

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Höhengasthaus Sodhof"
mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Schuttertal, OT Schuttertal (Ortenaukreis)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	20.09.2022
Frühzeitige Beteiligung § 4/1 BauGB	15.11.2022 - 21.12.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3/1 BauGB	21.11.2022 - 21.12.2022
Offenlage § 3/2 BauGB	06.03.2023 - 14.04.2023
Satzungsbeschluss	02.05.2023

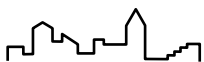
Mit der Aufstellung des B-Plans soll der Standort des Höhengasthauses "Sodhof" planungsrechtlich gesichert und i.R.d. Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlagen die Erweiterung um ein Wohnhaus für den Betriebsleiter sowie ein Gebäude mit Ferienwohnungen ermöglicht werden.

Die geplanten baulichen Sanierungen und Erweiterungen innerhalb des Sondergebiets liegen im öffentlichen Interesse, da es sich um eine angepasste und behutsame Erweiterung eines Bestandsbetriebs handelt, die sich positiv auf den Fremdenverkehr und die lokale Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Schuttertal auswirkt und deshalb für die Gemeinde von essentieller Bedeutung ist.

Die geplanten Maßnahmen stellen eine sinnvolle Ergänzung und Weiterentwicklung der Betriebskonzeption dar und sollen das touristische Angebot insgesamt bereichern.

Die Gemeinde Schuttertal unterstützt ausdrücklich die mit dem Betriebskonzept verbundenen Planungsabsichten der Betreiber zur Standortsicherung und sieht darin eine Ergänzung und Stärkung ihres touristischen Angebots.

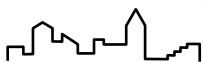
Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebiets und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:



- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen. (Entwicklung einer Streuobstwiese auf Flst.Nr. 10232 auf Gemarkung Ettenheim, die im Besitz des Eigentümers des Sodhofs ist).
- Bei der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP / Bioplan, Bühl) wurde festgestellt, dass aus fachgutachterlicher Sicht keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind, wenn sichergestellt ist, dass die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) berücksichtigt und vollständig umgesetzt werden.
- Das anfallende Oberflächenwasser der bestehenden baulichen Anlagen wird auf dem Grundstück derzeit schon versickert. Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers für die geplante Bebauung erfolgt über die Rückhaltung in einer Retentionszisterne.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Den Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Raumordnung i.R.d. 1. Änd. des FNP zu Belangen des Natur- und Artenschutzes, zum Immissionsschutz hinsichtlich der benachbarten Konzentrationszonen für WKA und Festsetzung der max. zulässigen Übernachtungsangebote als Ergänzung der Zweckbestimmung wurde weitestgehend entsprochen.
 - Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Bioplan kam zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.
 - Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurden keine Anregungen vorgebracht.
Bei der Ausweisung der Konzentrationszone WKA "Kallenwald" (SEL 3) auf Seelbacher Gemarkung und der Konzentrationszone WKA "Kambacher Eck" (SCH 1) auf Schuttertaler Gemarkung im Rahmen des Teilflächennutzungsplans "Windenergie" der VVG Seelbach-Schuttertal wurden die entsprechenden Vorsorgeabstände zum Höhengasthaus "Sodhof" eingehalten.
 - Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wurde hinsichtlich der max. Bettenzahl ergänzt. Es sind max. 32 Betten zulässig.
- Den Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg - Forstdirektion sowie des Landratsamts Ortenaukreis - Amt für Waldwirtschaft zur rechtlichen Sicherung der niederwaldartigen Bewirtschaftung des 30 m-Waldabstands wurde entsprochen.
 - Eine Baulast zur Sicherung der niederwaldartigen Bewirtschaftung liegt bereits vor.



- Den Anregungen des LRA - Baurechtsbehörde zur Sicherung der niederwaldartigen Bewirtschaftung, zur Ausweisung der Stellplätze, zur Aufnahme der Ergebnisse der saP sowie zur Ergänzung der Angaben zur Löschwasserversorgung wurde weitestgehend entsprochen.
 - Die niederwaldartige Bewirtschaftung wurde durch eine Baulast rechtlich gesichert, diese liegt bereits vor.
 - Für die derzeitigen und kurzfristig geplanten Baumaßnahmen können die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Sofern weitere Baumaßnahmen umgesetzt werden, sind dann i.R.d. Bauantrags die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.
 - Das Ergebnis der von Bioplan, Bühl, erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 06.12.2022 wurde bei der Ausarbeitung des Umweltberichts zur Offenlage berücksichtigt und die dort festgelegte artenschutzrechtliche Maßnahme in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
Zur Offenlage wurde der naturschutzrechtliche Ausgleich ebenfalls eingearbeitet.
 - Nach Aussage der Gemeinde und Rücksprache mit der Feuerwehr ist die Löschwasserversorgung gesichert. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- Den Anregungen des LRA - Untere Naturschutzbehörde zum Monitoring für die CEF-Maßnahmen CEF 1 und CEF 2 und dem Schutz der FFH-Mähwiese wurde entsprochen.
 - Unter Ziff. 8.7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden bereits eine ökologische Baubegleitung und Monitoring festgesetzt. Die Festsetzung zu Monitoring und Standort der Nistkästen wurde entsprechend der Vorgaben des Amts für Umweltschutz konkretisiert.
 - In den Bebauungsvorschriften unter Ziff. 10.1 wurde entsprechend festgesetzt, dass ein Eingriff in die kartierte FFH-Mähwiese unterbleiben muss.
 - Festsetzung 2.3 unter Gestaltung der unbebauten Flächen wurde um den Absatz, dass die begrünten Gartenflächen insektenfreundlich zu gestalten sind, ergänzt.
 - Zur Vermeidung von Lichtemissionen wurde entsprechend den Vorgaben der saP die Vermeidungsmaßnahme VM4 aufgenommen.
- Den Anregungen des LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zur Versickerung wurde entsprochen.
 - Die Gemeinde hat sich der Auffassung des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz angeschlossen, dass auf dem Grundstück des Bauherrn ausreichend Fläche für eine Versickerung zur Verfügung steht, d.h. eine wasserrechtliche Erlaubnis ist demnach nicht erforderlich.
Bei der Versickerung sind die rechtlichen Vorgaben der Niederschlagsverordnung des Umweltministeriums sowie die Maßgaben des DWA Regelwerks entsprechend zu berücksichtigen.
Die planungsrechtliche Festsetzung Ziff. 11 wird noch redaktionell um den Hinweis ergänzt, dass die o.g. rechtlichen Vorgaben entsprechend zu berücksichtigen sind.

- Die Anregungen des LRA - Amt für Waldwirtschaft hinsichtlich des Erhalts der Nadelholzfläche wurden zurückgewiesen.
 - Nach Aussage des Eigentümers soll der kleinflächige Nadelbaumbestand innerhalb des Geltungsbereichs erhalten werden. Hierbei handelt es sich nicht um Wald im rechtlichen Sinne. Die Überwachung und Kontrolle der Verkehrssicherheit für diesen Gehölzbestand auf privater Freifläche liegt in der Verantwortung des Grundstückseigentümers. Die Empfehlung, langfristig den Nadelbaumbestand in eine Gehölzpflanzung mit niedrigen Bestandshöhen umzuwandeln, wurde an den Eigentümer weitergegeben.
 - Die Anregungen des LRA - Amt für Landwirtschaft - zur Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen sowie Kompensationsmaßnahmen wurden zurückgewiesen.
 - Beim B-Plan "Höhengasthaus Sodhof" handelt es sich nicht um die Neuausweisung eines neuen Planungsgebiets im herkömmlichen Sinne.
Es ist korrekt, dass der Bereich bisher nicht durch einen B-Plan überplant war. Mit der Aufstellung des B-Plans wurde jedoch nur das bestehende Betriebsareal des Gasthauses überplant.
Durch Abbruch von Gebäudeteilen besteht die Möglichkeit einer Neubebauung in Teilbereichen. Insofern ist der Hinweis auf eine Flächeninanspruchnahme von wertvollen Böden nicht nachvollziehbar und entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.
 - Der erforderliche Ausgleich wird durch Pflanzung von Hochstaudenobstbäumen auf dem Flst.Nr. 10232 auf Gemarkung Ettenheim erbracht. Das bisher brachliegende Flurstück erfährt hierdurch eine Aufwertung und die zukünftige Nutzung entspricht den Zielen der Landwirtschaft, da es sich nicht um eine wertvolle Ackerfläche in einem großen Schlag handelt und die zukünftig als Streuobstwiese bewirtschaftet werden soll.
 - Die Anregungen der IHK Südlicher Oberrhein zu den nahe liegenden Windkraft-Konzentrationszonen wurden zurückgewiesen.
 - Nach Prüfung ist festzustellen, dass bei der Ausweisung der Konzentrationszone "Kallenwald" und "Kambacher Eck" im Rahmen des Teilflächennutzungsplans Windenergie der VVG Seelbach-Schutterwald die entsprechenden Vorsorgeabstände eingehalten werden.
Der Umweltbericht und die Begründung wurden entsprechend dem Abwägungsergebnis angepasst.
- I.R.d. Frühzeitigen Beteiligung sowie i.R.d. Offenlage wurden von Bürgern keine Anregungen zum B-Plan vorgetragen.

Freiburg, den 05.05.2023 LIF-ta-ta

Schuttertall, den

153Erk01.doc

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

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung

der letzten Änderung vom 04.01.2023

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schuttertall,

.....
Matthias Litterst, Bürgermeister

