

Fertigung:.....

Anlage: .....

Blatt: .....

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## zum Bebauungsplan "Talblick II" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

### der Gemeinde Schuttertal, OT Schuttertal (Ortenaukreis)

---

#### 1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Talblick II" geschaffen werden.

Des weiteren soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Westen des Ortsteils Schuttertal sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebietes und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Nachdem die Gemeinde im OT Schuttertal nur noch über wenige freie Bauplätze verfügt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, da eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie durch eine Maßnahme außerhalb des Planungsgebietes (Maßnahmen im Gemeindewald von Schuttertal sowie Kalkung von Waldflächen).
- Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, in der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt wurden, die eine Auslösung von Tatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindern.
- Zur rechtlichen Absicherung wurden diese Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in die Planungsrechtlichen Festsetzungen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.
- Das geplante Baugebiet liegt an einem Hang mit einem natürlichen Gefälle von ca. 15 %. Es ist lt. Baugrundgutachten durchgehend eine bindige Deckschicht von mindestens 2,00 m vorhanden.

Um eine Vernässung des Untergrundes im Baugebiet und insbesondere der talwärts gelegenen, vorhandenen Bebauung zu vermeiden, wird auf eine Versickerung verzichtet.

Rechnerisch wurde nachgewiesen, dass eine Rückhaltung nicht erforderlich ist.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Den Anregungen des LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – bezüglich der Abwasserentsorgung sowie Hangdruckwasser und Stauwassergefährdung wurde weitestgehend entsprochen.
  - Entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze wurde entlang der geplanten Baugrundstücke eine Entwässerungsmulde zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem westlich angrenzenden Außengebiet ausgewiesen.  
Für das Baugebiet wurde ein geotechnischer Bericht durch die Ingenieurgruppe Geotechnik erstellt, der dem B-Plan beigelegt ist und u.a. Aussagen zu den Wasserverhältnissen im Baugebiet trifft.  
Im Bereich der Auffüllung ist von Schicht- und Hangwasser auszugehen. Die Begründung wurde diesbezüglich noch ergänzt.
- Die Anregungen des LRA – Amt für Umweltschutz – zu der artenschutzrechtlichen Maßnahme sowie erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen wurde entsprochen.
  - Nach Vorlage der saP im Oktober 2014 wurden die Ergebnisse in den Umweltbericht eingearbeitet und in den Schriftlichen Festsetzungen die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt.  
Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindewald von Schuttertal für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt wurden in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten und dem Forst festgelegt.
- Die Anregungen des LRA – Amt für Landwirtschaft – zur Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen wurden zurückgewiesen.
  - Die Gemeinde ist sich der Inanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen bewusst.  
Bereits im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts sowie auf FNP-Ebene wurden die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Schuttertal eingehend untersucht. Die Gemeinde hat sich in der Abwägung für die Ausweisung der Fläche "Talblick II" entschieden. Die größte Nachfrage und der Bedarf an W-Flächen sprechend für die Umsetzung des geplanten Gebietes.  
Betrachtet man die Siedlungsentwicklung der Gesamtgemeinde, so ist ersichtlich, dass in der Tallage noch einige landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind und auch nicht als künftige Bauflächen vorgesehen sind. Auch mit dieser Thematik hat sich die Gemeinde i.R. des Gemeindeentwicklungskonzeptes ausführlich auseinandergesetzt.

- Die Anregungen des Polizeipräsidiums zur Gestaltung des Gehwegs und der Sichtbeziehungen bei Grundstückszufahrten wurden zurückgewiesen.
  - Die Straßenplanung wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Der Gehweg soll künftig entfallen.  
Die Grundstückszufahrten der künftigen Baugrundstücke werden im B-Plan nicht verbindlich festgelegt. Jeder Grundstückseigentümer muss bei der Planung seiner Grundstückszufahrt für ausreichende Sichtbeziehungen sorgen.
- Die Anregungen von zwei Bürgern zur Umsetzung der Vorgaben der landschaftsökologischen Bewertung im FNP, zu den Abständen der Baugrenzen zur bestehenden Bebauung sowie zum vorhandenen Dobelbrunnen wurden zurückgewiesen.
  - Aufgrund der relativ steilen Hanglage des gesamten Baugebietes sind Geländebewegungen erforderlich. Mit der geplanten Straßenführung, die sich an den topographischen Gegebenheiten orientiert, werden die Geländebewegungen so gering wie möglich gehalten. Die Straßenplanung wurde schon im Vorfeld des B-Plans mit dem Ing.büro Siggelkow, das die Erschließung plant, entsprechend abgestimmt.  
Aus landschaftsplanerischer Sicht stellt die Straßenführung durch den Muldenbereich einen Eingriff dar. Dieser ist jedoch in der Abwägung mit den Geländebewegungen, die bei einer Straßenführung mit Wendepunkte für ein 3-achsiges Müllfahrzeug erforderlich werden würden, geringer.  
Da der in den Muldenbereich hineinragende Walnussbaum auf Flst.Nr. 524 steht und damit außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans liegt, ist sein Erhalt bei der Realisierung des B-Plans nicht gefährdet.  
Der Abstand der geplanten Baugrenzen im neuen Baugebiet zum bestehenden Baugebiet ergibt sich aus den unterschiedlichen Grundstückszuschnitten.  
Insgesamt ergibt sich so zwischen bestehender und geplanter Bebauung ein Abstand von 12,00 bis 15,00 m. Damit ist ein mehr als ausreichender Abstand gegeben, damit ausreichend Freiflächen verbleiben und die nachbarschützenden Belange ausreichend berücksichtigt sind.  
Die vorhandene Quelfassung wird in die westlich ausgewiesene öffentliche Grünfläche (Unterhaltungsweg) verlegt. Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf die Nutzung des Brunnens.
- Die Anregungen eines Bürgers zu den Abständen der Baugrenzen zur bestehenden Bebauung wurden zurückgewiesen.
  - Der Abstand der geplanten Baugrenzen im neuen Baugebiet zum bestehenden Baugebiet ergibt sich aus den unterschiedlichen Grundstückszuschnitten.  
Insgesamt ergibt sich so zwischen bestehender und geplanter Bebauung ein Abstand von 12,0 bis 15,0 m. Damit ist ein mehr als ausreichender Abstand gegeben, damit ausreichend Freiflächen verbleiben und die nachbarschützenden Belange ausreichend berücksichtigt sind.

In der 2. Änd. des B-Plans "Untertal-Pfarrgut" wurden die Baufenster der tatsächlichen Bebauung sowie dem aktuellen Kataster angepasst. Bei Haus Nr. 10 war das Baufenster vorher nicht parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ausgewiesen, so dass an der südlichen Gebäudeecke zwar ein Abstand von 6,0 m, an der nördlichen Ecke jedoch ein Abstand von ca. 9,0 m vermaßt war.

Aus dem Mittel dieser Abstände ergab sich der neu festgesetzte Abstand von 8,0 m.

Im übrigen wurden i.R.d. Offenlage dieser B-Planänderung seitens des Grundstückseigentümers keine Anregungen zu evtl. geplanten Erweiterungen des Gebäudes in westlicher Richtung vorgetragen.

- Die Anregungen von Bürgern zum Zuschnitt der Bauplätze, zur geplanten Straßenführung, zur Lage der Ausgleichsfläche sowie generell zur Ausweisung des Baugebietes wurden zurückgewiesen.

- Der Zuschnitt der Bauplätze ergibt sich aus der Straßenführung, die sich wiederum aus der Topographie ergibt. Bereits im angrenzenden bestehenden Baugebiet ist erkennbar, dass aufgrund der Höhenlage ein möglichst rechteckiger Zuschnitt der Bauplätze nicht möglich ist. Dies ist in der Tallage in einem ebenen Gelände wesentlich einfacher zu realisieren. Die Grundstücke sind jedoch auch mit einem konischen Zuschnitt baulich gut nutzbar.

Die gewählte Straßenführung orientiert sich sehr stark an der vorhandenen Topographie, was auch an den Höhenlinien im B-Plan erkennbar ist. Die Straßenplanung wurde schon im Vorfeld des B-Plans mit dem Ing.büro Siggelkow, das die Erschließung plant, abgestimmt und optimiert. Eine gerade Straßenführung würde zu wesentlich größeren Geländebewegungen führen, was sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würde.

Eine Ausgleichsfläche zwischen bestehender Siedlung und Neubaugebiet stellt eine inselartige innerörtliche Fläche dar. Die Ausgleichsfunktion für den Artenschutz kann nur sehr eingeschränkt wahrgenommen werden.

Damit diese Flächen dann auch sinnvoll genutzt und entsprechend gepflegt werden, wäre eine entsprechende Breite erforderlich. Damit würde sich das Baugebiet noch weiter Richtung Westen verschieben, läge damit außerhalb der im FNP neu ausgewiesenen Fläche und wäre dann nicht aus dem FNP entwickelt.

Die Gemeinde hat sich bereits i.R.d. Gemeindeentwicklungskonzeptes und danach i.R.d. Fortschreibung des FNP sehr ausgiebig mit der Neuausweisung eines Baugebietes im OT Schuttertal beschäftigt und hat sich in der Abwägung für das Baugebiet "Talblick II" entschieden. Da neue Baugebiete zwangsläufig an den Bestand anschließen, verändert sich damit die Situation im Bestand. Der Kommentar zum BauGB sagt hierzu aber ganz deutlich, dass es kein Recht auf freie Aussicht gibt.


- Den Anregungen eines Bürgers zur technischen Verbesserung der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Schutter wurde entsprochen.
  - Es ist geplant, im Rahmen der Kanalaufdimensionierung, die Kanaltrasse tiefer zu verlegen, damit im Bereich der Landesstraße 102 mehr Überdeckung zur Verfügung steht. Im Moment (Vorplanung) ist die Kanalsohle rund 80 cm tiefer geplant, als der bestehende Regenwasserkanal. Entsprechend tiefer wird auch die Einleitung in die Schutter zu liegen kommen. Eventuell, wenn die Kreuzungsbedingungen (Kabel, Wasserleitung, Schmutzwasserkanal usw.) es zulassen, kann der geplante Kanal auch noch tiefer verlegt werden. Von einer sohlgleichen Einleitung wird wegen des damit verbundenen, permanenten Rückstaus, abgeraten. Der Geräuschpegel dürfte durch diese Maßnahme erheblich gemindert werden. In den weiteren Planungen wird eine Abkröpfung des geplanten Regenwasserkanals vor der Einleitung in die Schutter berücksichtigt. Der Einleitwinkel sollte, damit er hydraulisch günstig ist, höchstens 60° betragen. Damit wird auch einer Gefährdung der gegenüber liegenden Bachmauer vorgebeugt.

Freiburg, den 04.02.2015 LIF-ta

Schuttertal, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer.....  
Gabbert, Bürgermeister 142Erk01.doc