

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

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

der Gemeinde Schuttertal, OT Schuttertal (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schuttertal hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Talblick 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 keine freien 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 "Talblick III" geschaffen werden und vor allem dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger Rechnung getragen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung westlich der Ortslage Schuttertal sichergestellt werden.

2 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.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,23 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Schuttertal. Es schließt im Osten an das bestehende Baugebiet "Talblick II" an.

Im Norden, Süden und Westen grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Im südöstlichen Bereich überlagert der B-Plan im Bereich der öffentlichen und künftigen Zufahrt ins Baugebiet sowie im östlichen Bereich im Bereich des bestehenden Fanggrabens den Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung des B-Planes "Talblick II". Mit Inkrafttreten des B-Plans "Talblick III" wird dieser Teilbereich in der 1. Änd. des B-Plans "Talblick II" geändert.

4 Verfahren

Der B-Plan wurde als B-Plan im beschleunigten Verfahren nach ehemals § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen am 13.12.2022 aufgestellt. Das Planverfahren wird nun unter Anwendung des § 215a Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB abgeschlossen.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 4 CN 3.22, vom 18.07.2023, in dem die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht festgestellt wurde, muss für einen geordneten Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB gemäß § 215a Abs. 3 BauGB in einem ersten Verfahrensschnitt eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Aufgrund der Beanspruchung von Landwirtschaftsfläche in sensibler Ortsrandlage ist voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Daher werden aufbauend auf die Vorprüfung in einem zweiten Verfahrensschnitt eine Umweltprüfung, d. h. also ein Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) mit Beteiligung von Behörden und Träger Öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB, erstellt.

Diese Vorgehensweise im zweiten Verfahrensschnitt wäre sehr zeitaufwendig. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde / UNB des LRA Ortenaukreis ist es für den Bebauungsplan "Talblick III" daher möglich, eine Vorprüfung in den Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, d. h. in der Umweltprüfung, zu integrieren.

Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können förmlich eingeleitete Verfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden.

Die Aufstellung des B-Plans dient der Schaffung von Wohnraum. Der Bedarf ist dadurch begründet, dass die Gemeinde Schuttertal für den Ortsteil Dörlinbach zuletzt 2005 ("Kappelberg III") und für den OT Schuttertal zuletzt 2015 ("Talblick II") Wohngebiete erschlossen hat und die Gemeinde derzeit über keine freien Bauplätze in ihrem Eigentum mehr verfügt.

Die Gemeinde verfügt des Weiteren mit Ausnahme der W-Fläche "Loh – östlich Kniesteinweg" mit 0,4 ha im OT Schweighausen über keine Reserveflächen mehr im rechtswirksamen FNP.

Um kurzfristig Bauplätze zu schaffen, hat die Gemeinde Schuttertal sich entschieden, Flächen nach dem mit der Novellierung des BauGB 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB auszuweisen. Das Planungsgebiet grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die max. Grundfläche beträgt ca. 2.900 m² und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m². Damit waren die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13b BauGB erfüllt, auf Grund der geänderten Rechtslage greifen nun die §§ 215a und 13a BauGB.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a BauGB. Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

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

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

5 Bedarfsermittlung

Bestehende Situation

Die Gemeinde Schuttertal hat zuletzt 2005 für den OT Dörlinbach sowie 2015 für den OT Schuttertal einen B-Plan für ein Wohngebiet aufgestellt und beide Wohngebiete, "Kappelberg III" in Dörlinbach und "Talblick II" im OT Schuttertal danach erschlossen. Die damit zur Verfügung stehenden Bauplätze wurden in den letzten Jahren alle bebaut ("Talblick II") oder sind in Privateigentum ("Kappelberg III"). Gerade im Baugebiet "Kappelberg III" hat sich gezeigt, dass die gemeindeeigenen Bauplätze alle verkauft bzw. bebaut sind, aber ein großer Anteil an Bauplätzen sich im Privateigentum befindet und für die nachfolgenden Generationen vorgehalten wird, so dass die Gemeinde hier keinen Zugriff darauf hat.

Somit stehen von Gemeindeseite aus hier keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Daher hat sich in den letzten Jahren ein Bedarf an Bauplätzen entwickelt.

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 bereits Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ermittelt.

Des Weiteren hat die Gemeinde Schuttertal im Rahmen ihrer Gemeindeentwicklungskonzepte die Baulücken und Leerstände in allen drei Ortsteilen erhoben und jährlich fortgeschrieben. Diese ständigen und aktualisierten Fortschreibungen sind u.a. auch Bestandteil der jährlichen privaten Förderanträge im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR im Förderbereich „Wohnen“. Hier berät, animiert und unterstützt die Gemeinde mit sehr großem Erfolg die privaten Bauwilligen bei der Antragstellung zur Förderung von Baulückenschlüssen, innerörtlichen Nachverdichtungen oder Vermeidung von Leerständen. Der Kontakt mit den betreffenden Grundstückseigentümern wird regelmäßig gesucht.

Fakt ist aber auch, dass oftmals Bauvorhaben der Nachverdichtung oder geplante Baulückenschlüsse an rechtlichen Restriktionen (wie z.B. Vorgaben des Hochwasserschutzes-HWGK) oder tatsächlichen Gegebenheiten (wie z.B. topographische Verhältnisse) scheitern.

Ergänzend hierzu hat die Gemeinde Schuttertal an der vom Land Baden-Württemberg geförderten „Wohnraumoffensive BW“ teilgenommen und mit externer Unterstützung eines Fachbüros (Kommunalkonzept BW) versucht, mögliche innerörtliche Flächenpotentiale zu ermitteln. Weitere als die bislang schon bekannten Baulücken und Flächenpotentiale konnten hierbei aber nicht festgestellt werden. Mit der öffentlichen Diskussion zum Thema Nachverdichtung / Baulückenschluss konnte die Bevölkerung für das Thema sensibilisiert werden.

Das Ergebnis aus der Überprüfung der Baulücken durch die Gemeinde 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: 31.12.2023):

$$3.172 \text{ EW} \times 0,25 \% \times 5 \text{ Jahre} = \text{ca. } 40 \text{ EW.}$$

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. 1,23 ha Gesamtfläche sind mehr als 19 % der Fläche für den Ausgleich und den Artenschutz 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.

Die Gemeinde Schuttertal hat zuletzt i.R.d. Fortschreibung des FNP mit Zieljahr 2025 nur W-Flächen im flächengleichen Tausch ausgewiesen. So hat die Gemeinde für das Baugebiet "Talblick II" 2015 einen Bebauungsplan aufgestellt. Das Wohngebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Mit der Einführung des § 13b BauGB hat die Gemeinde Schuttertal im OT Schweighausen mit dem Dorfgebiet "Bennacker III" 6 weitere Bauplätze ausgewiesen.

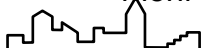
Inzwischen wurde der Bebauungsplan im Hinblick auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes in einem ergänzenden Verfahren geheilt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans "Talblick III" hat die Gemeinde im OT Schweighausen ein weiteres Wohngebiet mit dem Bebauungsplan "Kappelberg IV" überplant. Auch hierfür wurde ein Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet und soll jetzt gemäß § 215 a Abs. 1 BauGB zu Ende geführt werden.

In der Abwägung ist festzustellen, dass die Gemeinde Schuttertal mit sehr großem Engagement und Ressourceneinsatz bemüht ist, ihre Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren, sofern es letztlich die Eigentumsverhältnisse zulassen. Dennoch kann mit der Innenentwicklung der Bedarf an Bauplätzen kurzfristig nicht abgedeckt werden.

Daher sieht die Gemeinde in der Ausweisung der beiden Baugebiete die Chance, Bauplätze für die nächsten Jahre auszuweisen und damit den Bedarf für die Gemeinde zu sichern.

Die ebenfalls im FNP ausgewiesene ca. 0,4 ha große W-Fläche "Loh - östlich Kniesteinweg" konnte aufgrund von Eigentumsverhältnissen noch nicht umgesetzt werden. Ansonsten verfügt die Gemeinde über keine weiteren ausgewiesenen W-Flächen, sodass die ausgewiesene Fläche aus städtebaulicher Sicht mehr als vertretbar erscheint.



Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Schuttertal ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausweisung des Baugebiets "Talblick III" durchaus bewusst.

Die steigende Nachfrage an Bauplätzen, aber auch die Tatsache, dass in Schuttertal zuletzt 2015 ein Baugebiet neu erschlossen wurde, in dem keine freien Bauplätze, die nicht in Privatbesitz sind, mehr 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 "Talblick III" wird auf die teilweise bereits vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen.

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

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

Die gemäß § 4 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 damit verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen. Erschwerend hinzu kommt für solche großflächigen Nutzungen die vorhandene Topographie mit zum Teil starker Hangneigung.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen, aber auch in begrenztem Umfang Anlagen für Verwaltungen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

Letzteres gilt insbesondere auch für die äußere Anbindung des Gebietes an leistungsfähige Straßen.



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 Orientierungswert 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 hangseitig und talseitig differenziert wird. Die maximale Wandhöhe wird ab dem Bezugspunkt Untergeschossrohfußbodenhöhe bzw. Erdgeschossrohfußbodenhöhe 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 Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bzw. Untergeschossrohfußbodenhöhe (UFH) wurde in m ü. NHN festgesetzt und wurde über acht Geländeschnitte für jedes einzelne Gebäude ermittelt und festgesetzt.

Sie wurde dabei so festgelegt, dass entsprechend der vorhandenen Topographie auf der Hangseite 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 Hangseite und maximal ca. 7,65 m (gemessen ab UFH) auf der Talseite zu.

Die Gebäude dürfen nach Osten (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 Landschaftsbildes berücksichtigt.

6.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

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 Gebietes 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 auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Aufgrund der vorhandenen Topographie wurden im "Zeichn. Teil" für alle geplanten Gebäude Hauptfistrichtungen festgelegt, die sich überwiegend an den Höhenlinien orientieren, so dass die künftige Bebauung traufständig zum Hang errichtet wird. Für die nördliche Bauzeile wurde die Hauptfistrichtung parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs festgelegt in Anlehnung der bereits vorhandenen Bebauung, die sich in der Verlängerung nach Osten befindet.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt nur über eine Zufahrt von der Pfarrgutstraße.

Die innere Erschließungsstraße (Planstraße A) ist in einer Gesamtbreite von 5,50 m vorgesehen. Am Ende der Straße ist eine Wendepflanze vorgesehen, welche für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

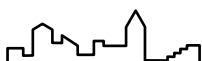
Ein Begegnungsverkehr PKW / Müllfahrzeug ist im Kurvenbereich der inneren Erschließungsstraße aufgrund des Straßenverlaufs nicht möglich.

Die vorhandene Erschließungsstraße "Pfarrgutstraße" wird bis zur Einmündung in das Baugebiet verlängert die Ausbaubreite ist mit 5,05 m Fahrbahn analog zum Bestand vorgesehen. Auf gerader Strecke ist ein Begegnungsfall PKW / Müllfahrzeug nur mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen möglich. Beim Ein- und Ausfahren muss das Müllfahrzeug jedoch die Gegenfahrbahn mitbenutzen.

Entlang der Wendepflanze wird eine Freihaltefläche von 0,85 m ausgewiesen.

6.5 Leitungsrecht

Im westlichen Bereich ist entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Bauplätzen Nr. 10 und 11 vom im Westen geplanten Fangegraben bis zur geplanten Straße ein Leitungsrecht (lr1) zur Führung eines Regenwasserkanals zugunsten der Gemeinde Schuttertal ausgewiesen.



6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes 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 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 Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Talblick III" ohnehin sparsam ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze hergestellt werden.

6.7 Klimaschutz

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziff. 7.2 verwiesen.

7 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 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 "Talblick III" der Gemeinde Schuttertal. Auf Grund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts Az.: 4 CN 3.22 vom 18.07.2023, in dem die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht festgestellt wurde, muss für einen geordneten Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB der § 215a BauGB (Heilverfahren) angewandt werden.

Vorprüfung des Einzelfalls

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan "Talblick III" der Gemeinde Schuttertal aufgrund der sensiblen Lage am Ortsrand, der Beanspruchung von Landwirtschaftsflächen, die als Grünland mit einzelnen Obstbäumen bewirtschaftet



werden und zu einem geringen Teil als FFH-Mähwiese kartiert sind, Umweltauswirkungen auf Boden, Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt und das Klima sowie auf das Orts- und Landschaftsbild hervorruft, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Insbesondere ist zu beachten, dass für den Artenschutz die Obstbäume von Bedeutung sind, die einen Ausläufer des westlich liegenden Streuobstbestandes darstellen.

Dies bedeutet, dass aufbauend auf eine Vorprüfung in einem 2. Verfahrensschritt eine Umweltprüfung, d.h. also ein Umweltbericht, mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) mit Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen ist

Umweltprüfung

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

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

FFH-Mähwiese/gesetzlich geschütztes Biotop

Nach LUBW-Abfrage befindet sich ein sehr kleiner Flächenanteil (236 m²) der FFH-Mähwiese **Magerwiese westlich vom Schuttertal I**, (Nr.: 6500031746156198) im Westen des Planungsgebiets.

Durch die Ausweisung einer Obstwiese als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Westen des Baugebiets erfolgt kein Eingriff in die kleine Teilfläche der FFH-Mähwiese/gesetzlich geschütztes Biotop.

Des Weiteren sind die Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung von Bioplan zu der FFH-Mähwiese/gesetzlich geschütztes Biotop, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, zu beachten. Diese beinhalten, dass in die Mähwiese nicht eingegriffen werden darf und die Flächen im Rahmen der Baumaßnahmen nicht u.a. zur Lagerung von Materialien in Anspruch genommen werden dürfen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Streuobstbestand

Nach § 33a Abs. 1 NatSchG (Stand: 31.07.2020) sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Abs. 7 LLG, die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, zu erhalten. Die Obstbäume im Planungsgebiet stellen einen Ausläufer eines lose zusammenhängenden Streuobstbestandes, der die Mindestfläche überschreitet, dar.

Durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden des Planungsgebiets kann der Erhalt von 3 der 5 betroffenen Obstbäume sichergestellt werden. Auf öffentlichen Grünflächen wurde die Anpflanzung von 22 Obstbäumen festgesetzt.

Das öffentliche Interesse, Wohnbauflächen von Seiten der Gemeinde anzubieten, überwiegt in diesem Fall gegenüber dem Verlust von 2 Obstbäumen, die Bestandteil eines Ausläufers nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestandes sind und umfangreich kompensiert werden.

Die Gemeinde Schuttertal stellte einen Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes i. d. F. vom 04.10.2024 beim Amt für Umweltschutz, Landratsamt Ortenaukreis.

Das Amt für Umweltschutz stellte mit Mail vom 10.10.2024 nach Durchsicht der Antragsunterlagen die naturschutzrechtliche Genehmigung zu dem Antrag auf Streuobstumwandlung in Aussicht.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde Bioplan Bühl, von der Gemeinde Schuttertal beauftragt. Das Gutachten vom 12.07.2024 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung 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. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

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

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

VM 2 - Baufeldräumung

VM 3 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

VM 4 - Erhalt von Obstbäumen

VM 5 - Vermeidung von Lichtemissionen

VoM 1 - Erhalt und Ergänzung der Leitlinie

Monitoring

Ausgleich von Streuobstbeständen

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) sind für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets darzustellen und der erforderliche Ausgleich aufzuführen. In einem Fazit ist darzulegen, 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 mit Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Mit entsprechenden Maßnahmen wurden diese minimiert bzw. ausgeglichen.

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 "Talblick III" incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	57.249 Ökopunkte
• Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	76.475 Ökopunkte
Gesamt	133.724 Ökopunkte

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt wird durch Teilabbuchung von nachfolgender Maßnahme erbracht.

- Umbau eines naturfernen Nadelbaumbestands (59.44 Fichtenbestand) zugunsten eines Hainsimsen-Buchenwaldes (Biotoptyp 55.12) im Distrikt Finsterwald, Abteilung Hohe Geisberg, Flst. Nr. 335/1

Die geplante Umbaufläche auf Flst. Nr. 335/1 im Gemeindewald von Schuttertal besitzt eine Größe von 2,5 ha und verfügt über ein Aufwertungspotential von 190.000 ÖP.

Für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan "Talblick III" vorbereitet werden, werden von der Ausgleichsmaßnahme 133.724 ÖP, eine Fläche von ca. 16.716 m², abgebucht.

Es besteht noch ein Rest-Aufwertungspotential von 4.139 ÖP.

Durch die Zuordnung einer Teilfläche der Maßnahme im Gemeindewald erfolgt eine ausreichende Kompensation für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt.

8 Landwirtschaft

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

Im Süden wird durch einen öffentlichen Grünstreifen sowie die Verlängerung der Zufahrtsstraße "Pfarrgutstraße" ein Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche eingehalten.

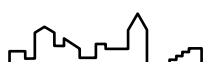
Im Norden wird der erforderliche Abstand mit einer ca. 10,0 m breiten Streifen, bestehend aus Fangegraben und einer artenschutzrechtlicher Ausgleichsfläche, eingehalten.

Im westlichen Bereich wird der Abstand durch eine Entwässerungsmulde und eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gewährleistet.

9 Ver- und Entsorgung (Ing.büro Siggelkow)

9.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet werden.



Das Neubaugebiet liegt am obersten Ende eines steilen Hanges. Aufgrund der Nähe zum Hochbehälter wurden die Druckverhältnisse in Höhenlage des Neubaugebietes vorab grob geprüft. Die Überprüfung ergab, dass die Druckverhältnisse gerade noch für die Sicherstellung des häuslichen Trinkwasserbedarfs (EG + 1. OG) ausreichen. Sollten faktisch niedrigere Drücke festgestellt werden, müssen in den Wohnhäusern Druckerhöhungsanlagen vorgesehen werden.

9.2 Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der steilen Geländelage nicht möglich ist.

Geplanter Vorfluter ist die bestehende Regenwasserkanalisation in der Pfarrgutstraße, welche wiederum auf Höhe des Rathauses in die Schutter entwässert. Die Schutter verläuft östlich des Baugebiets in der Mitte des Ortes.

9.2.1 Regenwasserkanalisation

Das Neubaugebiet soll über die öffentliche Regenwasserkanalisation in die Schutter entwässern.

Da zum Schutz der vorhandenen Bebauung vor Vernässung eine Versickerung oder Rückhaltung am Hang ausgeschlossen wird, wurde mit dem Landratsamt Ortenaukreis ein gemeinsamer Termin vor Ort durchgeführt. Bei diesem Termin wurde die Situation vor Ort erläutert und begutachtet. In Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis wurde festgelegt, dass auf eine Drosselung und Rückhaltung verzichtet werden kann, da die Einleitstelle leistungsfähig genug ist.

Für das im Osten direkt angrenzende Neubaugebiet „Talblick II“ wurde bereits ein Fangegraben hergestellt. Der bestehende, von Norden nach Süden verlaufende Anteil des Fangegrabens wird den neuen Bauplätzen zugeschlagen und verliert mit der späteren Bebauung seine Aufgabe. Die nördliche Ableitung des Fangegrabens bleibt erhalten und wird nach Westen verlängert. Aufgrund der trogförmigen Ausbildung des Geländes, muss der Fangegraben an drei Stellen abgeleitet werden. Hierfür ist an einer Stelle zwischen den Bauplätzen ein Leitungsrecht vorgesehen, um eine spätere Wartung der Leitungen zu gewährleisten.

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen, öffentlichen Regenwasserkanalisation wurde vorab grob überprüft. Die Leistungsfähigkeit ist nach aktuellem Stand ausreichend. Maßgeblich ist hier der Einfluss der angeschlossenen Außengebiete. Die Größe dieser Außengebietsflächen soll im Zuge der späteren Erschließungsplanung nochmals überprüft werden.

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 über einen Schmutzwasserkanal an die bestehende, öffentliche SW-Kanalisation in der Pfarrgutstraße angeschlossen.

9.2.4 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung hat die Gemeinde Schuttertal in Rücksprache mit der lokalen Feuerwehr einen Löschwasserbehälter vorgesehen. Es wurde ein Fassungsvermögen von 50 m³ vorgegeben.

Für die Bereitstellung des Löschwassers muss ein entsprechender Löschwasserbehälter hergestellt werden (siehe Abschnitt 8). Es war zunächst geplant diesen an die Regenwasserkanalisation anzuschließen, um das anfallende Regenwasser zu nutzen. In Rücksprache mit Behälterherstellern wurde hiervon jedoch abgeraten, da sonst ein zusätzlicher Geröllfang notwendig werden würde, um einen sicheren Löscheinsatz zu gewährleisten. Der Löschwasserbehälter wurde deshalb unabhängig von der Kanalisation geplant.

10 Hochwasserschutz

Aufgrund der Lage des Baugebietes ist nicht von einer Gefährdung durch HQ 100 oder HQ Extrem auszugehen. Zur Bekräftigung der Annahme wurden die Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) herangezogen (vgl. Anlage 2). Das Baugebiet befindet sich weder bei HQ 100 noch bei HQ Extrem im betroffenen Bereich.

11 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

Aufgrund der vorhandenen Topografie und der geplanten Höhenlage der Straße (s. auch Schnitte zum Bebauungsplan) ist ein Massenausgleich im Gebiet größtenteils möglich.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	1,23 ha =	100 %
öffentl. Verkehrsfläche / Versorgungsfläche	ca.	0,13 ha =	11,1 %
öffentl. Grünflächen (Verkehrsgrün/ Entwässerungsmulde / Böschung)	ca.	0,37 ha =	29,7 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca.	0,73 ha =	59,2 %

13 Statistische Werte

Bei 14 Bauplätzen ergibt sich eine Ø Grundstücksgröße von ca. 519 m²

Annahme:

14 Einzelhäuser

davon z.B. 9 mit 1 Wohneinheit	=	ca.	9	WE
davon z.B. 2 mit Einliegerwohnungen	=	ca.	2	WE
davon z.B. 5 mit 2 Wohneinheiten	=	ca.	<u>10</u>	<u>WE</u>
			21	WE

Bei einer Ø-Belegung mit 3 EW/WE bzw. 1 EW/WE

19 WE x 3 EW = 57 EW

2 WE x 1 EW = 2 EW

59 EW

und einem Bruttobauland von ca. 0,99 ha (ohne Obstwiese und südliche Grünfläche) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 59 EW / 0,99 ha = 60 EW/ha.

Freiburg, den 12.07.2024 LIF-SHN
25.07.2024
22.10.2024 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

148Beg03_Talblick III.docx

.....
Matthias Litterst, Bürgermeister

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

