

Stand: 14.02.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB



ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hübschberg-Wolfsmatt, 3. Änderung und Erweiterung“

Begründung

Änderungen gegenüber der Offenlage

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	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Raumordnung und Landesplanung	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	14
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
5.2	Städtebauliches Konzept	14
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.2	Verkehr	15
6.3	Technische Infrastruktur	15
6.4	Grünkonzept	16
6.5	Belange des Klimaschutzes	17
6.6	Umweltbelange	18
6.7	Örtliche Bauvorschriften	19
6.8	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	19
7.	AUSWIRKUNGEN	20
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	20
7.2	Verkehr	20
7.3	Ver- und Entsorgung	20
7.4	Natur Landschaft Umwelt	21
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	21
8.1	Bodenordnung	21
8.2	Erschließung	21
8.3	Kosten und Finanzierung	21
8.4	Planungsrecht	21

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 4: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN - RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN, EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 5: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT KAPPELRODECK (AUSZUG); QUELLE GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 30.08.2022, EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 6: LAGEPLAN DES BEBAUUNGSPLANS "UNTERWASSER-WOLFERSBACH" (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG PLANGEBIET; QUELLE: GEMEINDE OTTENHÖFEN, EIGENE DARSTELLUNG	12
ABBILDUNG 7: PLANZEICHNUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HÜBSCHBERG-WOLFSMATT" (AUSZUG) MIT DARSTELLUNG BEREICH 3. ÄNDERUNG; QUELLE: GEMEINDE OTTENHÖFEN, EIGENE DARSTELLUNG	13

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im nördlichen Bereich des bereits bebauten Grundstücks Flst.-Nr. 373/10 soll im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung ein weiteres Wohngebäude errichtet werden. Hierfür soll für den nördlichen Teilbereich des Flurstücks Baurecht geschaffen werden und die Fläche aus dem Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Unterwasser-Wolfersbach“ herausgenommen werden sowie der Bestandsbebauungsplan „Hübschberg-Wolfsmatt“, welcher im Norden des Flurstücks angrenzt, entsprechend über dieses Grundstück Flst.-Nr. 373/10 eine Erweiterung erfahren.

Hierfür ist die 3. Änderung des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“ notwendig.

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

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

13a

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?		
Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb eines einfachen Bebauungsplans und ist an drei Seiten (Osten, Süden und Westen) von bestehender Bebauung umgeben. Im Südosten befindet sich die Straße „Wolfsmatt“. Nördlich reicht das Grundstück direkt an das Gewässer „Unterwasserbach“ heran.	Ja	Ja

2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²?

Nettobauland 776 m² x Grundflächenzahl 0,5
= Grundfläche 388 m²

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 388 m² und daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Ja

Ja

3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein

Ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Nein

Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 16.11.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.11.2022 wurde vom 02.01.2023 bis zum 01.02.2023 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 21.12.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.11.2022 aufgefordert.

Aufgrund der Anpassung der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“ wurden die Planunterlagen nochmals erneut ausgelegt. Auch wurden die Überschwemmungsflächen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand im Zeitraum vom 02.03.2023 bis zum 16.03.2023 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden fand im gleichen Zeitraum statt. Die von den Änderungen betroffenen Behörden wurden durch das Anschreiben vom 22.02.2023 über die Durchführung der erneuten Offenlage informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme zu den Unterlagen mit Stand vom 14.02.2023 aufgefordert.

Die im Rahmen der erneuten 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

Auf Flst.-Nr. 373/10 soll, auf Wunsch des Eigentümers, ein weiteres Wohngebäude im Norden des Grundstücks errichtet werden. Hierdurch soll eine neue Baufläche für die Errichtung eines Wohngebäudes entstehen und somit die Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Ottenhöfen im Schwarzwald vorangebracht werden. Dies ist ebenfalls ein Anliegen der Gemeinde, da hierdurch auf eine Baufläche im Außenbereich verzichtet werden kann. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Unterwasser-Wolfersbach, in dessen Geltungsbereich das Grundstück Flst.-Nr. 373/10 bislang liegt, stehen diesem Vorhaben bisher jedoch entgegen.

Daher soll im Norden des Baugebiets ein weiteres Baufenster ausgewiesen werden und hierfür das im Westen des Plangebiets bestehende Baugebiet „Hübschberg-Wolfsmatt“ um besagtes Grundstück geändert und erweitert werden. Der bestehende öffentliche Fußweg auf Flurstück Nr. 373/9 wird ebenfalls aus dem oben genannten einfachen Bebauungsplan herausgenommen und in die Erweiterung des qualifizierten Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“ durch diese 3. Änderung und Erweiterung aufgenommen.

2.2 Artenschutz

Gemäß der Bestandserfassung vor Ort vom 06.10.2022, besteht die zu bebauende Fläche aus Gartengelände, einer kleinen Teilfläche mit intensiv gemähtem Zierrasen sowie aus der Bebauung durch einen Holzschuppen. Der Schuppen soll nach Aussagen des Eigentümers möglichst erhalten bleiben. Der übrige Gebäudebestand auf dem Grundstück bleibt unverändert.

Der Gartenbestand, vor allem im zur Bebauung anstehenden Nutzgarten, bietet keine Hinweise auf artenschutzrelevante Lebensraumbedingungen. Im Bereich des Schuppens wurden keine Brutnischen, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse in Betracht kämen, gefunden. An das Grundstück grenzt nach Norden auf dem Nachbargrundstück eine Trockenmauer aus großen Steinen an. Diese wurde ebenfalls auf Vorkommen von Mauer- und Zauneidechsen untersucht. Hier konnten ebenfalls keine Hinweise auf Eidechsen gefunden werden. Insgesamt betrachtet ist das Plangebiet von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Ergebnis der Potenzialanalyse:

Nachgewiesene oder potentielle Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten sind im Gebiet nicht vorhanden.

Fledermäuse und Säugetiere:

Für 5 Fledermausarten (Großes Mausohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Wimpernfledermaus, Zwergfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei der Inspektion des im Baugebiet liegenden Schuppens und auch der angrenzenden Wohngebiete, konnten keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen festgestellt werden. Sowohl die Beschaffenheit der Dachbedeckung als auch das Fehlen sonstiger Öffnungen nach außen lassen ein potentielles Vorkommen als sehr unwahrscheinlich erschließen.

Ein Winterquartier für Fledermäuse kann nach der Gebäudebesichtigung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Eine gelegentliche Nutzung des Gartens als Nahrungsraum für Fledermäuse aus angrenzenden Lebensräumen ist möglich aber aufgrund der Vegetation im Planungsgebiet eher unwahrscheinlich.

Avifauna:

Als Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang die vorhandenen Freiflächen und den spärlichen Gehölzbestand als Nahrungsraum. Beobachtungen oder Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) oder auf die weiteren streng geschützten Arten des Zielartenkatasters (z. B. Grauammer, Roter Milan) konnten nicht festgestellt werden. Im Bereich des Schuppens konnten des Weiteren keine Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten gefunden werden.

Reptilien:

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Mauereidechsen wurde im Gebiet nicht beobachtet. Es konnten auch keine Hinweise auf diese Arten im Bereich der Trockenmauer auf dem Nachbargrundstück gefunden werden.

Ein Vorkommen der Mauer- und Zauneidechse ist auch aufgrund der Haustierdichte (Hunde, Katzen) im bestehenden Wohngebiet nicht anzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Bauvorhabens wurde für alle streng und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der jeweiligen Arten, die zur Verletzung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG führen würden, ist nicht gegeben.

Aufgrund des Habitatpotenzial es der benachbarten Trockenmauer ist diese vor Eingriffen und Veränderungen zu schützen.

Unter dieser Voraussetzung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigung zu erwarten.

