

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan „Bahngelände“ wurde am 19.06.1975 als Satzung beschlossen und trat am 26.06.1976 in Kraft. Der Geltungsbereich dieses Plans umfasst einen zentralen, innerörtlichen Teilbereich westlich der Friedrichstraße (B 317), welcher sich bis teilweise zur Wiese im Osten erstreckt. Dieser wurde damals aufgestellt, um die im Jahr 1969 stillgelegte Bahntrasse zu überplanen und den Gesamtbereich baulich neu zu ordnen. Inzwischen wurde der Bebauungsplan fünf Mal geändert, wobei die letzte Änderung aus dem Jahr 2017 datiert.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich das bereits bebaute Grundstück Flst. Nr. 281/8, welches durch das öffentliche Straßengrundstück Flst. Nr. 262/3 von der Buchenbrandstraße erschlossen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Auf dem maßgeblichen Grundstück ist im westlichen Teilbereich ein Baufenster festgesetzt, welches das Bestandsgebäude umfasst.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt nun, auf der östlichen Grundstücksfläche, welche derzeit als Ziergarten und Garage genutzt wird, ein weiteres Wohngebäude zu erstellen.

Der Gemeinderat der Stadt Schönau im Schwarzwald steht dieser Bebauung insgesamt positiv gegenüber, da es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung insbesondere vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des bebauten Siedlungsraumes handelt.

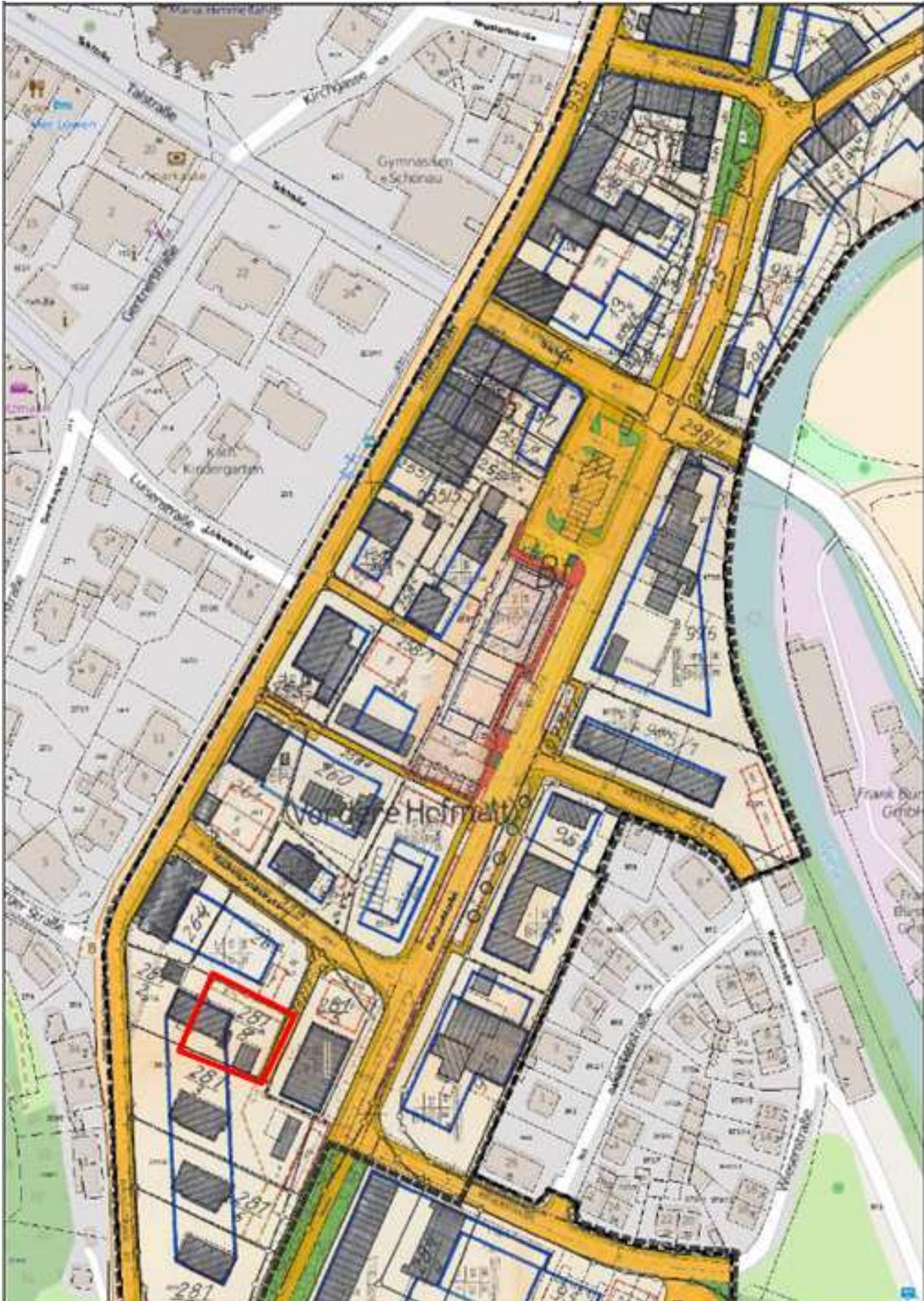
Um dieses Vorhaben zu sichern wird es nun notwendig, den bestehenden Bebauungsplan in Form eines Deckblattes für das Grundstück Flst. Nr. 281/8 zu ändern.

Da die bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans nach heutiger Rechtsauffassung teilweise zu unbestimmt und nicht mehr anwendbar sind, werden für den Änderungsbereich (Deckblatt) die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften neu erlassen und auf aktuelle Rechtsgrundlagen gestellt. Siehe hierzu auch Erläuterungen in Ziffer 5 dieser Begründung.

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll die vorliegende Änderung im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Siehe hierzu Ziffer 4 dieser Begründung.

**BEGRÜNDUNG**

Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Bahngelände“ mit dem geplanten Änderungsbereich (ohne Maßstab)



## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

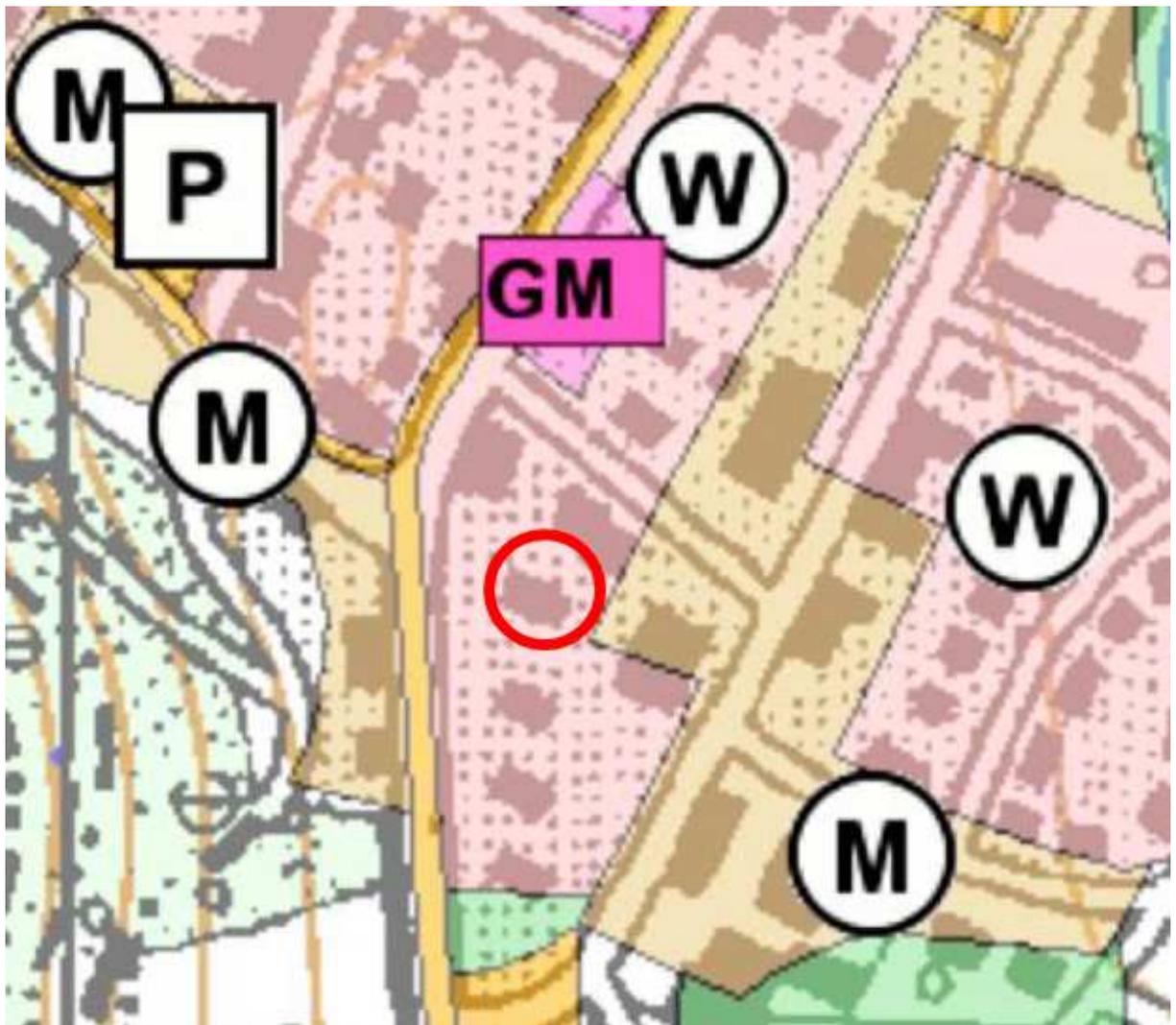
Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Bahngelände“ im zentralen Innenstadtbereich von Schönau im Schwarzwald und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 281/8. Dieses ist durch bereits bebaute Grundstücke bzw. Verkehrsflächen begrenzt und wird derzeit gärtnerisch als Rasenfläche und Stellplatzfläche mit einer Garage genutzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Zufahrt zu dem westlich angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 281/2.

## 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich (Deckblatt) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau im Schwarzwald als Fläche für Wohnen dargestellt. Geplant ist, diesen Bereich wie bisher als Allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen. Damit ist die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Quelle: Geoportal BW



## BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 13

### 4 VERFAHREN

#### 4.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet. Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Die Bebauungsplanänderung „Bahngelände“ dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des bebauten Siedlungsraumes von Schönau i. Schw. Durch die geplante Bebauung mit einem zusätzlichen Wohngebäude, soll dieser Bereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in sinnvoller Weise nachverdichtet werden. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m<sup>2</sup> unterschreitet. Die Wohnbaugrundstücke Flst. Nr. 281/8 weist zusammen eine Größe von ca. 625 m<sup>2</sup> auf. Durch die Neuordnung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 beträgt die maximal überbaubare Grundfläche rund 313 m<sup>2</sup>. Diese liegt damit weit unter dem in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des in ca. 100 m befindlichen FFH- Gebiets (entlang der Wiese) bzw. des in einer Entfernung von ca. 500 m bis 600 m gelegene Vogelschutzgebiets, sind aufgrund der innerstädtischen Lage und Biotopstruktur ebenfalls nicht erkennbar.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Ferner war zu prüfen, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird um den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zu umgehen. Da das geplante Vorhaben sich in keinem sachlichen, räumlichen, zeitlichen Zusammenhang anderen Vorhaben der Entwicklung befindet, ist im vorliegenden Fall das Verfahren nach §13a BauGB zulässig.

## 4.2 Verfahrensablauf

- 08.04.2019 Aufstellungsbeschluss der 6. Bebauungsplanänderung „Bahngelände“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durch den Gemeinderat.
- 08.04.2019 Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
- 29.04.2019 - Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
- 31.05.2019
- 15.07.2019 Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 6. Bebauungsplanänderung „Bahngelände“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 5 INHALTE DER PLANUNG

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Allgemeines

Wesentliche inhaltliche Änderung ist, das Grundstück Flst. Nrn. 281/8 einer zusätzlichen Bebauung in Form von eines weiteren Wohngebäudes zuzuführen. Dabei sind insbesondere die bestehenden Rahmenbedingungen wie die bestehende Bebauung, die Erschließungssituation und das bestehende Geh- und Fahrrecht entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zu berücksichtigen.

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der bisherigen Festsetzung für diesen Teilbereich und hat auch für den aktuellen Deckblattbereich Gültigkeit. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erfolgt, um Konflikte insbesondere durch an- und abfahrenden Verkehr sowie anlagebedingten Emissionen in diesem rückwärtigen Gebietsteil zu vermeiden. Zudem erfordern diese Nutzungen einen erhöhten Platzbedarf, welcher durch die relativ geringe Größe des Deckblattbereichs nicht gegeben ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird bei einer möglichen Bebauung mit drei Vollgeschossen, entgegen der bisherigen Festsetzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 erhöht. Diese Erhöhung wird an der Stelle städtebaulich als angemessen erachtet.

Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 wird für den Änderungsbereich übernommen und behält somit weiter Gültigkeit. Neben diesen Kennziffern ist gemäß der Planungsabsicht eine offene Bauweise nur mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der überbaubaren Fläche und Geschossigkeit durch die präzise Festsetzung einer maximalen Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Höhen orientieren sich an der bereits bestehenden Bebauung. D.h., dass eine Traufhöhe

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 6 von 13

he von 9,5 m und eine Firsthöhe von 12,50 m festgesetzt werden. Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße.

Durch diese Regelungen wird gewährleistet, dass sich das geplante Gebäude in den bestehenden Siedlungsbestand harmonisch einfügt.

### **KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen**

Um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, sollen offene KFZ-Stellplätze, Carports und Garagen grundsätzlich im gesamten Änderungsbereich zulässig sein.

### **Nebengebäude**

Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser oder Geräteschuppen sollen innerhalb des Änderungsbereichs grundsätzlich möglich sein. Diese sind gem. der aktuellen LBO als verkehrsfreie Anlagen mit einem Volumen von maximal 40 m<sup>3</sup> zulässig. Damit die Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird deren Gesamthöhe auf 4,0 m begrenzt.

### **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Diese Ausnutzung erscheint vor dem Hintergrund angemessen, da es sich um eine für den Standort angemessene Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden handelt. Zudem ist die bestehende Zufahrt zu dem hinterliegenden Grundstück Flst. Nr. 281/2 bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen. Durch diese Erhöhung sind auch im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten und die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend berücksichtigt.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Neben den Festsetzungen zur Grünordnung wie die Anlage und Gestaltung von Grünbereichen, werden u.a. zum Schutz des Grundwassers verschiedene Regelungen erlassen.

So sind KFZ-Stellplatzflächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen. So kann das Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper direkt wieder zugeführt werden.

Damit der Boden nicht zusätzlich durch Metallionen kontaminiert wird, sind Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zum Schutz insbesondere nachtaktiver Insekten und Minderung der Fernwirkung, sind bei der Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Natriumdampflampen oder LED-Beleuchtungen zulässig.

### **Geh- und Fahrrecht**

Im bestehenden Bebauungsplan „Bahngelände“ ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks Flst. Nr. 281/2 ausgewiesen. Dieses Geh- und Fahrrecht hat nach wie vor Gültigkeit und wird daher in die aktuelle Planzeichnung übernommen.

## BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 13

### 5.2 Örtliche Bauvorschriften

#### Allgemeines

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d.h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie -rein äußerlich- in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um jeweils eigenständige Satzungen.

Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Bahngelände“ mit Rechtskraft vom 26.06.1976 keine Trennung zwischen planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte, die gestalterischen Regelungen aber auf der Grundlage von § 111 Abs. 1 LBO von 1972 aufgenommen wurden, ist es zur Schaffung von Rechtssicherheit notwendig, die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich im Rahmen der vorliegenden Änderung insgesamt neu zu erlassen und auf die Grundlage der aktuellen LBO zu stellen. D.h., dass die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahngelände“ in der Fassung der letzten Änderung für den Deckblattbereich keine Gültigkeit mehr haben.

Vor diesem Hintergrund ist geplant, die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich in zeitgemäßer Form neu zu regeln.

#### Dächer der Hauptgebäude

Für das Plangebiet wird gemäß den bisherigen Festsetzungen ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 45° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind nur rotbraune bis braune oder/und graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Betondachsteinen zulässig. Diese Regelungen leiten sich aus der umgebenden Bestandsbebauung ab und gewährleisten insgesamt eine harmonische Dachlandschaft.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen werden als ortsuntypische Materialien und wegen des negativen Erscheinungsbildes ausgeschlossen.

Die Stadt Schönau i. Schw. misst der regenerativen Energiegewinnung eine große Bedeutung zu. Aus diesem Grund sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) grundsätzlich gestattet. Da es sich um Flachdächer handelt, darf die Höhe des jeweiligen Gebäudes durch diese Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Grundsätzlich sind ortstypische Dachaufbauten wie Gauben, sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren zulässig. Diese Bauteile müssen jedoch einen Abstand von mindestens 0,5 m –vertikal gemessen- vom First einhalten.

Um eine gestalterische Homogenität der Dachlandschaft zu erreichen, müssen die Dächer von möglichen Doppelhäusern die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen. D.h., dass die Dachneigung benachbarter Hausgruppeneinheiten bzw. Doppelhaushälften anzugleichen ist. Hierbei ist eine Abweichung von maximal 3° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. Hausgruppe die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 35°.

#### Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden

Grundsätzlich sind die Dächer von Garagen und Nebengebäude analog dem Hauptgebäude bis zu einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig.

Diese sind bei einer Dachneigung von 6° bis 45° analog dem Hauptgebäude mit einer rotbraunen bis braunen oder/und grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung zu versehen

## BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 13

oder extensiv zu begrünen. Dachneigungen von 0° bis 5° sind jedoch nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Hierbei muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen.

### Grundstücksgestaltung

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung zu unterstützen, wird festgesetzt, dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen in Form von Gärten anzulegen und zu unterhalten sind.

### Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig. Darüber hinaus sind die Anlagen farblich der dahinter liegenden Gebäudeflächen (Fassade oder Dach) anzupassen, um ein übermäßiges In-Erscheinung-treten dieser Anlagen zu vermeiden.

### Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen, sind bei Neubauvorhaben im Plangebiet geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Kanalisation bzw. Vorflut zur Versickerung zu bringen. Alternativ kann das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation bzw. Vorflut zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagsbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

## 6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

### 6.1 Allgemeines

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### 6.2 Schutzgüter

#### Bestand

Das maßgebende Grundstück befindet sich im bebauten Innenbereich der Stadt Schönau im Schwarzwald und ist zu großen Teilen bereits durch ein Wohnhaus, eine Garage und Zufahrten versiegelt. Zwischen diesen Nutzungen bzw. in den Randbereichen befinden

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 9 von 13

sich intensiv genutzte Rasenflächen. Nördlich der Garage ist ein Zierstrauch vorhanden. Weitere Gehölze sind nicht existent.

Im vorliegenden Fall wird ein schon bestehender Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert. Durch die zusätzliche Bebauung und Nebenanlagen ist eine Gesamtversiegelung bis zu 80%, bezogen auf das Grundstück, zulässig. Durch diese Erhöhung entsteht eine zusätzliche Versiegelung, welche sich jedoch im Verhältnis zur Grundstücksgröße nur unwesentlich auf die einzelnen Schutzgüter auswirkt.

### **Schutzgut Mensch**

Durch das geplante Vorhaben wird zusätzlich Wohnraum geschaffen, was sich insgesamt positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt. Dabei werden gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt.

Westlich des Änderungsbereichs verläuft die B 317. Gemäß der vorliegenden Lärmkartierung Baden Württemberg ist im rückwärtigen Teil des Grundstücks im Bereich der geplanten Bebauung mit Lärmeinwirkungen tags von 60- bis 65 dB(A) und nachts von 50 bis 55 dB(A) zu rechnen, welche über den Orientierungswerten für eine allgemeines Wohngebiet liegen. Zum Schutz des Menschen ist daher im Rahmen des Genehmigungsverfahrens z.B. in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster) nachzuweisen, dass insbesondere gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sind. Siehe hierzu auch Ziffer 7 dieser Begründung.

Durch die direkt umgebenden Nutzungen sind keine Emissionen zu erwarten, welche sich auf den Änderungsbereich bzw. auf das Schutzgut Mensch negativ auswirken.

### **Schutzgut Pflanzen/Tiere**

Aufgrund der oben beschriebenen Bestandssituation ist ein Vorkommen von Reptilien und Amphibien angesichts der fehlenden Habitatstrukturen auszuschließen.

Bei der Artengruppe Vögel weist der Änderungsbereich keine Strukturen als Bruthabitat und insgesamt nur sehr eingeschränkte bzw. keine Nahrungshabitatstrukturen auf. Lediglich das Bestandsgebäude kommt als Bruthabitat für Gebäudebrüter wie den Haussperling in Frage.

Für Fledermäuse kann derzeit keine Betroffenheit festgestellt werden. Das Vorkommen kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine sporadische Nutzung von Strukturhabitaten am bestehenden Gebäude durch diese Arten ist möglich. Dieses Gebäude soll jedoch erhalten bleiben.

Auswirkungen auf das östlich in ca. 100 m befindliche FFH-Gebiet Nr. 8213311 „Gletscherkessel Präg und Weidfeller im Oberen Wiesental“, welches in diesem Teilgebiet die Wiese mit Uferbereichen umfasst, sind aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsbereichs mit angrenzenden Straßen und der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Dies gilt auch für das in einer Entfernung von ca. 500 m bis 600 m östlich bzw. südöstlich liegende Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“.

### **Schutzgut Boden**

Gemäß der geologischen Karte von Baden-Württemberg liegt das Areal im Bereich eines holozänen Schwemmkegels, der aus lehmig-sandigem Grobkies aufgebaut und evtl. mit Gesteinsblöcken durchsetzt ist. Darunter befinden sich würmeiszeitliche Niederterrassenschotter, welche in unbekannter Tiefe dem Fels aufliegen.

Im Verhältnis zur Grundstücksgröße sind durch die zusätzlich mögliche Versiegelung nur in einem sehr untergeordneten Rahmen negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### **Schutzgut Wasser**

Östlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von ca. 100 m verläuft die „Wiese“, welche als Gewässer 1. Ordnung eingestuft ist. Auswirkungen durch die Baumaßnahme auf dieses Gewässer sind aufgrund der Entfernung und der Tatsache, dass es sich um einen bereits bebauten Innenbereich handelt, nicht zu erwarten.

Durch die zusätzliche Versiegelung kann das anfallende Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper nicht mehr zugeführt werden. Da es sich gegenüber dem Bestand um eine relativ kleine Mehrversiegelung handelt, relativieren sich die negativen Auswirkungen.

#### **Schutzgut Klima/Luft**

Durch die zusätzliche Bebauung in Form eines Wohnhauses, werden klimatischen Beeinträchtigungen für den Änderungsbereich selber und die umgebenden Siedlungsflächen als unerheblich eingestuft.

Mit der Pflanzung eines Baumes auf dem Grundstück, der Dachbegrünung von Nebengebäuden, sowie der Möglichkeit Sonnenenergie in Form von Fotovoltaik bzw. Solar zu nutzen, wird dem Schutzgut Klima/Luft in positiver Weise Rechnung getragen.

#### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Areal liegt innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhangs. Insofern sind durch die Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

**BEGRÜNDUNG**

**Sach- und Kulturgüter**

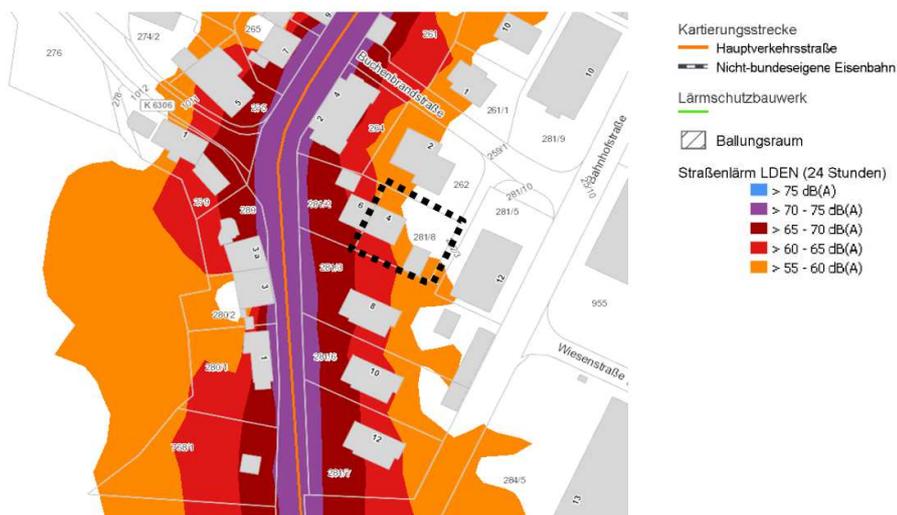
Sach- und Kulturgüter sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden bzw. bekannt.

**7 LÄRMEMISSIONEN**

Im Westen des Änderungsbereiches verläuft die Bundesstraße B 317. Dadurch ist grundsätzlich mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen.

Gemäß der von der LUBW erstellten Lärmkarte für Baden Württemberg von 2017 betragen die Lärmpegel gem. der Richtlinie 2002/49/EG sowohl nachts als auch tags im unmittelbaren Nahbereich dieser Straße über 70 dB (A). Durch die bestehende Straßenrandbebauung wird jedoch der Verkehrslärm zugunsten der rückwärtigen Bebauung wirkungsvoll reduziert, so dass im Änderungsbereich mit einem Lärmpegel in 24 Stunden tags von 60 bis 65 dB (A) und nachts mit 50 bis 55 dB (A) zu rechnen ist. Dieser liegt damit über dem Orientierungswert für Wohngebiete.

Insofern ist im Rahmen vom konkreten Bauantragsverfahren zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnahmen oder eine entsprechende Grundrissgestaltung bei lärmempfindlichen Nutzungen wie Büros sowie Wohn- und Schlafräumen erforderlich sind.



Lageplan Lärmkartierung Baden-Württemberg 24 Stunden (ohne Maßstab)



Lageplan Lärmkartierung Baden-Württemberg nachts (ohne Maßstab)

## 8 GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE

Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Bahngelände“ (Grundstücke Flst. Nrn. 258 und 258/1), welche sich in räumlicher Nähe zum jetzigen Änderungsbereich befinden, wurde durch das Ing. Büro g.b.d.v Beratende Geologen in Freiburg eine geotechnische bzw. hydrogeologische Untersuchung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt:

### **Baugrund**

Im Änderungsbereich ist im Untergrund mit Schwarzwaldkiesen und darüberliegenden weichen, bindigen Böden zu rechnen.

### **Hydrogeologie**

Es wird vermutet, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel der Wiese korrespondiert, welche sich in einer Entfernung von 100 m östlich des Areals befindet.

### **Entwässerung**

Der Schwarzwaldkies weist grundsätzlich eine gute Durchlässigkeit und daher eine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Da der Feinkornanteil der darüber liegenden Schichten und damit die Durchlässigkeit variieren können, sind diese für die Versickerung von Niederschlagswasser als nicht geeignet anzusehen.

## 9 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren entsprechend Rechnung zu tragen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung in Form eines zusätzlichen Wohngebäudes innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Festsetzungen, dass ein Baum auf dem Grundstück zu pflanzen ist, Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports extensiv zu begrünen sind und der Vorschrift dass Anlagen für die solare Energienutzung auf allen Dächern zulässig sind, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Da es sich lediglich um einen kleinen innerstädtischen Bereich in Form einer Baulücke handelt, sind weitere Aspekte des Klimaschutzes im vorliegenden Fall nicht relevant.

## 10 GEBIETSKULISSEN

Die Stadt Schönau i. Schw. mit dem Änderungsbereich liegt im Naturpark „Südschwarzwald“ und dem „Biosphärengebiet Schwarzwald“. Durch die geplante Innenentwicklung sind keine negativen Auswirkungen auf diese Gebietskulissen zu erwarten.

## 11 ERSCHLIEßUNG

Geplant ist, das maßgebende Grundstück Flst. Nr. 281/8 wie bisher über die bestehende öffentliche Stichstraße, welche nach Süden von der Haupterschließungsstraße „Buchenbrandstraße“ abzweigt, zu erschließen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 12 HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet von keinem rechtlich relevanten HQ 100 Ereignis betroffen, so dass im vorliegenden Fall kein Planungsverbot besteht.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 13 von 13

---

**13 KOSTEN**

Durch die geplante Änderung fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

**14 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Änderungsbereich (= Allgemeines Wohngebiet) ca. 625 m<sup>2</sup>

Stadt Schönau im Schwarzwald, den

Der Bürgermeister  
Peter Schelshorn

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Der Planverfasser**