

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergung
 (§ 11 BauNVO)



Bauweise, Außen, Baugrenzen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)



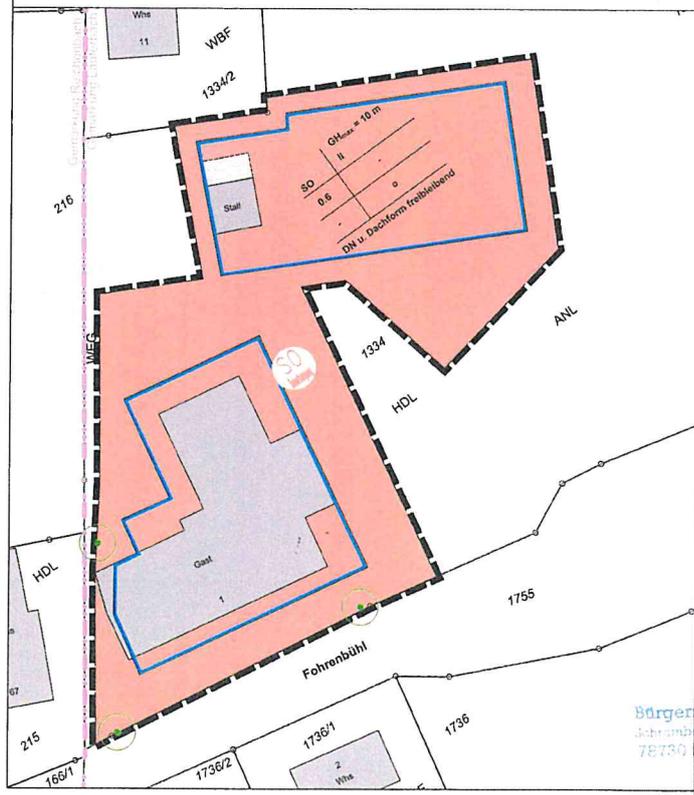
Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 BauGB, § 16-21 BauNVO)
 siehe Nutzungsschablone
 Fußschema der Nutzungsschablone:

An der Nutzung	maximale Gebäuhöhe Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	-
-	Bauweise
Dachform und Neigung	

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz,
 zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



- Sonstige Planzeichen**
- Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Zf. 21 BauGB)
 - Grenze räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Geltungsbereich überlappender Bauvorschriften
 - vorhandene Bebauung
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksummern und Flurstücksart aus dem amtlichen Liegenschaftskataster
 - Gemarkungsgrenze



Blattgröße: 0,550 m x 0,287 m = 0,175 m²

II. VERFAHENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): 18.03.2019
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 18.03.2019
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB): 01.07.2019
- Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit: 01.07.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB): vom 12.08.2019 bis 12.09.2019
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7): 11.11.2019
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB): 11.11.2019
- Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit: 28.06.2020
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB): vom 09.03.2020 bis 09.04.2020
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 1 Abs. 7): 11.05.2020
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): 20.06.2020
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Inkrafttreten): 20.06.2020
- Anzeige § 4 GemO Landratsamt: 10. Juli 2020
- Stempel / Unterschrift
- Ausgefertigt: 10. Juli 2020
- Bürgermeisteramt, Schramberger Straße 5, 78730 Lauterbach
- Bürgermeister



**LANDKREIS ROTTWEIL
GEMEINDE LAUTERBACH**

**TEXTTEIL ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„ADLER FOHRENBÜHL“
UND
„ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“**

INHALTSVERZEICHNIS

1. RECHTSGRUNDLAGEN	
2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
2.1 Art der baulichen Nutzung.....	1
2.1.1 Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO).....	1
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	1
2.2.1 Grundflächenzahl.....	1
2.2.2 Vollgeschosse.....	1
2.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	1
2.3 Bauweise.....	2
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	2
2.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	3
2.6 Überbaubare Grundstücksfläche.....	3
2.7 Entwässerung und Abwasserbeseitigung.....	3
2.7.1 Sicker-Schichtwasser.....	3
2.7.2 Behandlung gewerblicher Abwasser.....	3
3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
3.1 Dachform der Gebäude.....	4
3.2 Dachdeckung/Fassadengestaltung.....	4
3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte.....	4
3.4 Werbeanlagen.....	4
3.5 Antennen.....	4
3.6 EVU-, Telekommunikations- und Datenkabel.....	5
3.7 Geländegestaltung.....	5
3.8 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.....	5
4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE	6
4.1 Bodenbelastung.....	6
4.2 Geologie.....	6
4.3 Überschussmassen.....	6
4.4 Regenwassernutzung.....	6
4.5 Erdwärmernutzung.....	6
4.6 Baugeschichtsunterlagen.....	7
4.7 Vermessungs- und Grenzzeichen.....	7
4.8 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers.....	7
4.9 Oberboden.....	7
4.10 Archäologische Denkmale.....	7

ANLAGE 1: BEISPIEL HÖHENFESTSETZUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S.612,613).

