

Stand: 15.05.2019

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Fischerbach
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Panoramahisle“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	3
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	4
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	6
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2	Raumordnung und Landesplanung	9
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	10
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	11
5.	PLANUNGSKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.2	Städtebauliches Konzept	11
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
6.1	Bebauung	11
6.2	Verkehr	14
6.3	Technische Infrastruktur	14
6.4	Grünkonzept	16
6.5	Immissionsschutz	19
6.6	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	19
7.	AUSWIRKUNGEN	20
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	20
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	Planungsrecht	21
9.	FLÄCHENBILANZ	22
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	22

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „PANORAMAHISLE“	5
ABBILDUNG 2:	LUFTBILD VON FISCHERBACH MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS	6
ABBILDUNG 3:	ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONEN- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS	8
ABBILDUNG 4:	AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN 2017; VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS	9
ABBILDUNG 5:	3D-MODELL GEPLANTE BEBAUUNG WOHNGEBIET „OBERER WIESENRAIN“ UND GEPLANTE „PANORAMAHISLE“	11
ABBILDUNG 6:	ABGRENZUNG DER EINZUGSGEBIETE DER ENTWÄSSERUNG DES PLANGEBIETS	15
ABBILDUNG 7:	BEREICH DER ERFORDERLICHEN BAULAST FÜR DIE NIEDERWALDARTIGE BEWIRTSCHAFTUNG	18

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

In der Gemeinde Fischerbach ist die Errichtung von etwa vier Ferienhäusern beabsichtigt. Die Fläche befindet sich im Bereich der bisherigen Christbaumkultur nördlich des Baugebiets „Oberer Wiesenrain“.

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 23.10.2018 sowie die textlichen Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschließlich 30.11.2018 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 31.10.2018 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 23.05.2019 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 15.05.2019 wird vom 11.06.2019 bis zum 12.07.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.05.2019 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt 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, werden mit Schreiben vom 04.06.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.05.2019 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 Hotels, Gaststätten und Ferienwohnungen bis hin zu Ferien auf dem Bauernhof bereits umfangreiche Übernachtungsmöglichkeiten. Nunmehr soll dieses Angebot um sogenannte „Panoramahisle“ 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 0,30 ha (3.033 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.

