

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Höhengasthaus Sodhof"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Schuttertal, OT Schuttertal (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Schuttertal beabsichtigt, den Standort des Höhengasthauses "Sodhof" als solchen bauplanungsrechtlich zu sichern und im Rahmen dessen eine Modernisierung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sowie die Ergänzung um ein Gebäude mit Ferienwohnungen und ein Wohnhaus für den Betriebsleiter zu ermöglichen. Hierzu soll der Bebauungsplan "Höhengasthaus Sodhof" aufgestellt werden. Für das Gebiet besteht derzeit noch kein Bebauungsplan.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Seelbach - Schuttertal wird im Parallelverfahren (1. Änderung) geändert. Die geplante Sonderbaufläche "Gastronomie und Beherbergung" wird entsprechend dem Bebauungsplanentwurf neu ausgewiesen.

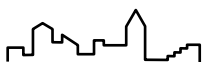
Die Ausweisung der Fläche wurde im Vorfeld mit der Höheren Raumordnungsbehörde abgestimmt. Es ist davon auszugehen, dass mit Satzungsbeschluss des B-Plans die 1. Änd. des FNP genehmigt ist, so dass der B-Plan dann aus dem FNP entwickelt ist.

2.2 Regionalplan

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung ist Schuttertal als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt (Regionalplan 2.4.1 Siedlungsentwicklung und Wohnen (1) - Z = Ziel der Raumordnung).

Des Weiteren ist Schuttertal nach dem Regionalplan Gemeinde im Nahbereich von Seelbach (Kleinzentrum).

Die Gemeinde Schuttertal ist nach dem Landesentwicklungsplan dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet (Regionalplan 2.1.3.2 Ländlicher Raum im engeren Sinne (1) N = Nachrichtlich übernommene Festlegung).



Der ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplätz-, Bildungs- und Versorgungsangebote (...) bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden (Regionalplan 2.1.3.2 Ländlicher Raum im engeren Sinne (2) G = Grundsatz der Raumordnung).

Über die Einordnung des Vorhabens in die regionalplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung sind auch die Vorgaben zum Tourismus zu beachten.

Demnach sollen die sich aus dem demografischen Wandel ergebenden ökonomischen Chancen für neue Produkte und Dienstleistungen, vor allem in den Bereichen Gesundheit, Betreuungsdienste und Tourismus, zum Erhalt und Ausbau neuer Beschäftigungsfelder und Arbeitsplätze genutzt werden (Regionalplan 1.2.2 Demografischer Wandel und Sicherung der Daseinsvorsorge (3) – G = Grundsatz der Raumordnung). Aus der Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung kann gerade in den strukturschwächeren Teilräumen der Region, eine Stabilisierung des Arbeitsplatzangebotes erwachsen, wenn neue Produkte und Dienstleistungen in den Bereichen Gesundheit, und Betreuung sowie Freizeit und Tourismus entwickelt und angeboten werden.

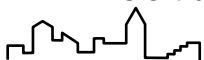
Hierüber hinaus soll die Region als Wirtschaftsstandort und Tourismusregion in ihrer Wettbewerbsfähigkeit, Standortattraktivität und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gestärkt werden. Mit der regionalen Schwerpunktbildung Tourismus und Gesundheitswirtschaft kann ein Beitrag zur Stärkung (...) des eigenständigen Entwicklungspotenzials der ländlichen Räume geleistet werden (Regionalplan 1.2.3 Die Region als Wirtschafts- und Wissensregion (1) G = Grundsatz der Raumordnung).

Die regionale Kulturlandschaft soll entsprechend ihres natürlichen Potenzials für eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft, für Tourismus und Erholung und zum Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und entwickelt werden (Regionalplan 1.2.5 Die Region als lebenswerter Landschafts-, Natur- und Kulturraum (2) G = Grundsatz der Raumordnung).

In den Kulturlandschaften sollen im Rahmen einer nachhaltigen Regionalentwicklung neue zukunftsfähige Handlungsfelder, insbesondere für die Land- und Forstwirtschaft, den Tourismus, die Freizeit- und Naherholung (...) eröffnet werden (Regionalplan 3.0.7 Erhaltung der charakteristischen Kulturlandschaften (2) G = Grundsatz der Raumordnung).

Der Standort der Sonderbaufläche "Gastronomie und Beherbergung" liegt außerhalb von regionalplanerisch festgelegten Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten, außerhalb von Grünzügen, Grünzäsuren sowie außerhalb der regionalplanerischen Sicherung des Biotopverbunds.

Insgesamt berücksichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der bauplanungsrechtlichen Sicherung und Steuerung der Bestandsentwicklung des Höhengasthauses "Sodhof" damit vollständig die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. setzt diese konkretisiert um.



3 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Außenbereich ca. 4 km nordöstlich der Ortslage Witelbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,33 ha, liegt auf Gemarkung Schuttertall und ist zugehörig zum Ortsteil Schuttertall. Der Geltungsbereich umfasst den heutigen Gasthausbetrieb mit einigen Nebengebäuden.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an Waldflächen, im Westen an bestehende Bebauung bzw. an die Gemeindeverbindungsstraße sowie im Süden an landwirtschaftliche Flächen.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Standort

Die Gemeinde Schuttertall liegt im Tal der Schutter am Westrand des mittleren Schwarzwaldes des Ortenaukreises in 250 m bis 750 m Höhe.

Die Gemeinde besteht aus den drei Ortsteilen Schuttertall, Dörleinbach und Schweighausen. Zugehörig sind 60 Dörfer, Weiler, Zinken und Höfe, die die land- und forstwirtschaftliche Kulturlandschaft der Gemeinde bis heute prägen.

Die drei Ortsteile sind anerkannte "Erholungsorte", die Gemeinde weist eine weitreichende touristische Infrastruktur von Gasthöfen, Ferienwohnungen, Gästezimmern und touristischen Angeboten für Familien wie z. B. "Ferien auf dem Bauernhof" und für Naturerlebnis oder Sport wie Mountainbike, Radfahren oder Nordic-Walking auf.

In den vergangenen Jahren sind die Übernachtungszahlen kontinuierlich angestiegen. Schuttertall bietet sowohl für den ruhesuchenden Besucher als auch für den Freizeit- und Spaß Suchenden mit dem in knapp 30 km entfernten "Europapark" eine sehr gute Lage.

Andererseits sind die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Betriebe der Beherbergung und Gastronomie in den vergangenen Jahren schwieriger geworden, so dass insbesondere Gastronomiebetriebe im ländlichen Raum aufgeben mussten. Diese Entwicklung schwächt das touristische Gesamtangebot und damit die Attraktivität der guten touristischen "Adresse". Für die Gemeinde Schuttertall ist der Tourismus eine wesentliche wirtschaftliche Säule und essentiell für den Arbeitsmarkt in einem ansonsten strukturschwachen Umfeld. Es ist aber auch Aushängeschild einer sehr attraktiven Urlaubs- und Freizeitregion.

Einige Weiler und Höfe bilden aufgrund ihrer exponiert-attraktiven Lage darüber hinaus ein touristisches Alleinstellungsmerkmal. Hierzu gehört auch das seit ca. 1900 bewirtschaftete "Höhengasthaus Sodhof". Der Betrieb liegt am überregionalen Kandelhöhenweg und am Querweg Lahr-Rottweil in herausragender Höhenlage.



Das familiengeführte Gasthaus ist teilweise stark sanierungs-, insbesondere aber modernisierungsbedürftig, um eine zeitgemäße, den Anforderungen der Gäste entsprechende Bewirtung bieten zu können. Die Sanierung muss zeitnah durchgeführt werden, um einen weiteren Verfall der Gebäude zu verhindern. Gleichzeitig steht bei der Inhaberfamilie gerade ein Generationenwechsel an, der die Frage des Investitionsaufwands und der Zukunftsfähigkeit des Betriebs aufwirft.