2.3 Hochwasserschutz

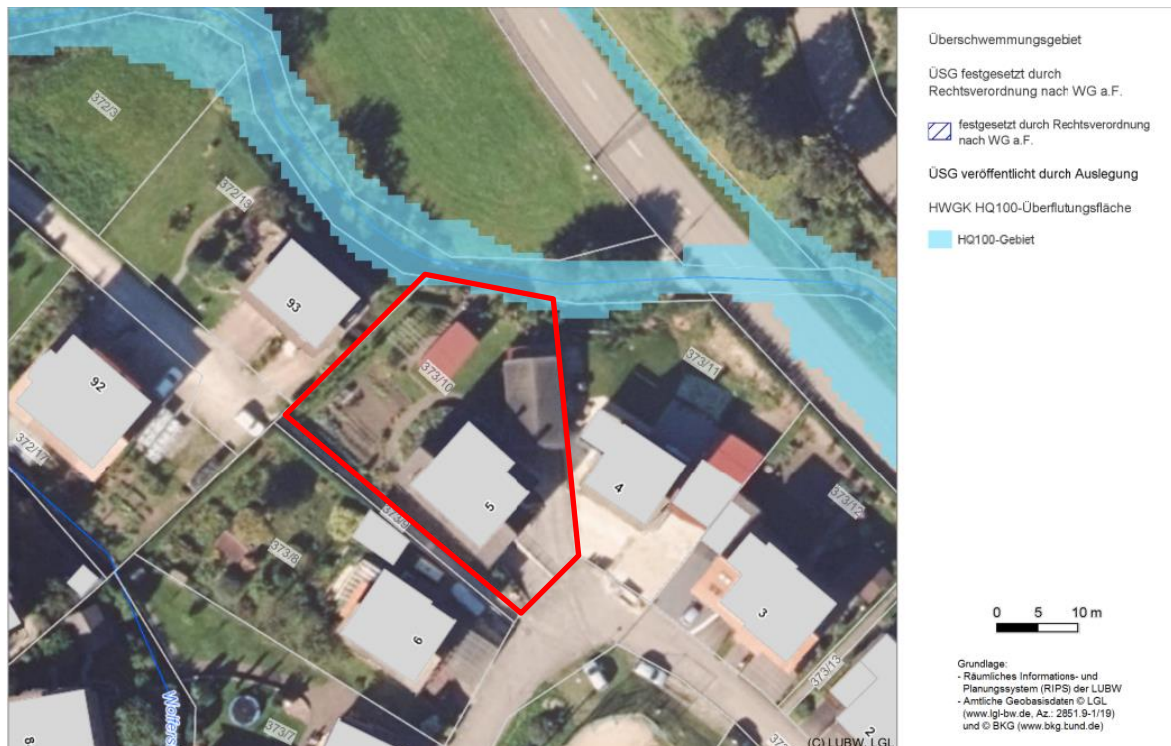


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch und nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Die Flurstücke Nr. 373/10 und 373/9 befinden sich bereits innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Unterwasser-Wolfsbach“.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Norden innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es jedoch nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100), da für diesen Bereich zum Schutz des Gewässers ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,0 m einzuhalten ist, innerhalb welchem jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind.

Der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Hübschberg-Wolfsmatt" stehen daher keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

Das Plangebiet ist von bereits bebauten Grundstücken, einem Bachlauf und einer Verkehrsfläche (bisher Fußweg) umgeben. Daher ist auf dem Plangebiet nicht mit einfließendem Oberflächenwasser zu rechnen, da es durch die eben genannten Strukturen vor dem Einfließen auf das Plangebiet behindert werden kann.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,09 ha (928 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch den Unterwasserbach
- im Osten durch das bebaute Grundstück Flst.-Nr. 373/11 und die Straße "Wolfsmatt"
- im Süden durch das bebaute Grundstück Flst.-Nr. 373/8
- im Westen durch das bebaute Grundstück 372/13 und die private Stichstraße "Wolfsmatt"

Umfasst wird das Grundstück mit der Flurstücknummer 373/10 und der öffentliche Fußweg auf Flurstück Nr. 373/9.

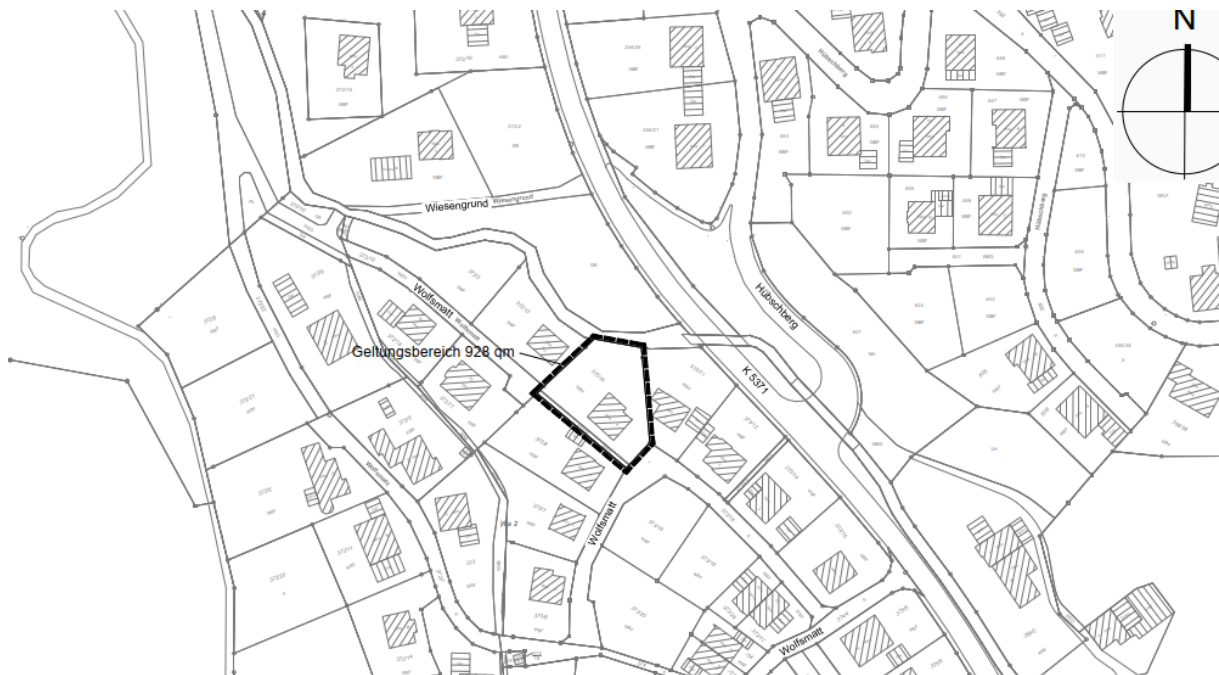


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

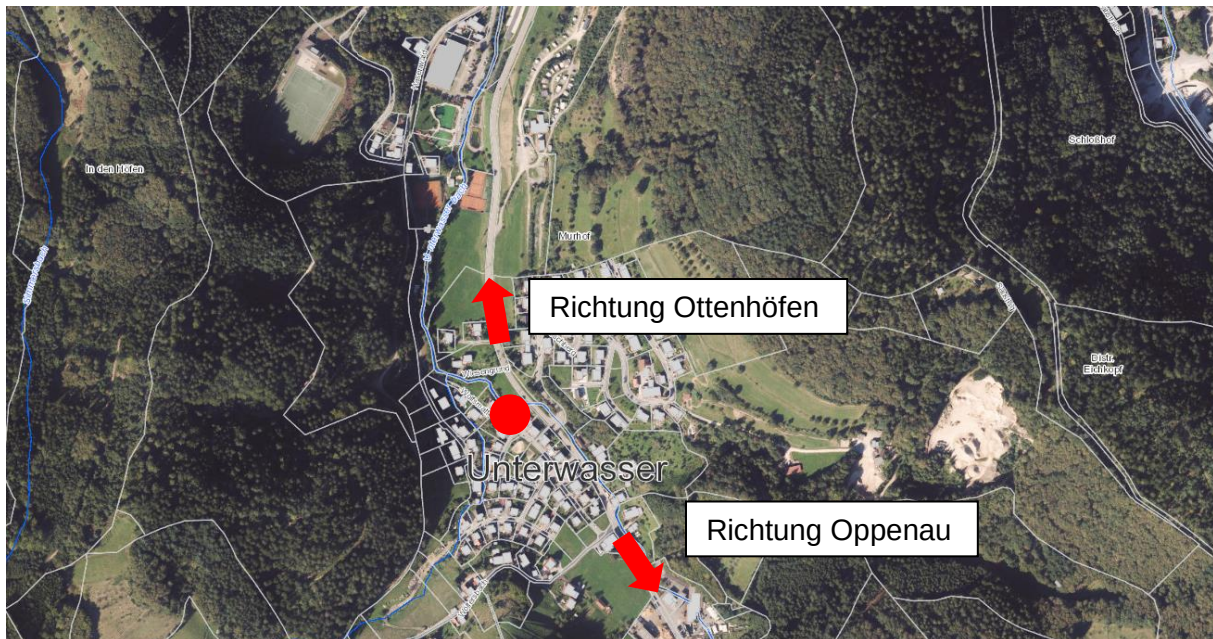


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Unterwasser der Gemeinde Ottenhöfen innerhalb des bereits bebauten Bereichs des Ortsteils „Unterwasser“.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Flurstück Nr. 373/10 ist bereits zur Hälfte mit einem Wohnhaus bebaut und daher auch als Baugrundstück genutzt. Das Flurstück Nr. 373/9 fungiert als öffentlicher Fußweg.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet (Flst.-Nr. 373/10) ist in privatem Besitz. Das Flurstück Nr. 373/9 des Fußwegs liegt im Eigentum der Gemeinde Ottenhöfen.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des Talbereichs in flachem Gelände.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Oberkirch-Granit). Dieses wird im Talbereich von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bedeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

3.2.6 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich aufgrund der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes ergeben.

3.2.7 Verkehrliche Erschließung

Der neu zu bebauende Bereich des Plangebiets wird über die private Erschließungsstraße „Wolfsmatt“ aus Westen sowie in Verlängerung zu dieser privaten Erschließungsstraße durch den öffentlichen Fußweg auf Flurstück Nr.- 373/9 verkehrlich erschlossen.

3.2.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Ver- und Entsorgung in der Stichstraße „Wolfsmatt“ im Westen angeschlossen werden.

3.2.9 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Biotopverbund

Alle öffentlichen Planungsträger sind seit dem 23.07.2022 durch § 22 Abs. 2 NatSchG dazu verpflichtet, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb eines Biotopverbunds. Daher sind von dieser Seite ebenfalls keine Einschränkungen zu erwarten.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt bereits im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Unterwasser-Wolfersbach“.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

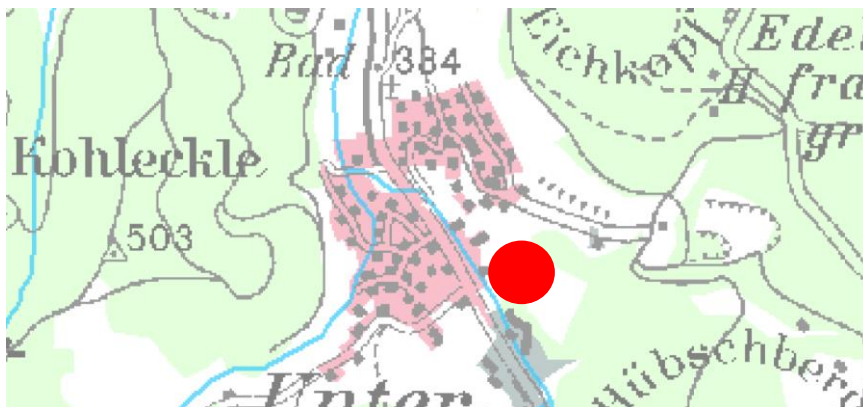


Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein - Raumnutzungskarte (Auszug);
Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Daher widerspricht die Planung nicht den Vorgaben der Regionalplanung und Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