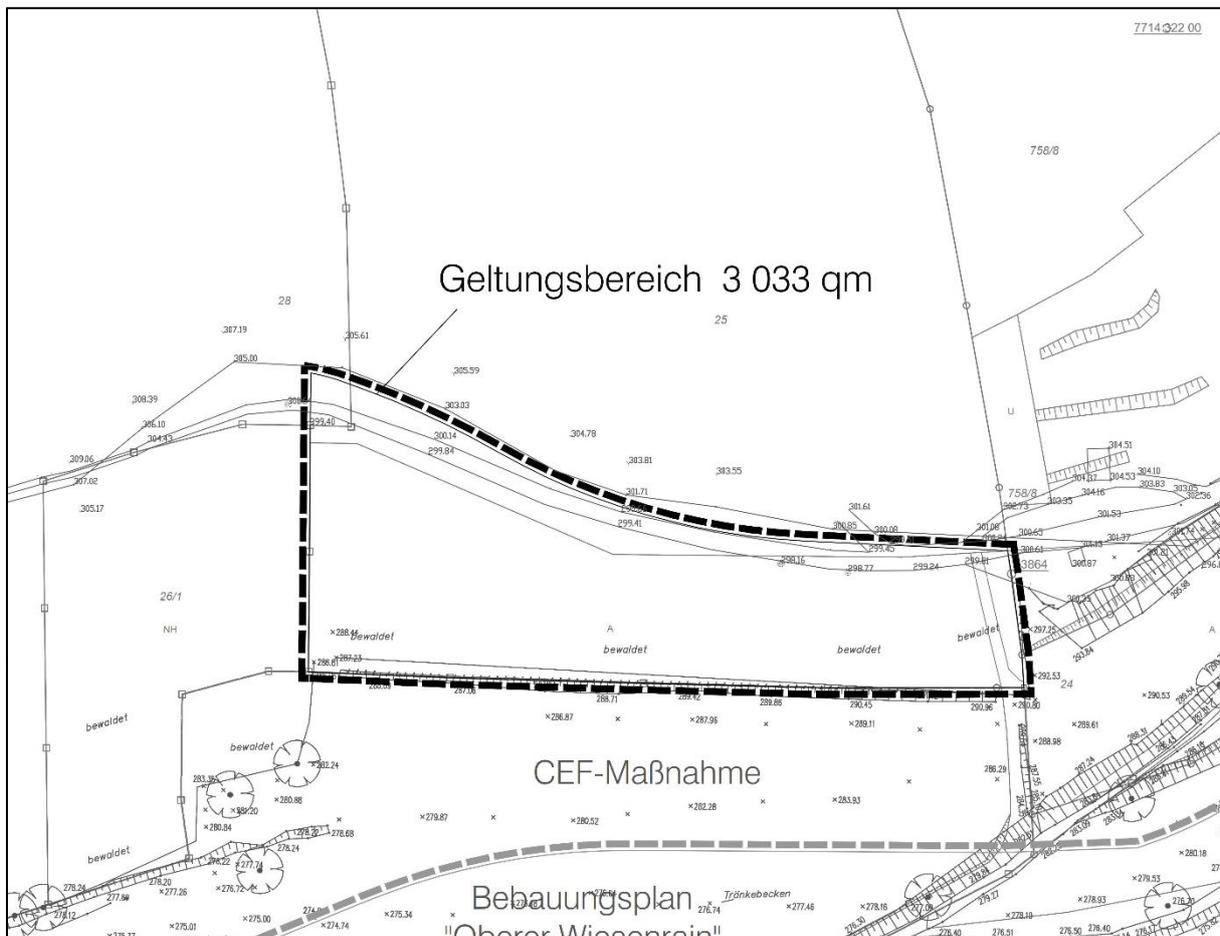


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Panoramahisle“

Zwischen den geplanten Ferienhäusern und dem Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ werden Ersatzlebensräume für Schlingnattern geschaffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Zwar entsteht dadurch eine unbeplante Freifläche zwischen den beiden Bebauungsplänen, für eine bauliche Nutzung steht diese Fläche aber aufgrund der durchgeführten CEF-Maßnahme dennoch nicht zur Verfügung. Darüber hinaus ist eine Bebauung aufgrund der Hanglage sowie der fehlenden Erschließung nicht möglich. Aus diesem Grund wurde diese Fläche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Das Plangebiet wird über den Wirtschaftsweg an die Straße „Vordertal“ angeschlossen. Im Einmündungsbereich des Wirtschaftswegs werden auch die Stellplätze geschaffen. Aus diesem Grund werden die Zufahrt sowie die Stellplätze in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Bebauung und Nutzung

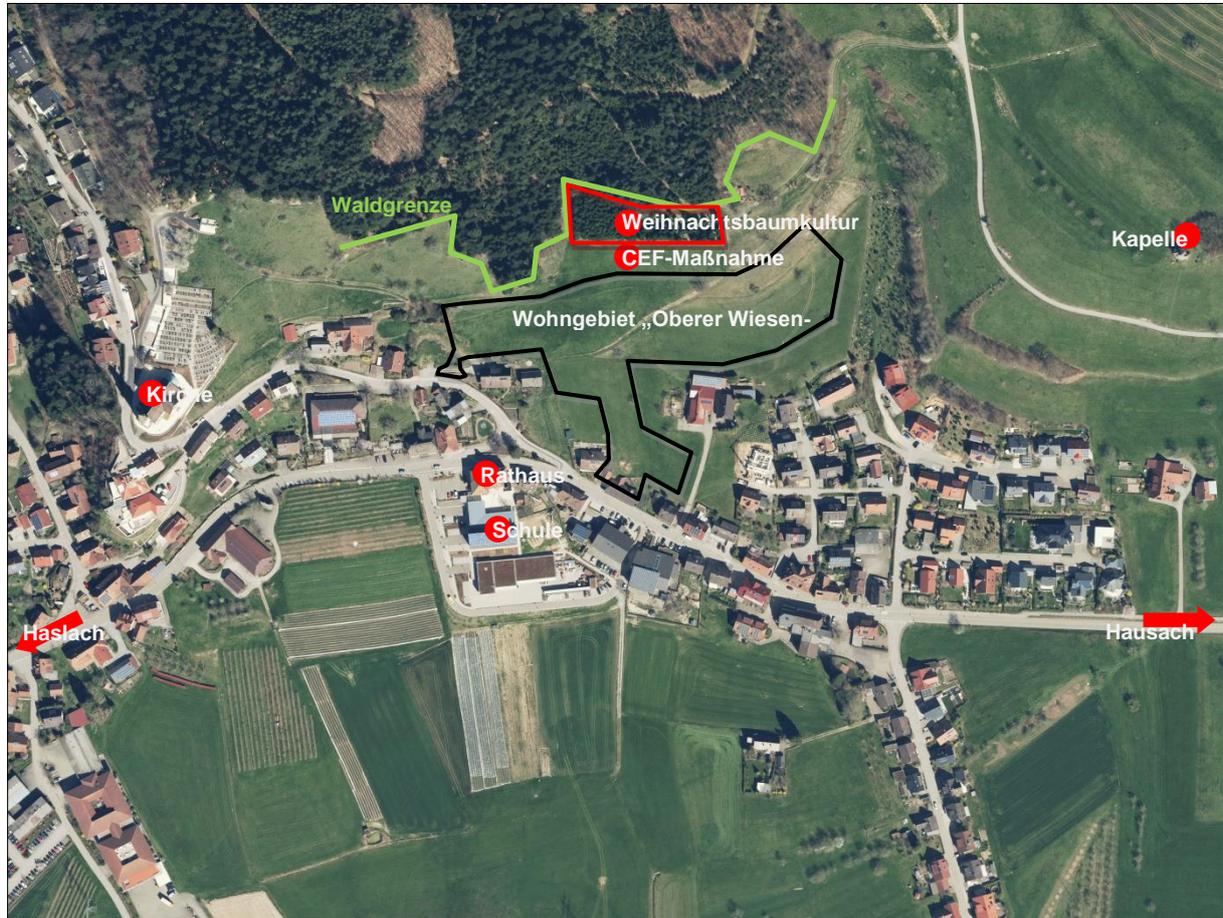


Abbildung 2: Luftbild von Fischerbach mit schematischer Darstellung des Plangebiets

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. Die innerhalb des Plangebiets bestehende Christbaumkultur ist keine Waldfläche. Eine Waldumwandlung ist daher nicht erforderlich.

3.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum.

3.2.3 Topographie und Geländebeziehungen

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 Katzensgraben 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

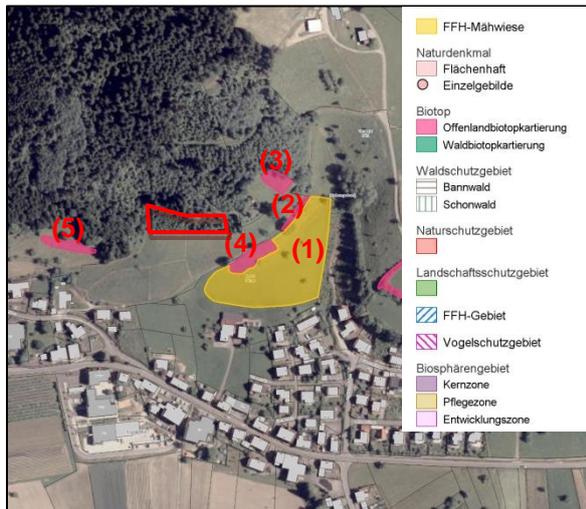


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

- (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 Biotop 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

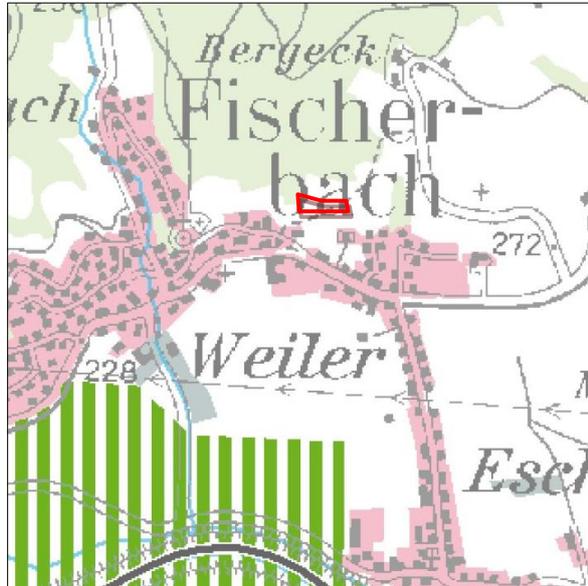


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

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 Plansatz 3.0.8 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 sollen 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.

Zielsetzung im Landesentwicklungsplan 2002 für Baden-Württemberg ist gemäß Ziffer 3.1.9, „die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ Zielvorstellung hierbei ist – im Interesse eines des Freiraumschutzes und eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – die bestandsnahe Siedlungsentwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht daher nach Einschätzung der Gemeinde den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, auch dem im Plansatz 2.4.0.3 formulierten Ziel der Raumordnung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Angebot für den landschaftsbezogenen Tourismus geschaffen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist jedoch ein entsprechendes landschaftliches Umfeld erforderlich. Die Errichtung der Ferienhäuser kann daher in diesem Fall gerade nicht innerhalb bzw. direkt am Rand des Siedlungsbereichs entstehen. Zwar erfolgt eine Bauflächenausweisung im Außenbereich und das Plangebiet befindet sich etwa 25 m oberhalb des neuen Siedlungsbereichs der Gemeinde Fischerbach. Dennoch knüpft das Plangebiet räumlich noch an den Siedlungsbereich um das neue Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ an und kann als bestandsnahe Siedlungsentwicklung eingestuft werden. Dennoch kann das Plangebiet noch dem Siedlungsbereich um das Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ zugeordnet werden. Hierzu wird auch die Freifläche zwischen Wohngebiet „Oberer Wiesenrain“ und Ferienhäusern sehr gering ausgebildet und beträgt nur etwa eine Bauplatztiefe.

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 dem 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

Ziel der Planung ist die Schaffung von etwa vier Ferienhäusern, um das Angebot von Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen zu erweitern und den landschaftsgebundenen Tourismus zu stärken. Ein weiteres Ziel ist, die neuen Ferienhäuser durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft einzubinden.

Zu diesem Zweck wird ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ mit sehr weitreichenden Festsetzungen zur Grünordnung und nur geringen Eingriffen in Natur und Landschaft 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.

Begründung

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 m² überschritten werden.

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	2	0,28

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der maximalen Wandhöhe und Firsthöhe der Ferienhäuser in den Örtlichen Bauvorschriften 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 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. Der bestehende Wirtschaftsweg wird im Rahmen eines BZ-Verfahrens ausgebaut und als Gemeindestraße gewidmet.

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.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Wirtschaftsweg von Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren wird. Abfallsammelbehälter sind demnach an der Straße „Vordertal“ zur Abholung bereitzustellen.

Am östlichen 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.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet über das bestehende Leitungsnetz im Kirchweg mit Erdgas versorgt werden. Die bnNetze GmbH 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

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

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

Begründung

Niederschlagswasserbewirtschaftung

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 (②) dem Katzengraben zugeführt werden (①). 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 und des 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. Demnach sind die Leitungen für die zusätzliche Bebauung ausreichend dimensioniert, so dass die Rückhaltung auf den Baugrundstücken nicht erforderlich ist. Hinzu kommt, dass es sich um eine sehr geringe versiegelte Fläche handelt, da die Gebäude als Pfahlhäuser errichtet werden und in die natürlichen Bodenfunktionen nur sehr geringfügig eingegriffen wird.

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- /Stau-/Hangwasser) auf der ehemaligen Baugrubensohle aufstaut.

Aus diesem Grunde ist es erforderlich, 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 Drainagemaßnahmen 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 „Panoramahisla“ 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 als 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 kann 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 wird festgesetzt, 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 geringgehalten 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 markante 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

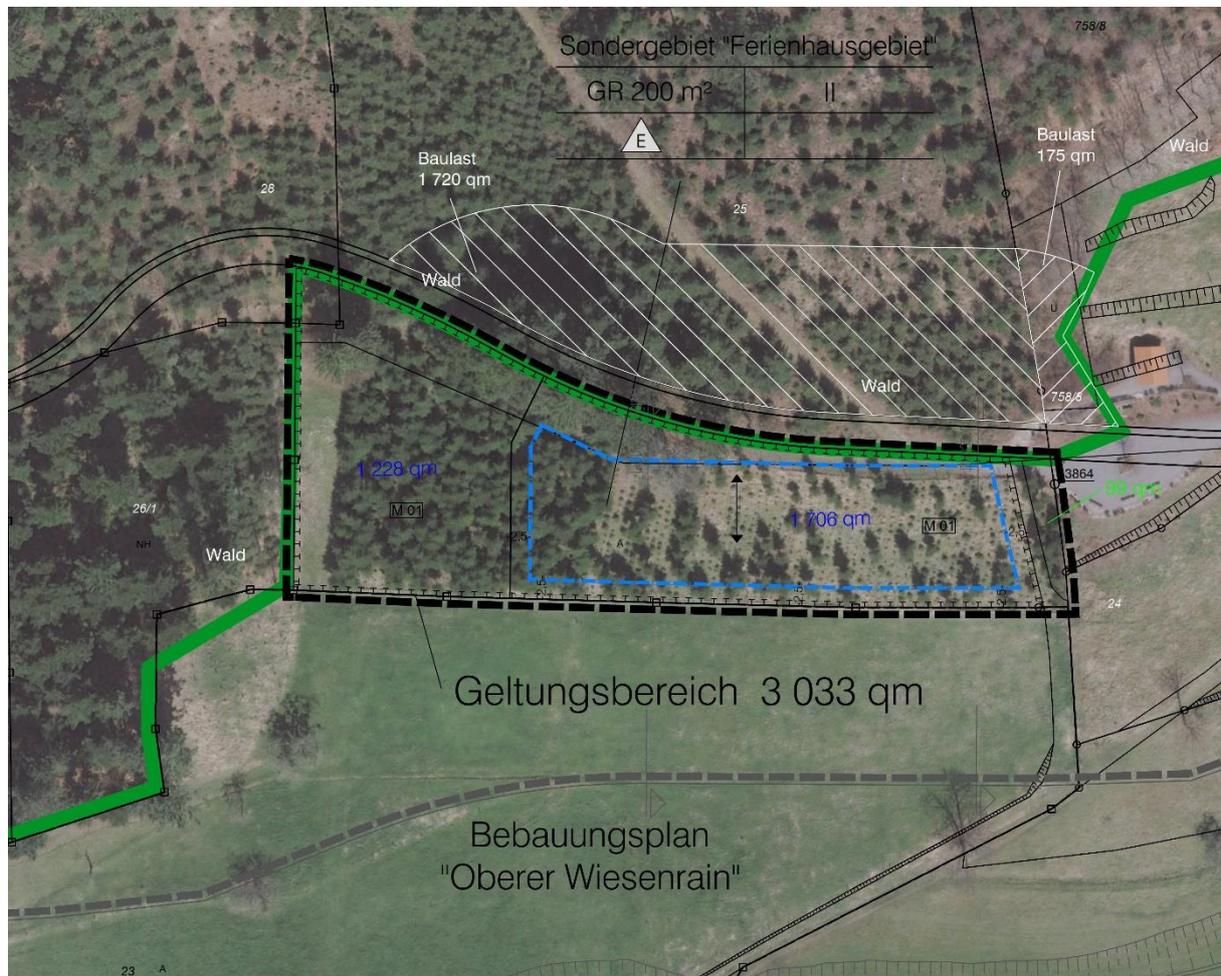


Abbildung 7: Bereich der erforderlichen Baulast für die niederwaldartige Bewirtschaftung

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.

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 25 bis 35 Grad zugelassen. Zugelassen wird eine rote Dacheindeckung, wobei eine glasierte oder reflektierende Dachdeckung ausgeschlossen 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 „Panoramahisler“ behutsam in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Außenwände

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

Auch diese Gestaltungsvorschrift hat zum Ziel die „Panoramahisler“ 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 Gebäudegestaltung

Vorgesehen ist im Plangebiet die Errichtung von Ferienhäusern, die am Hang auf Stelzen errichtet werden. Aus diesem Grund werden, gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO, entsprechende gestalterische Vorschriften für die Gebäude erlassen:

- Die Gebäude sind als Pfahlhäuser zu errichten. Die Stelzen sind hierbei aus massivem Rundholz herzustellen.

Mit dieser Vorschrift wird das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept mit den auf Stelzen stehenden Ferienhäusern festgeschrieben.

- Seitliche Begrenzungen zwischen Geländeoberkante und Deckenunterkante sind nicht zulässig.
Aufgrund der Hanglage und der Ausführung der Ferienhäuser auf Stelzen entsteht unterhalb der Häuser ein Freiraum. Dieser soll jedoch nicht geschlossen oder gar baulich genutzt werden. Aus diesem Grund werden seitliche Begrenzungen dort ausgeschlossen.
- Zulässig ist die Ausführung baulicher Anlagen als Massivholzhaus, Blockhaus in Holzbauweise oder mit Holzfassade. Farbige Anstriche sind nicht zulässig. Die Gebäude sind mit einheitlicher Fassade zu gestalten.
Das Plangebiet und die Ferienhäuser sind weithin sichtbar und sollen als naturnahe, aber auch einheitliche Bebauung wahrgenommen werden. Aus diesem Grund wird vorgeschrieben, dass die Gebäude mit Holz auszuführen und farbige Anstriche ausgeschlossen sind. Um die Ferienhäuser als ein Ensemble wahrzunehmen, wird vorgeschrieben, dass die Ferienhäuser mit einheitlicher Fassade zu gestalten sind.
- Jeweils gemessen über der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darf die Wandhöhe maximal 3,0 m, die Firsthöhe maximal 4,5 m betragen.
Die maximale Gebäudehöhe wird festgelegt, um die Höhenentwicklung in diesem hängigen Gelände zu steuern. Durch die Hanglage und die gute Einsehbarkeit des Plangebiets ist erforderlich, Vorgaben für die Höhenentwicklung der Ferienhäuser vorzunehmen. Durch die maximale Gebäudehöhe ist die Errichtung eines Geschosses mit Dach möglich.

6.6.4 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.

6.6.5 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.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

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

In einem Abstand von mindestens 30 m zum festgesetzten Baufenster ist der Wald auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 25, 26/1 und 28 niederwaldartig, also mit einer Begrenzung der maximalen Baumhöhen, zu bewirtschaften. Diese niederwaldartige Bewirtschaftung muss durch Eintragung ins Baulastenverzeichnis dauerhaft gesichert werden.

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

Zwischen dem Plangebiet und dem Bebauungsplan „Oberer Wiesenrain“ entsteht eine unbeplante Freifläche. Aufgrund der Hanglage, fehlenden Erschließungsmöglichkeit und Umsetzung der CEF-Maßnahme ist eine Bebauung in diesem Bereich jedoch nicht möglich.

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

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8.2 Planungsrecht

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

Die Baulast der niederwaldartigen Bewirtschaftung muss vor dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats unterschrieben sein.

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, 15.05.2019 Kr-kös

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser