

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Pension Fohrenberg“, Gmkg. Ewattingen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (ohne Umweltprüfung)

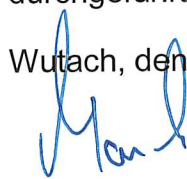
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wutach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25. Juli 2019 dem Antrag des Vorhabenträgers, auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB, zugestimmt.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 25. Juli 2019 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates Wutach beschlossen (Aufstellungsbeschluss).
3. Der Planentwurf wurde durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 25. Juli 2019 gebilligt. Ferner wurde beschlossen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren zu beteiligen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden freiwillig, frühzeitig am Verfahren beteiligt. Sie wurden am 5. August 2019 schriftlich benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 16. September 2019 aufgefordert
5. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7. August 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 7. August 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 25. Juli 2019 einschließlich der Begründung wurde vom 15. August 2019 bis einschließlich 16. September 2019 ausgelegt und auf der Homepage der Gemeinde Wutach veröffentlicht.
7. In der öffentlichen Sitzung vom 14. November 2019 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Behörden mit Schreiben vom 3. Dezember 2019 mitgeteilt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.
8. Der geänderte Planentwurf in der Fassung vom 30. Oktober 2019 wurde in der öffentlichen Sitzung vom 14. November 2019 gebilligt und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
9. Die öffentliche Auslegung der Satzung wurde am 27. November 2019 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 30. Oktober 2019 einschließlich der

Begründung wurde vom 5. Dezember 2019 bis einschließlich 13. Januar 2020 ausgelegt und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 3. Dezember 2019 benachrichtigt und um eine Stellungnahme bis zum 13. Januar 2020 aufgefordert.
11. In der öffentlichen Sitzung vom 13. Februar 2020 hat sich der Gemeinderat über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen beraten und den Bebauungsplan in der Fassung vom 3. Februar 2020 als Satzung beschlossen.
12. Die Ausfertigung erfolgte am 27. März 2020. Hiermit wurde bestätigt, dass der Inhalt des Satzungsbeschlusses, des zeichnerischen Teils und der Begründung zur Satzungsänderung mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmen.
13. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 1. April 2020 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wutach ist die Satzung in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach dem BauGB durchgeführt wurde.

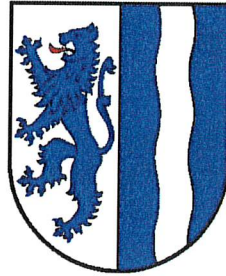
Wutach, den 2. April 2020



Mauch, Bürgermeister



Gemeinde Wutach



Satzung

über

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Pension Fohrenberg“, Gemarkung Ewattigen und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Pension Fohrenberg“, Gemarkung Ewattigen

Aufgrund §§ 10 und 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert am 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wutach in öffentlicher Sitzung am 13. Februar 2020

- a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Pension Fohrenberg“, Gemarkung Ewattigen und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Pension Fohrenberg“, Gemarkung Ewattigen

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom 03.02.2020 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- a) Der Bebauungsplan besteht aus:
- dem zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 03.02.2020
 - dem Textteil:
planungsrechtliche Festsetzungen vom 03.02.2020
- b) Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 vom 03.02.2020
 - dem Textteil:
örtliche Bauvorschriften vom 03.02.2020
- c) Beigefügt sind:
- gemeinsame Begründung mit Umweltbericht zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
zu den örtlichen Bauvorschriften vom 03.02.2020
 - Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.02.2020

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt die Abrundungssatzung vom 26.06.1995 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Wutach, 27. März 2020

Mauch, Bürgermeister



**Gemeinde Wutach,
Ortsteil Ewattingen**

**PLANUNGSRECHTLICHE
FESTSETZUNGEN**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Erweiterung Pension Fohrenberg“,

Gemarkung Ewattingen

Die Abrundungssatzung vom 26.06.1995 tritt mit Inkrafttreten der vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Pension Fohrenberg“ im Überschneidungsbereich außer Kraft und wird durch diese planungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt.

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.3	Bauweise/ überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
2.4	Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind	4
2.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
2.6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	5
3.	Nachrichtliche Übernahmen/ Kennzeichnungen/ Hinweise	
3.1	Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub	5
3.2	Geotechnische Hinweise	5
3.3	Ausweisung eines Kinderspielplatzes	6
3.4	Denkmalschutz	6

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- 1.4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung – GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 BauGB und 1 – 23 BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 1 - 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet, zur Erweiterung der Pension Fohrenberg, festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Errichtung von zwei Ferienhäusern und einer Betriebsleiterwohnung, sowie die dafür notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze.

Konkret sollen folgende bauliche Anlagen errichtet werden:

- Zwei Ferienhäuser,
- ein Betriebsleiterwohnhaus,
- ein Kinderspielplatz,
- ein Bouleplatz,
- ein Badeteich,
- verschiedene Sitzgelegenheiten und
- Stellplätze.

Dies zeigt auch der beigefügte Vorhaben- und Erschließungsplan.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag (zeichnerischer Teil) festgesetzt durch die

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse und
- Höhe der baulichen Anlagen.

**2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 Abs. 1 und 19 BauNVO)**

Der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl ist im Plangebiet festgesetzt auf GRZ = 0,4.

**2.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 Abs. 1 und 20 BauNVO)**

Die zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl ist im Plangebiet festgesetzt auf GFZ = 0,8.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

**2.2.4 Höhe baulicher Anlagen
(§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im zeichnerischen Teil als verbindlicher max. Wert für jedes Baufenster auf NN festgesetzt. Bezugspunkt für die EFH ist der Rohfußboden. Bei versetzten Geschossen gilt die Festsetzung für die untere EFH.

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist ausgehend von der jeweiligen EFH festgesetzt auf FH = 6,70 m.

**2.3 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 – 23 BauNVO)**

**2.3.1 Bauweise
(§ 22 BauNVO)**

Siehe Planeintrag.

Es wird offene Bauweise festgesetzt.

**2.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Flächen, die von einer Bebauung und anderen Nutzung freizuhalten sind und Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 21 BauGB)

**2.4.1 Sichtfelder
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder gekennzeichnet.

In diesen Flächen sind sichtbehindernde Nutzungen, Bepflanzungen, sonstige bauliche Anlagen, Einrichtungen, Stellplätze und Aufschüttungen in Höhe von über 0,80 m unzulässig.

**2.4.2 Flächen für Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Lageplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten des Erschließungsträgers zur Einlegung und Unterhaltung einer Kanalisation, einer Wasserversorgung, einer Wärmeversorgung und der Infrastruktur der kabelgebundenen Versorger (Strom, Telefon, Glasfaser). Sie dürfen grundsätzlich nicht überbaut werden. Abweichungen hiervon können im Einzelfall mit der Zustimmung des Erschließungsträgers zugelassen werden.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.5.1 Schonender Umgang mit dem Boden

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern.

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

Im Bereich von Auftragsstellen ist der natürlich gewachsene Oberboden vorher abzuschleppen und nach Auftrag des kulturfähigen Unterbodens wieder sachgerecht aufzutragen.

2.5.2 Schutz der Vegetationsflächen

Die Baustellenabwicklung ist so zu organisieren, dass über die üblichen Baugruben hinaus, alle nicht zu überbauenden oder nicht zu befestigenden Grundstücksflächen nicht von Baufahrzeugen befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

2.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzfestsetzung

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Bäume, die auf dem Gelände erhalten werden (derzeit geplant: Nußbaum, Kirschbaum und zwei Buchen), können als vorgenommene Pflanzungen angerechnet werden.

3. Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen / Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub:

- Der anfallende Erdaushub ist im Rahmen der Baumaßnahmen auf dem Baugrundstück so weit wie möglich wieder zu verwenden (Massenausgleich).
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren werden, ist dies ohne vorherige Untersuchung des Bodens nur zulässig, wenn der Erdaushub auf eine geeignete Deponie verbracht wird.
- Muss bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub vom Baugrundstück abgefahren und soll nicht auf die genannte Erdaushubdeponie (DK0) verbracht werden, sind die Verwertungs- bzw. die Entsorgungsmöglichkeiten durch repräsentative Bodenuntersuchungen (z.B. im Zuge eines Baugrundgutachtens) vorab zu klären.

3.2 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes bzw. des Mittleren Unterjuras, welche im Plangebiet von Holozänen Abschwemmmassen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Dezimeter- bis Meterbereich überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind ggf. nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachten empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu, genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten

Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Ausweisung eines Kinderspielplatzes

Im Planungsgebiet ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Geologie des Oberen Muschelkalks. Aktuelle Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass in den Böden des Oberen Muschelkalks geogen bedingt erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte auftreten können, die über den jeweiligen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnungen des Wirkungspfades Boden-Mensch für Kinderspielflächen liegen.

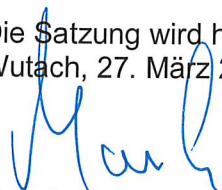
Um Überschreitungen von Prüfwerten für Kinderspielflächen auszuschließen, wird empfohlen vor Errichtung des Kinderspielplatzes durch den Vorhabenträger die tatsächliche Belastungssituation durch repräsentative Bodenuntersuchungen zu ermitteln.

Eine solche Untersuchung sollte vorab mit dem Landratsamt Waldshut, Untere Bodenschutzbehörde, abgestimmt werden.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Wutach, 27. März 2020


Mauch, Bürgermeister



**Gemeinde Wutach,
Ortsteil Ewattingen**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Erweiterung Pension Fohrenberg“,

Gemarkung Ewattingen

Die Abrundungssatzung vom 26.06.1995 tritt mit Inkrafttreten der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Pension Fohrenberg“ im Überschneidungsbereich außer Kraft und wird durch diese örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

Inhaltsverzeichnis

Ziffer	Inhalt	Seite
1.	Rechtsgrundlagen	2
2.	Örtliche Bauvorschriften	
2.1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung des Hauptgebäudes	2
2.2	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen	2
2.3	Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen	2
2.4	Einfriedungen und Stützmauern	2
2.5	Niederschlagswasserbeseitigung	2
2.6	Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen	3
2.7	Grünordnung	3

1. Rechtsgrundlagen

- 1.1** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

2.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung des Hauptgebäudes (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die Dachneigung muss 14° bis 30° betragen.

2.2 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Dachform und Dachneigung freibleibend.

2.3 Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Auffüllungen und Abgrabungen über 1,00 m bezogen auf das gewachsene Gelände sind nicht zulässig.

Auffüllungen und Abgrabungen sind im Baugesuch darzustellen.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einfriedungen und Stützmauern wird auf die Regelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg und die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg verwiesen.

Ergänzend müssen Einfriedungen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

2.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Regenwasserbeseitigung hat durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten.

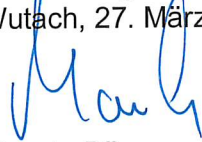
2.6 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.7 Grünordnung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen, die nicht durch Zufahrten, Zugangswege, Stellplätze o.ä. in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

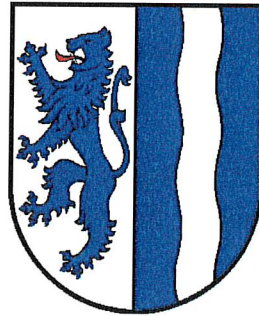
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Wutach, 27. März 2020



Mauch, Bürgermeister



**Gemeinde Wutach,
Landkreis Waldshut**



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
**“Erweiterung Pension
Fohrenberg”,**
Gemarkung Ewattingen

**Begründung und
Umweltbericht**

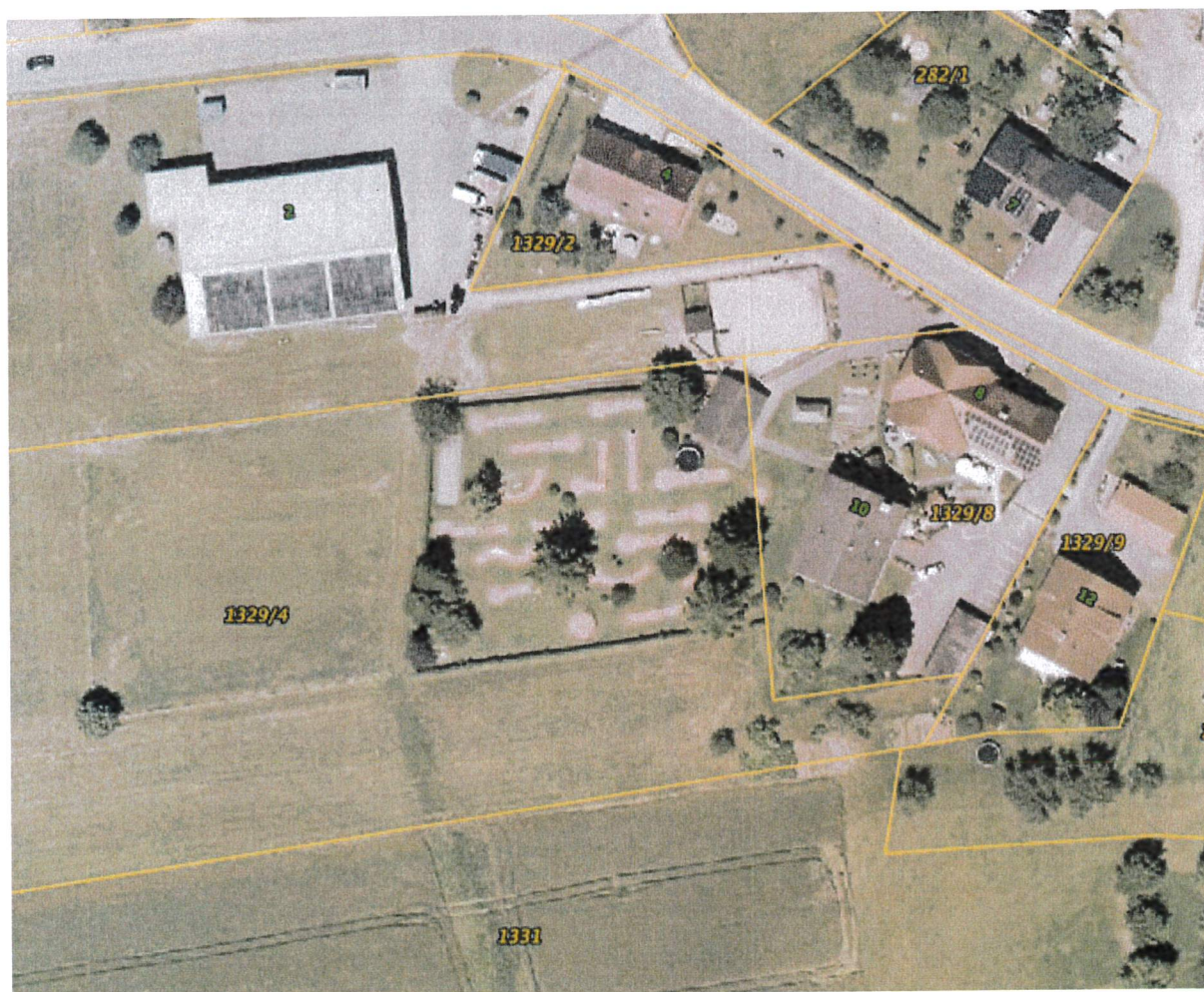
1. Erfordernis der Planung

Der Vorhabenträger ist sowohl Grundstückseigentümer des Plangebiets (insbesondere von Grundstück Flst. Nr. 1329/4/Teil), als auch Grundstückseigentümer aller umliegender Grundstücke, d.h. Grundstück Flst. Nrn. 1329/8 und 1329/1, Gemarkung Ewattingen.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1329/1 (Hauptstraße 2) betreibt der Vorhabenträger ein Getränkehandel mit Lager und Verkauf. Auf Grundstück Flst. Nr. 1329/8 (Hauptstraße 8 und 10) betreibt der Vorhabenträger eine Frühstückspension mit Appartements. Zudem befindet sich im Gebäude Hauptstraße 8 sein Wohnsitz mit seiner Familie.

Im Plangebiet (Flst. Nr. 1329/4/Teil) befindet sich derzeit eine renovierungsbedürftige Minigolfanlage. Der Planbereich ist somit bereits mit baulichen Anlagen vorbelastet.

Zur Verdeutlichung folgender Übersichtslageplan:



Der Pensionsbetrieb läuft sehr gut. Dies ist insbesondere der attraktiven Lage von Ewattingen mit der Nähe zur bekannten Tourismusattraktion „NSG Wutachschlucht“ zu verdanken. Der Wander- und Fahrradtourismus im Schwarzwald boomt.

Die Nachfrage wird immer größer. Es kommt immer häufiger vor, dass der Vorhabenträger ausgebucht ist und somit keine Kapazitäten mehr frei hat. Außerdem häufen sich die Anfragen nach freistehenden Ferienhäusern. Insbesondere im Ländlichen Raum wird dies immer mehr zum Tourismusmagnet. Freistehende Ferienhäuser hat der Vorhabenträger jedoch bislang noch gar nicht im Angebot.

Wie oben beschrieben, befindet sich im Plangebiet ein renovierungsbedürftiger Minigolfplatz. Im Rahmen der Diskussion über eine mögliche Sanierung kam die Idee zum nun geplanten Sondergebiet. Mit Hilfe dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen auf Grundstück Flst. Nr. 1329/4/Teil die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Ferienhäusern und einer Betriebsleiterwohnung geschaffen werden.

Mit diesem zusätzlichen Angebot kann der Vorhabenträger am „Tourismusmarkt“ attraktiv bleiben und seine Kapazitätsgrenze erweitern.

Mit Schreiben vom 15.04.2019 beantragt der Vorhabenträger, Herr Markus Güntert, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung von zwei Ferienhäusern und einer Betriebsleiterwohnung, sowie die dafür notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze. Als Nebenanlagen sind derzeit insbesondere die Errichtung eines Kinderspiel- und Bouleplatzes und die Errichtung eines Badeteichs mit Sitzgelegenheiten geplant.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Ferienhäusern und einer Betriebsleiterwohnung, sowie die dafür notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze auf den Grundstück Flst. Nrn. 1329/1/Teil, 1329/4/Teil und 1329/8/Teil, Gemarkung Ewattingen geschaffen werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3.216 m².

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf das Gebiet des zeichnerischen Teils vom 03.02.2020. Er umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1329/1/Teil, 1329/4/Teil und 1329/8/Teil, Gemarkung Ewattingen.

Übersichtslageplan:



Das Gebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang von Ewattingen in Richtung Münchingen und grenzt direkt an die Hauptstraße und an die dort vorhandene Bestandsbebauung an.

An das Plangebiet grenzt nordwestlich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Getränkervertrieb Güntert“ an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch die Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße.
- Im Süden durch Grünlandflächen des Gewanns „Im Fohrenberg“.
- Im Westen durch Grünland- und Ackerflächen des Gewanns „Breite“.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1. Regionalplan

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee sind keine Eintragungen für das Plangebiet vorhanden.

4.2. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wutach bildet mit der Stadt Bonndorf i. Schw. eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, deren Aufgabenfeld in der Aufstellung und Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes liegt.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Planbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan soll nun ein sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der vorhandenen Darstellung als gemischte Baufläche ist der Bebauungsplan damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne bzw. rechtskräftige Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Es liegt eine Überschneidung mit der Abrundungssatzung vom 26.06.1995 vor.

Die Abrundungssatzung vom 26.06.1995 tritt mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Pension Fohrenberg“ im Überschneidungsbereich außer Kraft und wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

5. Inhalt der Planung

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des Vorhabenträgers.

Im Rahmen mancher Festsetzungen – Zahl der Vollgeschosse, max. Firsthöhe, zulässige Dachneigung, Baufensterverlauf, usw. – wurde vom derzeit vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan abgewichen. Mit den im Bebauungsplan definierten Festsetzungen wurde dem Vorhabenträger auch für künftige An-/ Umbauten an den

geplanten Gebäuden etwas Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt. Eine gewisse Flexibilität ist somit für den Vorhabenträger gegeben.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich sollen zwei Ferienhäuser und eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden. Um die bauplanungsrechtlichen Grundlagen hierfür zu schaffen, wird daher als Art der baulichen Nutzung ein „sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Da im vorliegenden Fall Dauerwohnen und Ferienwohnen kombiniert wird, ist eine Ausweisung eines Sondergebiets, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) nicht möglich. Deshalb wurde die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 gewählt.

Die geplante Ausweisung entspricht der beispielhaften Aufzählung unter § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO „Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits.“

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage von baulichen Anlagen und die maximal zulässige Firsthöhe geregelt.

Wie bereits unter Punkt 5. beschrieben, wurde mit den Festsetzungen z.T. vom Vorhaben- und Erschließungsplan abgewichen um dem Vorhabenträger zukunftsorientiert Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. In Anbetracht der geplanten Nutzung (Ferienhäuser und Betriebsleiterwohnung) ist eher eine geringe Verdichtung bzw. eine lockere und kleingehaltene Bebauung vorgesehen.

Eine geordnete städtebauliche Planung und Entwicklung kann somit sichergestellt werden. Die Grund- und Geschossflächenzahl entspricht den Vorschriften des § 17 Abs. 1 BauNVO.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster gekennzeichnet.

Mit der Ausweisung der Baufenster wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt. Dennoch wurden die Baufenster etwas großzügiger gewählt. Um künftige kleinere Erweiterungsplanungen abzudecken und dem Vorhabenträger somit etwas Spielraum zu belassen.

5.4. Grünordnung

Im Planbereich sollen drei Gebäude errichtet werden. Das Plangebiet weist zudem ausreichend Platz für einen großen Anteil an einer Durchgrünung im Plangebiet auf. Der Versiegelungsanteil ist somit überschaubar.

Im Plangebiet befindet sich kein Biotop. Das Plangebiet befindet sich in keinerlei Schutzzonen, d.h. kein FFH-Gebiet, kein LSG, kein NSG, kein VSG usw. ist von der Überplanung tangiert.

In diesem Zusammenhang wird auf den beigefügten Umweltbericht vom 25.07.2019 unter Ziffer 10 verwiesen.

6. Umweltprüfung und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 03.02.2020 dargestellt, welcher unter Ziffer 10 angeführt wird.

7. Erschließung

Verkehrsfläche:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße in Ewattingen, die L 171, und die privaten Grundstücke des Vorhabenträger Flst Nrn. 1329/1 und 1329/8, Gemarkung Ewattingen.

Da mehrere Privatgrundstücke hinsichtlich der Erschließung betroffen sind, sind zur öffentlich-rechtlichen Sicherung Überfahrtsbaulasten einzutragen.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich auf die L 171 wurde auf 6,00 m beschränkt. Die übrige Fläche entlang der L 171 wurde mit dem Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ versehen.

Abwasser:

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Das Plangebiet kann mit dem Schmutzwasser problemlos an den bestehenden Kanal in der Hauptstraße angeschlossen werden. Hierfür ist eine private Hausanschlussleitung über das Grundstück Flst. Nr. 1329/1 durch den Vorhabenträger zu errichten.

Da mehrere Privatgrundstücke hinsichtlich der Erschließung betroffen sind, sind zur öffentlich-rechtlichen Sicherung Leitungsrechtbaulasten einzutragen.

Die Regenwasserbeseitigung hat durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen. Hierfür sind Versickerungsmulden nach dem Stand der Technik zu errichten.

Wasser:

Das Plangebiet kann an die bestehende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen werden.

Energie/ Telefon:

Die Stromversorgung und kabelgebundene Versorgung erfolgt durch Erweiterung des Ortsnetzes durch die jeweiligen Versorger vor Ort.

Wärmeversorgung:

Das Plangebiet wird an die kommunale Nahwärmanlage angeschlossen.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen öffentlichen Wasserversorgung gesichert.

Der Vorhabenträger übernimmt die Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen. Dasselbe gilt für die erforderlichen Anlagen der Ver- und

Entsorgung. Entsprechende Pflichten ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

8. Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Es werden private Grenzregelungen durchgeführt.

9. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan bis zum 30.06.2023 umzusetzen. Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

10. Umweltbericht

10.1. Einleitung

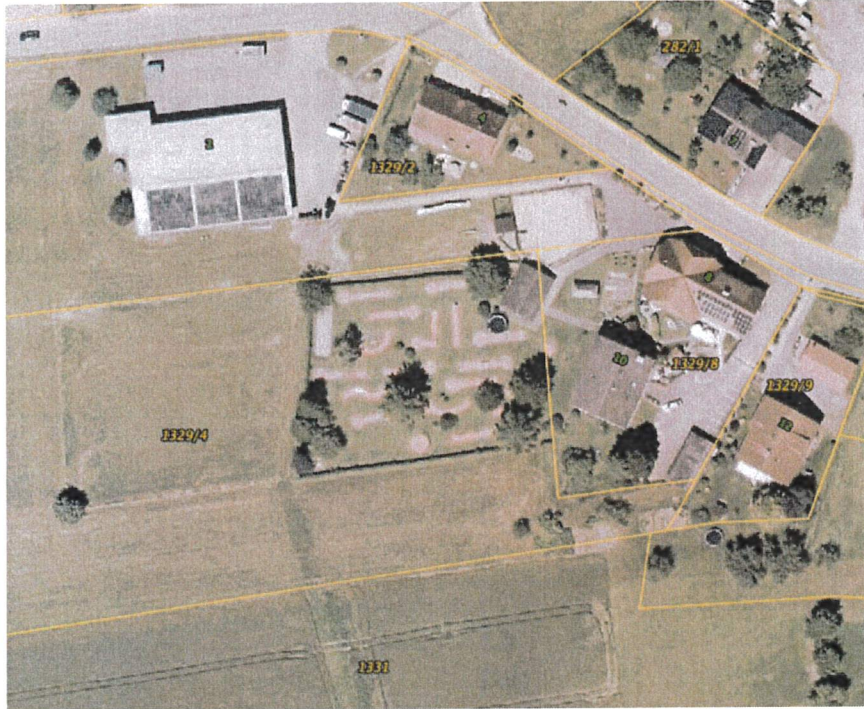
Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

10.1.1. Inhalt und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Ferienhäusern und einer Betriebsleiterwohnung, sowie die dafür notwendigen Nebenanlagen und Stellplätze auf den Grundstück Flst. Nrn. 1329/1/Teil, 1329/4/Teil und 1329/8/Teil, Gemarkung Ewattingen geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von 3.216 m². Wie auf den folgenden Luftbildern ersichtlich ist, ist durch vorhandene bauliche Anlagen (Zufahrten, Gebäude und Minigolfanlage) bereits schon eine nennenswerte Vorbelastung im Plangebiet gegeben.





Die „Vorprägung“ wird durch folgende Bilder verdeutlicht:

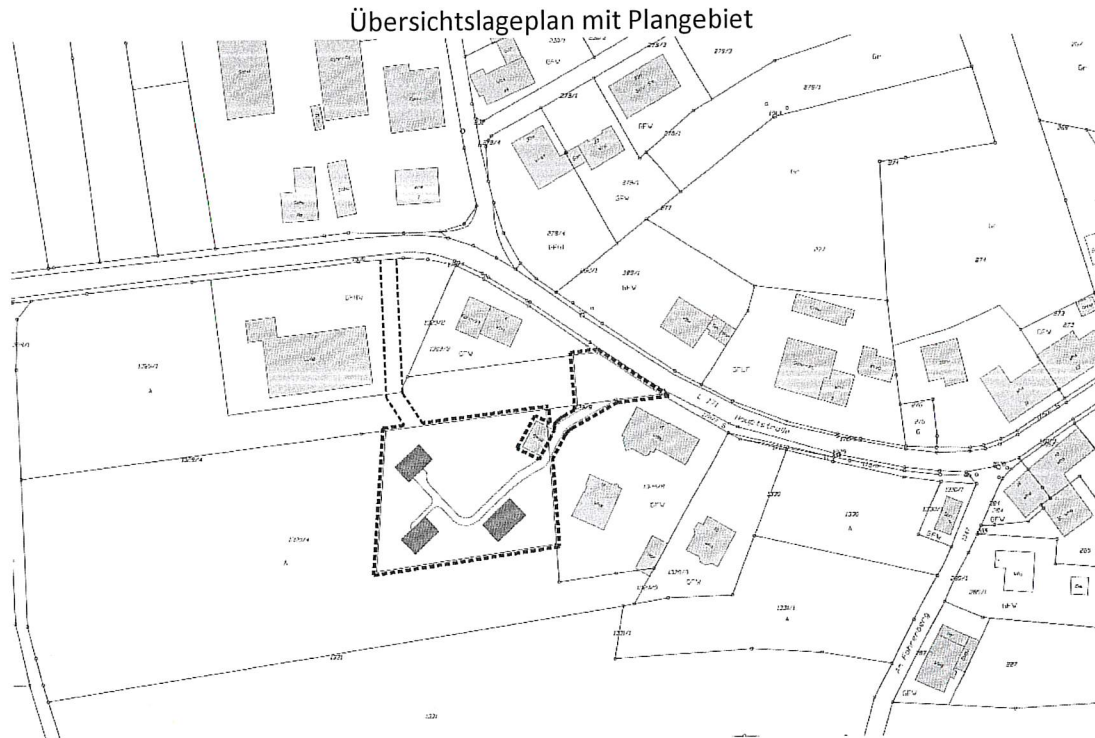




10.1.2. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Pension Fohrenberg“, Gemarkung Ewattingen

Lage des Baugebietes:

Der folgende Kartenausschnitt zeigt die Lage bzw. den Standort des Baugebietes „Erweiterung Pension Fohrenberg“ auf der Gemarkung Ewattingen:



Art und Umfang des Vorhabens:

Im Bebauungsplangebiet werden folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8, Zahl der Vollgeschosse = max. II, Höhenlage von baulichen Anlagen, maximale Firsthöhe
- Offene Bauweise
- Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen - Festsetzung von Baufenstern
- Sichtfelder, Leitungsrechte
- Pflanzfestsetzungen
- Festsetzung zum schonenden Umgang mit dem Boden und zum Schutz der Vegetationsflächen

- Umgang mit dem bei Baumaßnahmen anfallenden Erdaushub
- Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung
- Zulässigkeit von Auffüllungen und Abgrabungen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Errichtung neuer Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen
- Einfriedungen und Stützmauern
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Grünordnung
- usw.

Bedarf an Grund und Boden/ Umgang mit den vorhandenen Pflanzen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Entwurf vom 03.02.2020.

Die überplante Fläche umfasst ca. 3.216 m². Im Plangebiet sollen zwei Ferienhäuser und eine Betriebsleiterwohnung mit den dazugehörigen Nebenanlagen (Kinderspielplatz, Bouleplatz, Badeteich und Sitzgelegenheiten), Stellplätzen und Zufahrtsbereichen entstehen.

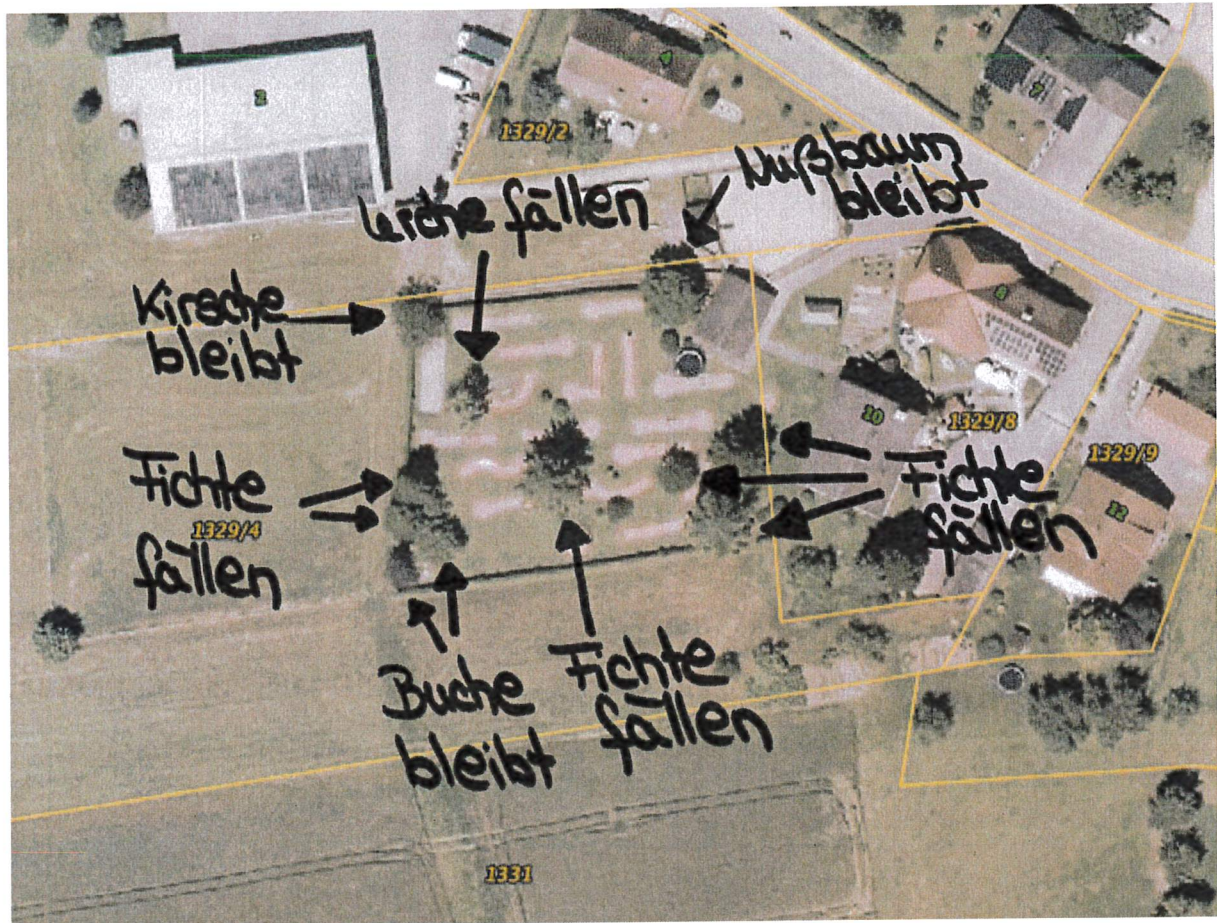
Das komplette Plangebiet ist bereits seit Jahren mit baulichen Anlagen in Form von Zufahrten, Gebäuden, versiegelten Hofflächen und einer Minigolfanlage vorbelastet. Die geringe Größe des Plangebiets, sowie die Vorbelastung durch baulichen Anlagen macht deutlich, dass es sich bei der Überplanung um einen Eingriff handelt, der nur sehr geringfügige Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope. Der Planbereich liegt weder in einem FFH-Gebiet, einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Naturschutzgebiet. Ebenso sind vom Bebauungsplangebiet keine Altlasten, keine Geotope, keine Wasserschutzgebiete und keine Vogelschutzgebiete betroffen.

Im Planbereich befinden sich verschiedene Bäume, insbesondere Fichten. Zudem wird der Planbereich mit einer Hecke umringt. Die Bäume wurden im Rahmen der Anlegung des Minigolfplatzes gepflanzt. Somit konnte ein Parkcharakter erzeugt werden.

Zur Realisierung der geplanten Neubauvorhaben müssen sieben Bäume, hiervon sechs Fichten und eine Lerche, gefällt werden. Die übrigen Bäume, sowie die vorhandene Hecke bleiben erhalten.

Details zeigt folgendes Luftbild mit Eintragungen:



Trotz geplanter Baumaßnahme kann der Nußbaum, der Kirschbaum und die beiden Buchen erhalten werden.

Für die zu fällenden Bäume werden entsprechende Ersatzbepflanzungen unter Ziffer 2.6 (Pflanzfestsetzungen) der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschrieben. Die Vorschrift enthält folgenden Inhalt:

„Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, robuster Obstbaum zu pflanzen. Altsorten sind vorzuziehen.“

Die Bäume, die auf dem Gelände erhalten werden (derzeit geplant: Nußbaum, Kirschbaum und zwei Buchen), können als vorgenommene Pflanzungen angerechnet werden.“

Bei einem Plangebiet von ca. 3.216 m² wären somit 11 Obstbäume zu pflanzen. Unter Hinzuziehung der vier erhaltenen Bäume, hat der Vorhabenträger noch 7 neue Obstbäume im Plangebiet zu pflanzen. Der Eingriff würde somit vollständig ausgeglichen werden.

10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Menschen (Wohnen und Erholen):

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Pension Fohrenberg“, Gemarkung Ewattingen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von zwei Ferienhäuser und einer Betriebsleiterwohnung geschaffen. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3.216 m². Infolgedessen ist nur mit einer sehr geringen Nachverdichtung des überplanenden Gebiets zu rechnen.

Das Plangebiet kann mit einer klassischen Abrundung des Innenbereichs oder Nachverdichtung gleichgesetzt werden.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die an das Plangebiet angrenzenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind aufgrund dieser geringfügigen Verdichtungserscheinung nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst keine Biotop. Ebenso sind innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete (NSG, FFH-Gebiet, LSG, VSG) ausgewiesen bzw. tangiert. Zudem wurden, um naturschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, im Bebauungsplan Pflanzfestsetzungen ausgewiesen. Ergänzend zum Schutz der Tiere wurde festgesetzt, dass Einfriedungen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen müssen, damit der Durchlass für Kleintiere gewährleistet werden kann.

Wie bereits unter Ziffer 10.1.2. „Bedarf an Grund und Boden/ Umgang mit den vorhandenen Pflanzen“ ausführlich erläutert, müssen zur Realisierung der geplanten Gebäude sieben Bäume, hiervon sechs Fichten und eine Lerche, gefällt werden. Die übrigen Bäume, sowie die vorhandene Hecke können erhalten werden. Entsprechende Ersatzbepflanzungen wurden unter Ziffer 2.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen mitaufgenommen.

Bei den zu entfernenden Bäumen handelt es sich nach Inaugenscheinnahme durch Herrn Michael Eisele (Förster) um keine Habitatbäume für Fledermäuse. Es sind keine Fledermaushöhlen vorhanden. Bzgl. der Fällung bestehen daher aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die infolge künftiger minimaler baulicher Verdichtung zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume.

Boden

Die in Zusammenhang mit diesem Plangebiet zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Bodens. Der zusätzliche Verdichtungsgrad ist geringfügig. Dieser Eingriff wird durch die gleichzeitige Aufwertung in Verbindung mit der Ausweisung von Pflanzfestsetzungen wieder ausgeglichen.

Wasser

Die infolge der Überplanung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

Eine zusätzliche Versiegelung in erheblichem Umfang ist nicht zu erwarten. In den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vorgeschrieben, dass die Sammlung und die Ableitung von Niederschlagswasser im Plangebiet durch Versickerung auf dem Baugrundstück zu erfolgen hat. Das künftig anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Hauptstraße eingeleitet. Die Frischwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Klima/ Luft

Die infolge der Überplanung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die direkt angrenzende Bebauung mit den umgebenden privaten Gärten, sowie die bereits vorhandene Minigolfanlage im Plangebiet geprägt. Die infolge der Überplanung des Gebiets zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft und des Ortsbildes.

Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Baudenkmäler vorhanden. Folglich wird das Schutzgut Kultur durch die Überplanung des Gebietes nicht beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzbelangen

Grundsätzlich sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand); Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes; Anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen/ Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden und Wasserhaushalt); Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen; Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik); Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren; Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima/ Luft	Im konkreten Fall aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung; Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes (Überformung)

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

10.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ein naturschutzrechtlicher Eingriff findet nur in minimalem Umfang statt. Das Plangebiet ist wie bereits oben mehrfach erwähnt seit Jahren mit baulichen Anlagen vorbelastet.

Wie bereits unter Ziffer 10.2. des Umweltberichtes erläutert, handelt es sich bei der Überplanung um keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind zudem keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Dennoch wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vereinzelte Festsetzungen getroffen, die sich positiv auf die Umweltbelange auswirken.

Dies sind unter anderem:

- die Vorschrift zum „Schonenden Umgang mit dem Boden“,
- die Vorschrift zum „Schutz der Vegetationsflächen“,
- Pflanzfestsetzungen,
- Niederschlagswasserbeseitigung,
- die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei zu errichtenden Zufahrten, Hofflächen und Stellplätzen,
- die Festsetzung bzgl. der Grünordnung.

10.4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Da das Plangebiet direkt an die bestehende Bebauung angrenzt und bereits durch andere bauliche Anlagen vorbelastet ist, sind andere Planungsmöglichkeiten nicht sinnvoll. Zusätzliche Erschließungsstraßen sind im Rahmen der Überplanung nicht erforderlich, da die vorhandenen Zufahrtswege „wiederverwendet“ werden.

Die Überplanung kann somit als untergeordnet angesehen werden.

10.5. Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Mit der Null-Variante, d.h. ohne die Überplanung des Gebiets „Erweiterung Pension Fohrenberg“, kann die planerische Zielsetzung nicht erreicht werden.

Mit der Ausweisung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Betriebskonzept des Vorhabenträgers langfristig sichergestellt werden.

Einzigste Möglichkeit der Gemeinde um das Planungsziel zu erreichen, ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

10.6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Überplanung des Gebiets mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Pension Fohrenberg“ nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

10.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Pension Fohrenberg“, Gemarkung Ewattingen wird die Errichtung von zwei Ferienhäusern und einer Betriebsleiterwohnung mit dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen auf den Grundstück Flst. Nrn. 1329/1/Teil, 1329/8/Teil und 1329/4/Teil, Gemarkung Ewattingen ermöglicht.

Durch die Überplanung des Gebietes mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Pension Fohrenberg“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten. Zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben müssen sieben Bäume, hiervon sechs Fichten und eine Lerche, gefällt werden. Die übrigen Bäume, sowie die vorhandene Hecke können erhalten werden. Dieser Eingriff wird durch vorgeschriebene Ersatzbepflanzungen ausgeglichen. Da es sich bei den zu fällenden Bäumen auch nicht um Habitatbäume für Fledermäuse handelt, enthält die Planung auch aus artenschutzrechtlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Wutach, 27. März 2020



Mauch, Bürgermeister

Anlage:

Naturschutzfachliche Einschätzung von Herrn Michael Eisele (Förster) vom 10.05.2019

Blumenweg 1
79780 Stühlingen-Eberfingen
Tel. 07744/9334504

Michael Eisele Blumenweg 1 79780 Stühlingen-Eberfingen

Markus Güntert
Hauptstraße 8

79879 Wutach-Ewattingen

Naturschutzfachliche Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Pension Fohrenberg“, Gemarkung Ewattingen

Im Plangebiet befinden sich:

- Ein Nussbaum,
- eine Lerche,
- ein Kirschbaum,
- sechs Fichten und
- zwei Buchen.

Zur Realisierung der geplanten Neubauvorhaben müssen sieben Bäume, hiervon sechs Fichten und eine Lerche, gefällt werden. Die übrigen Bäume (Nussbaum, Kirschbaum und die beiden Buchen) können erhalten werden, zudem die vorhandene Hecke rund um das Plangebiet.

Der Unterzeichner hat die zu fällenden Bäume in Augenschein genommen. Bei den zu entfernenden Bäumen handelt es sich nicht um Habitatbäume für Fledermäuse. Es sind keine Fledermaushöhlen vorhanden.

Vorausgesetzt die Entfernung der Bäume erfolgt im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht bezüglich der Fällung keine Bedenken.

Da voraussichtlich zwischen dieser Bestätigung und der Fällung einige Zeit verstreicht, wird empfohlen kurz vor der Fällung eine erneute in Augenscheinnahme zur Sicherheit durchzuführen.

Wutach, 10.05.2019



Michael Eisele, Förster