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1–3 BauGB in Verbindung mit §§ 1–25c der Baunutzungsverordnung und § 73 LBO Baden-Württemberg werden für den Bebauungsplan „Adler Föhrenbühl“ folgende textliche Festsetzungen getroffen:

2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sonstiges Sondergebiet (gemäß § 11 BauNVO)

Es ist ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Beherbergung festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude zum Wohnen und zur Beherbergung von Gästen sowie alle zum Betrieb des Gasthofes notwendigen baulichen Anlagen.

Auf der nördlich des Geltungsbereiches neu entstehenden Baufläche ist ein Zweifamilienhaus für die Betreiber, sowie Personal des Gast- und Beherbergungsbetriebes zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 0,6 festgesetzt.

2.2.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal 2 festgelegt.

2.2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird durch die Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes begrenzt. Es gilt die Firsthöhe bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion als GH_{max} .

Die Angabe ist als Höchstmaß festgesetzt. Der Nullpunkt für GH_{max} bildet das Mittel aus den natürlichen Geländehöhen, die von der höchstgelegenen und der tiefstgelegenen Gebäudeecke berührt werden.

2.3 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO.

Es wird offene Bauweise (o) festgesetzt.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Die überbaubaren Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse sind nur außerhalb des Zeitfensters vom 01.03. bis 31.10. zulässig.
- Der Bereich der FFH-Mähwiese, welcher nicht von der Planung betroffen ist, sowie die angrenzenden geschützten Biotopflächen sollten mit Absperrband abgesteckt und so vor Befahrung und Ablagerung von Materialien geschützt werden.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Der Oberboden im Bereich der Bauflächen ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Boden auf den verbleibenden Freifläche im Gebiet wieder aufgebracht.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung zur Vermeidung von Bodenverdichtungen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe z.B. aus Baumaschinen ins Grundwasser gelangen. Es ist sicherzustellen, dass keine Baumaschinen unbeaufsichtigt z.B. an Wochenenden oder nachts abgestellt werden.
- PKW-Stellplätze und Reitplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- Durch die im Mähwiesenausgleich (Anlage 3) dargestellte Maßnahme wird eine FFH-Mähwiese in einem Umfang von etwa 590 m² entwickelt. Somit wird ein flächenmäßiger 1:1-Ausgleich für den Eingriff auf Flurstück Nr. 1334 erzielt.

2.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf Flurstück 1725 in Lauterbach - Hugenhof wird auf einer 0,65 ha großen Teilfläche ein Sukzessionswald aus einem 15 jährigen naturfernen Fichtenforst entwickelt. Nach Erreichen der Zielzusammensetzung von lichtliebenden Laubbäumen, vereinzelt Weißtannen und Kiefern wird der Bestand aus der Nutzung genommen.

2.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingrenzungs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten überschritten werden.

Die Ausnahmen richten sich nach der Landesbauordnung (LBO) § 5 Abs. 6.

2.7 Entwässerung und Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das häusliche Schmutzwasser muss über den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße „Föhrenbühl“ entwässert werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser muss über den vorhandenen Wassergraben in Richtung Süden abgeleitet werden. Bei Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotential ausgeht, z.B. Umschlagflächen mit wassergefährdenden Stoffen, sind diese wasserundurchlässig auszuführen und ggf. nach Vorreinigung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

2.7.1 Sicker-Schichtwasser

Sofern bei der Bebauung Drainagen, Schicht- oder Quellwasser angeschnitten werden, muss der Verbleib des Grundwassers im Grundwasserleiter sichergestellt werden.

Grund- und Quellwasserteile sind dem Landratsamt Rottweil als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal darf nicht erfolgen. Das gleiche gilt für Ringdrainagen. Die Entwässerung ist im Entwässerungsgesuch mit dem Baugesuch nachzuweisen.

2.7.2 Behandlung gewerblicher Abwässer

Gewerbliche Abwässer als auch eventuell verschmutzte Oberflächenwässer müssen unter Umständen vor der Einleitung in die Kanalisation besonders behandelt werden. Das Reinigungsverfahren ist in jedem Einzelfall im Einvernehmen mit dem Landratsamt (Wasserwirtschaftsamt) festzulegen.

Anerkannt/Ausgefertigt:
Lauterbach, 10. Juni 2020

Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 11.05.2020

Gemeinde Lauterbach

BÜRO GFRÖRER
Schießgrabenstraße 4, 72280 Dornstetten


N. Swoboda
Bürgermeister



S. Rolfes

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des § 74 Abs. 7 LBO werden folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Adler Föhrenbühl“ als Satzung erlassen:

3.1 Dachform der Gebäude

Dachform und Dachneigung sind freibleibend.

3.2 Dachdeckung/Fassadengestaltung

Aus Gründen des Grundwasser- und insbesondere des Bodenschutzes sind nur Dachdeckungen/Fassadengestaltungen aus Materialien zulässig, die sicherstellen, dass keine Schwermetalle ausgelöst werden.

Eine Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist erwünscht.

3.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Technische Anlagen auf Dachflächen müssen um mindestens 3 m von Traufe oder Ättika zurücktreten.

Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung sind zugelassen. Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht länger sein als 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, jedoch nur an der Stätte der Leistung. Fremdwerbung ist ausgeschlossen.

Die Werbemittel müssen in unbeleuchteter, hinterleuchteter oder angestrahelter Form ausgeführt sein. Die Oberkante der Werbeanlagen darf maximal 6 m über Erdgeschossfußbodenhöhe angebracht sein. In Summe dürfen die Werbeanlagen höchstens 8 m² an Ansichtfläche einnehmen.

Freistehende Anlagen sowie Intermittierende, Lauflicht- und Laseranlagen sind unzulässig.

3.5 Antennen

Freistehende Antennen für Rundfunk und Fernsehen, sowie Amateurfunkmasten sind nicht zugelassen.

Pro Grundstück sind gleichartige Empfangsanlagen nur einmal zulässig.

Satellitenantennen sind auf dem Dach nur dann zulässig, wenn aus physikalischen Gründen kein anderer Standort möglich ist. Sie sind farblich an den Hintergrund anzupassen.

3.6 EVU-, Telekommunikations- und Datenkabel

Alle zum Betrieb der Bebauung notwendigen Energie-, Telekommunikations- und Datenkabel sollten soweit möglich unterirdisch verlegt werden.

3.7 Geländegestaltung

Notwendige Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück sind auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß zu beschränken. Dabei sind die Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken zu berücksichtigen.

Der anfallende Erdaushub soll auf dem Grundstück soweit wie möglich wieder verwendet werden.

Stützbauwerke sind zulässig. Sie sollten sich auf das absolut notwendige Maß beschränken. Sofern aus topographischen Gründen große Höhe oder Länge erforderlich wird, sind diese architektonisch zu gestalten, mindestens aber mit Struktur zu versehen und zu begrünen.

Geplante Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützbauwerke sind ebenso im Baugesuch darzustellen wie das Gelände auf den Nachbargrundstücken.

3.8 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO.

Die Bodenversiegelung ist auf ein unabdingbares Maß zu beschränken.

Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen abgestellter Fahrzeuge in den Untergrund besteht, wasserdurchlässig, zum Beispiel mit folgenden Materialien gestaltet werden:

- Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Naturstein- oder Kunststeinplatten mit offenen Fugen und andere Baustoffe, die die geforderte Funktion erfüllen.

Bituminöse Baustoffe und Beton sind nur dann zu verwenden, wenn andere Rechtsvorschriften dies erfordern.

Das Gleiche gilt für Stauraum vor Garagen oder sonstigen Parkplätzen.

Die Lager-, Abstell- und Stellplatzflächen sind einzugrünen. Evtl. entstehende Böschungen zwischen einzelnen Gebäuden bzw. Betrieben sowie im Übergang zur freien Landschaft, sind zu bepflanzen.

Für bewegliche Abfallbehälter (Container) müssen, soweit diese nicht im Gebäude untergebracht werden können, verdeckte, eingegrünte Plätze geschaffen werden.

4. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

4.1 Bodenbelastung

Bekannte, vermutete sowie vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden können, sind der Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden.

4.2 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit).

Lokale Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.3 Überschussmassen

Zur sicheren Erkundung der Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Die anfallenden Überschussmassen sind auf ihre Wiederverwendbarkeit hin zu prüfen.

Die Überschussmassen sollten minimiert werden. Bei der Planung des Objektes ist zu prüfen, inwieweit bei der Grundstücksgestaltung das anstehende Gelände angehoben werden kann, damit Raum zur Ablagerung solcher Überschussmassen entsteht.

4.4 Regenwassernutzung

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Bewässerung der gärtnerisch angelegten Flächen zu benutzen. Hausinterne Brauchwasserkreisläufe sind zulässig.

Der Einbau von Brauchwasserkreisläufen ist der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Die Anlagen sind nach den Regeln der Technik herzustellen.

4.5 Erdwärmennutzung

Für die Anlage von Erdwärmesonden sind vom Betreiber die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

4.6 Baugesuchsunterlagen

In den Baugesuchsunterlagen sind die Einfriedungen, Parkplätze, Lagerflächen und Stützbauwerke, auch wenn sie erst später errichtet werden, darzustellen.

Den Baugesuchsunterlagen sind weiterhin genaue Längs- und Querschnitte mit Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländes sowie evtl. vorhandener Gebäude auf den Nachbargrundstücken beizufügen.)

4.7 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Baumaßnahmen zu schützen und zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungs- und Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Landratsamt Rottweil - Vermessungsamt, zu beantragen (§ 2 Vermessungsgesetz).

4.8 Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs zu dulden. Das gleiche gilt für Verkehrszeichen, Verkehrseinrichtungen und Hilfsmittel der StVO, Kennzeichen- und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen.

Der Grundstückseigentümer ist über die Anbringung solcher Anlagen zu benachrichtigen.

Der Erschließungsträger hat Schäden, die dem Eigentümer durch die Anbringung oder das Entfernen o. g. Einrichtungen entstehen, zu beseitigen oder durch eine angemessene Entschädigung in finanziellen Mitteln zu begleichen.

Kommt eine Einigung über die Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören.

4.9 Oberboden

Der im Plangebiet anfallende Oberboden (Mutterboden / Humus) sollte dort belassen und für spätere Rekultivierungszwecke verwendet werden (Pflanzmaßnahmen).

4.10 Archäologische Denkmale

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@pf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine, historische Gewölbebrücken u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen

Anerkannt/Ausgefertigt:
Lauterbach, 16. Juli 2020

Gemeinde Lauterbach


N. Swoboda
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:
Dornstetten, 11.05.2020

BÜRO GFRÖRER
Schießgrabenstraße 4, 72280 Dornstetten

S. Rolfes



**Gemeinde Lauterbach
Landkreis Rottweil**

**Bebauungsplan
„Adler Föhrenbühl“**

Regelverfahren

in Lauterbach

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Stand: 22.05.2020

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07143/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

BÜROGRÖRER
UMWELT • VERKEHR • STADTPLANUNG

I. Vorbemerkung

§ 10a BauGB Gemäß § 10a BauGB wird dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt die darstellt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde. Sie dient einer allgemeinen Kurzinformation nach Abschluss des Verfahrens.

II. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und
Ziele

Am Rande der Gemarkung Lauterbach, im Fohrenbühl, befindet sich der Gasthof „Adler“. Der Bebauungsplan dient zur Sicherung des Bestandes. Weiterhin soll ein Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses zugelassen werden, welches zu Wohnzwecken der Betriebsleiter dient. Betriebsleiter ist/sind der Inhaber des Gasthofes selbst, sowie dessen beiden Töchter. Das Mehrfamilienhaus ist daher als Zweifamilienhaus/Betriebsleiterwohnungen für die beiden Töchter bestimmt.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Bewältigung möglicher Konflikte zwischen dem vorliegenden Nutzungsanspruch und den Belangen von Natur und Landschaft.

III. Berücksichtigung der Umweltbelange

Prüfung der Umweltbelange	Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung begutachtet und sind in die Abwägung eingeflossen. Hierfür wurde ein Umweltbericht einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Mähwiesenausgleich erstellt.
Ergebnis der Umweltprüfung	<p>Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass die durch den vorliegenden Bebauungsplan verursachten Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotope, Boden und Grundwasser als wenig erheblich anzusehen sind. Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Eingriffe ebenfalls als wenig erheblich einzustufen. Aufgrund der rechnerischen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ergibt sich, dass für das Schutzgut Biotope ein planexterner Ausgleichsbedarf benötigt wird.</p> <p>Unerhebliche Beeinträchtigungen sind für die Schutzgüter Oberflächenwasser, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen, Landschaft, Mensch, Erholung sowie Kultur- und Sachgüter zu erwarten.</p> <p>Die im vorigen beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung tragen in Verbindung mit den grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen zu einer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bei zusätzlich wird aber eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes sowie ein Mähwiesenausgleich erforderlich.</p>
Ergebnis der Artenschutzuntersuchungen	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.
Festsetzungen im Bebauungsplan zur Berücksichtigung der Umwelt- und Artenschutzbelange	<p>Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Belange des Artenschutzes wurde im Bebauungsplan folgendes festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse sind nur außerhalb des Zeitfensters vom 01.03. bis 31.10. zulässig.• Soweit kein Pflanzgebot vorliegt, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.• Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.• Der Oberboden im Bereich der Bauflächen ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der Boden auf den verbleibenden Freifläche im Gebiet wieder aufgebracht.• Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.• Durchführung der Erdarbeiten bei trockener Witterung zur Vermeidung von Bodenverdichtungen.• Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.• Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe

z.B. aus Baumaschinen ins Grundwasser gelangen. Es ist sicherzustellen, dass keine Baumaschinen unbeaufsichtigt z.B. an Wochenenden oder nachts abgestellt werden.

- PKW-Stellplätze und Reitplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.
- Durch die im Mähwiesenausgleich (Anlage 3) dargestellte Maßnahme wird eine FFH-Mähwiese in einem Umfang von etwa 590 m² entwickelt. Somit wird ein flächenmäßiger 1:1-Ausgleich für den Eingriff auf Flurstück Nr. 1334 erzielt.

Neupflanzungen, die abgegangen sind, müssen artentsprechend ersetzt werden. Die Maßnahmen müssen im Zuge der Erschließung der Bauplätze, spätestens jedoch in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauausführung durchgeführt werden.

IV. Berücksichtigung der Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Abwägungsprozess aufgenommen. Im Zuge der Beteiligungsschritte gab es Anregungen zu folgenden Themenblöcken:

Mähwiesenausgleich	<p>Die Naturschutzbehörde des Landratsamts Rottweil hat angeregt, Mähwiesenbereiche, welche an das Plangebiet angrenzen, während der Bauphase mittels Absperrband zu kennzeichnen, dass es nicht zu einer unbewussten Zerstörung oder Beeinträchtigung durch Ablagerungen etc. kommen kann.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die Maßnahme wurde in den BBP übernommen.</p>
Umweltbericht	<p>Die Naturschutzbehörde des Landratsamts Rottweil hat zudem zusätzliche Erläuterungen und Vorgehensweisen für die planexterne Ausgleichsmaßnahme sowie die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen angeregt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt, die zusätzlichen Erläuterungen wurden in den öffentlich rechtlichen Vertrag übernommen.</p>
Schutz vor Immissionen aus gewerblichen Quellen	<p>Das Gewerbeaufsichtsamt des Landratsamts Rottweil regte an, einen Hinweis in die Begründung aufzunehmen die das SO vom Schutzcharakter einem MI gleichsetzt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p>
Begründung	<p>Die Baurechtsbehörde des Landratsamts Rottweil hat angeregt, die Begründung hinsichtlich der Nutzung des Mehrfamilien-Wohnhauses genauer zu fassen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt und detaillierter ausgeführt.</p>
Baugrund	<p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidium Freiburg regte an einen Hinweis zum Baugrund in den BBP zu übernehmen.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt ein Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p>
Bauliche Anlagen	<p>Die Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen des Regierungspräsidium Freiburg regte eine Abklärung der Zulässigkeit eines Mehrfamilien-Wohnhauses im SO an.</p> <p>Die Anregung erübrigte sich nach einer Konkretisierung der Nutzung des Wohngebäudes in der Begründung.</p>
Immissionen, Biotopflächen	<p>Die Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen des Regierungspräsidium Freiburg wies darauf hin, dass weder Immissionskonflikte noch Beeinträchtigungen der Biotopfläche entstehen dürfen.</p>

V. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	18.03.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses	10.5.19
Beschluss zur Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	01.07.2019
Öffentliche Auslegung	vom 12.08.2019 bis 12.09.2019
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 Bau GB), mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	vom 12.08.2019 bis 12.09.2019
Auslegungsbeschluss	11.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs. 2 S.2 BauGB)	28.2.20
Öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	vom 09.03.2020 bis 09.04.2020
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Benachrichtigung von der Auslegung (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs.2 BauGB) mit Anschreiben mit Frist zur Stellungnahme	vom 09.03.2020 bis 09.04.2020
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB, §74 LBO)	11.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB)	29.5.20
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§10 Abs. 3 BauGB)	
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften in Kraft getreten und durch ortsübliche Be- kannntmachung (§10 Abs. 3 BauGB)	29.5.20

Fassungen im Verfahren:

11.05.2020

Bearbeiter:

Sebastian Rolfes