

Inhalt

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	2
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
4	QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN	4
5	BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE	4
6	VERFAHREN	4
6.1	Verfahrensart	4
6.2	Verfahrensablauf.....	5
7	PLANUNGSINHALTE	5
7.1	Städtebaulich- / hochbauliches Konzept.....	5
7.2	Art der baulichen Nutzung	6
7.3	Maß der baulichen Nutzung	7
7.4	Höhe der baulichen Anlagen	7
7.5	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
7.6	Bauweise	7
7.7	Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze.....	7
7.8	Grundflächenzahl, zulässige Grundstücksfläche	8
7.9	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.10	Baumerhalt/Baumpflanzungen	8
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
8.1	Dächer von Haupt- und Nebengebäuden	9
8.2	Einfriedigungen	9
8.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	9
8.4	Außenantennen.....	10
8.5	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	10
9	UMWELTPRÜFUNG	10
10	ARTENSCHUTZ	11
10.1	Allgemeines.....	11
10.2	Artenschutzrechtliche Vorgaben.....	11
11	BIOSPÄHRENGEBIET	12
12	KLIMASCHUTZ	12
13	STARKREGENEREIGNISSE	12
14	GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE	12
15	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	12
16	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	12
17	OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT	13
18	HISTORISCHE KAMPFMITTEL	13
19	VER- UND ENTSORGUNG	13
20	BODENORDNUNG	13
21	KOSTEN	13
22	STÄDTEBAULICHE DATEN	13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die schon seit 1898 bestehende Traditionsgaststätte „Sennhütte“ liegt in reizvoller Landschaft inmitten des Kleinen Wiesentals im Ortsteil Tegernau-Schwand.

Der familiengeführte Betrieb hat sich vor allem in den letzten Jahrzehnten stetig weiterentwickelt und ist über die Region insbesondere durch die hervorragende Küche bekannt.

Aktuell steht die Übergabe des Betriebs an die nächste Generation an. Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein und den gestiegenen Ansprüchen der Gäste gerecht zu werden, ist eine umfangreiche Erweiterung der Hotellerie mit Suiten und Wellnessbereich geplant. Um das Vorhaben realisieren zu können, muss ein Teil der öffentlichen Erschließungsstraße (Grundstück Flst. Nr. 1020) in Anspruch genommen werden. In positiver Vorabstimmung mit der zuständigen Verwaltung steht einem Rückbau dieser Straße nichts entgegen, da eine adäquate Ausweichmöglichkeit in unmittelbarer Nachbarschaft besteht.

Zur Sicherung dieses Vorhabens wird es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierbei werden folgende Einzelziele verfolgt:

- Nachhaltige Sicherung und Erweiterung des Betriebs an dem jetzigen Standort im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Erweitertes und attraktives Angebot insbesondere für den Tourismus in der Ferienregion Südschwarzwald
- Attraktive Freiflächengestaltung im Übergang zur freien Landschaft
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Aufgrund der Lage im sogenannten Außenbereich ist ein Bebauungsplan mit Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts und zusammenfassender Erklärung erforderlich. Darüber hinaus muss der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleines Wiesental im sogenannten Parallelverfahren für den maßgebenden Bereich geändert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als sogenannter qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Siehe hierzu Ziffer 4 dieser Begründung.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,42 ha liegt am östlichen Siedlungsrand von Schwand und ist über die bestehende Gemeindestraße erschlossen. Im südlichen Teilbereich befindet sich das heutige Gasthaus/Hotel und einem nördlich davon zugehöriges Wirtschaftsgebäude. Der übrige Bereich wird derzeit als Parkplatz für Gäste und als Grünfläche genutzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1001/1, 1001/2, 1018/1 sowie 1020 (Teil) und wird begrenzt:

- im Nordwesten, Norden und Nordosten durch freie Landschaft mit Wiesenflächen
- im Südosten durch ein Straßengrundstück und eine unbebaute Grünfläche
- im Südwesten durch ein bebautes Grundstück und
- im Westen durch ein unbebautes Grundstück sowie ein Straßengrundstück

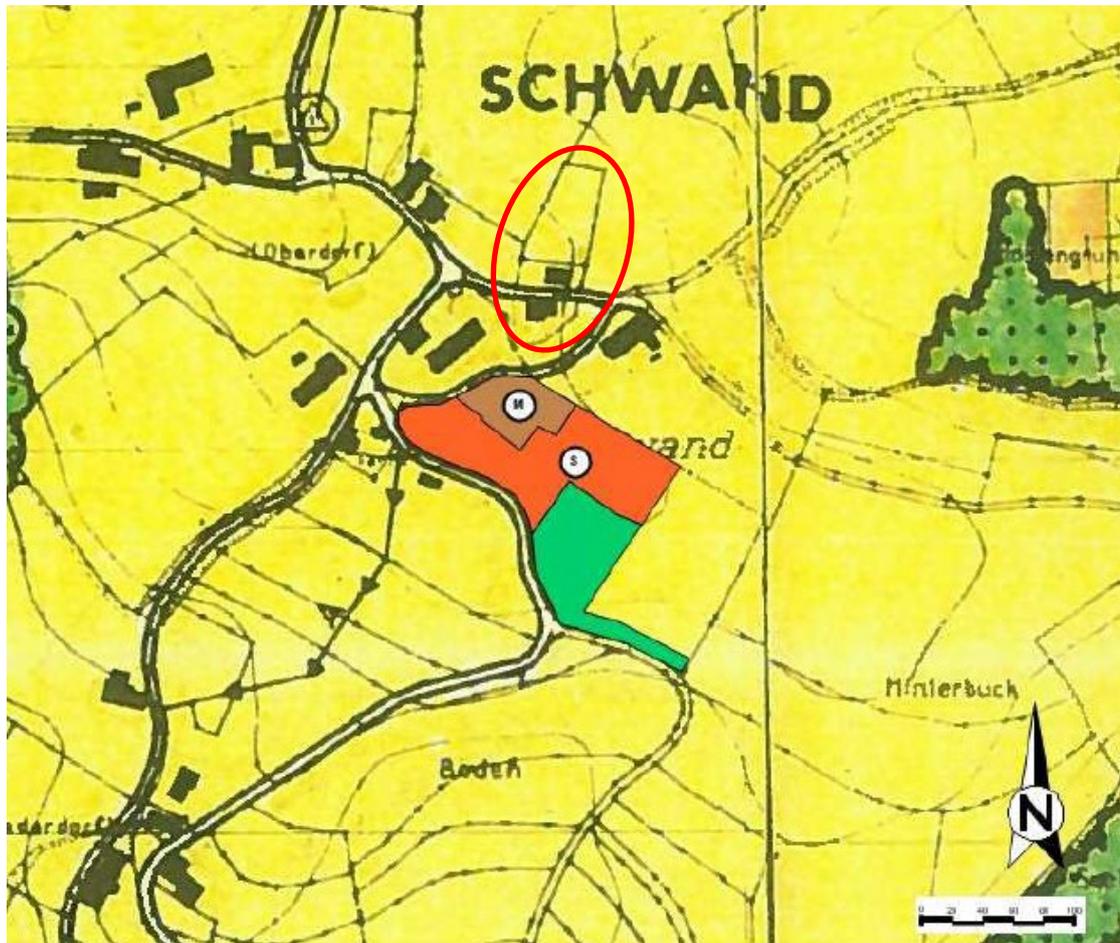


Lageplan mit Abgrenzung des ursprünglichen Plangebiets mit Stand vom 03.12.2019 (Aufstellungsbeschluss) ohne Maßstab

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) „Kleines Wiesental“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gaststätte – Hotel“ festgesetzt. Damit ist dieser gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt. D.h., dass eine punktuelle Änderung des FNP mit Umweltprüfung im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich Quelle: Geoportal BW

4 QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 Absatz 1 BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorliegenden Bebauungsplan „Sennhütte“ zu.

5 BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

An das Plangebiet grenzen unmittelbar keine Bebauungspläne oder anderweitige Satzungen an. Weiter im Süden wurde der Bebauungsplan „Rosenhof“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde am 29.04.2020 als Satzung beschlossen erlangte Rechtskraft am 15.05.2020.

6 VERFAHREN

6.1 Verfahrensart

Die Planaufstellung erfolgt im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. D.h., dass als erster Verfahrensschritt eine frühzeitige Beteiligung der

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 13

Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wird. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des Scopings zu äußern.

6.2 Verfahrensablauf

- | | |
|---|---|
| 20.03.2024 | Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Sennhütte“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB. |
| 20.03.2024 | In gleicher Sitzung beschließt der Gemeinderat eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit „Scoping“ durchzuführen. |
| ___.__.____ bis
___.__.____ | Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB. |
| Anschreiben vom
___.__.____ bis
___.__.____ | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB im Rahmen der Offenlage durchzuführen. |
| ___.__.____ bis
___.__.____ | Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2). |
| Anschreiben vom
___.__.____ bis
___.__.____ | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2). |
| ___.__.____ | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Sennhütte“ als Satzung gem. § 10 (1) BauGB. |

7 PLANUNGSINHALTE

7.1 Städtebaulich- / hochbauliches Konzept

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen ist eine zeitgemäße Erweiterung des bestehenden Gasthauses „Sennhütte“ geplant. Hierbei wird das bestehende, mit dem neuen Gebäude in Form einer Erschließungszone miteinander verbunden. Durch diese Maßnahme muss ein Teil der jetzigen öffentlichen Erschließungsstraße in Anspruch genommen werden. Dies erfolgte bereits im Einvernehmen mit der Gemeinde Tegernau.

Der geplante Neubau mit insgesamt vier Geschossen plus teilweise in Erscheinung tretendes Sockelgeschoss erhält ein zeitgemäßes, extensiv begrüntes Flachdach. Damit korrespondiert das geplante Gebäude in der Höhe mit dem Bestandsgebäude.

Im Erdgeschoss entstehen neben dem Empfangsbereich mit Reception und Lobby-Lounge ein Wellnessbereich mit Außenschwimmbecken.

In den drei Obergeschossen sind derzeit 24 großzügige Suiten geplant, welche jeweils mit eigenem Bad und Balkon ausgestattet sind.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Sockelgarage und in Form von offenen Stellplätzen südlich des Gebäudekomplexes nachgewiesen.

Insgesamt entsteht an dem projektierten Standort ein in sich schlüssiges und nachhaltiges Gesamtkonzept, welches den Fortbestand der „Sennhütte“ in Zukunft sichert und ein attraktives Angebot für den Tourismus in der Ferienregion Südschwarzwald bietet. Nicht zuletzt werden durch die Maßnahme die bestehenden Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen.



Perspektive von Süden mit dem bestehenden Hotel/Gasthaus und der geplanten Erweiterung Quelle: Brüderlin und Klemm Architekten Schopfheim

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Gaststätte – Hotel“ steht in unmittelbarem Zusammenhang mit den notwendigen Nutzungen des Gaststätten- und Hotelbetriebs. Damit ist das Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO hinreichend bestimmt. Zugleich wird vermieden, dass sich andere, nicht verträgliche Nutzungen an diesem Standort ansiedeln.

Im Einzelnen sind zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen zur Betreibung eines Hotel- und Beherbergungsbetriebs sowie Schank- und Speisewirtschaften
- zugehörige Wellness-, Fitnessbereiche sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume

- die für die Nutzung des Gaststätten- und Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude
- Stellplätze
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Damit soll gemäß den betrieblichen Erfordernissen, eine angemessene Erweiterung unter Berücksichtigung der Bestandssituation ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,8 kann dem Planungsziel einer qualitätvollen Erweiterung im Bestand und damit auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Das Grundstück wird im Sinne des Flächensparens so ausgenutzt, dass gleichzeitig zum Siedlungsrand ein qualitativ hochwertiger Freibereich in Form eines Hotelgartens entsteht.

7.4 Höhe der baulichen Anlagen

Grundsätzlich soll die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen dazu beitragen, dass sich das geplante Gebäude unter Berücksichtigung der Bestandssituation in die vorhandene topografische Situation angemessen einfügt und so das Ortsbild in harmonischer Weise abrundet. Dabei wird insbesondere auf das vorhandene Gasthaus/Hotel in angemessener Weise Rücksicht genommen.

Vor diesem Hintergrund wird im Zusammenhang mit der vorhandenen Topografie eine maximale Gebäudehöhe über NN festgesetzt. Diese wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante und entspricht in etwa einer mittleren Gebäudehöhe von 13 m.

7.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Das bestehende Gebäude mit der geplanten Erweiterung wird durch ein Baufenster gemäß der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche in der Lage fixiert. Damit wird eine geordnete städtebauliche Bebauung mit entsprechenden Freiflächenanteilen sichergestellt.

7.6 Bauweise

Im Zusammenhang mit den betrieblichen Erfordernissen bzw. dem festgesetzten Baufenster, wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei dieser Bauweise sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Hierbei gilt jedoch die offene Bauweise mit einzuhaltenden Grenzabständen nach LBO.

7.7 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Das geplante Gebäude wird in der Lage so konzipiert, dass die notwendigen KFZ-Stellplätze im Süden des Gebäudekomplexes angeordnet werden, so wie es heute schon der Fall ist. Im Untergeschoss des geplanten Gebäudes, welches aufgrund der Topografie nach Westen mit einem sichtbaren Sockel in Erscheinung tritt, entsteht neben erforderlichen Lagerräumen zusätzlich eine Garage mit ca. 11 Stellplätzen. Die Zufahrt zu dieser Sockelgarage erfolgt von Süden über die geplante Stellplatzanlage (ST), welche in ihrem notwendigen Umfang festgesetzt wird.

Durch diese Konzeption entstehen beruhigte Gartenbereiche im Norden und Westen, welche der Aufenthaltsqualität insbesondere der zukünftigen Hotelgäste dienen können. Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Damit wird vermieden, dass diese zur freien Landschaft zu massiv in Erscheinung treten würden.

7.8 Grundflächenzahl, zulässige Grundstücksfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Im Zusammenhang mit den geplanten Stellplätzen und den erforderlichen Nebenanlagen wie Wege etc. darf die Grundfläche durch die o.g. Anlagen um bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die vorgegebene Ausnutzung wird an dem projektierten Standort als angemessen erachtet, da in unmittelbarer Umgebung ausreichende Grünflächen vorhanden sind, welche als Ausgleich herangezogen werden können.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kupfer-, zink- und bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z.B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind KFZ-Stellplatzflächen grundsätzlich in einer wasserdurchlässigen Bauweise wie zum Beispiel Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken und Drainpflaster auszuführen.

Neben der aktiven Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sind als klimaschützende Maßnahme die Dächer von Hauptgebäuden und die Dächer von Nebengebäuden mit einer jeweiligen Dachneigung von 0° bis 5° extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substrathöhe bei Dächern von Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Dächern von Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung muss auf einer Fläche von 70% -bezogen auf die jeweilige Gesamtdachfläche- erfolgen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Dächer von Hauptgebäuden wie z.B. Eingangsüberdachungen und Terrassenüberdachungen.

Insbesondere zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind auf privaten Flächen Beleuchtungsanlagen nur mit einer entsprechenden Beleuchtung zugelassen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW-Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ebenfalls nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen sind.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 21a LNatSchG Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen sind. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

7.10 Baumerhalt/Baumpflanzungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird geklärt, welche Einzelbäume erhalten werden können und wie viele Bäume an geeigneten Stellen gepflanzt werden können.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Außenantennen sollen einer gestalterischen Einbindung des Bauvorhabens insbesondere zur freien Landschaft dienen. In diesem Zusammenhang soll gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur ermöglicht werden.

8.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden

Bei der Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden soll ein möglichst großer Spielraum möglich sein. D.h., dass diese mit einer Dachneigung von 0° bis 45° ausgeführt werden können.

Das geplante Gebäude erhält ein zeitgemäßes, begrüntes Flachdach. Damit hebt es sich in der Gestaltung bewusst vom bestehenden Gasthaus/Hotel ab, welches ein klassisches Krüppelwalmdach aufweist. Neben der Gestaltung sprechen für diese Dachform auch ökologische Vorteile im Sinne der Klimaanpassung.

Vor diesem Hintergrund müssen Hauptgebäude als auch für Nebengebäude bei einer Dachneigung von 0° bis 5° extensiv begrünt werden.

Die Begrünung hat auf mindestens 70% -bezogen auf die jeweiligen Gesamtdachfläche- zu erfolgen. Hierbei muss die Substrathöhe bei Hauptgebäuden mindestens 10 cm und bei Nebengebäuden mindestens 8 cm betragen.

Neben der extensiven Begrünung der Dächer können diese mit einer Neigung ab 6° auch mit einer ortstypischen rotbraunen bis braunen sowie grauen bis anthrazitfarbenen Eindeckung ausgeführt werden.

Untergeordnete Dächer wie z.B. von Eingängen, Wintergärten, Terrassen und Verbindungsgängen sind aufgrund ihrer Sonderform auch mit einer Glaseindeckung zulässig.

Die Gemeinde Kleines Wiesental legt ein großes Augenmerk auf regenerative Energieformen wie Solar und Fotovoltaik, welche der Einsparung von CO² dienen. So sind Anlagen, welche der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) grundsätzlich auf allen Dächern zulässig. Diese dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe bei Flachdächern mit einer Neigung von 0° bis 5° um bis zu 1,5 m – vertikal gemessen- überschreiten. Bei geneigten Dächern ab 6° ist eine Überschreitung der jeweiligen Gebäudehöhe nicht zulässig. Diese Vorschriften dienen insbesondere zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ab dem 01. Januar 2022 in Baden-Württemberg die Photovoltaikpflicht für alle Neubauvorhaben gilt.

Als ortsuntypische Materialien sind für Dacheindeckungen Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen.

8.2 Einfriedigungen

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung wird die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ausgeschlossen. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

8.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

8.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gerade hier am exponierten Siedlungsrand durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist nur eine dieser Anlagen pro Gebäude zulässig.

8.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Im Sinne des Hochwasserschutzes ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückzuhalten. Dies kann entweder über Mulden dezentral zur Versickerung gebracht oder in Speicherzisternen gesammelt werden. Hierbei muss das Rückhaltevolumen mindestens 1 m³ pro 50 m² versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern. Bei beiden Systemen ist ein Notüberlauf in die Kanalisation bzw. Vorflut vorzusehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird von einem qualifizierten Fachbüro ein Oberflächenwasserkonzept erstellt.

9 UMWELTPRÜFUNG

In der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde vom Büro galaplan decker in Todtnau erarbeitet und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Durch die geplante Erweiterung der Hotellerie kommt es im Plangebiet zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 151 m² und zum Verlust von beweideten Grünflächen, Ruderalvegetation und Gehölzstrukturen. Hierdurch entstehen geringfügige Eingriffe in die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Grundwasser, Klima / Luft und Landschaft.

Als interne Ausgleichsmaßnahme (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) ist die Anlage bzw. der Erhalt von (gärtnerischen) Grünflächen vorgesehen.

Bis zur Offenlage wird noch geklärt, ob und welche Einzelbäume als Pflanzbindungen im Plangebiet bestehen bleiben bzw. wie viele Bäume als Festsetzung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen sind. Ob zusätzlich ein externer Ausgleich notwendig wird, ergibt sich aus der Planung bis zur Offenlage hinsichtlich der konkreten Abstimmung von Pflanzbindungen und Pflanzgebote.

Das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Boden soll voraussichtlich durch Maßnahmen beim Schutzgut Tiere / Pflanzen ausgeglichen werden.

Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verwiesen, welcher als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

10 ARTENSCHUTZ

10.1 Allgemeines

Neben der Umweltprüfung wurde ebenfalls durch das Büro galaplan decker für das Plangebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Zur methodisch abgesicherten Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden methodische Kartierungen der Fauna zu den Artengruppen Reptilien, Vögel (Habitaterfassung) und Fledermäuse in den Jahren 2022 und 2023 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Kartierungen sowie die erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dem Artenschutzbericht vom 20.03.2024 zu entnehmen. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

10.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Der Abbruch des Wirtschaftsgebäudes und die Entfernung von Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Heckenzäune, ggf. Gebüsche) müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (von Anfang Oktober bis Ende Februar).

Sollte dies nicht möglich sein, ist das betreffende Gebäude und die Gehölzstrukturen vor dem Eingriff von einer Fachkraft noch einmal auf Nester zu überprüfen und ggf. die Abbruch- bzw. Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.

Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.

Unvermeidbare nächtliche Beleuchtungen sind fledermausfreundlich zu gestalten (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leucht-körper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

Da potenzielle Sommer-/ Zwischenquartiere durch den Gebäuderückbau verloren gehen, sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Um das Quartierangebot zu optimieren, müssen 4 Fledermauskästen im Umkreis von max. 200 m zum Plangebiet angebracht werden. Insgesamt sind daher: 2 Fledermaushöhlen 2F (universell) – oder vergleichbar – und 2 Fledermausflachkästen 1FF – oder vergleichbar – an geeigneten Gehölzstrukturen zu montieren.

Die Anbringung dieser Kästen muss rechtzeitig vor Beginn der Aktivitätszeiträume im Eingriffsjahr erfolgen. Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von mindestens 4 m, an tagsüber, zumindest zeitweise besonnten Stellen, aufliegend, so dass sie im Wind nicht wackeln, angebracht werden. Es muss zudem auf einen hindernisfreien Zugang geachtet werden. Der Standort sollte ebenfalls mit möglichst wenig Lichtverschmutzung behaftet sein.

Aufhängung, Kontrolle und Reinigung (August / November) sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.

11 BIOSPHÄRENGEBIET

Der Planbereich liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der bisherigen Nutzung (Parkplatz, Bebauung) sind keine negativen Auswirkungen auf diese Schutzgebietskulisse zu erwarten.

12 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Tegernau misst diesem Belang eine hohe Bedeutung zu.

Die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie die Anlage von Grünbereichen und die extensive Begrünung von Flachdächern bei Haupt- und Nebengebäuden tragen in positiver Weise der Klimaanpassung bei.

13 STARKREGENEREIGNISSE

Durch die Lage des Plangebiets auf einer Kuppe am Siedlungsrand ist mit keiner erhöhten Gefährdung durch Starkregen zu rechnen.

Dennoch wird empfohlen, die Infrastruktur bzw. das neue Gebäude so zu errichten, dass die Schadlosgkeit bei Starkregenereignissen gewährleistet ist.

14 GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird durch ein qualifiziertes Fachbüro ein Baugrundgutachten erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden zur Offenlage in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

15 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen, muss die vorhandene, öffentliche Erschließungsstraße, welche Heute zwischen dem bestehenden Gasthaus/Hotel und Wirtschaftsgebäude führt, zurückgebaut werden. Auf diese Straße kann in dem maßgebenden Abschnitt verzichtet werden, da weiter im Süden eine öffentliche Straße vorhanden ist, die zukünftig als Ausweichstraße genutzt werden kann. Diese Maßnahme wurde bereits mit der Gemeinde Tegernau abgestimmt, welche den Rückbau befürwortet.

16 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Durch das Vorhaben werden in Randbereichen (v.a. im Norden des Plangebiets) kleinflächig landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Insofern werden landwirtschaftliche Belange in geringem Umfang tangiert.

An das Plangebiet grenzen im Westen, Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Wiesen- bzw. Weideflächen an. Damit ist mit erhöhten Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zu rechnen, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 13

17 OBERFLÄCHENWASSERKONZEPT

Um das Abflusssystem insbesondere bei Starkregenereignissen zu entlasten, soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet prinzipiell zurückgehalten werden. Hierzu sind neben begrünten Flachdächern entsprechende Speicherzisternen mit Notüberlauf in die Kanalisation bzw. Vorflut zu leiten. Siehe hierzu Ziffer 7.5 dieser Begründung.

18 HISTORISCHE KAMPFMITTEL

Nach einer durchgeführten Recherche ist im Plangebiet mit keinen historischen Kampfmitteln zu rechnen, so dass auf eine spezielle Erkundung verzichtet wird.

19 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Kleines Wiesental.

20 BODENORDNUNG

Zum Vollzug des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnung nach BauGB erforderlich.

21 KOSTEN

Da das Plangebiet bereits durch die bestehende, öffentliche Straße erschlossen ist, sind voraussichtlich keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

22 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca.4.243 m²
davon:	
Sondergebiet SO	ca. 4.243 m ²

Gemeinde Kleines Wiesental, den ____.

Der Bürgermeister
Gerd Schönbett

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de
Der Planverfasser