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 grundsätzliche Zulässigkeit zur Ausweisung der Sonderbaufläche im Außenbereich wurde im Vorfeld mit der höheren Raumordnungsbehörde - RP Freiburg und dem LRA Ortenaukreis abgestimmt. Die Ausweisung des Sondergebiets soll sich nach Absprache mit den beiden Behörden dabei auf den Gebäudebestand und die unmittelbar daran angrenzende Planung beschränken. Damit wird auch dem Ziel der Raumordnung, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken und den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren bzw. angepasst vorzunehmen, Rechnung getragen.

4.2 Derzeitiger Betrieb und Betriebsentwicklungskonzept

Die Wirtschaft Sodhof besteht seit ca. 1900, zunächst als Bauernstube und einige Jahre später im eigens errichteten Gasthaus. Seither ist das Gasthaus im Familienbesitz. Inzwischen sind die Wirtschaftsgebäude unsaniert veraltet oder teilweise marode. Eine Investition der Inhaberfamilie zur Weiterführung des Betriebs ist nur bei einer Entwicklungsmöglichkeit des Betriebs gegeben, die den Anforderungen an eine zeitgemäße Betriebsausrichtung und Betriebsführung gerecht wird.

Das jetzige Gasthaus besteht aus Küche, Gastraum und kleiner Theke, Nebenzimmer, Toilette und einem kleinen Keller- und Kühlraum. Das marode Nebenzimmer einschließlich Toilettenanlage soll abgebrochen werden. Die Küche und der Gastraum müssen saniert bzw. modernisiert werden. In Verbindung damit soll das Dachgeschoss ausgebaut werden und dort vier Zimmer mit Doppelbett, Dusche und WC in einfachem Standard entstehen.

Die sich westlich des Gasthauses befindende Außengastronomie bleibt erhalten.

Im rückwärtigen Bereich östlich des Gasthauses soll in einem separaten Gebäude eine Betriebsleiterwohnung mit Keller entstehen. Im Keller / UG soll ein Kühl- und Zerwirkraum für das Wild aus eigener Jagt integriert werden, das Wild soll im Gasthaus vermarktet werden. Außerdem soll dringend benötigter Lagerraum geschaffen werden. Im Erdgeschoss sollen Büroräume sowie eine Umkleidekabine mit Dusche und WC für das Personal geschaffen werden.



Aktuell gibt es weder Lager-, Büro- noch Personalräume. Der verbleibende Anteil des Erdgeschosses soll von der Betriebsleiterfamilie genutzt werden.

Das unmittelbar im nördlichen Anschluss vorgesehene Gästehaus soll sechs Ferienwohnungen umfassen, im Erdgeschoss zwei kleinere Wohnungen sowie zusätzlich auf dieser Etage ein kleiner Saunabereich, der für alle Gäste zugänglich ist. Im Obergeschoss und Dachgeschoss sollen jeweils zwei weitere Ferienwohnungen eingerichtet werden.

Derzeit verfügt der Gasthof über keine Übernachtungsmöglichkeiten.

Eine bloße Sanierung des Gasthauses ist aus heutiger Sicht weder wirtschaftlich vertretbar, noch entspräche sie den gegebenen Anforderungen zur Bewältigung der hier ankommenden touristischen Nachfrage in einem naturnahen Umfeld. Vielmehr bedarf es eines Gesamtkonzepts, das einerseits die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Betriebs dauerhaft sichert sowie andererseits auf einen sanften Tourismus setzt und auf die Anforderungen des Landschafts-, Wald- und Naturschutzes eingeht.

Mit dem Familienbetrieb wurde insofern mit der nun vorliegenden Planung ein nachhaltiges Konzept erstellt, das mehrere Punkte umfasst.

Ziel der Gemeinde ist die betriebliche Bestandssicherung und die Umsetzung eines zukunftsfähigen, nachhaltigen und naturangepassten Konzepts. Mit der Investitionsbereitschaft zur Fortführung des Familienbetriebs besteht die Möglichkeit zu einer erfolgreichen Umsetzung. Das Konzept wird mit der Bebauungsplanung konkretisiert und umgesetzt. Hierzu soll durch die Ausweisung des Sondergebiets "Gastronomie und Beherbergung" die Voraussetzung geschaffen werden.

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.

4.3 Angrenzende Waldflächen

Zur Einhaltung des vorgeschriebenen Mindestwaldabstands (gemäß § 4 LBO) sind die nördlich angrenzenden Waldflächen niederwaldartig zu bewirtschaften.

Die Bewirtschaftung als Niedrigwald wird durch Grundbucheintrag entsprechend gesichert.

Im Zuge der Pflegemaßnahmen ist geplant, einen stufigen Waldrand durch Sukzession und evtl. durch ergänzende Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen aufzubauen.

4.4 Abstand zu Windkraftanlagen

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.



4.5 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) sind nicht betroffen. Im Geltungsbereich der FNP-Änderung befinden sich keine oberirdischen Gewässer (siehe auch Umweltbericht).

4.6 Erschließung

Die Erschließung des "Sodhofs" erfolgt ausgehend von Wittelbach über die Gemeindestraße Michelbrunn. Durch die Planung wird kein signifikanter zusätzlicher Fahrverkehr ausgelöst.

Die private Erschließung erfolgt über eine Zufahrt im südlichen Bereich bis zur östlichen Planungsgebietsgrenze, da im dort geplanten Wohngebäude im UG Stellplätze für die Betriebsleiterwohnung entstehen sollen.

4.7 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gastronomie und Beherbergung" ausgewiesen.

Zulässig innerhalb des Sondergebiets sind das bestehende Gasthaus mit Nebenräumen, Gästezimmern und einer Toilettenanlage, Ferienwohnungen sowie ein Wohnhaus als Betriebsleiterwohnung mit Nebenräumen und Personalräumen.

Die Anzahl der Ferienwohnungen wird auf max. 6 (ca. 24 Betten), die der Gästezimmer auf max. 4 (ca. 8 Betten) begrenzt.

4.8 Maß der baulichen Nutzung

4.8.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Für die NZ 1, 2 und 3 wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschosszahl eine max. Grundflächenzahl von 0,4 und eine max. Geschossflächenzahl von 0,4, 1,0 bzw. 1,2 festgesetzt.

4.8.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Für die einzelnen Baufenster wird gemäß den beigefügten Geländeschnitten eine max. UFH und EFH in m ü.NHN differenziert festgesetzt. Diese dienen als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe.

Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe erfolgt differenziert nach den ausgewiesenen Nutzungszonen 1, 2 und 3 unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Die Wand- und Firsthöhen werden gemäß der Darstellung in den Schnitten 1 - 4 differenziert in berg- und talseitig festgesetzt.

4.9 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgelegt, d.h. es sind Gebäude mit einer Baukörperlänge bis max. 50,00 m zulässig.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass mit Dachüberständen die Baugrenzen bis zu einer Breite von max. 1,00 m überschritten werden dürfen.



Größere Dachüberstände sind typisch für die Region, prägen das Ortsbild und sollen daher auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

4.10 Private Stellplätze

Östlich der Gemeindeverbindungsstraße sind im westlichen Bereich des Planungsgebiets private Stellplätze für Besucher / Gäste vorgesehen.

Weitere Stellplätze für Gäste können außerhalb des Geltungsbereichs auf einem für diese Zwecke gepachteten Grundstück nachgewiesen werden.

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.

Im südlichen Bereich sind Stellplätze für Mitarbeiter vorgesehen.

4.11 Grünflächen / grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, wurden zur planungsrechtlichen Sicherung als private Grünflächen ausgewiesen und deren Erhalt bzw. Entwicklung durch Festsetzungen sichergestellt (s. auch Umweltbericht).

4.12 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Bei der Festsetzung der Dachneigung wird dem Bauherrn bzw. Planer ein Planungsspielraum gewährt.

Die Dachneigungen werden gemäß Ziff. 1 der örtlichen Bauvorschriften sowie entsprechend den Festsetzungen im Zeichn. Teil festgesetzt. Dachformen werden nicht festgesetzt. Es wird lediglich festgesetzt, dass für untergeordnete Gebäudeteile Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig sind. Die Darstellung der Dachformen und Dachneigungen in den Schnitten 1 - 4 entspricht dem Bestand bzw. bei der geplanten Bebauung den ersten Planungsvorstellungen. Zulässig sind aber Dachneigungen gemäß der Festsetzung im "Zeichn. Teil".

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Bodenschutzes werden auch Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

5 Umweltprüfung

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist der Bebauungsplan "Höhengasthaus Sodhof" der Gemeinde Schuttertal gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "**Natura 2000**" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da "Natura 2000" Gebiete nicht betroffen sind. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.



Nach LUBW-Abfrage grenzt im Süden an das Planungsgebiet die FFH-Mähwiese **Flachland-Mähwiese 'Sodhof', östlich Wittelbach** Nr.: 6500031746156888. Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Beeinträchtigung der FFH-Mähwiese.

Im Süden grenzt direkt eine **Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte** an. Zu Eingriffen in den Biotopverbund für mittlere Standorte kommt es durch den Bebauungsplan "Höhengasthaus Sodhof" nicht.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Büro Bioplan, Bühl, von der Gemeinde Schuttertal beauftragt. Das Gutachten vom 06.12.2022 ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kam zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahme aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

VM 3 - Bauzeitenbeschränkung

VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen

VM 5 - Amphibien - Gelbbauchunke

VM 6 - FFH-Mähwiese

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF 1 - Nistkästen für Höhlenbrüter

CEF 2 - Neue Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse

Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen incl. Monitoring

Auswirkungen auf die Schutzgüter

In einer Tabelle wurde im Umweltbericht 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 wurde dargestellt, 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 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 „Höhengasthaus Sodhof“ mit Stand vom 05.08.2022 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt. Änderungen im aktuellen Zeichnerischen Teil, die bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanz zu berücksichtigen wären, gab es nicht.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden Ökopunkte	1.597 Ökopunkte
• Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	6.293 Ökopunkte
Gesamt	7.890 Ökopunkte

Durch nachfolgende Maßnahme, die zu einer ökologischen Aufwertung führt, wird der naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht.

- **Entwicklung einer Streuobstwiese auf Flst.Nr. 10232, auf Gemarkung Ettenheim**, die im Besitz der Eigentümer des Höhengasthauses Sodhof ist.

Zur rechtlichen Sicherung ist eine Grunddienstbarkeit einzutragen.

6 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine private Quelle.

7 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird der dezentralen Kleinkläranlage im Bereich der privaten Grünfläche zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser der bestehenden baulichen Anlagen wird auf dem Grundstück derzeit schon versickert.

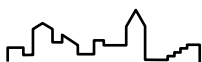
Zur Rückhaltung des Dachflächenwassers der geplanten baulichen Anlagen wird in der Satzung festgesetzt, dass eine Retentionszisterne (Größe 20 Liter pro m² Dachfläche) auf dem privaten Grundstück vorzusehen ist.

8 Grundwasserstände

Für das Planungsgebiet liegen keine Angaben zu Grundwasserständen vor. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist jedoch davon auszugehen, dass diese nicht bauwerksrelevant sind.

9 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.



10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,33 ha	= 100 %
Private Grünfläche	0,05 ha	= 15,1 %
Nettobaufläche / Sondergebiet	0,28 ha	= 84,9 %

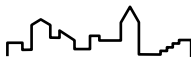
11 Erschließungskosten

Für die Gemeinde Schuttertal entstehen keine Erschließungskosten.

Freiburg, den 20.07.2022 LIF-ta
05.08.2022
12.12.2022
26.01.2023
18.04.2023

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

153Beg05.doc

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 04.01.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schuttertal,

.....
Matthias Litterst, Bürgermeister

