

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Klosterareal"

der Stadt Ettenheim , OT Ettenheimmünster



1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan "Klosterareal" soll die geplante Nutzung sowie das denkmalschutzrechtlich unter Grabungsschutz stehende Areal, in dem sich in ca. 1 - 3 m Tiefe Fundamente des ehemaligen Benediktinerklosters befinden, planungsrechtlich gesichert werden (siehe auch Konzept der Planung Punkt 3.7).

Das durch eine Mauer umgebende Gelände ist seit Jahren nur wenig genutzt. Im Südosten befinden sich Gebäude, die derzeit leer stehen. Daran schließen sich nach Westen Wiesenflächen an, die durch eine in den vergangenen Jahren fehlende Bewirtschaftung gekennzeichnet sind.

2 Verfahren

- 2.1 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt am 26.09.2023.
- 2.2 Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren gemäß § 30 BauGB durchgeführt.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan

Das Unterzentrum Ettenheim ist im rechtswirksamen Regionalplan (Sept. 2017) als Siedlungsbereich Wohnen und Gewerbe dargestellt.

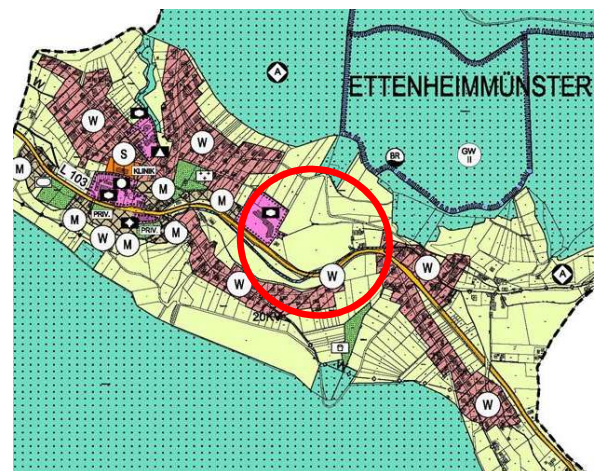
Die unterzentrale Funktion der Stadt zeigt sich in einer vielfältigen Ausstattung mit überörtlichen Einrichtungen und im Angebot an Dienstleistungen und Arbeitsplätzen. Dazu gehört auch ein Krankenhaus der Ergänzungs- und Grundversorgung.

Das Plangebiet ist von keiner regionalplanerischen Restriktionsfläche wie Grünzügen betroffen.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des B-Planes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe nebenstehenden Planausschnitt).

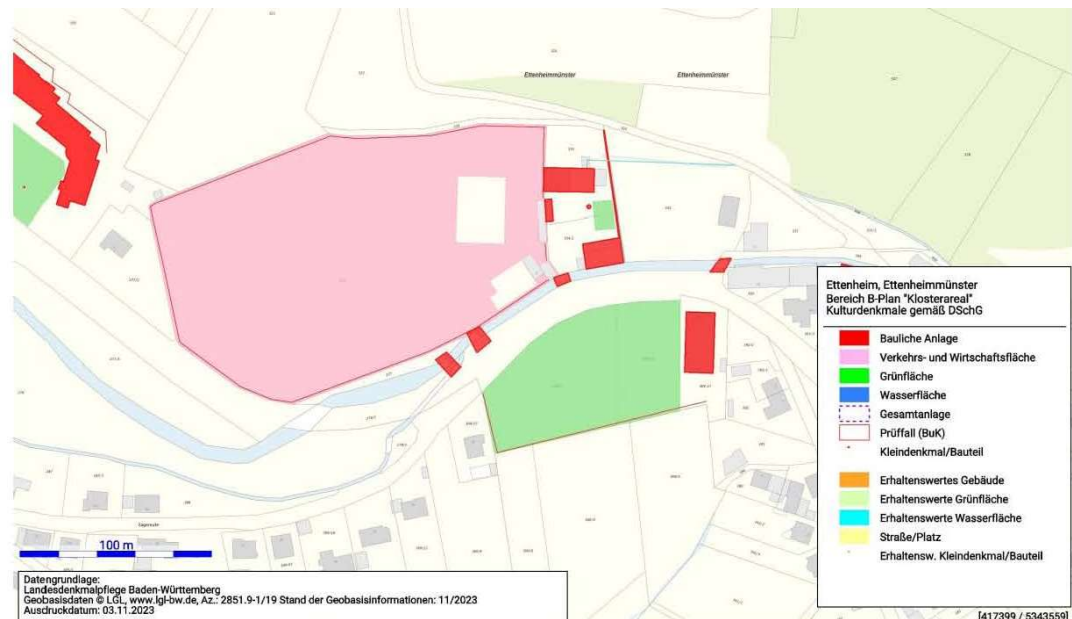
Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 5. Änd. entsprechend als Grünfläche dargestellt werden.



3.3 Denkmalschutz

(gemäß Regierungspräsidium, Landesamt für Denkmalpflege)

Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kulturdenkmale) gem. § 2 DSchG liegen: Münstertalstraße 35, Areal des ehem. Klosters Ettenheimmünster mit Ummauerung und zwei Brücken über den Ettenbach, dazu auf der gegenüberliegenden Straßenseite Areal des ummauerten ehem. Klostergartens. (Sachgesamtheit) (siehe auch nachfolgenden Übersichtsplan)



Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbilds, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Archäologische Denkmalpflege

Darüber hinaus liegen im Planungsgebiet folgende Kulturdenkmale (archäologische Kulturdenkmale) gem. § 22 DSchG: Das 763 erstmals urkundlich erwähnte Kloster Ettenheimmünster ist aufgrund bildlicher Überlieferungen von 1804 als barocke Anlage erkennbar. Sie wurde von Peter Thumb ab 1719 erbaut. Über den vor-barocken Zustand verfügen wir nur über geringe Hinweise. Die Kirche ist ein Bau des 17. Jahrhunderts. Durch geophysikalische Prospektion konnten die obertägig nicht mehr sichtbaren Gebäudestrukturen kartographisch erfasst werden. Im Nordwesten befand sich die Kirche, an die sich die Klausurgebäude mit Kreuzgang und einem weiteren Innenhof anschlossen. Südlich des Bachs befand sich ein Garten, die sog. Orangerie. In der übrigen Fläche verteilen sich diverse Wirtschaftsgebäude. Nach der Säkularisierung und anschließenden Aufhebung des Klosters (1803) erfolgte ab 1866 der Abriss der Konventsgebäude. Das Grundstück 336 "Klosterhof" ist seit 1. Juli 1976 als Grabungsschutzgebiet nach § 22 DSchG ausgewiesen. Das Areal des Klosters ist seit Mai 1984 nach Art. 6 und 16 der Haager Konvention geschützt.

Hinweis darauf, dass die beantragten Baumaßnahmen genehmigungsfähig sind, da Eingriffe in die Denkmalsubstanz weitgehend vermieden werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es partiell baubegleitender Maßnahmen, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Die Abgrenzung des Kulturdenkmals, das den gesamten Geltungsbereich des B-Planes umfasst wurde in die Planfassung übernommen.

3.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenstandorte bekannt.

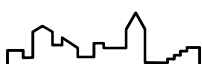
3.5 Geotechnik

Vom Regierungspräsidium, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet auf der Grundlage vorhandener Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Tigersandstein-Formation (Perm/Zechstein), welche überwiegend von quartärem Auenlehm sowie Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens..

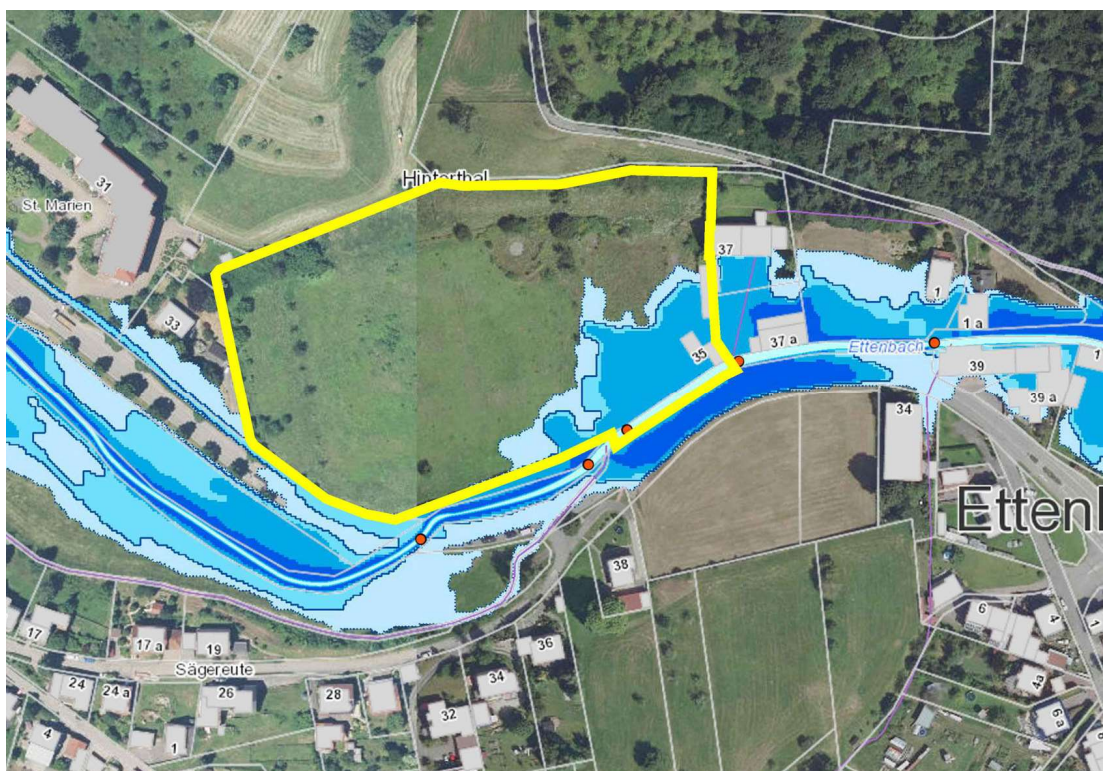


3.6 Hochwasserschutz

Im Südosten des Planungsgebiets befinden sich, wie dem nachfolgenden Plan-ausschnitt (LUBW-Abfrage Juli 2023) zu entnehmen ist, Überflutungsflächen.

Bei den HQ₁₀₀-Überflutungsflächen handelt es sich gemäß § 65 Abs. 1 WG um 'festgesetzte Überschwemmungsgebiete', in denen nach § 78 WHG die Ausweisung von neuen Baugebieten untersagt ist. Nach Norden schließen sich HQ_{extrem}-Überflutungsflächen (Risikogebiet im Sinne von § 78b Abs. 1 WHG) an.

Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme für eine Bebauung in HQ₁₀₀-Überflutungsflächen zulassen.



Plan Hochwassergefahrenkarte , unmaßstäblich (Quelle: LUBW Abfrage Juli 2023)

Das Amt für Wasserwirtschaft, LRA Ortenaukreis, nahm im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden wie folgt Stellung:

Laut Baurechtsamt greift das Planverbot des § 78 Abs. 1 WHG im vorliegenden Fall nicht, da mit dem Bebauungsplan kein Baugebiet im Sinne der BauNVO sondern eine Grünfläche mit der Nutzungsart „Parkanlage“ bzw. „Spielplatz“ festgesetzt werden soll. Eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG ist deshalb nicht erforderlich.

Da der Gebäudebestand durch den Bebauungsplan gesichert wird und keine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, entstehen keine Veränderungen im Hinblick auf die Überflutungsflächen. Zulässig sind in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft, LRA Ortenaukreis, lediglich Überdachungen auf Stützen sowie Terrassen, die die Retention nicht beeinträchtigen.

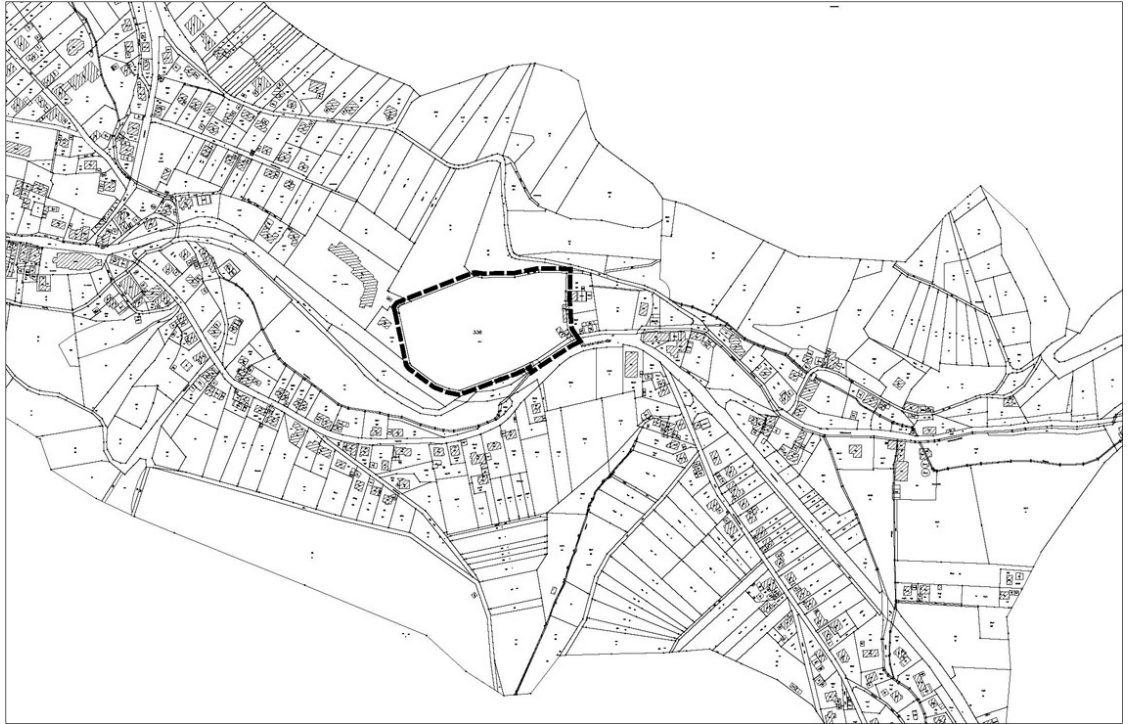
Absprache so getroffen?

3.7 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteiles Ettenheimmünster nördlich der L 103 .

Die Größe beträgt ca. 2,27 ha

Die Abgrenzung kann dem nachfolgenden Übersichtplan entnommen werden.



Übersichtplan, unmaßstäblich

3.7 Planungskonzept (siehe auch Plan)

Es ist geplant, das Klosterareal als lebendiges Denkmal "Landelins Garten" unter Berücksichtigung von Denkmalschutz- und Naturschutzgesichtspunkten unter dem Gesichtspunkt eines sanften Tourismuses zu nutzen. Das bestehende Gebäude soll gastronomisch mit Außenterrasse genutzt werden. Das Klosterareal soll der Allgemeinheit im Rahmen der Öffnungszeiten des familiengeführten Cafés zugänglich sein. Es ist geplant, die historischen Hintergründe des Klostergeländes Ettenheimmünster sichtbar und damit erlebbar zu machen.

Skizze zur Geländeenutzung



Dabei sind folgende Vorhaben geplant:

- Renovierung der bestehenden Gebäude bzw. Ausbau zu einem Café mit Gastraum, Sanitärbereich, Küche, Lager, Büro
- Anlage einer Fläche zur Außenbestuhlung im Anschluss an das Gebäude
- Nutzung bestehender Stellplätze (3 Stck.) incl. bestehender Zufahrt sowie Fahrradstellplätzen (ca. 6 Stck.) ~~in wasser~~ bzw. nach Bedarf
- Nutzung bestehender Pflasterflächen, die auch mehr begrenzt sind (Sitzmöglichkeiten)
- Nutzung einer Fläche als Picknick- und Spielwiese (Ausweisung als Grünfläche "Spielplatz")
- Anpflanzung alter Obstsorten im Westen des Geländes (Ergänzungspflanzung)
- Rundweg mit Infotafeln als regelmäßig gemähter Wiesenweg (Wegführung in Absprache mit Denkmalbehörde zur Veranschaulichung der ehemaligen Gebäude)

- Weideflächen im Norden und Westen für (vorzugsweise alte und bedrohte) Nutztierassen, insbesondere Schafe, Ziegen, Zwergschweine mit mobilen Unterständen

Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum und ist an den Vorhabenträger verpachtet worden.

Der Öffentlichkeit soll die Fläche im Rahmen der Öffnungszeiten der Gastronomie zugänglich und der historische Hintergrund erlebbar gemacht werden.

4 Städtebauliche Konzeption

Allgemein

Die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden so gefasst, dass das Ziel einer Nutzung unter dem Gesichtspunkt eines zukünftig natur- und denkmalverträglichen Charakters des Plangebietes gesichert wird.

4.1 Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe (Wandhöhe) sowie die Bauweise (offene Bauweise) orientiert sich an der in Plangebiet vorhandenen Bebauung. Es ist keine zusätzliche Bebauung gegenüber dem Bestand vorgesehen. Lediglich Terrassen mit Überdachungen sind zusätzlich vorgesehen.

- Flächen für Stellplätze

Um eine geordnete Errichtung von Stellplätzen zu ermöglichen wurden dafür Flächen in dem Bereich ausgewiesen, wo sich bereits solche befinden.

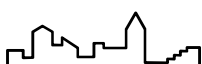
- Nebenanlagen

Angrenzend an die Bauflächen sind Flächen für Nebenanlagen dargestellt, in denen nur Terrassen und Überdachungen zulässig sind.

- Grünflächen

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ entspricht insbesondere auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in den Gebäuden dem Plankonzept des Vorhabenträgers.

Durch Planeintrag wird im Südosten ein Gewässerrandstreifen nördlich des Ettenbaches ausgewiesen, in dem bestimmte Auflagen zu erfüllen sind.



- Wasserflächen

Im Südosten ist der Ettenbach in seinem Bestand dargestellt.

- Hochwasserschutz

Im Zeichn. Teil des B-Planes sind HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Flächen dargestellt. Innerhalb dieser Flächen sind die Auflagen des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten. Die Hinweise, wie die Aulagen sichergestellt werden sollen, sind mit aufgeführt.

- Grünordnung

Mit den Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern soll der vorhandene naturschutzfachliche Bestand gesichert und im Einklang mit den geplanten Maßnahmen weiterentwickelt werden.

Dazu zählt auch die Artenliste, deren Zusammenstellung sich an den in der Region einheimischen Arten orientiert.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

- Die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung (Dachform) und Dachneigung, zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (wie Belagsarten) sowie zu Einfriedungen sollen den vorhandenen Charakter des Plangebietes auch vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen erhalten.



5 Umweltbericht

Der Umweltbericht vom 19.12.2023, der diesem B-Plan beigelegt ist, kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Anlass

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Klosterareal" der Stadt Ettenheim gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 2,27 ha und liegt mittig in der Ortslage von Ettenheimmünster und nördlich der L 103. Im Osten schließen sich an die Bestandsgebäude des Klosterareals die Gebäude der "Klostermühle" an. Südlich des Planungsgebiets parallel zur L 103 verläuft der Ettenbach. Westlich des Klosterareals befindet sich ein Wohnhaus sowie das Caritashaus St. Marien. Nach Norden schließen sich Landwirtschaftsflächen in Hanglage an. Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Münstertalstraße.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "**Natura 2000**" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da "Natura 2000" Gebiete nicht betroffen sind. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Nach LUBW-Abfrage grenzt im Norden an das Planungsgebiet eine Teilfläche der FFH-Mähwiese **Artenreiche Hangwiese bei Ettenheimmünster** Nr.: 6510800046051145 an. In räumlicher Nähe befinden sich weitere FFH-Mähwiesen. Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Beeinträchtigung der FFH-Mähwiesen.

Der nordöstliche Bereich des Planungsgebiets befindet sich innerhalb einer **Biotopverbundflächen mittlerer Standorte**. Zu Eingriffen in den Biotopverbund für mittlere Standorte kommt es durch den Bebauungsplan "Klosterareal" nicht, da die Flächen als Wiesen- bzw. Weideflächen erhalten werden.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde das Büro Bioplan, Bühl, von der Stadt Ettenheim beauftragt.

Das Gutachten vom 28.11.2023 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

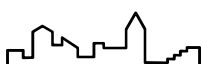
Die artenschutzrechtliche Abschätzung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

VM 1 - Zeitliche Beschränkung von Reparaturarbeiten

VM 2 - Vermeidung von Lichtemissionen



Auswirkungen auf die Schutzgüter

In der nachfolgenden Tabelle werden gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Tabelle: Umweltprüfung Schutzgüter

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • ggf. visuelle Störung durch Baumaßnahmen • ggf. Beeinträchtigung durch Maschinenlärm während der Bauphase • ggf. Beeinträchtigung durch Schadstoff- u. Lärmbelastungen während der Bauphase 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Linde - Erhalt von Laubbäumen und Feldgehölzen - Erhalt und Ergänzung von Obstbäumen - Erhalt der Wiesenvegetation - Vorgaben zu Belagsflächen 		<p>Da der Bebauungsplan den Zweck verfolgt, den Standort des Klosterareals als lebendiges Denkmal "Landelins Garten" unter Berücksichtigung von Naturschutz Gesichtspunkten zu nutzen und für die Allgemeinheit zugänglich zu machen, ergibt sich eine Verbesserung der Erholungsfunktion.</p> <p>Somit verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.</p>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Außenbereich durch Ausweisung einer Grünfläche 			<p>Der Verlust von Außenbereich ist vertretbar, da dadurch das Klosterareal planungsrechtlich gesichert wird und eine Entwicklung ermöglicht wird.</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • vernachlässigbare Zunahme befestigter Fläche • geringe Veränderung der Bodenstrukturen • vernachlässigbare Beeinträchtigungen bzw. Verlust von Bodenfunktionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung der unbebauten Flächen - Erhalt von Laub-, Obstbäumen und Feldgehölzen - Erhalt der Wiesenvegetation - Vorgaben zu Belagsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsdefizit von 856 ÖP nach ÖKVO <p><i>Wird mit dem Ausgleichsplus beim Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt erbracht.</i></p>	<p>Bei einem entsprechenden Ausgleich verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.</p> <p><i>Anmerkung:</i> Da keine schutzgutspezifischen Ausgleichsmaßnahmen ausreichend zur Verfügung stehen, erfolgt die Kompensation schutzgutübergreifend.</p>

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
Oberflächengewässer	<ul style="list-style-type: none"> • ggf. Beeinträchtigung von HQ₁₀₀-Überflutungsflächen • Erhöhung der Abflussrate durch verminderte Oberflächenversickerung 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung der unbebauten Flächen - Vorgaben zu Belagsflächen - Erhalt der Wiesenvegetation 		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung für das Schutzgut Oberflächengewässer.
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung der unbebauten Flächen - Erhalt der Wiesenvegetation 		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung für das Schutzgut Grundwasser.
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung und Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Linde - Erhalt von Laubbäumen und Feldgehölzen - Erhalt und Ergänzung von Obstbäumen - Erhalt der Wiesenvegetation - Vorgaben zu Belagsflächen 		Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima.
Pflanzen-/Tierwelt	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Biotoptypen mit größtenteils geringer Wertigkeit (Sukzession und Ruderalvegetation) 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung der unbebauten Flächen - Erhalt der Linde - Erhalt von Laubbäumen und Feldgehölzen - Erhalt und Ergänzung von Obstbäumen - Erhalt und Entwicklung der Wiesenvegetation 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsplus von 2.830 ÖP nach ÖKVO 	Es verbleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt.
	<ul style="list-style-type: none"> • ggf. Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen für die Fauna <ul style="list-style-type: none"> - Zeitliche Beschränkung von Reparaturarbeiten - Vermeidung von Lichtemissionen 		Unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten vollständig auszuschließen.

	Eingriff	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich (außerhalb kursiv)	Fazit
Landschafts- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • ggf. Veränderung des Ortsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der Linde - Erhalt von Laubbäumen und Feldgehölzen - Erhalt und Ergänzung von Obstbäumen - Erhalt der Wiesenvegetation - Vorgaben zu Belagsflächen 		<p>Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben verändern das Ortsbild unwesentlich.</p> <p>Somit verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild</p>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • ggf. Beeinträchtigung des unter Grabungsschutz stehenden Areals 	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zu <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung der unbebauten Flächen - Erhalt und Entwicklung der Wiesenvegetation - Vorgaben zu Belagsflächen 		<p>Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben führen zu unwesentlichen Veränderungen des Klosterareal.</p> <p>Somit verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.</p>

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung des Planungsgebiets nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Klosterareal“ incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Angaben der zukünftigen Betreiber zugrunde gelegt.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe, der rechnerisch nach der Ökokontoverordnung für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tierwelt ermittelt wurde, ist innerhalb des Gebiets möglich. Es ergibt sich:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	856 Ökopunkte
• ein Ausgleichsplus f. das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	2.830 Ökopunkte
Gesamt	plus 1.974 Ökopunkte

Auf die ausführliche Darstellung im Umweltbericht vom 19.12.2023 wird verwiesen, der diesem Bebauungsplan beigelegt ist.



6 Ver- und Entsorgung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keinen Einfluss auf die vorhandene Ver- und Entsorgung des Gebietes. Durch den B-Plan wird keine Erweiterung der vorhandenen Bebauung ermöglicht.

Die geplante Baumaßnahme kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungskanäle bzw. -leitungen angeschlossen werden, die sich in der angrenzenden Straße L 103 befinden.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche / Grünfläche ca. 2,27 ha

Freiburg, den 19.09.2023 HOF-FEU
geändert 19.12.2023

Ettenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister

