Stand: **23.10.2018** **Anlage Nr. 3**

Fassung: **Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Gemeinde Fischerbach
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Panoramahisle“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 4

1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN 4
   1.1 Anlass der Aufstellung 4
   1.2 Art des Bebauungsplans 4
   1.3 Verfahrensart 4
   1.4 Aufstellungsverfahren 4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG 5
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit 5
   2.2 Artenschutz 5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
   3.2 Ausgangssituation 7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN 10
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 10
   4.2 Raumordnung und Landesplanung 10
   4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 10
   4.4 Verhältnis zu anderen Planungen 11

TEIL B PLANUNGSBERICHT 12

5. PLANUNGSKONZEPT 12
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung 12
   5.2 Städtebauliches Konzept 12
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN 12
   6.1 Bebauung 12
   6.2 Verkehr 15
   6.3 Technische Infrastruktur 15
   6.4 Grünkonzept 17
   6.5 Immissionsschutz 19
   6.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht 20
   6.7 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke 21
7. AUSWIRKUNGEN 21
   7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 21
   7.2 Verkehr 21
   7.3 Ver- und Entsorgung 21
   7.4 Kosten und Finanzierung 21
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | FOLGEVERFAHREN 21
   8.1 Bodenordnung 21
   8.2 Erschließung 21
   8.3 Sonstige vertragliche Regelungen 22
   8.4 Kosten und Finanzierung 22
   8.5 Planungsrecht 22
9. FLÄCHENBILANZ 22
10. RECHTSGRUNDLAGEN 22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Panoramahisle“ 6
Abbildung 2: Luftbild von Fischerbach mit schematischer Darstellung des Plangebiets 7
Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs..... 9
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs 10
Abbildung 5: 3D-Modell geplante Bebauung Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ und geplante „Panoramahisle“..... 12
Abbildung 6: Abgrenzung der Einzugsgebiete der Entwässerung des Plangebiets 16
Abbildung 7: Bereich der erforderlichen Baulast für die niederwaldartige Bewirtschaftung. 19

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Oberhalb des geplanten Wohngebiets „Oberer Wiesenrain“ werden Ersatzlebensräume für Schlingnattern geschaffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Nördlich im Anschluss an diese Fläche ist nunmehr durch den Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 25 beabsichtigt, im Bereich der bisherigen Christbaumkultur etwa vier Ferienhäuser zu errichten.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, so dass zur Realisierung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 19.06.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Panoramahisle“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am __.__.____ vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom __.__.____ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Gemeinde Fischerbach liegt inmitten der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft im mittleren und nördlichen Schwarzwald, die ein sehr beliebtes Ziel für Touristen darstellt. Für Gäste bestehen über Hotel, Gaststätten und Ferienwohnungen bis hin zu Ferien auf dem Bauernhof bereits umfangreiche Übernachtungsmöglichkeiten. Nunmehr soll dieses Angebot um ein sogenanntes Baumhaushotel erweitert werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, wenn verschiedene Vermeidungs-, Minderungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden:

- Vermeidung der Tötung von Vögeln durch Rodung außerhalb der Brutzeit
- Vermeidung der Tötung von Schlingnatter und Zauneidechse durch Untersuchung der Vorhabensfläche vor Baubeginn
- Vermeidung der Tötung von Schlingnattern und Zauneidechsen durch Bau außerhalb deren Aktivitätszeit
- Bau innerhalb der Aktivitätszeit - Vermeidung der Tötung von Schlingnattern und Zauneidechsen durch Bau eines Reptilienzauns
- Lebensraumaufwertung der unteren Grundstückshälfte durch reptiliengerechte Gestaltung und Pflege
- Aufwertung der Vorhabensfläche für Schlingnatter und Zauneidechse durch Unzugänglichkeit für Gäste

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst.-Nr. 25 (Teil) der Gemarkung Fischerbach und hat eine Größe von etwa 0,26 ha (2.560 m² m²) und wird begrenzt

- im Norden durch den bestehenden Wirtschaftsweg,
- im Osten durch den bestehenden Wirtschaftsweg,
- im Süden durch die CEF-Maßnahme des Baugebiets „Oberer Wiesenrain“,
- im Westen durch die Waldfläche.

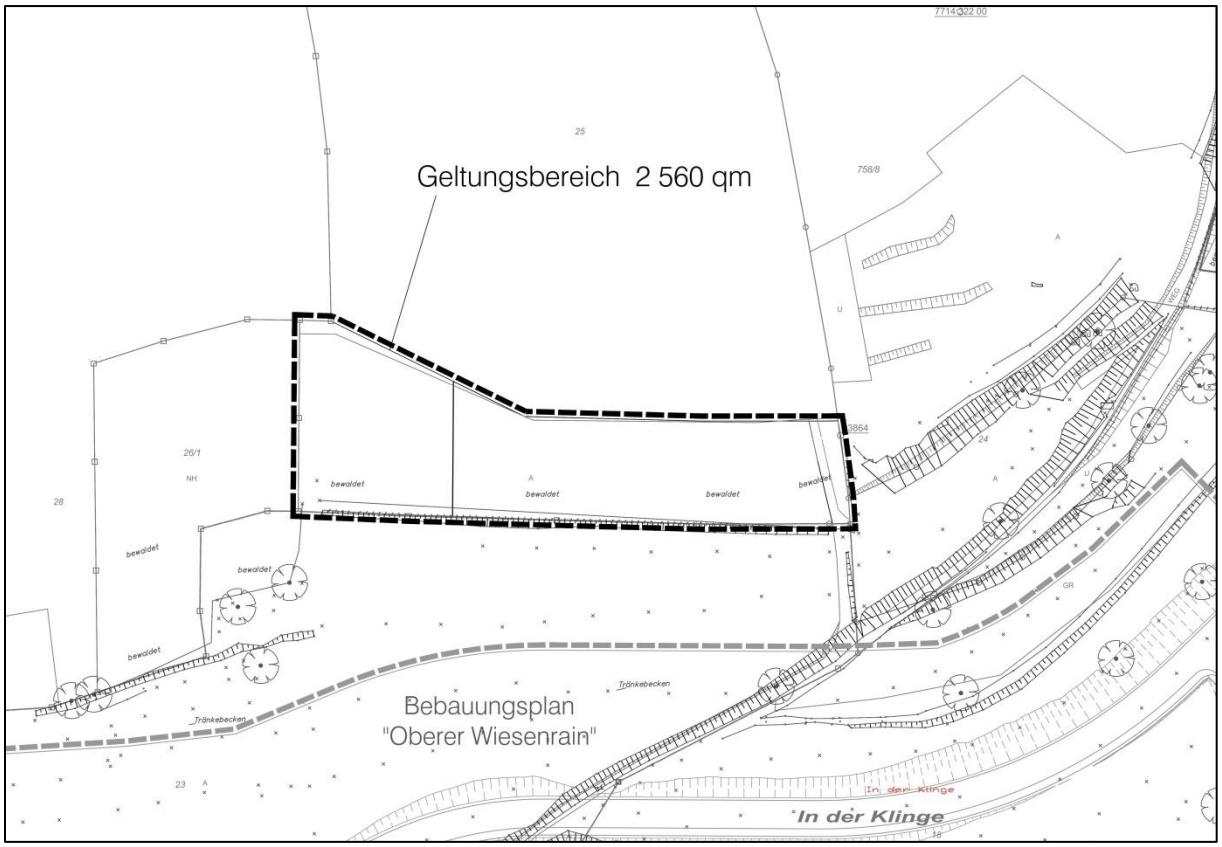


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Panoramahisle“

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Bebauung und Nutzung

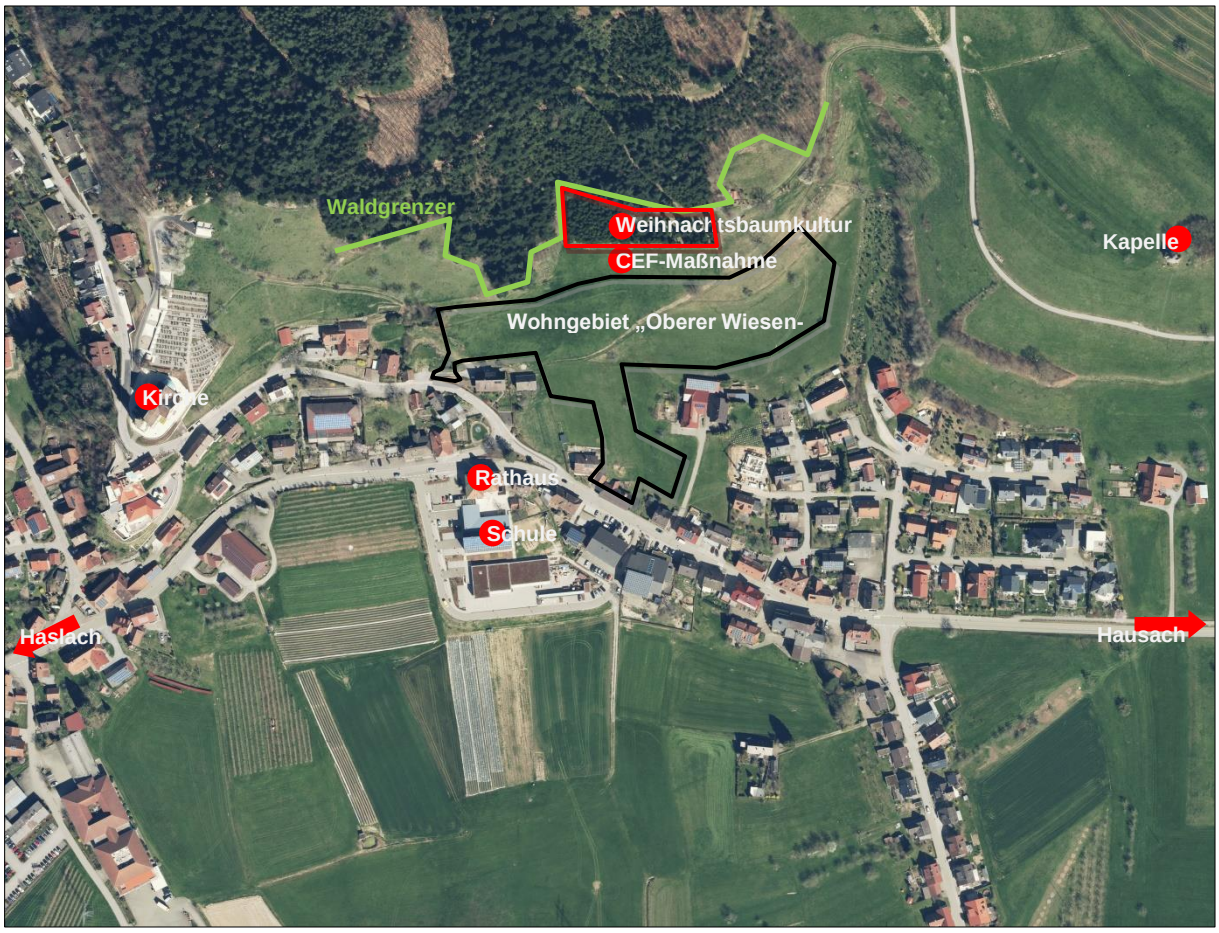


Abbildung 2: Luftbild von Fischerbach mit schematischer Darstellung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Nordmannstannenfläche, durch deren oberen Bereich ein Wanderweg („Panoramaweg“) führt. Das Gebiet liegt in südexponierter, hängiger Lage am Waldrand, nördlich des Fischerbacher Ortsetters. Südlich des Plangebiets liegt ein etwa 25 bis 30 Meter breiter Offenlandstreifen. Der unterhalb liegende Wiesenhang wird als Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ entwickelt und in den kommenden Jahren bebaut.

Westlich und nördlich des Plangebiets beginnen Waldflächen. Zum Wald ist gemäß § 4 Abs. 3 LBO mit Gebäuden ein Abstand von 30 m einzuhalten.

3.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum.

3.2.3 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem vornehmlich Richtung Süden hin einfallenden, derzeit hauptsächlich als Weihnachtsbaumkultur genutzten Hanggeländes. Die Geländehöhe liegt etwa zwischen 290 m+NN im Südosten und 310 m+NN im Nordwesten.

3.2.4 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Nach der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) und in Übereinstimmung mit den Baugrunderkundungen für das Baugebiet „Oberer Wiesenrain“ durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, ist der Untergrund im Untersuchungsbereich aus Gneis und dessen Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen aufgebaut. Lokal sind diese durch anthropogene Auffüllungen überlagert.
Nach Abgleich mit der Gefahrenhinweiskarte des LGRB liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines ausgewiesenen Rutschungsgebietes.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) sind Schichten des Untergrundes für eine technische Versickerung geeignet, wenn der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f der Schicht bei Wassersättigung im Bereich zwischen 1×10^{-3} bis $1 – 10^{-6}$ m/s liegt.

Die im Baubereich im Untergrund vorhandenen fein-/gemischtkörnigen Erdstoffe des Hangverwitterungslehms und die gemischtkörnigen Verwitterungsprodukte des Gneis weisen erfahrungsgemäß Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte $k_f – 10^{-6}$ m/s auf, weshalb diese für eine technische Versickerung ungeeignet sind.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

3.2.5 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Der Katzengraben verläuft etwa 100 m östlich des Plangebiets. Quellen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht im Plangebiet.

3.2.6 Immissionsbelastungen

Im Plangebiet sind keine Immissionsbelastungen bekannt, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen können.

3.2.7 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Abstands (Achtungsabstand, angemessener Abstand) von Störfallbetrieben.

3.2.8 Erschließung

Die Zuwegung erfolgt durch den Wirtschaftsweg, der die Grillhütte unmittelbar östlich des Plangebiets von Osten her erschließt. Dieser Weg verläuft am Nordrand des Plangebiets und wird von der Gemeinde ausgebaut und geschottert.

3.2.9 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Strom, Wasser und Abwasser erfolgt vom Ostrand der Fläche hangabwärts zum Baugebiet „Oberer Wiesenrain“.

3.2.10 Natur | Landschaft | Umwelt

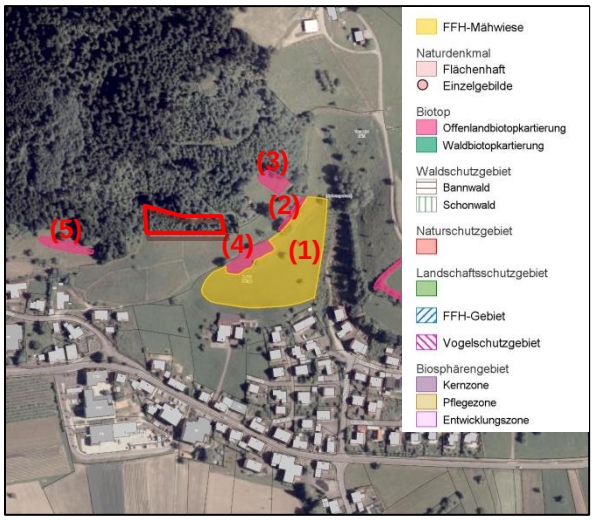


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

(1) FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese Gewann Klinge“
(2) Biotop „Feldhecke I 'In der Klinge' O Fischerbach“
(3) Biotop „Magerrasen Klinge“
(4) Biotop „Magerrasen I Klinge“
(5) Biotop „Magerrasen II Klinge“

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Biotope und FFH-Mähwiesen sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Weitergehende Prüfungen sind nicht erforderlich.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

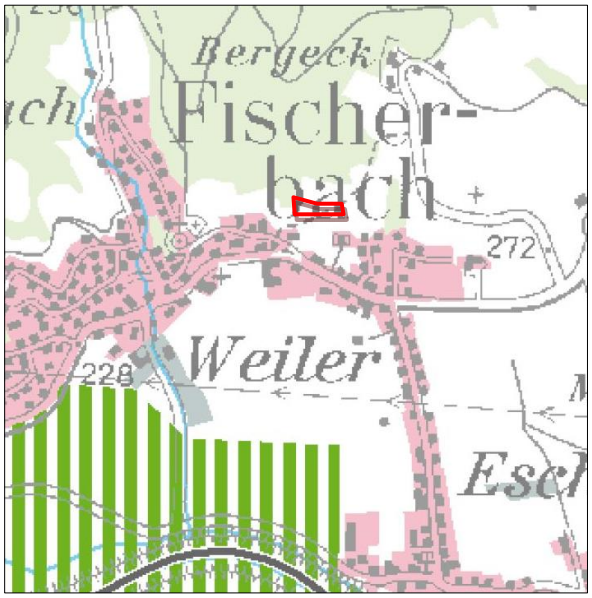


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Fischerbach dem Mittelbereich Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt (Ziel der Raumordnung). Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus liegt Fischerbach auf der im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsachse Offenburg – Gengenbach – Biberach – Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach – Hornberg (Villingen-Schwenningen).

Die Gemeinde Fischerbach ist entsprechend dem Landesentwicklungsplan dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Für den Planbereich selbst bestehen im rechtswirksamen Regionalplan keine Festlegungen.

Die Entwicklung der „Panoramahisle“ entspricht hierbei insbesondere dem im Regionalplan Südlicher Oberrhein enthaltenen Grundsatz, „dass die landschaftsgebundene touristische Nutzung in der Region (…) aufgrund der Vielfältigkeit und der besonderen Eignung der gewachsenen Kulturlandschaft vor allem innerhalb der Naturparke Schwarzwald Mitte/Nord und Südschwarzwald gesichert und ausgebaut werden (soll). Dabei soll die landschaftliche Eigenart und die Tragfähigkeit für den Naturhaushalt besonders berücksichtigt werden.“ Darüber hinaus sind auch gemäß den Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Tourismusorte in ihrer Bedeutung für Erholung und Tourismus zu stärken und Einrichtungen für Freizeitaktivitäten und Erholung sollen sich in die Landschaft einfügen, das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigen und insbesondere in naturnahen Landschaftsräumen naturverträglich sein.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen FNP ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Baugrundstücke werden gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren und Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis sind erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Südlich des Plangebiets befindet sich das Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ in der Vorbereitung zur Umsetzung. Zwischen Plangebiet und de, Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ werden als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Ersatzlebensräume für Schlingnattern geschaffen.

Im Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ wird für die Sicherung der Ver- und Entsorgung die Trasse für ein Leitungsrecht festgesetzt.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Schaffung von etwa vier Ferienhäusern, um das Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen zu erweitern und den landschaftsgebundenen Tourismus zu stärken

Zu diesem Zweck wird ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Geplant ist der Bau von vier „Panoramahisle“ zur Vermietung an Urlauber. Die „Panoramahisle“ werden hierbei auf der oberen (nördlichen) Hälfte des Grundstücks gebaut. Die Gäste werden nur Zutritt zu den „Panoramahisle“ haben, zum Grundstück jedoch nicht.



Abbildung 5: 3D-Modell geplante Bebauung Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ und geplante „Panoramahisle“

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entwickelt werden sollen Ferienhäuser, um das touristische Angebot in der Gemeinde Fischerbach zu erweitern und den landschaftsbezogenen Tourismus zu stärken.

Das Plangebiet befindet sich oberhalb des geplanten Wohngebiets „Oberer Wiesenrain“ an einem gut einsehbaren, nach Süden orientierten Hang. Die Ansiedelung der Ferienhäuser erfolgt daher unter Berücksichtigung einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Gemäß § 10 BauNVO wird im Plangebiet Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Hierbei dient das Sondergebiet der Unterbringung von Ferienhäusern, die dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen Infrastruktur. Die Nutzung als „Dauerwohnen“ ist im Sondergebiet daher nicht zulässig.

Im „Ferienhausgebiet“ wird die Errichtung von eingeschossigen Ferienhäusern zugelassen, jeweils mit einer zulässigen Grundfläche von höchstens 50 m² und einer Geschossfläche von höchstens 50 m². Ziel dieser Festsetzung ist, eine kleingliedrige, landschaftsbezogene Bebauung vorzunehmen. Mit der vorgenommenen Festsetzung wird erreicht, dass im „Ferienhausgebiet“ kleine Ferienhäuser entstehen und nicht ein großes, zusammenhängendes Gebäude.

Zugelassen werden im Sondergebiet neben den Ferienhäusern auch die erforderlichen Nebenanlagen, insbesondere für die Ver- und Entsorgung des Ferienhausgebiets. Zu den Ver- und Entsorgungsanlagen gehören insbesondere Anlagen für die Wärmeversorgung und Abfallentsorgung der Ferienhäuser.

Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ wird hinsichtlich seiner Schutzbedürftigkeit einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gleichgestellt sein. Planungsrechtlich ist daher davon auszugehen, dass das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ das Wohnen im südlich angrenzenden Wohngebiet nicht stört und diese Anlagen auch in der Nähe zur Wohnbebauung errichtet werden können. Das Sondergebiet wurde darüber hinaus von der angrenzenden Wohnbebauung abgerückt und befindet sich in einem Abstand von etwa 30 m zu Wohngebäuden. Zwischen Ferienhäusern und Wohngebiet sind planungsrechtlich keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets ist daher nicht erforderlich.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO wird für das „Ferienhausgebiet“ mit maximal 200 m² festgesetzt. Umgerechnet entspricht dies einer Grundflächenzahl von 0,14 und liegt daher deutlich unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO normierten Obergrenze von 0,4 für Ferienhausgebiete.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Die festgesetzte Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um eine Grundfläche von maximal 100 m²überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im „Ferienhausgebiet“ wird die Errichtung von einem Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, die geplanten, aufgeständerten „Panoramahisle“ zu ermöglichen und zu hohe Ferienhäuser zu vermeiden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem „Ferienhausgebiet“ mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
Ferienhausgebiet	0,14	1	0,14

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Ziel der Planung ist die Errichtung von freistehenden Ferienhäusern mit Grundflächen von maximal 50 m². Aus diesem Grund wird im Plangebiet offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei nur die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen wird.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Baugrenzen festgesetzt. Für die geplanten Ferienhäuser wird hierbei ein durchgehendes Baufenster festgesetzt, in dem die Gebäude errichtet werden dürfen. Ziel dieser Festsetzung ist, bei der späteren Bebauung eine gewisse Flexibilität zu erreichen. Durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche von maximal 50 m² je Ferienhaus wird die gewünschte Gliederung der Bebauung erreicht.

Zum westlich angrenzenden Wald auf dem Grundstück Flst.-Nr. 26/1 wird der gemäß § 4 Abs. 3 LBO vorgegebene Waldabstand von 30 Metern mit dem Baufenster eingehalten. In diesem Bereich sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
Zum nördlich angrenzenden Wald auf dem Grundstück Flst.-Nr. 25 wird der gemäß § 4 Abs. 3 LBO vorgegebene Waldabstand von 30 Metern mit dem Baufenster nicht eingehalten. Eine Unterschreitung dieses vorgegebenen Sicherheitsabstands kann dadurch erreicht werden, dass der angrenzende Wald niederwaldartig bewirtschaftet wird. Diese niederwaldartige Bewirtschaftung wird durch Eintragung einer Baulast gesichert.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur innerhalb zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist, insbesondere die Anlagen für die erforderliche Infrastruktur zur Versorgung des Gebiets zu ermöglichen. Eine bauliche Nutzung der Flächen außerhalb des Baufensters ist jedoch auch mit Nebenanlagen nicht vorgesehen.

Die Erschließung des „Ferienhausgebiets“ erfolgt über den Wirtschaftsweg, der die Grillhütte unmittelbar östlich des Plangebiets von Osten her erschließt. Dieser Weg verläuft am Nordrand des Plangebiets. Zwar kann das Plangebiet angefahren werden, das Abstellen von

Fahrzeugen ist jedoch nicht vorgesehen. Aus diesem Grund werden Stellplätze und Garagen im Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 Verkehr

Über den Wirtschaftsweg, der die Grillhütte unmittelbar östlich des Plangebiets von Osten her erschließt, ist das Plangebiet an die Straße „Vordertal“ angeschlossen. Diese befindet sich etwa 200 m nordöstlich des Plangebiets. Das Parken von Fahrzeugen ist nur an der Straße „Vordertal“ möglich. Der Wirtschaftsweg kann zum Be- und Entladen sowie zur Versorgung des Gebiets befahren werden.

Am östlich Rand des Plangebiets wird der bestehende Wirtschaftsweg als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Ziel ist, diese Wegeverbindung weiterhin als öffentlichen Weg zu sichern. Darüber hinaus werden in dieser Fläche die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Leitungen verlegt.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Über die im südlich angrenzenden Wohngebiet neu zu verlegenden Leitungen kann das Plangebiet mit Strom versorgt werden. Die E-Werk Mittelbaden AG & Co. KG als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Zur Sicherung der Wasserleitungen werden Leitungsrechte eingetragen.

6.3.3 Entwässerung

<u>Schmutzwasserbeseitigung</u>

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Schmutzwasser wird hierbei über neu herzustellende Leitungen bis zum Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ in den in im „Kirchweg“ sowie in der „Hauptstraße“ bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt. Kapazität von Kanalisation und Kläranlage sind für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers ausreichend.

<u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>

Niederschlagswasser wird über neu herzustellende Leitungen bis zum Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ in den im „Kirchweg“ und in der „Hauptstraße“ neu herzustellenden Regenwasserkanal angeschlossen und dem Katzengraben zugeleitet. Das nördlich, außerhalb des Plangebiets, anfallende Oberflächenwasser soll über einen Begleitgraben entlang des geplanten Forstwegs (❷) dem Katzengraben zugeführt werden (❶). Dadurch wird das auf dieser Fläche auftretende Hangwasser schadlos abgeleitet und es wird verhindert, dass dieses oberflächlich abfließendes Hangwasser dem Plangebiet zufließen kann.

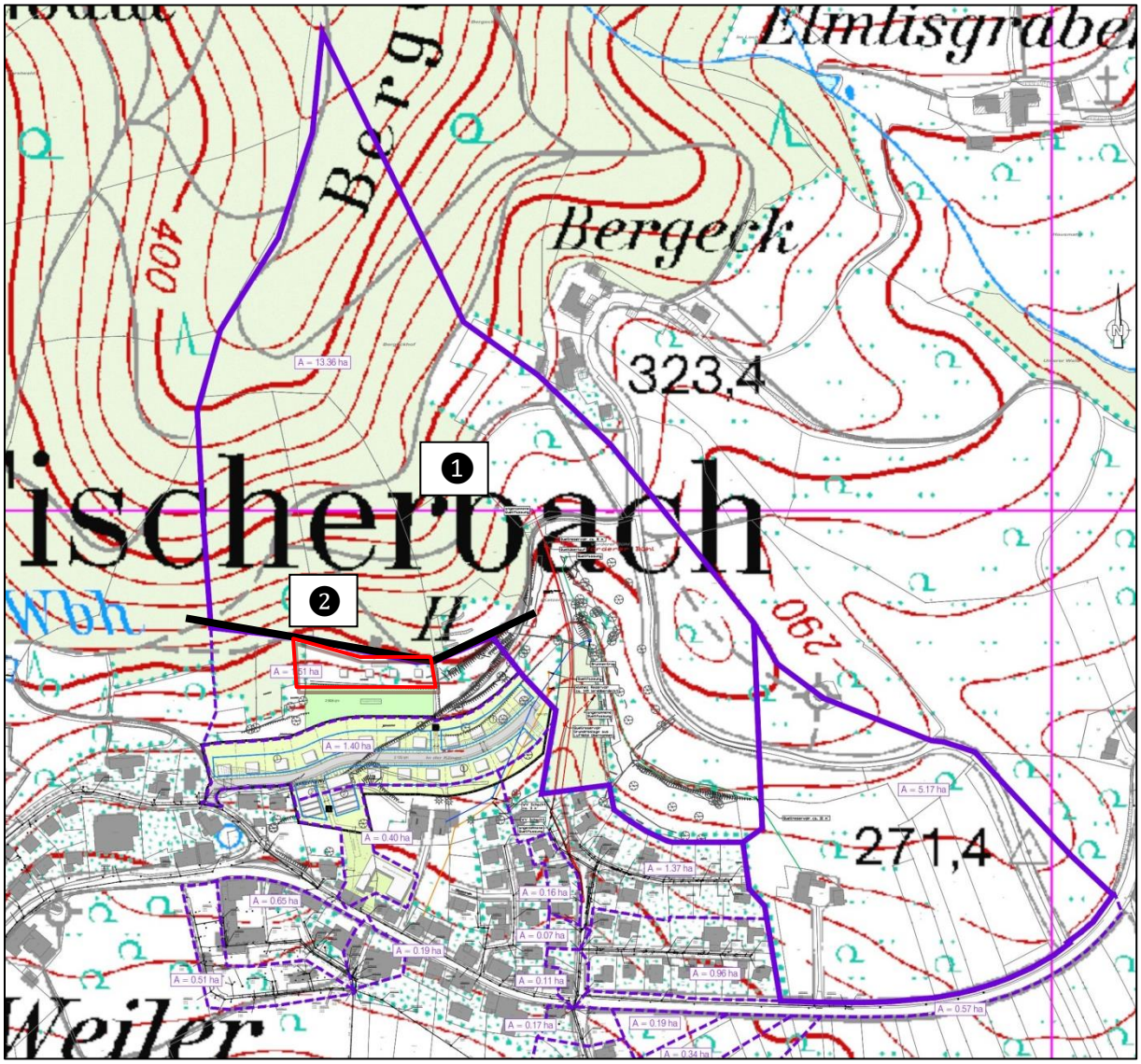


Abbildung 6: Abgrenzung der Einzugsgebiete der Entwässerung des Plangebiets

Die Regenwasserleitungen im Bereich des Rathauses, Feuerwehrhauses bis zum südlichen Katzengraben sind bei Anschluss des Plangebiets für ein 2- u. 3-jährliches Regenereignis ausreichend. Die bestehenden Leitungen sind dann bei einem 3-jährlichen Niederschlagsereignis zu etwa 40% ausgelastet. Obwohl die Leitungen für die zusätzliche Bebauung ausreichend dimensioniert sind, wird im Plangebiet die Herstellung von Retentionszisterne auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Dadurch soll eine Entlastung der Regenwasser-Kanalisation erreicht werden.

Schichtenwasser

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer für das Plangebiet relevanten Tiefe liegt nach den Erkundungsergebnissen bzw. nach den Ergebnissen des Bodengutachtens nicht vor.

Die im Untergrund vorhandenen fein- und gemischtkörnigen Erdstoffe sind als vergleichsweise gering wasserdurchlässig anzusehen. Außerdem ist mit örtlichem Schichtwasser zu rechnen. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass sich in die verfüllten Arbeitsräume einsickerndes Wasser (z. B. Schlagregen, Oberflächenwasser oder Schicht-IStau-/Hangwasser) auf der ehemaligen Baugrubensohle aufstaut. Aus diesem Grunde ist es er-

forderlich, die ins Erdreich einbindenden Bauteile dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

Um zu verhindern, dass das aufstauende Wasser talseitig austritt und unkontrolliert, z. B. über die Straße, abfließt, müssen zusätzlich entsprechende Dränagemaßnahmen ausgeführt werden. Bei der Planung von Außenanlagen ist daher zufließendes Oberflächenwasser und örtlich oberflächennahes Schichtwasser zu berücksichtigen.

6.3.4 Telekommunikation

Zu prüfen ist, ob das Plangebiet mit Telekommunikationslinien versorgt werden soll. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.5 Private Flächen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Ferienhäuser werden an die im Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ zu verlegenden Leitungen angeschlossen. Zur Sicherung dieser Ver- und Entsorgung ist die Eintragung eines Leitungsrechts erforderlich.

Die mit Leitungsrechten zu belastende Flächen liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans und sind noch grundbuchrechtlich zu sichern.

6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünkonzept

Mit der Planung soll eine landschaftsbezogene Bebauung mit „Panoramahisle“ ermöglicht werden. Das Grünkonzept sieht eine sehr lockere Bebauung mit nur geringer Inanspruchnahme von Boden vor.

6.4.2 Private Grünflächen

Der westliche Bereich des Plangebiets wird als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, diesen Bereich von einer baulichen Nutzung freizuhalten und dort Ausgleichsmaßnahmen anzulegen. Darüber hinaus ist eine Errichtung von Gebäuden auf dieser Grünfläche aufgrund des ohnehin einzuhaltenden Waldabstands gemäß § 4 Abs. 3 LBO nicht möglich.

6.4.3 Eingriff und Ausgleich

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets, Entwicklung eines arten- und strukturreichen Komplexes aus Gräser- und Staudensaum und Gehölzgruppen
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß

- Anlegen Belagsflächen wasserdurchlässig
- Gestaltung Baumhäuser mit Naturmaterialien
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Maßnahmen für den Artenschutz (Reptilien)

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe.

6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Festgesetzt wird, dass oberirdische Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen etc.) anzulegen sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich zu installieren ist, beispielsweise als LED oder Natriumdampfhochdrucklampen. Die Leuchten sind darüber hinaus staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als arten- und strukturreicher Komplex aus Gräser- und Staudensaum und Gehölzgruppen zu entwickeln sowie auf mindestens 50% der Fläche reptiliengerecht zu gestalten und zu pflegen. Ziel dieser Festsetzung ist, den Bereich des Plangebiets im Vergleich zur bisherigen Nordmannstannenkultur deutlich aufzuwerten.

6.4.5 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Gehölzpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB wird festgesetzt, dass bei Pflanzung heimischer Gehölze die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes (NatSchG) zu beachten sind und ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen.

Erhaltung von Einzelbäumen

Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25 b) BauGB sind die markanten Esskastanie sowie die Eichen entlang des Weges zu erhalten. Ziel dieser Festsetzung ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu reduzieren.

6.4.6 Waldflächen

Westlich und nördlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 25, 26/1 und 758/8. Mit Gebäuden ist hierbei gemäß § 4 Abs. 3 LBO gegenüber Wald ein Abstand von 30 m einzuhalten. Zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstands wird im Abstand von 30 m eine Baulast auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 25 eingetragen, in der die niederwaldartige Bewirtschaftung geregelt wird. Der Wald auf Grundstück Flst.-Nr. 26/1 befindet sich mehr als 30 m von der neuen Bebauung entfernt.

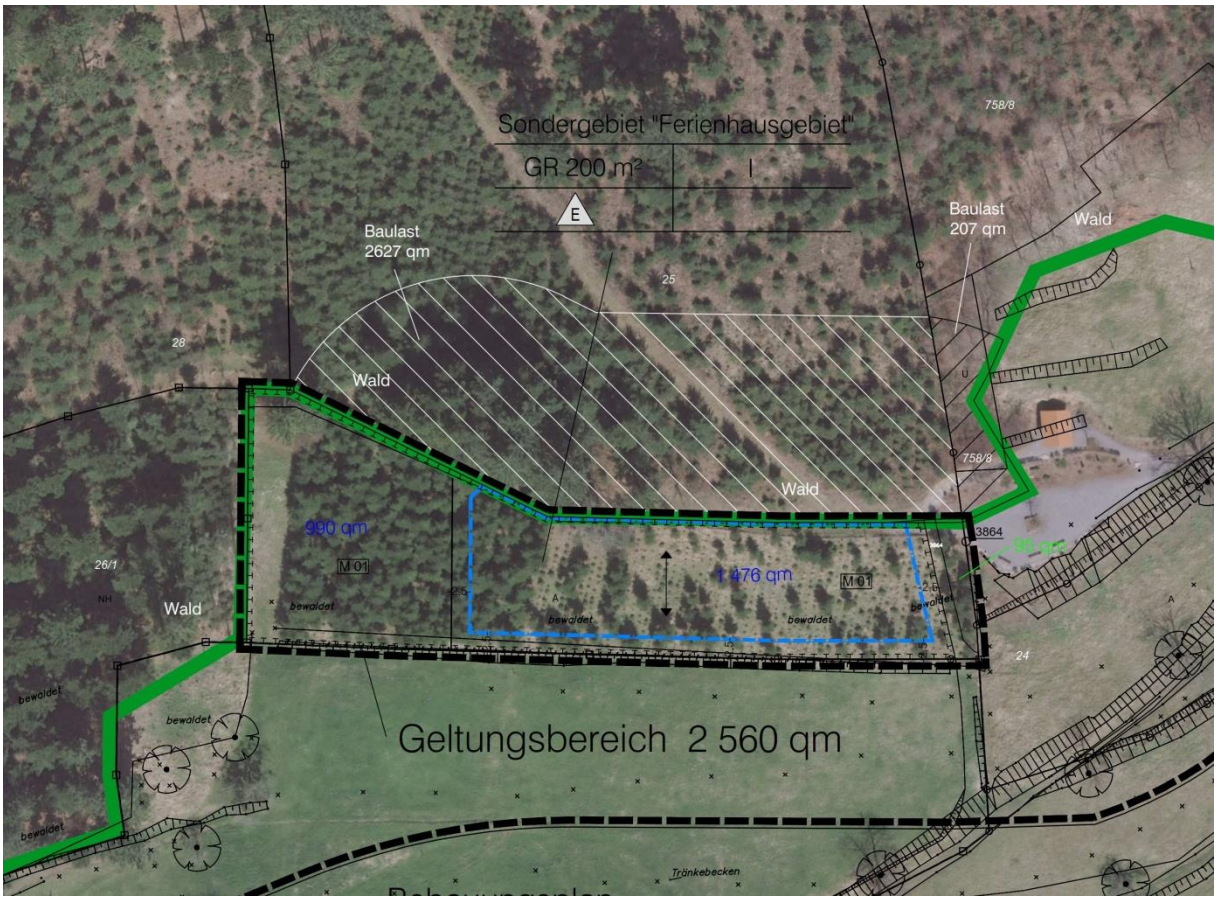


Abbildung 7: Bereich der erforderlichen Baulast für die niederwaldartige Bewirtschaftung

6.5 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

6.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO werden im Plangebiet ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 45 Grad zugelassen. Zugelassen wird eine rote Dacheindeckung, wobei glasierte oder reflektierende Dachdeckung ausgeschlissen wird. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Zusätzlich wird vorgeschrieben, dass die Firstrichtung in Nord-Süd-Richtung ausgebildet werden muss.

Ziel dieser Gestaltungsvorschriften ist, die „Panoramahisle“ behutsam in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Außenwände

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird vorgeschrieben, dass die Außenwände sind als Holzfassaden auszuführen sind. Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Auch diese Gestaltungsvorschrift hat zum Ziel, die „Panoramahisle“ behutsam in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

6.6.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem fehlenden Durchgangsverkehr wird die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen sehr gering sein. Darüber hinaus besteht der Charakter des Plangebietes in einem Ferienhausgebiet für landschaftsbezogenen Tourismus, weshalb eine übermäßige Werbung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt.

Werbeanlagen sind daher nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

6.6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

Einfriedungen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden aus gestalterischen Gründen Einfriedungen nur als Maschendraht und Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

6.6.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet ausgeschlossen. Grund dieses Ausschlusses ist, dass die Errichtung von Außenantennen dem Charakter des Ferienhausgebietes entgegensteht.

6.6.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO wird vorgeschrieben, dass Niederschlagswasser mit einem Volumen von insgesamt 3 m³ zu sammeln und einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s abzuleiten ist. Ziel dieser Vorschrift ist, die Regenwasser-Kanalisation zu entlasten.

6.7 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

Wird bei Bedarf noch ergänzt.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die im Plangebiet bestehende Nordmannstannenkultur wird durch die Umnutzung in ein Ferienhausgebiet verdrängt.

Auf die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen südlich des Plangebiets hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

7.2 Verkehr

Auf die verkehrlichen Belange der Gemeinde Fischerbach hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

Die bestehenden Wanderwege werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht unterbrochen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeinde Fischerbach.

Die Schmutz- und Oberflächenwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

7.4 Kosten und Finanzierung

Mit dem Vorhabenträger wurde ein Städtebaulicher Vertrag über die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten abgeschlossen. Die Planungs- und Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Fischerbach.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Wird bei Bedarf noch ergänzt.

8.2 Erschließung

Wird bei Bedarf noch ergänzt.

8.3 Sonstige vertragliche Regelungen

Wird bei Bedarf noch ergänzt.

8.4 Kosten und Finanzierung

Wird bei Bedarf noch ergänzt.

8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2019 zur Rechtskraft zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		**0,26 ha**	**100,0%**
Verkehrsflächen	etwa	0,01 ha	3,7%
Grünflächen	etwa	0,10 ha	38,7%
Sondergebiet "Ferienhausgebiet"	**etwa**	**0,15 ha**	**57,6%**

10. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Fischerbach, ...

.....

Thomas Schneider
Bürgermeister

Lauf, 23.10.2018 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser