

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Pension Fohrenberg“, Gemarkung Ewattingen

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 1. April 2020 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüfte Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

- Frühzeitige Behördenbeteiligung:

Behörde	Stellungnahmen (Belange der Umwelt)	Art und Weise der Berücksichtigung
Landratsamt Waldshut, -Amt für Umweltschutz-, Abt. Boden/Altlasten, vom 11.09.2019	<u>Bereich Altlasten:</u> Keine Bedenken und Anregungen 3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <u>Bereich Bodenschutz:</u> Aus der Sicht des Bodenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Auf Folgendes weisen wir hin:	Kenntnisnahme

	<p>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.</p> <p>Um Überschreitungen von Prüfwerten für Kinderspielflächen auszuschließen, empfehlen wir, im Planungsgebiet die tatsächliche Belastungssituation durch eine repräsentative Bodenuntersuchung vorsorglich zu ermitteln.</p> <p>Eine solche Untersuchung sollte vorab mit dem Landratsamt Waldshut, Untere Bodenschutzbehörde, abgestimmt werden.</p>	<p>Kennntnisnahme. Die Anregung wird unter Ziffer 3.3 in die planungsrechtlichen Festsetzungen als Hinweis mitaufgenommen. Dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger wird die Empfehlung weitergegeben.</p>
--	---	---

- Offenlage: Im Rahmen der Offenlage sind zum Bereich „Umweltbelange“ keine nennenswerten Stellungnahmen eingegangen.

Der Umweltbericht vom 03.02.2020 enthält eine schutzgutbezogene Betrachtungsweise. Es wurden folgende Schutzgüter betrachtet – Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima/ Luft, Schutzgut Landschaft und Schutzgut Kultur. Im Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen getroffen, die sich positiv auf die Umweltbelange auswirken:

- 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

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3. Behördenbeteiligung

- Frühzeitige Behördenbeteiligung:

Behörde	Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Regierungspräsidium Freiburg, LA für Geologie, Rohstoffe, Bergbau, vom 11.09.2019</p>	<p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf Grundlage der ihm vorliegenden Unterlage und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Keine 3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. 	<p>Kenntnisnahme</p>

	<p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>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 Abschwemmungen mit einer zu erwartenden Mächtigkeit im Dezimeter- bis Meterbereich überlagert werden.</p> <p>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.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind ggf. nicht auszuschließen.</p> <p>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.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zu, genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen. Der Hinweis wird unter Ziffer 3.2 in die planungsrechtlichen Festsetzungen mitaufgenommen. Aus Ziffer 3.2 Denkmalschutz wird Ziffer 3.4.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--

<p>Landratsamt Waldshut, - Baurechtsamt-, vom 11.09.2019</p>	<p>Grundwasser Auf die Lage des südwestlichen Bereichs des Planvorhabens in Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes „WSG Landtalquelle, Lausheim“ (LUBW-Nr.: 337-008) wird hingewiesen. Aus hydrologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb.bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Anlage: TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1. Art der Vorgabe a) Das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (siehe zeichnerischer Teil) liegt nicht innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Werden textliche oder zeichnerische Festsetzungen getroffen, sind diese nur innerhalb der Bebauungsplangrenze möglich. Regelungen, die außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung getroffen werden, sind rechtlich nicht durchsetzbar bzw. nicht haltbar. Die Erschließung ist daher noch innerhalb des B-Planes aufzunehmen.</p> <p>1.2. Rechtsgrundlage</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	--

	<p>a) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>1.3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)</p> <p>a) Entweder den räumlichen Geltungsbereich über die gewünschten Festsetzungen erstrecken oder diese Festsetzungen streichen.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>a) Wir möchten hinsichtlich des Rechtstandes der Gemeindeordnung darauf hinweisen, dass diese zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186) geändert wurde. Es besteht kein Zitiergebot für Rechtsgrundlagen, werden diese jedoch genannt, sollten diese die aktuell gültige Fassung wiedergeben bzw. mit dem Hinweis „... in der letztgültigen Fassung...“ ergänzt werden.</p> <p>b) In Ziffer 4.3 der Begründung wird festgehalten, dass keine bestehenden Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vorhanden sind und auch keine Überschneidungen stattfinden.</p>	<p>Der Anregungen wird entsprochen. Der räumliche Geltungsbereich wird um die Fläche des Leitungsrechtes erweitert. Unter Ziffer 2.4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird eine entsprechende Festsetzung bzgl. des Leitungsrechtes ergänzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Entsprechende Anpassungen im Textteil (Satzung, planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) wurden vorgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Entsprechende</p>
--	--	--

	<p>Dies ist nicht korrekt, da hier eine Überschneidung mit der Abrundungssatzung vom 26.06.1995 vorliegt. Wir bitten Sie dies entsprechend in der Begründung zu korrigieren.</p> <p>c) Nach Ziffer 2.2.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Um späteren Missverständnissen vorzubeugen, bitten wir den Begriff auf „maximal“ (zwei Vollgeschosse) einzufügen.</p> <p>d) Nach Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften ist die Dachneigung für Garagen und Carports frei wählbar; wir empfehlen, hier noch den Zusatz „und Nebenanlagen“ einzufügen. Ohne diesen Zusatz ist nicht klar, welche Dachneigung diese haben dürfen.</p> <p>e) Wir bitten zu beachten, dass der Durchführungsvertrag mit Angaben von Fristen und Kosten (§ 12 BauGB) VOR Satzungsbeschluss vorliegen muss.</p> <p>f) Wir bitten ferner zu beachten, dass die im Bebauungsplan angegebene Überschrift „Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan(...)“ missverständlich ist. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines Vorhabens- und Erschließungsplanes erstellt (s. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB); dieser Vorhabens- und Erschließungsplan muss daher separat bei der Gemeinde vorliegen.</p>	<p>Korrekturen im Textteil (Satzung, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung) wurden vorgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Entsprechende Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil wurden vorgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Änderung wurde unter Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die Überschrift zum Bebauungsplan wurde angepasst.</p>
--	---	--

Landratsamt
Waldshut, -
Straßenbauamt,
vom 11.09.2019

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1. Art der Vorgabe

- Ortsdurchfahrt
- Anbaubeschränkungen
- Kreuzungen und Einmündungen

1.2. Rechtsgrundlage

- § 8 StrG BW Ortsdurchfahrt
- § 22 StrG BW Anbaubeschränkungen
- § 30 StrG BW Bau und Änderung von Kreuzungen

1.4. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)

Sind grundsätzlich gegeben, jedoch nur auf Antrag mit belegter umfassender Begründung.

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit

Angabe des Sachstandes

Zu Planungs- und Ausbaubabsichten bezüglich der L 171 ist das Regierungspräsidium Freiburg Referat 44 anzuhören.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsausgang von Ewattingen in Richtung Münchingen grenzt dort direkt an die Hauptstraße (L 171) und an die dort vorhandene Bestandsbebauung an.

Erschließung sowie Plangebiet für die Erweiterung Pension Fohrenberg liegen in der Ortsdurchfahrt Ewattingen.

Der Anregung wurde entsprochen. Das RP Freiburg, Referat 44, wurde zeitgleich beteiligt.

Kenntrnisnahme

	<p>Die Landstraße hat in diesem Abschnitt eine Verkehrsbelastung von 2.436 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 149 Fz./24h. Der MSV-Wert liegt bei 248 Kfz./h. In Anbetracht der geplanten Nutzung (2 Ferienhäuser und 1 Betriebsleiterwohnung) und der vorhandenen Verkehrsbelastung sind keine baulichen Maßnahmen für die Linksabbieger auf der Hauptstraße erforderlich.</p> <p>Die geplante Grundstückzufahrt zur Landstraße soll mit einer Breite von 6m ausgebildet werden. Weitere direkte Zufahrten sind nicht zulässig. Entsprechendes Planzeichen zu verwenden. Das dargestellte freizuhaltende Sichtfeld von 3m / 70m ist ausreichend.</p> <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Raum hineinragen. Werbeanlagen entlang der L 171 dürfen nicht mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden. Bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist nicht zulässig. Die Leuchtstärke von Werbeanlagen muss so begrenzt werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet bzw. behindert werden. Beleuchtungen von Betriebsgeländen und Lichtquellen an Gebäuden müssen so beschaffen sein, dass keine Blendwirkung eintritt und der Verkehr auf der Landstraße nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm bei den Flächenausweisungen entlang der bestehenden und geplanten klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gehen zu Lasten der Kommune und sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln.</p>	<p>Kennntnahme. Die Ein- und Ausfahrt wurde im zeichnerischen Teil auf 6,00 m begrenzt. Die übrige Fläche wurde mit dem Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ versehen.</p> <p>Kennntnahme</p> <p>Kennntnahme</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4 – Straßenwesen und Verkehr, Dienststelle</p>	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG)</p> <p>1.1 Art der Vorgabe a) Träger der Straßenbaulast</p>	

<p>Bad Säckingen, vom 11.09.2019</p>	<p>b) bauliche Anlage an Bundesfernstraßen und Landesstraßen bzw. Anbaubeschränkungen c) Kreuzungen und Einmündungen öffentlicher Straßen bzw. Zufahrten</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage a) § 8 StrG b) § 22 StrG c) §§ 18 und 29 ff. StrG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Grundsätzlich gegeben durch Einzelfallprüfung auf Antrag mit Begründung.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren könnten, mit Angabe des Sachstandes Eigene Ausbaubersichten bestehen für die Landesstraße L 171 im Planbereich: keine</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind unter Ziffer 1 angeführt.</p> <p>Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm sind bei den Flächenausweisungen entlang der bestehenden und geplanten klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gehen zu Lasten der Kommune und sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln.</p> <p>Die an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzende L 171 liegt straßenrechtlich im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt.</p> <p>Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt entlang der Landesstraße L 171 sind in jedem Fall freizuhalten.</p> <p>Wir bitten um Darstellung der geplanten Grundstückszufahrt. Das Planzeichen „Verbot der Ein- und Ausfahrt“ ist durchgängig entlang der Landesstraße L 171 außerhalb der geplanten Zufahrt in den Lageplan aufzunehmen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Grundstückszufahrt wurde</p>
---	---	--

	<p>Sollten Werbeanlagen installiert werden, müssen diese so beschaffen sein und so angebracht werden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den L 171 zu keiner Zeit beeinträchtigt wird.</p> <p>Die zur Oberflächenentwässerung notwendigen Quer- und Längsneigungen sind so anzuordnen, dass kein Oberflächenwasser auf die L 171 gelangen kann.</p> <p>Zur Gebietsplanung selbst werden keine weiteren Einwände vorgetragen.</p>	<p>auf 6,0 m begrenzt. Im Übrigen wurde die Fläche mit dem Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ versehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
--	---	---

- Offenlage: Im Rahmen der Offenlage sind zum Bereich „Behördenbeteiligung“ keine nennungswerten Stellungnahmen eingegangen.

4. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
Andere Planungsmöglichkeiten	<p>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.</p>
Null-Variante	<p>Die Überplanung kann somit als untergeordnet angesehen werden.</p> <p>Mit der Null-Variante, d.h. ohne die Überplanung des Gebiets „Erweiterung Pension Fohrenberg“, kann die planerische Zielsetzung nicht erreicht werden.</p> <p>Mit der Ausweisung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann das Betriebskonzept des Vorhabenträgers langfristig sichergestellt werden.</p> <p>Einzigste Möglichkeit der Gemeinde um das Planungsziel zu erreichen, ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.</p>

Aufgestellt:
Wutach, 2. April 2020



Mauch, Bürgermeister