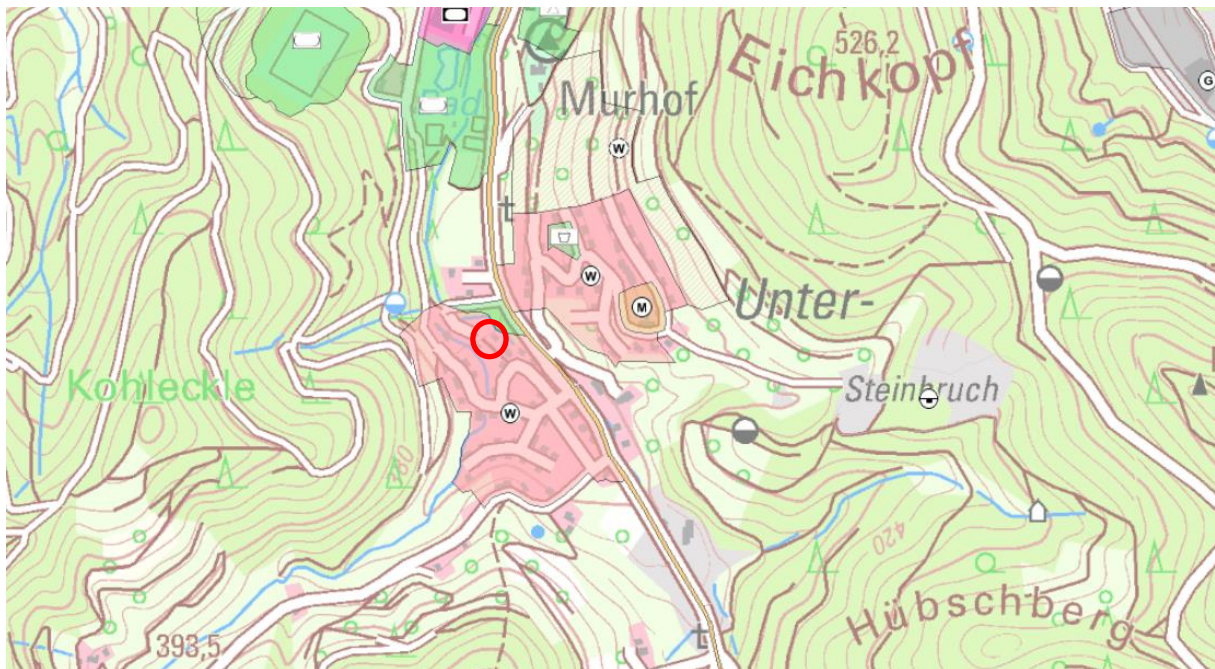


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck (Auszug); Quelle Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 30.08.2022, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt, 3. Änderung und Erweiterung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck zu beachten.

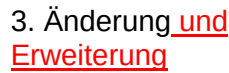
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Kappelrodeck ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Das Plangebiet liegt bereits innerhalb des einfachen Bebauungsplans „Unterwasser-Wolfersbach“.



Abbildung 6: Lageplan des Bebauungsplans "Unterwasser-Wolfersbach" (Auszug) mit Darstellung Plangebiet;
Quelle: Gemeinde Ottenhöfen, eigene Darstellung



Nach Inkrafttreten der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“ treten an die Stelle des Plangebiets die Festsetzungen dieses neuen Bebauungsplans der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“. Die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans „Unterwasser-Wolfersbach“ werden dann für den dortigen Bereich aufgehoben und durch die des neuen aufgestellten Bebauungsplans ersetzt.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“ soll die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. 373/10 ermöglicht werden. Hierdurch soll die Innenentwicklung und Nachverdichtung in diesem Bereich gestärkt und auf die Inanspruchnahme eines weiteren Grundstücks im unbeplanten Außenbereich verzichtet werden. Dieses Vorgehen entspricht dem nachhaltigen Umgang mit bebaubarer Fläche, da diese bereits innerhalb eines erschlossenen Gebiets gelegen und die Erschließung auf diese Weise gesichert ist. Zur Sicherstellung der Zufahrt zu dieser neuen, bebaubaren Fläche, soll der öffentliche Fußweg auf Flurstück Nr. 373/9 mit in den Geltungsbereich dieser 3. Änderung und Erweiterung teilweise als Mischverkehrsfläche und teilweise weiterhin als Fußweg aufgenommen werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

Es ist die Errichtung eines Einzelhauses (Einfamilienhaus) auf dem Plangebiet vorgesehen.

5.2.1 Planungsalternativen

Das Plangebiet ist bereits in Eigentum des dortigen Vorhabenträgers. Planungsalternativen im Bereich anderer Grundstücke wären somit nicht sinnvoll und daher auch nicht vorgesehen.

5.2.2 Sektorale Konzepte

Nutzungskonzept

Das Flurstück Nr. 373/10 soll auch weiterhin als Wohnbaugrundstück für die Errichtung von Wohngebäuden genutzt werden.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die private Erschließungsstraße „Wolfsmatt“ im Westen sowie als Mischverkehrsfläche über das bisher als öffentlicher Fußweg fungierende Flurstück Nr. 373/9 im Anschluss an die Straße „Wolfsmatt“ verkehrlich erschlossen. Das restliche Teilstück des Flurstücks Nr. 373/9 wird weiterhin als öffentlicher Fußweg ausgewiesen.

Grün- und Freiflächenkonzept

Im Norden des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt, welche den Zweck eines Gewässerrandstreifens erfüllen wird. Hierdurch wird der in der Nachbarschaft gelegene Unterwasserbach vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Dieser private Grünstreifen wird eine Breite von 5 m ab Oberkante der Böschungsoberkante des Baches aufweisen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen sind durch Planeintrag festgesetzt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung abweichend des Orientierungswertes des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 auf einen Wert von 0,5 festgesetzt.

Durch diese Erhöhung wird dem geringen Platzangebot auf dem Plangebiet Rechnung getragen, sodass dort im Sinne einer dem Bereich entsprechenden Nachverdichtung vor Ort ein weiteres Wohngebäude auf dem bisher als Gartenfläche beanspruchten Teilbereich der Fläche errichtet werden kann. Hierdurch kann eine Fläche von ca. 388 m² durch Hauptgebäude beansprucht und gleichzeitig auf eine Bebauung an anderer Stelle auf einem bisher ungenutzten und unversiegeltem Grundstück verzichtet werden. Die für eine weitere Bebauung angedachte Fläche wird, wie bereits erwähnt, momentan als Gartenfläche mit Beeten, etc. genutzt. Daher wird hier eine bereits strukturell durch Gartenbau veränderte Fläche für eine Bebauung vorgesehen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird abweichend vom Orientierungswert des § 17 BauNVO von 1,2 auf einen Wert von 1,0 festgesetzt.

Durch diese Festsetzung kann eine ausreichende Geschossfläche auf dem Plangebiet, trotz des relativ geringen Platzangebots auf der Fläche entwickelt werden. Es kann dementsprechend ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden. Die maximal mögliche Geschossflächenzahl des § 17 BauNVO von 1,2 für das allgemeine Wohngebiet wird jedoch nicht ausgereizt, da eine Geschossfläche von ca. 776 m² für das geplante Wohngebäude ausreichend ist.

6.1.26.1.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Firstrichtung vorgegeben. Diese kann im vorliegenden Fall sowohl senkrecht als auch parallel zur Straßenachse vorgesehen werden. Grund für diese abweichende Festsetzung zur Firstrichtung, im Gegensatz zu den bereits bestehenden Gebäuden, ist zum einen die beengte Situation im für die Bebauung vorgesehenen Bereiche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 373/10. Ein ausreichend dimensioniertes Gebäude wäre bei gleichbleibender Firstrichtung ausschließlich parallel zur Straßenachse nicht möglich. Zum anderen kann durch die freie Wahl der Firstrichtung die Ausnutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen verbessert werden, indem das Gebäude dementsprechend ausgerichtet werden kann.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die private Erschließungsstraße "Wolfsmatt" angeschlossen. Von dort können die weiteren, auch überörtlichen Verkehrswege, erreicht werden.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Energie- und Wärmeversorgung kann über die bestehende Infrastruktur im Gebiet gewährleistet werden.

6.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung kann über die bestehende Infrastruktur im Gebiet gewährleistet werden.

6.3.3 Entwässerung

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal, an welchem das bestehende Gebäude auf dem Grundstück bereits angeschlossen ist, entwässert werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Plangebiet kann über den bestehenden Regenwasserkanal, an welchen das bestehende Gebäude auf dem Grundstück bereits angeschlossen ist, entwässert werden.

6.3.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit der notwendigen Telekommunikation kann über den Bestand gewährleistet werden.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Plangebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, sodass 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 Private Grünflächen

Im Norden des Plangebiets wird eine 5,0 m breite private Grünfläche eingeplant, welche als Gewässerrandstreifen dem Schutz des dortigen Gewässers „Unterwasserbach“ dient. Dort ist die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen sowie das Lagern sämtlicher Materialien zum Schutz des Gewässers vor schädlichen Einwirkungen nicht gestattet.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“ erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft, da durch das Hauptgebäude und das dortige Bau- fenster genügend Abstand in Richtung des Gewässers „Unterwasser“ eingehalten werden kann.

Die auf dem Nachbargrundstück befindliche Trockenmauer, die potenziell als Lebensraum für Reptilien genutzt werden könnte, ist jedoch entsprechend zu schützen und zu erhalten. Hier sind jedoch keine Eingriffe durch die Tätigkeiten auf dem Plangebiet vorgesehen.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dach-

eindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei eingeschränkt. Übliche Anteile pro Gebäude, die verwendet werden können, sind bis zu 20 m² Flächen aus unbeschichteten Metallen. 20 m² entsprechen bei einem Einfamilienhaus in etwa zwei Regenrinnen, zwei Fallrohren und zwei Gauben mit einer Wangenfläche von je 4 m². In diesen Fällen ist von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur als „versickerungsfähige Verkehrsfläche“ zulässig 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 gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Lagerflächen und ihre Zufahrten können ebenfalls versickerungsfähig gestaltet werden. Somit kann die Grundwasserbildung zusätzlich gefördert werden.

Als versickerungsfähige Verkehrsfläche wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfügen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses folglich weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung, eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Ottenhöfen. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Nutzung des Plangebiets als Hausgarten ist auch kein Entstehungsgebiet für Kaltluft zu erwarten.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell nur teilweise bebaut. Es besteht ein Wohngebäude auf dem östlichen Teilbereich des Grundstücks. Der restliche Bereich wird als Nutzgarten / Gartenfläche für das bestehende Wohnhaus genutzt.

6.6.2 Mensch

Das Plangebiet hat keinen erhöhten Erholungswert aufgrund der Nutzung als privates Baugrundstück mit Bebauung und Nutzgarten.

6.6.3 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Durch die weitere Bebauung auf dem Grundstück nimmt diese Versiegelung weiter zu. Dies führt zu einer weiteren Einschränkung der Bodenfunktion, hier besonders für die Grundwasserbildung. Jedoch ist durch die geringe Größe des Plangebiets nicht mit negativen Auswirkungen auf den übergeordneten Gesamtbereich zu rechnen.

6.6.4 Tier und Pflanzen

Aufgrund der Nutzung des Plangebiets als Wohnbaugrundstück mit teilweiser Bebauung und Nutzung als Nutzgarten ist mit keinen negativen Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Das Plangebiet kann für anpassungs- und stresstolerante Arten als Nahrungs- und Lebensraum dienen, die jedoch keine negativen Auswirkungen aufgrund der geringen Größe des Gebiets und dem dadurch entstehenden Verlust an Fläche zu befürchten haben.

6.6.5 Klima und Luft

Das Plangebiet hat aufgrund der bestehenden Nutzung keine besondere Bedeutung für das Klima und die Frischluftentstehung für das Gesamtgebiet. Daher sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.6.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.6.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet hat aufgrund der bestehenden Nutzung und Größe sowie der Gestaltung keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und den Erholungswert des Gesamtgebiets. Daher sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.6.8 Abwägung der Umweltbelange

Das Plangebiet hat aufgrund der bestehenden Nutzung und Größe sowie der Gestaltung keine besondere Bedeutung und keine negativen Einflüsse auf die diversen Umweltbelange für das Gesamtgebiet in der Umgebung.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hübschberg-Wolfsmatt“ bleiben weiter unverändert bestehen.

6.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

Gewässerrandstreifen

Zum Bereich des Unterwasserbachs ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m als Abstandsfläche zum Schutz des Gewässers einzuhalten.

Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von 5 Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als 2 Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtfächen für Insekten.

Überflutungsfläche (HQ₁₀₀)

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78a Absatz 1 WHG unter anderem untersagt:

- die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen die den Wasserabfluss behindern können
- das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche
- Bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur dürfen dazu nur hochwasserangepasst errichtet oder erweitert werden.

Sollte Rückhalteraum durch Maßnahmen verlorengehen ist in geeigneter, vollstreckbarer Weise sicherzustellen, dass der verlorene Rückhalteraum mindestens vor Satzungsabschluss eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes baulich ausgeglichen wird.

Überschwemmungsfläche bei extremem Hochwasser (HQ_{extrem})

HQ_{extrem}-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet wird auf Flurstück Nr. 373/10 weiterhin als Baugrundstück und auf Flurstück Nr. 373/9 als öffentliche Verkehrsfläche genutzt werden. Daher wird sich an der Hauptnutzung keine Veränderung ergeben.

Aufgrund der weiteren Bebauung auf dem Grundstück wird die Fläche des Nutzgartens reduziert.

7.2 Verkehr

Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Plangebiet wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vor Ort kommen.

Zur Verbesserung der Einfahrtssituation zur weiteren Bebauung wird der nördliche Randbereich des bestehenden Fußwegs als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Die restliche Fläche des Flurstücks Nr. 373/9 wird weiterhin als öffentlicher Fußweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Plangebiet wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur für die Entwässerung des Regen- und Schmutzwassers vor Ort kommen.

7.3.2 Trinkwasser

Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Plangebiet wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur für die Wasserversorgung vor Ort kommen.

7.3.3 Elektrizität

Durch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Plangebiet wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur für die Stromversorgung vor Ort kommen.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten alle getätigten Eingriffe im Voraus der Maßnahme als bereits ausgeglichen.
Nichtsdestotrotz sind die Umweltbelange weiterhin zu berücksichtigen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Da das Plangebiet in privater Hand des Vorhabensträgers (Bauherr) liegt, sind Umlegungsverfahren im privatrechtlichen Verfahren umzusetzen.

8.2 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets über die private Erschließungsstraße „Wolfsmatt“ ist privatrechtlich zu sichern.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Planung werden über den privaten Vorhabenträger (Bauherr) getragen.

8.4 Planungsrecht

Es ist geplant, die Rechtskraft der Planung im Sommer 2023 zu erreichen.

Ottenhöfen,.....

.....

Hans-Jürgen Decker
Bürgermeister

Lauf, 14.02.2023; Ro-don

zink
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser