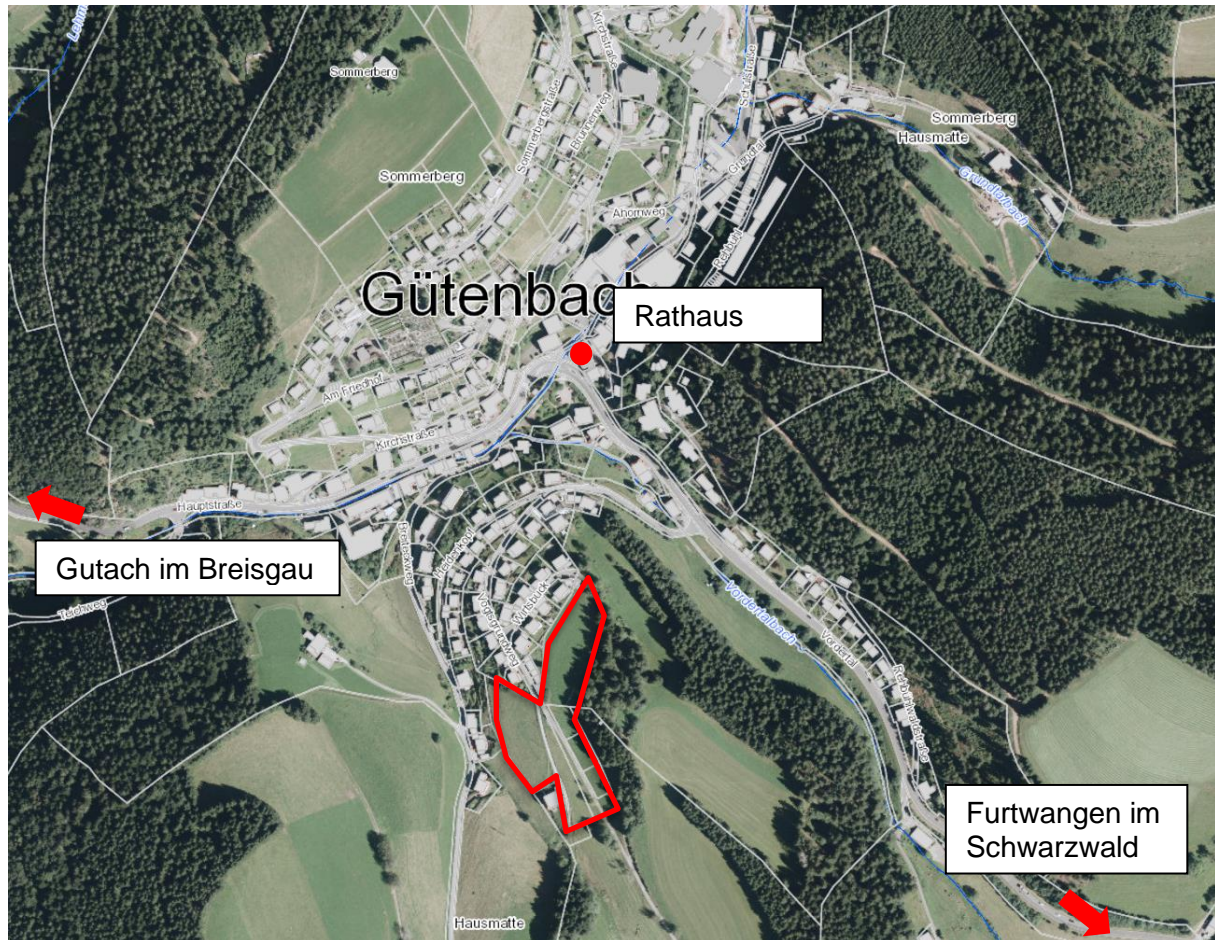


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes; Quelle: LUBW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Gütenbach, etwa 200 Meter vom Ortskern entfernt auf einem Bergrücke gelegen.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und dient als Grünland. Am südöstlichen Rand wird es von einer Waldzunge eingefasst. Südlich des Gebietes befindet sich das bestehende Wohngebäude im Vogtsgrundweg, im Südwesten in direktem Anschluss an den Geltungsbereich. Teilweise verläuft der Vogtsgrundweg sowie eine Erschließungsstraße des Gebäudes „Vogtsgrundweg Nr. 30“ durch das Gebiet.

Östlich des Plangebietes schließen Waldflächen an das Plangebiet an. Gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist ein Abstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden einzuhalten. Dies soll durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes erreicht und durch Baulasten vor dem Satzungsbeschluss gesichert werden.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmale im Bereich des Plangebietes.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Verkehrsfläche sind im Eigentum der Gemeinde Gütenbach.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einem Bergrücken in Hochlagen des mittleren Schwarzwaldes gelegen und ist nach Westen abfallend.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt und folgender für den Untersuchungsraum typischer Untergrundaufbau erkundet:

- 1) Oberboden
In allen Bohrungen beginnt das Bodenprofil mit einem dunkelbraunen, humosen Oberboden. In der Zusammensetzung handelt es sich um sandige, schwach tonige, teilweise steinig-kiesige Schluffe. Die Mächtigkeit des Oberbodens beträgt in den Aufschlüssen etwa 0,2 m bis 0,3 m.
- 2) Deckschichten
Unter dem Oberboden folgen in allen Schürfen Deckschichten aus Gneisverwitterungsmaterial. Das Material zeigt deutlich die Charakteristik (Mineralbestand, grusig) von verwittertem Gneis. Hierbei handelt es sich um die Verwitterungsstufen vollständig verwittert bis zersetzt. Bei dem graubraunen bis rötlichbraunen Verwitterungsmaterial handelt es sich teilweise um kiesig-sandige Steine, um teilweise schluffige, sandige, steinige Kiese sowie um stark kiesige, teilweise schluffige Sande. Die Schichtunterkante des Verwitterungsmaterials wurde nicht in allen Schürfen erreicht. Die Mächtigkeit beträgt etwa 1,8 m bis > 3,5 m.
- 3) Gneis
Die Deckschichten werden von Gneisen unterlagert. Hierbei handelt es sich um hellgraue bis braungraue, feinkörnige Gneise mit unterschiedlichem Verwitterungsgrad. Zunächst werden mürbe, lagige Gneise angetroffen, die durch den Lösevorgang stückig zerbrochen sind. Die Brüche verlaufen teilweise entlang der Schieferflächen, so dass etwa 5 cm bis 10 cm dicke Bruchstücke entstehen. Sehr schnell kann das Material mit dem Bagger nicht mehr gelöst werden. Das gelöste Material ist mäßig (absandend) bis gering entfestigt und weist an den Klüften Verfärbungen auf. Mit dem Hammer ist das Gestein unter dumpfem Klang leicht zu zerschlagen. Mit der Hand ist das Material nicht zu zerbrechen.
Der Übergang zum eigentlichen Festgestein ist fließend und nicht überall in gleicher Tiefe zu erwarten. Dies ist typisch für Gneis, der meist kein lineares Verwitterungsprofil aufweist. Es sind auch Wechsellagerungen aus „frischem“ und angewittertem Material möglich. Das frischere Material weist engständige, geschlossene Klüfte im Abstand von 5 cm bis 20 cm auf. An den Klüften ist meist eine Verfärbung des Materials zu erkennen.

Die Deckschichten stellen eine Abfolge aus schluffigen bis stark schluffigen Kiesen dar, die auf dem Festgestein aufliegen. Das Festgestein ist als Stauer zu charakterisieren und behindert ein vertikales Absickern von eindringendem Wasser. Dadurch kann es zu Vernässungen oder Wasseraustritten in unterschiedlichen Tiefenlagen kommen, was im ungünstigen Fall die Standsicherheit von Böschungen beeinträchtigt.

Die hydrogeologischen Randbedingungen sowie die Hanglage sind aus geotechnischer Sicht für eine Versickerung nach den Vorgaben des DWA-A 138 nicht geeignet.

Bodenbelastungen

Im Bereich des Plangebietes sind zurzeit keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Bereich oder in der direkten Nähe des Plangebietes.

Grundwasser

Das Grund- oder Schichtwasser wurde in der geotechnischen Untersuchung nicht angetroffen.

Wasserschutzgebiete

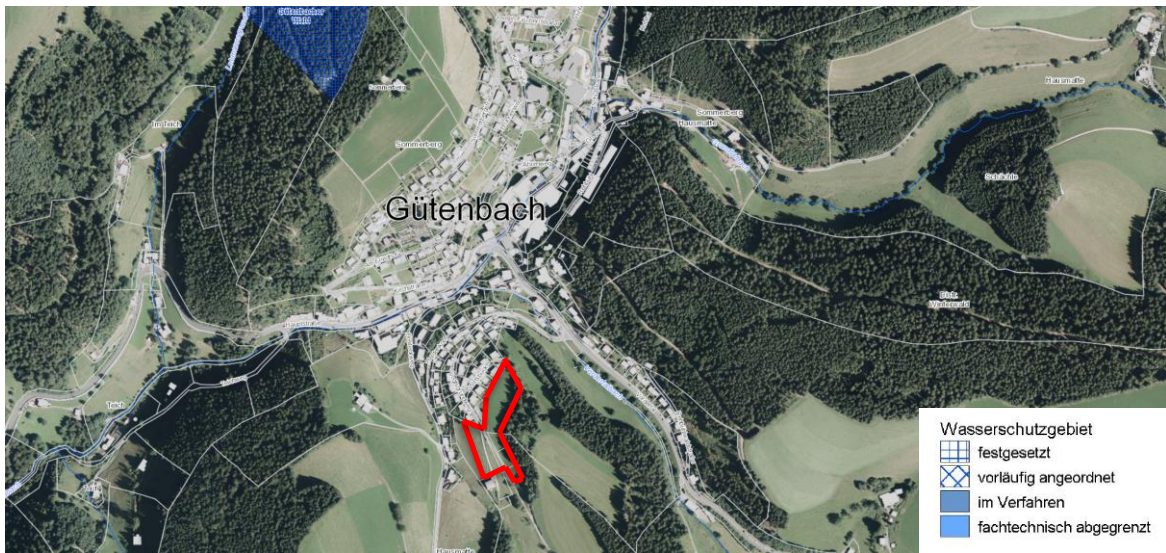


Abbildung 3: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 17.04.2020, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

Starkregen

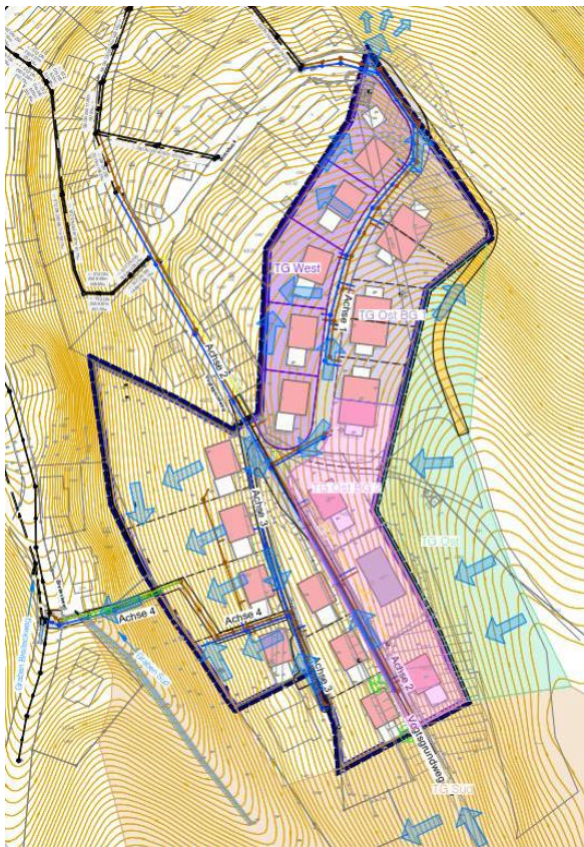


Abbildung 4: Fließwege bei einem Starkregenereignis (HQ100)

Für das Plangebiet wurde eine vereinfachte hydrologisch-hydraulische Abschätzung mit Nachweis der Flutwege hinsichtlich des Starkregenrisikomanagementes vorgenommen. Festzustellen ist hierbei, dass sich das Plangebiet nur sehr geringfügig auf den Hochwasserabfluss auswirken wird.

Nachteilige Auswirkungen für Unterlieger können aufgrund des geringen Anteiles der neu befestigten Flächen im Verhältnis zur Gesamteinzugsgebietsfläche ausgeschlossen werden. Abschließend ist festzustellen, dass die Realisierung des Plangebietes aufgrund der beschriebenen hydrologisch-hydraulischen Gesamtsituation bezogen auf die geplante Einleitung in die Vorfluter, zu keinen signifikanten nachteiligen Hochwasserfolgen führt.

Ein Starkregenrisikomanagementkonzept für das Plangebiet liegt nicht vor und ist auch in absehbarer Zeit nicht geplant. Die Grundstückseigentümer sind zur Schaffung von eigenen Schutzmaßnahmen (z. B. im Bereich der Lichtschächte) verpflichtet. In Abstimmung mit dem Landratsamt ist für das Baugebiet eine vereinfachte

hydrologisch-hydraulische Abschätzung mit Nachweis der Flutwege ausreichend. Für den Abfluss aus dem natürlichen Teilgebiet Ost sind aufgrund der geringen Abflussmengen privaten Objektschutzmaßnahmen auf den Baugrundstücken ausreichend.

Zum Fassen des oberflächlich abfließenden Wassers sollten genügend Straßeneinläufe (Sinkkästen) vorgesehen werden. Des Weiteren wird empfohlen, zwei Entwässerungsrinnen mit Abdeckgitter am Ende der Planstraße 1 sowie des Vogtgrundwegs anzulegen. Die querliegende Rinne würde das über die Straße oberflächlich abfließende Wasser im Starkregenereignis sammeln und das Wasser Richtung unbebautem Gelände ableiten.

Empfohlen wird, zwischen der geplanten und bestehenden Bebauung nordwestlich der Planstraße 1 einen Abfanggraben herzustellen. Aufgrund des zusätzlich anfallenden Wassers wird westlich des Vogtgrundweges ein weiterer Abfanggraben empfohlen. Die Flutwege müssen freigehalten werden, weshalb ein Erwerb oder ein grundbuchrechtlicher Eintrag zur Sicherstellung der Flutwege erfolgen sollte.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Es befinden sich als Grünland genutzte Flächen in der Nähe des Plangebietes, von denen keine zu berücksichtigenden Immissionen ausgehen werden.

In der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, von denen Gerüche ausgehen können. Hierbei ist insbesondere durch Kaltluftabflüsse in den Abend- und Morgenstunden das Auftreten von Gerüchen im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Aufgrund der Erfahrungen aus der Bürgerschaft im Bereich des Plangebiets ist nicht mit erheblichen

Geruchsimmissionen zu rechnen. Die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung der im Plangebiet möglichen Geruchsimmissionen wird daher nicht vorgesehen.

3.2.9 Störfallbetriebe

Es befinden sich keine Störfallbetriebe in der Nähe des Plangebietes.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird heute schon teilweise durch den „Vogtsgrundweg“ und den Zufahrtsweg zum Gebäude „Vogtsgrundweg Nr. 30“ erschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Es befinden sich Ver- und Entsorgungssysteme innerhalb des „Vogtsgrundweges“, die jedoch nur in dessen unteren Verlauf verlegt sind.

Eine Freileitung der Netze BW verläuft über einen Teilbereich des Gebietes. Vom Leitungsträger ist die Verkabelung der bisherigen Mittelspannungsfreileitung vorgesehen. Im Bebauungsplan sind demnach keine Vorgaben zu Abständen zwischen der Freileitung und Gebäuden vorzunehmen.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es befinden sich keine Gemeindebedarfseinrichtungen innerhalb des Plangebietes.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

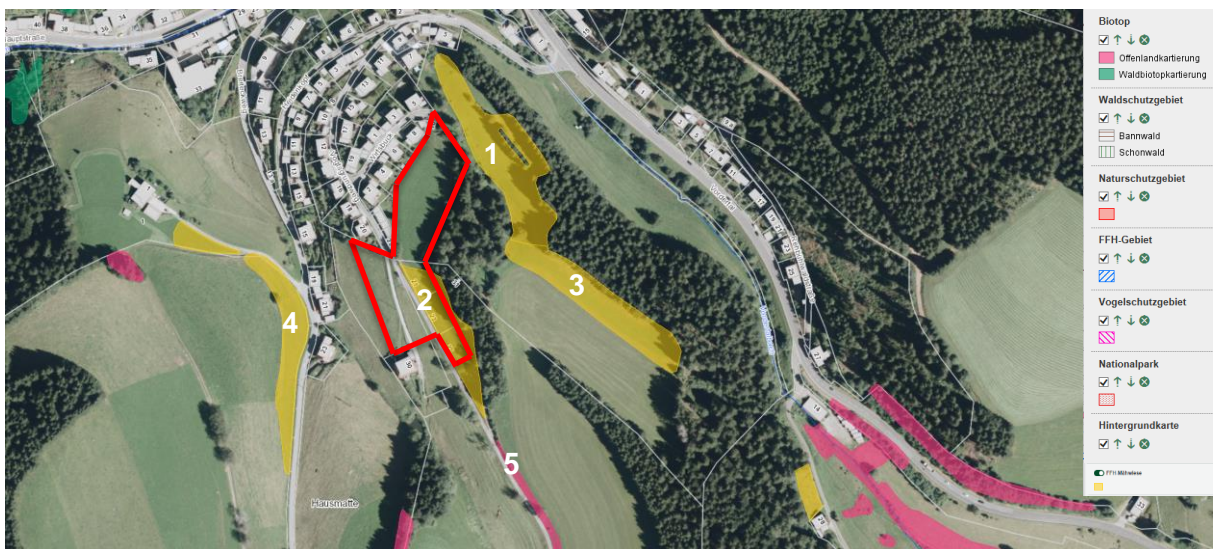


Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope; Quelle: LUBW, 17.04.2020, eigene Darstellung

- (1) FFH-Mähwiese „Berg-Mähwiese I südlich Gütenbach“
- (2) FFH-Mähwiese „Berg-Mähwiese II südlich Gütenbach“
- (3) FFH-Mähwiese „Berg-Mähwiese III südlich Gütenbach“
- (4) FFH-Mähwiese „Berg-Mähwiese II Breiteck“
- (5) Biotop „Magerrasen Vogtgrund“

Das Plangebiet unterliegt im südlichen Bereich teilweise aktuell der nach §§ 33, 34 und 36 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgeschriebenen Schutzkategorie einer FFH-Mähwiese mit dem Namen „Berg-Mähwiese II südlich Gütenbach“. (2) Die Fläche besteht aus einer artenreichen, mittelhochwüchsigen Berg-Mähwiese auf einem nach Südwesten geneigten Hangbereich mit Arten wie Wiesen-Sauerampfer, Frühe Magerite und Rote Große Pimpernell. Die Vegetationsstruktur auf der Fläche ist geprägt von einer mäßig dichten

Begründung

Mittelgrasschicht aus hochwüchsigen Gräsern und Kräutern und einer lichten bis mäßig dichten Obergrasschicht. Im Nordosten des Gebietes grenzt ebenfalls eine als FFH-Mähwiese kartierte Fläche mit dem Namen „Berg-Mähwiese I südlich Gütenbach“ an (1). Diese besteht aus einer mittelhochwüchsigen, artenreichen Berg-Mähwiese auf einem nach Nordosten geneigten Hangbereich. Innerhalb der Wiese stockt ein Baumriegel aus Fichten. Es ist ein blüten- und kräuterreicher Bestand. Dort kommen Arten wie der Rote Große Pimpernell, Weicher Pippau, Scharfer Hahnenfuß und Rotklee vor. Die Vegetationsschicht ist geprägt von einer mäßig dichten Mittelgrasschicht.

In etwas weiterer Entfernung im Süden des Plangebietes befindet sich außerdem das gemäß § 32 Landesschutzgesetz (NatSchG) geschützte Biotop „Magerrasen Vogtgrund“ (5). Dieses Biotop besteht aus einem schmalen Streifen von Magerrasen entlang einer sonnigen Straßenböschung. Die Böschung gehört zu einem nur sehr schmalen Weidfeld. Die Magerrasenbereiche beschränken sich auf die steilen Bereiche der Straßenböschung. Durch die Planung besteht keine Beeinträchtigung des Biotops.

Eingriffe in diese Bereiche sollten vermieden werden. Unvermeidbare Eingriffe müssen gleichwertig innerhalb oder außerhalb, dann am besten in der Nähe des Eingriffsortes, ausgeglichen werden. Für den Ausgleich der FFH-Mähwiese stehen vier Flächen zur Verfügung, von denen eine umgesetzt werden soll:

- Entwicklung Bergmähwiese, Gesamtfläche etwa 10.000 m², auf Flst.-Nr. 6,
- Erweiterung der bestehenden FFH-Mähwiese auf Flst.-Nr. 145,
- Entwicklung Bergmähwiese auf etwa 4.000 m² auf Flst.-Nr. 207/9,
- Entwicklung der bislang als „privates Grün“ gekennzeichneten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes „Wirtsbuck“ auf Flst.-Nr. 141 als Bergmähwiese mit einer Fläche von etwa 1.500 m².

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich momentan noch im Außenbereich und unterliegt daher den Vorschriften des § 35 BauGB. Zwar ist für einen Teilbereich der Bebauungsplan „Sommerberg-Heidenkopf“ aus dem Jahr 1964 rechtsverbindlich. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich jedoch um einen Straßen- und Bauflichtenplan, der für das Plangebiet keine Festsetzungen trifft.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Regionalplan

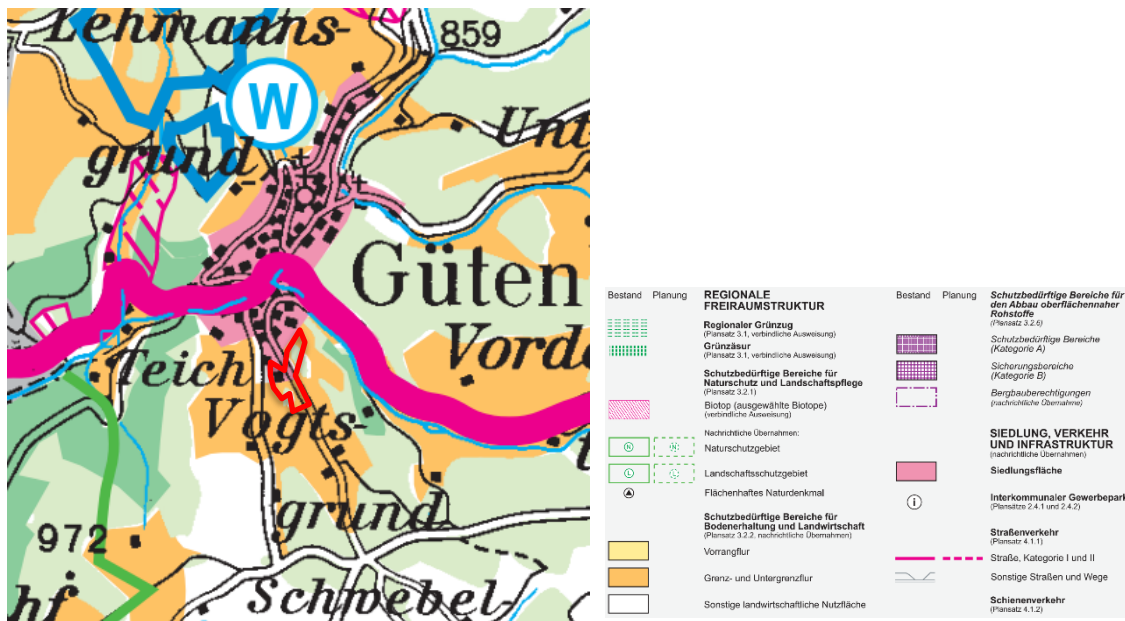


Abbildung 6: Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg - Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg, eigene Darstellung

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.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg besitzt der Bereich des Plangebietes teilweise die Funktion eines schutzbedürftigen Bereiches für Bodenerhaltung und Landwirtschaft" (hier: Grenz- und Untergrenzflur). Gemäß Grundsatz 3.2.2 Abs. 3 Regionalplan handelt es sich hierbei um Flächen, die aufgrund der natürlichen Gegebenheiten oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und die deshalb in einem möglichst naturnahen Zustand gehalten und nur in den waldarmen Teilen der Region aufgeforstet werden sollen.

Zwar ist die naturnahe Erhaltung der oben aufgeführten Flächen im Plangebiet wünschenswert. Jedoch ist deren Inanspruchnahme zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum erforderlich. Durch die bereits bestehenden Gebäude und Verkehrsinfrastruktur ist bereits eine Vorprägung des Plangebietes gegeben und das Plangebiet ist zu einem großen Teil bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aus diesen Gründen wird die Inanspruchnahme der Flächen zu Wohnbauzwecken höher gewichtet als deren Erhaltung.

4.2.2 Baulücken im Bestand

Im Verlauf der Planung des Baugebietes „Wirtsbuck“ wurden die potenziell vorhandenen Baulücken innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Gütenbach grob ermittelt. Diese umgreifen insgesamt Wohnbauflächen von etwa 1,9 ha. Das Ergebnis wird dem hier vorliegenden Bedarfsnachweis zu Grunde gelegt. Gemeindeeigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar, die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum.

Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden die Baulücken im Bestand nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet. Für die gesamte Laufzeit eines Flächennutzungsplanes wird dafür in der Regel dazu ein Ansatz von 25 % gewählt.

Aufgrund des hier vorliegenden kürzeren Betrachtungszeitraumes von 5 Jahren kann der anrechenbare Baulückenanteil entsprechend reduziert werden:

25 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 15 Jahre Betrachtungszeitraum

8,3 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 5 Jahre Betrachtungszeitraum

Demnach sind im Betrachtungszeitraum der Bedarfsermittlung von den erfassten 1,9 ha noch etwa 0,15 ha als Baulücken im Bestand anzurechnen.

4.2.3 Bauflächenbedarfsnachweis

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die Anforderungen des Baugesetzbuches nach § 1a im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche dient der dringenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde hat als städtebauliches Ziel einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits auch für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen bereitzustellen.

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.

Des Weiteren ist die Gemeinde als „touristisches Zentrum“ im Regionalplan von 2003 ausgewiesen. Diese sollen sich im Bereich Tourismus verstärkt weiterentwickeln. Hierzu zählt auch der Ausbau des Übernachtungsangebotes. Dies wird durch die Planung des Baugebietes „Wirtsbuck“ vorangebracht, da dort auch explizit Ferienwohnungen zugelassen werden sollen.

Begründung

Ebenfalls ist eine landschaftsschonende Siedlungstätigkeit (Grundsatz 2.8 des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg) zu verfolgen. Es sollen vorhandene Baulücken ausgenutzt werden, bevor neue Siedlungsflächen ausgewiesen werden. Die neuen Bauflächen sollen sich an schon bestehende Ortslagen anschließen, um Splittersiedlungen zu verhindern. Es soll verstärkt auf dichtere Wohnformen gesetzt werden, um Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

All diese Vorgaben werden durch das neue Plangebiet soweit eingehalten. Es sind keine Baulücken im notwendigen Maße vorhanden, da diese meist in privater Hand sind und somit auf eine Teilnahmebereitschaft der Eigentümer gehofft werden müsste. Des Weiteren werden auf dem Gebiet, besonders im nordöstlichen Bereich, auch auf die Errichtung von Doppelhäusern als dichtere Wohnformen hingewirkt. Außerdem ist der Großteil des Gebietes schon als Potenzialfläche für Wohnbebauung im Flächennutzungsplan der Gemeinde festgeschrieben.

Aus diesen genannten Punkten kann die Planung als mit den Ausführungen und Darstellungen des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahre 2003 vereinbar gesehen werden.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

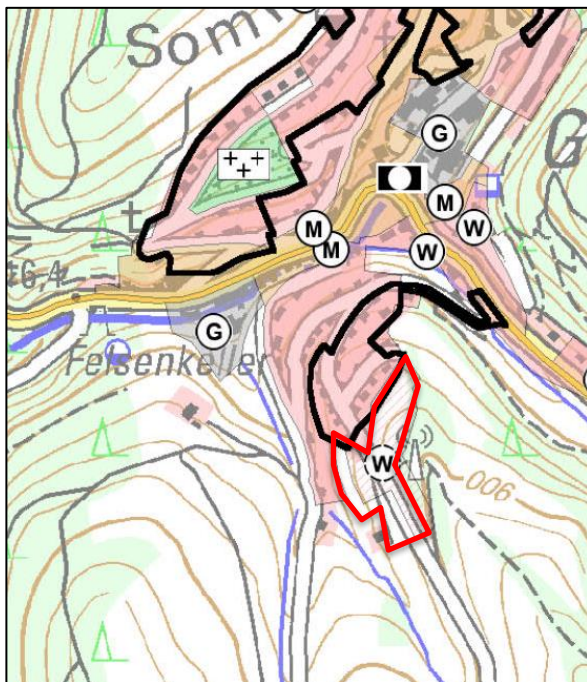


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 17.01.2020; eigene Darstellung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen Gütenbach stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als überwiegend als Wohnbaufläche dar. Einzig der südliche Bereich bis zum Bestandsgebäude „Vogtsgrundweg 30“ ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Der Bebauungsplan weicht demnach teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch Wohnbebauung und teilweise Grünland geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Begründung

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

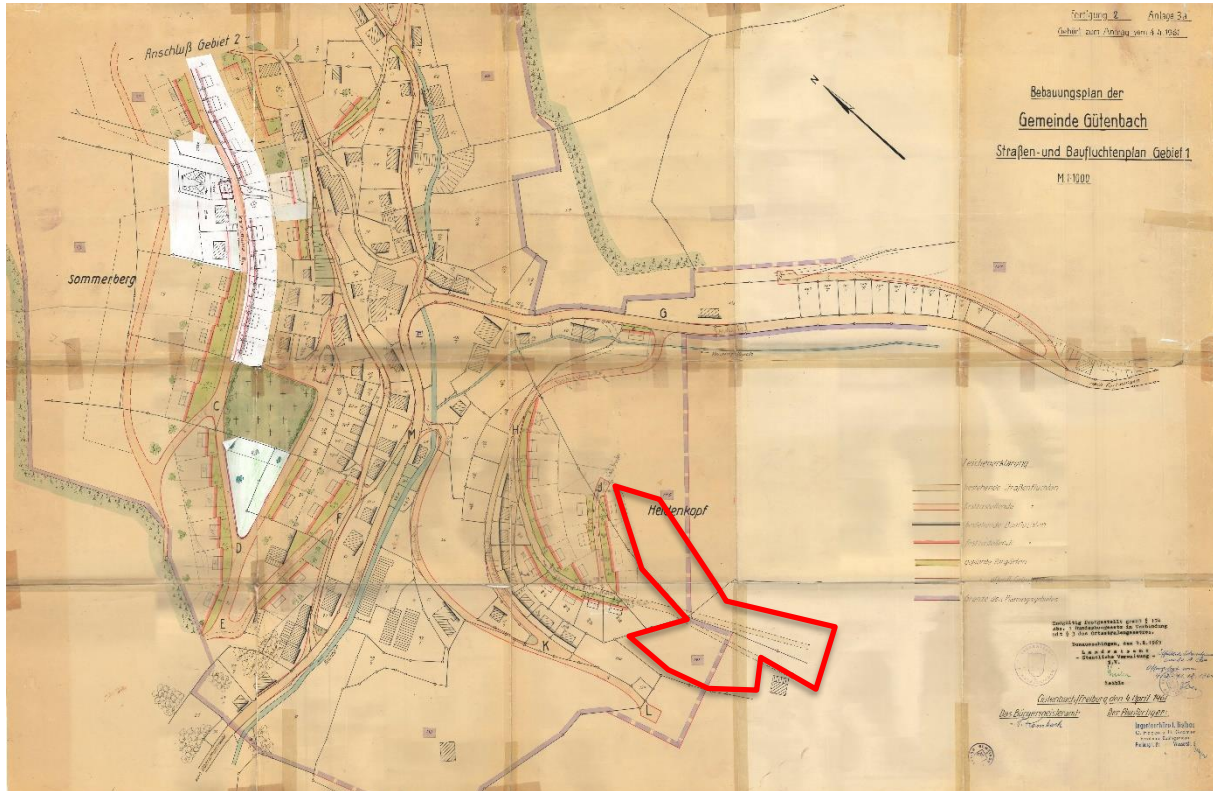


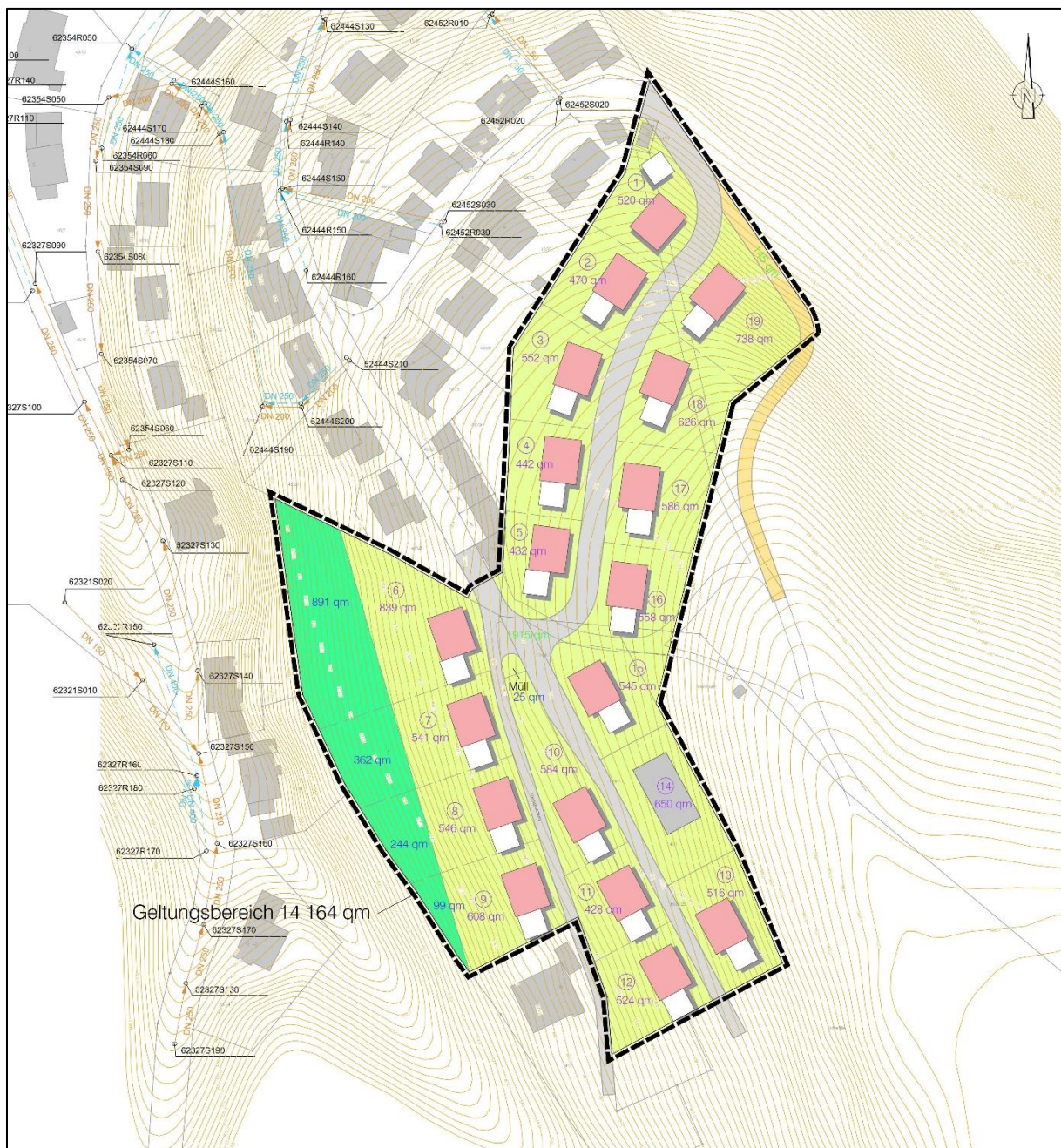
Abbildung 8: Bebauungsplan "Sommerberg-Heidenkopf", Straßen- und Baufluchtenplan, rechtsverbindlich seit dem 04.12.1964; Quelle: <https://lrasbk.maps.arcgis.com>; eigene Darstellung

Für die Bebauung nördlich des Plangebiets ist seit dem 04.12.1964 der Bebauungsplan „Sommerberg-Heidenkopf“, Straßen- und Baufluchtenplan, rechtsverbindlich. Teilweise überlagert das Plangebiet diesen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Allerdings sind vom Überlagerungsbereich keine Festsetzungen betroffen.

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild



Seite 19 von 32

Begründung

Mit der Entwicklung des Plangebiets soll die Struktur der bestehenden Bebauung fortgeführt werden. Außerdem werden die beiden bestehenden Wohngebäude in den Siedlungsbereich einbezogen.

5.2.2 Planungsalternativen

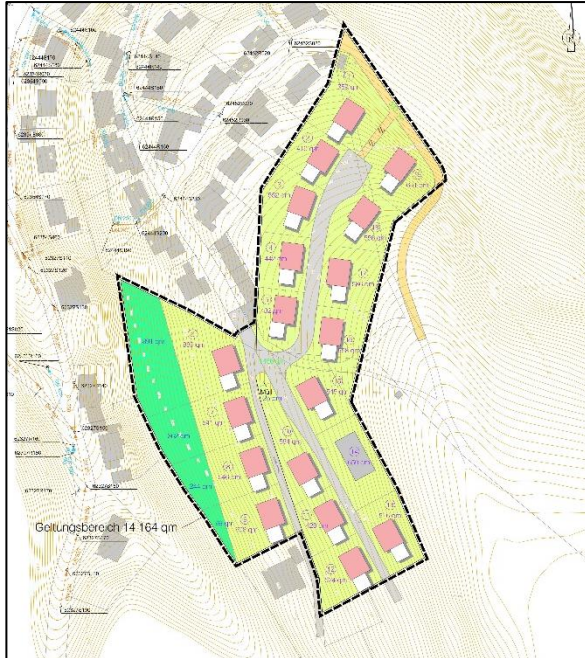


Abbildung 10: Variante „Stichstraße“ des Städtebaulichen Entwurfs zum Bebauungsplan „Wirtsbuck“,
Quelle: Zink Ingenieure

Als Variante wurde die Erschließung des Plangebietes mit einer Stichstraße untersucht. Aufgrund der Vorteile der Ringerschließung wurde diese jedoch zurückgestellt.

5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Vorgesehen ist eine Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern. Die Bestandsbebauung soll in den Siedlungsbereich einbezogen werden.

Nutzungskonzept

Überwiegend soll das Plangebiet für Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über den Vogtsgrundweg aus Richtung des Ortskerns erschlossen. Hiervon werden dann die einzelnen Bereiche des Gebietes teilweise mit Hilfe einer neu zu errichtenden Straße und über die schon bestehende Zufahrtstraße zum Gebäude Vogtsgrundweg Nr. 30 erschlossen. Von der Erschließungsstraße im Nordosten des Gebietes werden Fußwege für Wanderer und Spaziergänger an die vorhandenen Wege im Nahbereich angeschlossen. Zur Straße „Wirtsbuck“ wird ein Anschluss geschaffen, so dass eine Ringverbindung entsteht.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 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 neuen 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.

6.1.2 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.

Begründung

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.

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, so dass 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.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die maximale Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils der Straßenrand der zugehörigen Erschließungsstraße gewählt. Zur Klarstellung wird die jeweilige Erschließungsstraße bei Eckgrundstücken festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, die Bebauung entsprechend des Geländeverlaufs und des angrenzenden Bestands weiterzuentwickeln.

Ergänzend hierzu wird vorgeschrieben, dass talseitig unterhalb des unteren Bezugspunkts die sichtbare Außenwand maximal 3,0 m (bei Gebäudehöhe 10,0 m) bzw. 5,0 m (bei Gebäudehöhe 8,0 m) betragen darf. 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 unterhalb der 3,0 m ist möglich, solange keine sichtbare Außenwand errichtet wird. Mit der vorgenommenen Begrenzung

Begründung

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:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale 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.

6.1.3 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 18 m reduziert.

6.1.4 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. Um hiervon abweichend auch außerhalb der Baufenster Terrassen zu ermöglichen, wird die Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen aufgenommen.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Diese Festsetzung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke für die vorgesehene Wohnnutzung.

Hierbei ist zwischen Carport- oder Garagenvorderfront und der öffentlichen Verkehrsfläche bei senkrechter Zufahrt von der Straße mindestens ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Begründung

Durch diesen Abstand wird ein übersichtliches Ausfahren aus der Garage bzw. dem Carport unterstützt.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an den Vogtsgrundweg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

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)			29
Einwohner (E)	2,3 E/WE		66
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag		216
Anteil MIV	80% Anteil der Kfz-Fahrten		173
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw		144
Kfz-Aufkommen Einwohner			144
Besucherkfahrten	0,25 Fahrten/E		16
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E		3
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E		7
Kfz-Aufkommen gesamt			170
Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	10
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1
Spitzenstunde		Fahrten	17

Durch das Gebiet wird es zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von täglich etwa 170 Fahrten kommen.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Das Plangebiet wird über eine neue Ringverbindung zur bestehenden Stichstraße „Wirtsbuck“ erschlossen. Diese Straße wird mit einer Gesamtstraßenbreite von 6,0 m ausgelegt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden diese Flächen als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie. Mögliche Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach beispielsweise auch Bäume und öffentliche Parkplätze befinden. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt erst im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Die gewählte Fahrbahnbreite von 6,0 m ermöglicht gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06)“ die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug). Diese Planstraße ist durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang dieser Planstraße ist dadurch gewährleistet.

Die beiden bestehenden Straßen im Plangebiet weisen derzeit eine Breite von etwa 3,0 m auf. Im Bebauungsplan wird eine geringe Verbreiterung auf 4,0 m vorgesehen. Diese Breite ist zwar weiterhin für Begegnungsverkehr zu schmal. Allerdings besteht im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in den Vogtsgrundweg eine Aufstellfläche, an der Fahrzeuge sich begegnen können. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird daher ein breiterer Straßenausbau nicht vorgesehen.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Parkplätze angelegt.

6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft ein wichtiger Fuß- und Wanderweg. Dieser Weg wird im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg“ festgesetzt.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wärme wird über den Vogtsgrundweg gesichert.

Am nördlichen Rand des Plangebietes besteht eine Trafostation zur Umsetzung der Freileitung in das Erdkabel. Die Freileitung wird zukünftig im Straßenbereich verlegt.

6.3.2 Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird über den Vogtsgrundweg realisiert.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen innerhalb des Vogtsgrundweges.

Der geplante Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Schmutzwasser-Kanal im Breiteckweg angebunden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Plangebiet wird, wie die angrenzende Siedlungsfläche, im Trennsystem entwässert. Eine Versickerung ist aufgrund der bestehenden topographischen und geologischen Verhältnisse nicht zu empfehlen. Nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept wird das Schmutz- und Regenwasser daher über die Haltungen in den Straßen Wirtsbuck, Vogtsgrundweg und über ein Leitungsrecht zum Breiteckweg an das Bestandsnetz angeschlossen.

Eine Behandlung der Niederschlagsabflüsse im Ortskern ist nicht erforderlich. Da das Plangebiet als Wohngebiet über eine vergleichbare Oberflächenzusammensetzung wie das

Begründung

bestehende Wohngebiet verfügen wird, ist nicht von einer Verschlechterung der stofflichen Belastung auszugehen.

Starkregen

Auf privaten Baugrundstücken wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB das Anlegen von Abfanggräben festgesetzt. Hierdurch sollen Schäden der unterhalb liegenden Bebauung bei Starkregenereignissen vermieden werden.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet wird über den Vogtsgrundweg mit der notwendigen Kommunikationstechnik versorgt.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Versorgungsanlagen und -leitungen sind aufgrund des Sicherheits- und auch des Ästhetikaspektes als unterirdische Leitungen zu führen.

6.3.6 Private Flächen

Zur Ableitung des Niederschlags- und Schmutzwassers ist teilweise die Verlegung von Abwasserleitungen auf privaten Baugrundstücken erforderlich. Hierzu wird auf dem betroffenen Grundstück eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt. Zur Sicherung ist das Leitungsrecht allerdings noch grundbuchrechtlich zu sichern.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Private Grünflächen

Die privaten Grundstücksflächen, die keiner Bebauung zugeführt werden, sollen als Gartenflächen angelegt und erhalten werden. Aus diesem Grund werden diese Bereiche als „Hausgarten“ festgesetzt. Die Nutzung mit Nebenanlagen ist grundsätzlich zulässig.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 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 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten werden und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenschonende Leuchtmittel, vorzugsweise LED, zu verwenden sind. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger

empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei untersagt.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen Bäume

Je angefangene 300 qm bebaubarer Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger, gebietsheimischer und standorttreuer Laubbaum zu pflanzen.

Diese Festsetzung erfolgt, um den Verlust an Vegetationsflächen auszugleichen und die Durchgrünung des Plangebietes zu unterstützen. Darüber hinaus können mit dem Anpflanzen von Bäumen Verbesserungen des Kleinklimas und Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung, eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Gütenbach. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch den Bebauungsplan soll eine optimierte Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes realisiert werden können.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.6.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell zum größten Teil nicht bebaut und nicht versiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Ein Wohngebäude sowie Verkehrsflächen befinden sich im Plangebiet.

6.6.3 Mensch

Die fußläufige Wegeverbindung (Wanderweg) auf dem Grundstück Flst.-Nr. 145 bleibt erhalten.

Gewerbelärm und Verkehrslärm sind im Plangebiet nicht zu befürchten.

6.6.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist momentan zum größten Teil noch unversiegelt. Durch die Errichtung der Wohngebäude wird das Gebiet teilweise eine Versiegelung erfahren. Diese Versiegelung wird jedoch zu einem Teil durch eine entsprechende Durchgrünung der privaten Gartenbereiche kompensiert.

Dennoch stellt die geplante Maßnahme 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. Aus Sicht des Bodenschutzes sollen derartige Flächen im Normalfall von Bebauung freigehalten werden.

6.6.5 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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden jedoch nicht ausgelöst.

6.6.6 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 geplante Einzel- und Doppelhausbebauung eine Durchlüftung bzw. Durchströmung aufrechterhalten werden können.

6.6.7 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

6.6.8 Landschaftsbild und Erholung

Durch die Realisierung des Plangebietes wird die Freifläche einer Wohnbebauung weichen. Für das Landschaftsbild wird das Vorhaben keine negativen Auswirkungen haben, da keine prägenden Strukturen beseitigt werden.

6.6.9 Abwägung der Umweltbelange

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. Dies ist jedoch 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.

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Vorschriften zu Dachformen und Dachneigungen werden nicht getroffen. Hierdurch ist ein breites Spektrum zur Dachgestaltung möglich.

Über Vorgaben zur Dacheindeckung 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 Farbgebungen orientieren sich folglich an den regionstypischen Gestaltungsmerkmalen. Durch die Begrenzung des Farbspektrums auf grau bzw. anthrazit bis schwarz oder rot bis rotbraun kann über die Dächer ein städtebaulicher Zusammenhalt der Neubauten unterstützt werden.

Flachdächer mit einer Neigung von ≤ 10 Grad sind zu begrünen. Damit wird ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet.

Um auch eine angemessene Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen, gilt die Vorschrift nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 4 \text{ m}^2$) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Auch werden explizit aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zugelassen, um erneuerbare Energien nicht einzuschränken.

6.7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

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.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der steilen Hangsituation sind Vorschriften zur Gestaltung der Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern erforderlich.

Plätze für bewegliche Müllbehälter

Um Beeinträchtigungen durch Müllbehälter bzw. -sammelplätze zu vermeiden, sind diese in Gebäuden unterzubringen, einzuhausen oder zu begrünen, sodass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

6.7.3 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hierbei auch hintereinander liegend 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.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bisherige Nutzung des Plangebietes als Grünland wird durch die Nutzung des Gebietes als Wohngebiet nicht mehr möglich sein. Vom Flächenverlust betroffen ist ein Haupteinwohnerlandwirt. Durch die Inanspruchnahme zu Wohnzwecken wird dieser landwirtschaftliche Betrieb in seiner Existenz nicht gefährdet, jedoch wirkt sich ein Flächenverlust immer nachteilig aus. Bei einer erneuten Verpachtung von Gemeindeflächen ist daher wünschenswert, wenn der Flächenverlust für diesen Betrieb wieder kompensiert werden kann.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes.

7.3 Verkehr

Das Plangebiet wird zu keiner unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Da das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB zu Anwendung kommt, gelten alle Eingriffe in Natur und Landschaft als im Vorlauf des Verfahrens ausgeglichen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke wird eine amtliche vereinbarte Umlegung im vereinfachten Verfahren gemäß §§ 80-84 BauGB durchgeführt.

8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.3 Erschließung

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der badenova Konzept GmbH, Freiburg, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen. Erschließungsmaßnahmen sollen in den Jahren 2021/2022 durchgeführt werden.

Zur Erschließung des nordwestlichen Teilbereichs sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau von Erschließungsstraßen erforderlich.

Öffentliche Abwasseranlagen bedürfen gemäß § 48 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) einer wasserrechtlichen Genehmigung, sofern diese nicht im Benehmen mit der unteren Wasserbehörde geplant und ausgeführt wird.

8.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung der Grundstücke wird mit dem Erschließungsträger „badenova Konzept GmbH“, Freiburg, ein Erschließungsvertrag über die Übernahme der Erschließungskosten abgeschlossen. Das bedeutet, dass die Erschließungskosten komplett auf die Grundstückseigentümer bzw. die späteren Käufer der Baugrundstücke umgelegt werden können. Diese Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Gütenbach.

8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Anfang des Jahres 2022 zur Rechtskraft zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	15.210 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa 2.190 m²	14,4%
- Straßenverkehrsfläche	etwa 2.042 m²	13,4%
- Fußweg	etwa 148 m²	1,0%
Private Grünflächen	etwa 1.837 m²	12,1%
Trafostation	etwa 46 m²	0,3%
Nettobauland	etwa 11.137 m²	73,2%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	19 Bauplätze	29 WE
Gesamt	etwa	29 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,3 E/WE	etwa	66 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	etwa	E/ha

Gütenbach,

.....

Lisa Hengstler
 Bürgermeister

Lauf, 28.09.2021 Ro/Kr

zink
 INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
 Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser