

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Bennacker III" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Bennacker III"

der Gemeinde Schuttertal, OT Schweighausen (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schuttertal hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Bennacker III" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland. Dies ist erforderlich, da zum einen im Ortsteil Schuttertal kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gebiets "Bennacker III" geschaffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Südosten des Ortsteils Schweighausen sichergestellt werden.

2 Verfahren

Der B-Plan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Verfahren eingebracht.

Die Aufstellung des B-Plans dient der Schaffung von Wohnraum. Der Bedarf ist dadurch begründet, dass die Gemeinde Schuttertal für den Ortsteil Schweighausen zuletzt 2002 ("Bennacker II") und für den OT Schuttertal zuletzt 2015 (Talblick II) ein Wohngebiet erschlossen hat und derzeit über keine freien Bauplätze mehr verfügt.

Die Gemeinde verfügt des Weiteren über keine Reserveflächen mehr im rechtswirksamen FNP.

Um kurzfristig Bauplätze zu schaffen, hat die Gemeinde Schuttertal sich entschieden, Flächen nach den mit der Novellierung des BauGB 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB auszuweisen. Das Planungsgebiet grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Ortsteil aufgrund der vorhandenen Topografie eine sehr bandartige Struktur aufweist. Die max. Grundfläche beträgt ca. 1.178 m² und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m². Somit war eine rechtskonforme Anwendung des § 13b BauGB gegeben.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird mit der Ausweisung des Baugebiets nicht beeinträchtigt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 24.05.2022 gefasst.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Durchführung der Offenlage vom 01.08. – 16.09.2022 wurde am 13.12.2022 der Satzungsbeschluss gefasst. Mit der Öffentlichen Bekanntmachung am 07.04.2023 wurde der B-Plan rechtskräftig.

Der B-Plan wurde gemäß § 13b i.V.m. § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Die Belange von Natur und Umwelt wurden i. R. eines Umweltbeitrages sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung geprüft und berücksichtigt. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde die Aufstellung des B-Planes nach § 13 b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt.

Daher beabsichtigt die Gemeinde Schuttertal zur Heilung des B-Plans die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach §215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB und eine weitere Offenlage.

In einem ersten Verfahrensschnitt ist eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB durchzuführen.

Aufgrund der Beanspruchung von FFH-Mähwiesen beim vorliegenden Bebauungsplan ist mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Daher ist aufbauend auf die Vorprüfung in einem 2. Verfahrensschritt eine Umweltprüfung, d. h. also ein Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) erforderlich.

Aufgrund der zwei Verfahrensschritte ist dies sehr zeitaufwendig. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis ist für den Bebauungsplan "Bennacker III" möglich, eine Vorprüfung in den zu erstellenden Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, das heißt in eine Umweltprüfung, zu integrieren.

Bestandteil der Offenlage ist daher ein Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit integrierter Vorprüfung des Einzelfalls.

3 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist in der rechtswirksamen Fortschreibung des FNP der VVG Seelbach - Schuttertal als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der FNP ist nach Rechtskraft des B-Plans zu berichtigen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Ortslage und umfasst den Bereich beidseits des Kniesteinwegs südlich angrenzend an das Baugebiet "Bennacker II". Im Osten und Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Fläche. Im Norden und Süden schließt das Planungsgebiet an die vorhandene Bebauung bzw. an landwirtschaftliche Flächen an.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha.

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich kann dem beigefügten Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

5 Bedarfsermittlung

Bestehende Situation

Die Gemeinde Schuttertal hat zuletzt 2002 für den OT Schweighausen einen B-Plan für ein Wohngebiet aufgestellt und dieses Wohngebiet "Bennacker II" und für den Ortsteil Schuttertal 2015 "Talblick II" danach erschlossen. Die damit zur Verfügung stehenden Bauplätze wurden in den letzten Jahren alle bebaut oder sind in Privateigentum. Somit stehen von Gemeindeseite aus hier keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Daher hat sich in den letzten Jahren ein Bedarf an Bauplätzen entwickelt. Die noch freien Bauplätze im Baugebiet "Kappelberg III" im OT Dörlinbach sind bereits verkauft oder befinden sich im Privateigentum.

Die Gemeinde Schuttertal verfügt aus der Fortschreibung Zieljahr 2025 nur noch über die ca. 0,40 ha große Wohnbaufläche "Loh – östlich Kniesteinweg" im OT Schweighausen.

Baulücken im Bestand

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP Zieljahr 2025 wurden Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ermittelt. Diese Ermittlung wurde zwischenzeitlich überprüft und entsprechend korrigiert. Dieses Ergebnis wird dem Bedarfsnachweis zugrunde gelegt. Dabei hat sich ergeben, dass sich aus den Baulücken nach § 34 BauGB in der Gesamtgemeinde Schuttertal ca. 1,16 ha ergeben.

Die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum, die oftmals kurzfristig aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Baulücken nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet werden. I.d.R. wird hier bei der vollen Laufzeit eines FNP 25 % in Ansatz gestellt, der bei einer Änderung des FNP und angenommener Betrachtungsweise von 5 Jahren entsprechend um 2/3 reduziert werden kann.

Damit sind von den ca. 1,16 ha Baulücken und der Annahme von einem Aktivierungspotential von ca. 8,3 % noch 0,09 ha anzurechnen.

Dies erscheint im Hinblick auf die Größe der Gemeinde bei der weiteren Berechnung für vernachlässigbar.

Bauflächenbedarfsnachweis

Der Bauflächenbedarfsnachweis erfolgt auf der Grundlage des fortgeschriebenen Regionalplans Südlicher Oberrhein (Rechtskraft: 22.09.2017).

Der Regionalplan gibt für Gemeinden mit Eigenentwicklung - wie die Gemeinde Schuttertal - einen Zuwachsfaktor von bis zu 0,25 % pro Jahr und Einwohner vor.

Bei einer angenommenen Änderung des FNP würde sich damit folgender Flächenbedarf ergeben (EW-Zahl: 31.12.2019):

$3.176 \text{ EW} \times 0,25 \% \times 5 \text{ Jahre} = \text{ca. } 40 \text{ EW}$.

Siedlungsdichte:

$40 \text{ EW} : 50 \text{ EW/ha} = 0,80 \text{ ha}$

Daraus ergibt sich ein ermittelter Flächenbedarf von ca. 0,80 ha.

Von den ca. 0,42 ha Gesamtfläche sind mehr als 20 % der Fläche für die Rückhaltung des Regen- und Hangwassers erforderlich und werden somit im B-Plan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dies ist bei der Betrachtung der Größe des ausgewiesenen Baugebiets entsprechend zu berücksichtigen.

Dem entgegen steht ein ermittelter Flächenbedarf von ca. 0,80 ha nach den Vorgaben des Regionalplans.

Im Hinblick darauf, dass die Gemeinde Schuttertal zuletzt i.R.d. Fortschreibung des FNP mit Zieljahr 2025 nur W-Flächen im flächengleichen Tausch ausgewiesen hat, diese bis auf die ca. 0,4 ha große W-Fläche "Loh - östlich Kniesteinweg" bereits realisiert hat und ansonsten über keine weiteren ausgewiesenen W-Flächen verfügt, erscheint die ausgewiesene Fläche aus städtebaulicher Sicht mehr als vertretbar.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Schuttertal ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausweisung des Baugebiets "Bennacker III" durchaus bewusst. Die steigende Nachfrage an Bauplätzen, aber auch die Tatsache, dass im OT Schweighausen zuletzt 2002 ein Baugebiet neu erschlossen wurde, in dem keine freien Bauplätze zur Verfügung stehen, haben die Gemeinde zu diesem Planungsschritt bewogen.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, das innerörtliche Potenzial zu nutzen. Auch hier wurden in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, seitens der Gemeinde innerörtliche Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke zu aktivieren. Dabei zeigt sich die Problematik, dass gerade in den ländlichen Bereichen Freiflächen sowie leerstehender Wohnraum für die nachfolgende Generation vorgehalten wird und somit keine Verkaufsbereitschaft erkennbar ist, d.h. die Gemeinde hat hier keinen Zugriff auf vorhandene Freiflächen, die sich im Privatbesitz befinden.

Mit der Ausweisung des Baugebiets "Bennacker III" wird auf die teilweise bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen.

Da der Ortsteil Schweighausen umgeben ist von Landwirtschaftsflächen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit werden bei einer Siedlungserweiterung auf jeden Fall gut bewirtschaftbare Böden mit hoher Qualität beansprucht.

Bei der Erschließungsplanung wurde flächensparend geplant, so dass der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Art der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Wohneinheiten

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen und Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der Zielsetzung der Gemeinde, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen.

Daher werden in der Konsequenz die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie der topographischen Situation ergeben

6.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, dem Höchstmaß nach BauNVO, festgesetzt, um die ausgewiesenen Flächen effektiv nutzen zu können. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 erfolgt in Abhängigkeit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

6.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der topographischen Situation wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt, wobei hier aufgrund der Topographie zwischen bergseitig und talseitig differenziert wird. Die maximale Wandhöhe wird ab dem Bezugspunkt Untergeschossfußbodenhöhe bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Zu messen ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Ebenso wird die maximal Firsthöhe festgesetzt.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. Untergeschossfußbodenhöhe (UFH) wurde in m ü.NN festgesetzt und wurde über verschiedene Geländeschnitte für jedes einzelne Gebäude ermittelt und festgesetzt.

Sie wurde dabei so festgelegt, dass entsprechend der vorhandenen Topographie auf der Bergseite der erschließenden Straße ein Untergeschoss mit möglichst ebenerdigen Zugang möglich ist, in das beispielsweise eine Garage integriert werden kann. In Teilbereichen mit steilerer Hangneigung muss die Höhendifferenz von Straße zum UG über eine Außentreppe überbrückt werden, während die Garage auf Straßenniveau in den Hang zu integrieren ist.

Die festgesetzten Wandhöhen lassen im Plangebiet eine Bebauung mit einer Wandhöhe über der festgesetzten EFH von maximal ca. 4,85 m auf der Bergseite und maximal ca. 7,00 m (gemessen ab UFH) auf der Talseite zu.

Die Gebäude dürfen nach Westen (talseitig) in der Ansicht nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Das Gelände ist wie in den Geländeschnitten dargestellt falls erforderlich entsprechend aufzufüllen.

Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, andererseits aber auch die für den optischen Gesamteindruck insbesondere in den topographisch bewegteren Teilen des Geländes maßgebende talseitige Ansichtsfläche baulicher Anlagen insgesamt beschränkt.

Diese Regelungen ermöglichen eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Das zulässige zweite Vollgeschoss kann je nach Geländeneigung teilweise in den Hang eingebaut sein oder aber im Dachraum angeordnet werden. Durch diese Regelung werden übermäßige, unangemessene Bauhöhen vermieden und so die Belange des Orts- und Landschaftsbilds berücksichtigt.

6.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der topographischen Situation mit z.T. erheblicher Hangneigung und soll eine unangemessen dichte Bebauung grundsätzlich vermeiden. Damit wird letztlich die Funktionsfähigkeit des Gebiets insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal drei pro Gebäude. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass bei Hanggrundstücken die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze nachzuweisen.

6.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sollen insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. So soll eine zusammenhängende Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden.

6.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über den Kniesteinweg.

Der Kniesteinweg ist im künftigen Ausbau mit einer Gesamtbreite von 6,50 m vorgesehen. Auf die Ausweisung eines separaten Gehwegs wird analog der bestehenden Straße verzichtet.

6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Schuttertal im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeug im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Bennacker III" ohnehin sparsam ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

7 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichs-bilanzierung erstellt, in den eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) integriert wurde.

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan "Bennacker III" der Gemeinde Schuttertäl, der auf Grund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, Az.: 4 CN 3.22, im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB abgeschlossen wird.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Im Wirkraum des Bebauungsplans befinden sich keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete.

Nach LUBW-Abfrage werden durch den Bebauungsplan nachfolgende FFH-Mähwiesen in Teilbereichen beansprucht

- **Magerwiese im Grundsmatt südlich Schweighausen I**
Nr.: 6500031746156112
- **Magerwiese im Grundsmatt südlich Schweighausen II**
Nr.: 6500031746156132

Der Verlust von FFH-Mähwiese durch das Vorhaben kann soll auf einer Teilfläche des Gemeindegrundstücks Flst. Nr. 205 ausgeglichen werden. Ein entsprechender Antrag auf für eine Ausnahme nach § 33 Abs. 3 NatSchG wird von der Gemeinde gestellt.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Bioplan Bühl, von der Gemeinde Schuttertäl beauftragt. Das Gutachten vom 08.06.2021, ergänzt 16.02.2024 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden kann.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. als Zuordnungsfestsetzung aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Bauzeitenbeschränkung

VM 2 - Vermeidung von Lichtemissionen

VM 3 - Vermeidung des Eingriffs in angrenzende Flächen

Vorsorgemaßnahmen

V 1 – Ersatz für Quartierbäume

Naturschutzfachliche Bauüberwachung

Auswirkungen auf die Schutzgüter

In der nachfolgenden Tabelle werden gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung des Planungsgebiets nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Bennacker III" incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	von 16.984 Ökopunkte
• Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	von 37.432 Ökopunkte
Gesamt	54.416 Ökopunkte

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt wird durch

- die Entwicklung einer Magerweide mittl. Sto. auf einer Teilfläche von Flst.Nr. 205 (Gemeindegrundstück) mit einer Größe von 6.848 m² mit einem Aufwertungspotential von 54.784 ÖP

erbracht und als Zuordnungsfestsetzung festgeschrieben.

8 Landwirtschaft

Das Planungsgebiet grenzt zu drei Seiten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Osten, Westen und Süden wird durch die Ausweisung der erforderlichen Entwässerungsmulden mit Unterhaltungsweg als öffentliche Grünfläche ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen, um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zu vermeiden.

9 Ver- und Entsorgung (Ing.büro Siggelkow)

9.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Schuttertal versorgt.

9.2 Entwässerung

Die Entwässerung soll wie im gesamten Ortsteil Schweighausen im Trennsystem erfolgen.

Vorfluter für das Baugebiet ist das Grundbächle, der westlich des Baugebiets verläuft.

Die vorhandene Versiegelung beträgt zurzeit nahezu 0%. Für die zukünftige Versiegelung wird ein Wert von 50% angesetzt.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist wegen der steilen Geländeverhältnisse nicht möglich.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Regenwasserkanal, der letztendlich, über eine Retention, in das Grundbächle entwässert.

Das Grundbächle hat an der geplanten Einleitstelle eine Wasserspiegelbreite von < 5,00 m. Da aber der Abfluss aus dem Neubaugebiet auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und zur Pufferung eine Retention hergestellt wird, ist keine gesonderte Sohlsicherung erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung des Neubaugebiets soll gedrosselt erfolgen. Es wird deshalb, wie nachfolgend ermittelt, ein ca. 50 m³ großes Rückhaltevolumen erforderlich.

Die Drosselung erfolgt durch ein entsprechendes Drosselbauwerk.

9.2.1 Regenwasserkanalisation

Aufgrund des steilen Geländes, wird zum Schutz der geplanten Bebauung vor Hangwasser ein Fangegraben, östlich des Baugebietes, vorgesehen.

Die östlich der Erschließungsstraße gelegenen Bauplätze entwässern über einen Regenwasserkanal in die Rückhaltung. Die westlich gelegenen Bauplätze sollen direkt in die geplante Rückhaltung entwässern.

9.2.2 Regenwasserbehandlung

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es ist daher i.d.R. nicht mit einer Verschmutzung des Oberflächenwassers zu rechnen. Eine Regenwasserbehandlung ist daher nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

9.2.3 Schmutzwasserkanalisation

Das Baugebiet wird an den bestehenden, öffentlichen SW-Kanal im Kniesteinweg angeschlossen.

10 Starkregen

Hangseitig ist ein Fangegraben zum Abführen des durch das Außengebiet anfallende Oberflächenwasser vorgesehen. In Rücksprache mit dem Landratsamt wurde bei einem gemeinsamen Termin am 16.02.2024 festgelegt, dass der Zufluss des Außengebiets mit einer Spende von 20 l/(s*ha) ermittelt wird. Es ist vorgesehen, dass der Fangegraben in einen Sammel-schacht und dann über einen gesonderten Parallelstrang, an der Drossel vorbei, zum Vorfluter geführt wird. Die hierfür herzustellende Kanalisation ist auf die sich ergebenden Außengebiets-Abflüsse zu dimensionieren.

11 Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage des Baugebiets ist nicht von einer Gefährdung durch HQ100 oder HQExtrem auszugehen. Zur Bekräftigung der Annahme wurden die Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herangezogen.

Das Baugebiet befindet sich weder bei HQ100 noch bei HQExtrem im betroffenen Bereich.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	0,42 ha =	100 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,04 ha =	9,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,09 ha =	21,4 %
Allgemeines Wohngebiet/ Nettobaufläche	ca.	0,29 ha =	69,1 %

13 Statistische Werte

Bei 6 Bauplätzen ergibt sich eine Ø Grundstücksgröße von ca. 480 m²

Annahme:

6 Einzelhäuser

davon z.B. 3 mit 1 Wohneinheit	=	ca.	3	WE
davon z.B. 3 mit 2 Wohneinheiten	=	ca.	6	WE
			9	WE

Bei einer Ø-Belegung mit 2,5 EW/WE

9 WE x 2,5 EW = 23 EW

und einem Bruttobauland von ca. 0,42 ha ergibt sich eine Bruttowohndichte von 23 EW / 0,42 ha = 55 EW/ha.

14 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

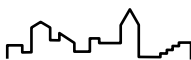
- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Plans erforderlich werden.

Freiburg, den 10.06.2021 LIF-ta
08.11.2022 LIF-ba
22.02.2024 LIF-bi
24.06.2024 LIF-bi

Schuttertal, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Matthias Litterst, Bürgermeister

📎 138Beg_Bennacker III_02.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 20.12.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schuttertal,

.....
Matthias Litterst, Bürgermeister

