Inhalt

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG 2
2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS 3
3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 3
4 VERFAHREN 4
4.1 Beschleunigtes Verfahren 4
4.2 Verfahrensablauf 5
5 INHALTE DER PLANUNG 6
5.1 Planungsrechliche Festsetzungen 6
5.2 Örtliche Bauvorschriften 8
6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG 10
6.1 Umweltbelange 10
6.2 Artenschutz 10
7 GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE 11
8 KLIMASCHUTZ 12
9 ERSCHLIEßUNG 12
10 HOCHWASSERSCHUTZ 12
11 LÄRMIMMISSIONEN 12
12 KOSTEN 12
13 STÄDTEBAULICHE DATEN 13

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 sieben Mal geändert, wobei die letzte Änderung am 29.03.2021 durch den Gemeinderat der Stadt Schönau i. Schw. als Satzung beschlossen wurde.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist an der Ecke Buchenbrandstraße/Friedrichstraße auf dem Grundstück Flst. Nr. 261 ein Gebäude vorhanden, das bis vor einigen Jahren von der Deutschen Post als Filiale genutzt worden ist. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan für dieses Grundstück als Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ fest.

Inzwischen wurde das Grundstück mit dem bestehenden Gebäude an einen privaten Grundstückseigentümer veräußert, der dieses zu Wohnzwecken umbauen möchte. Aufgrund der Größe und der Lage des Grundstücks, soll ergänzend die Option für eine bauliche Erweiterung in Richtung Süden zur Buchenbrandstraße offengehalten werden.

Da sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch die Überbaubarkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bahngelände“ abweichen, wird es nun notwendig, diesen in Form eines Deckblattes zu ändern.

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze können mit Zufahrt sowohl von der Friedrichstraße als auch von der nördlich an das Grundstück angrenzenden Stichstraße im rückwärtigen Teil des Grundstückes nachgewiesen werden.

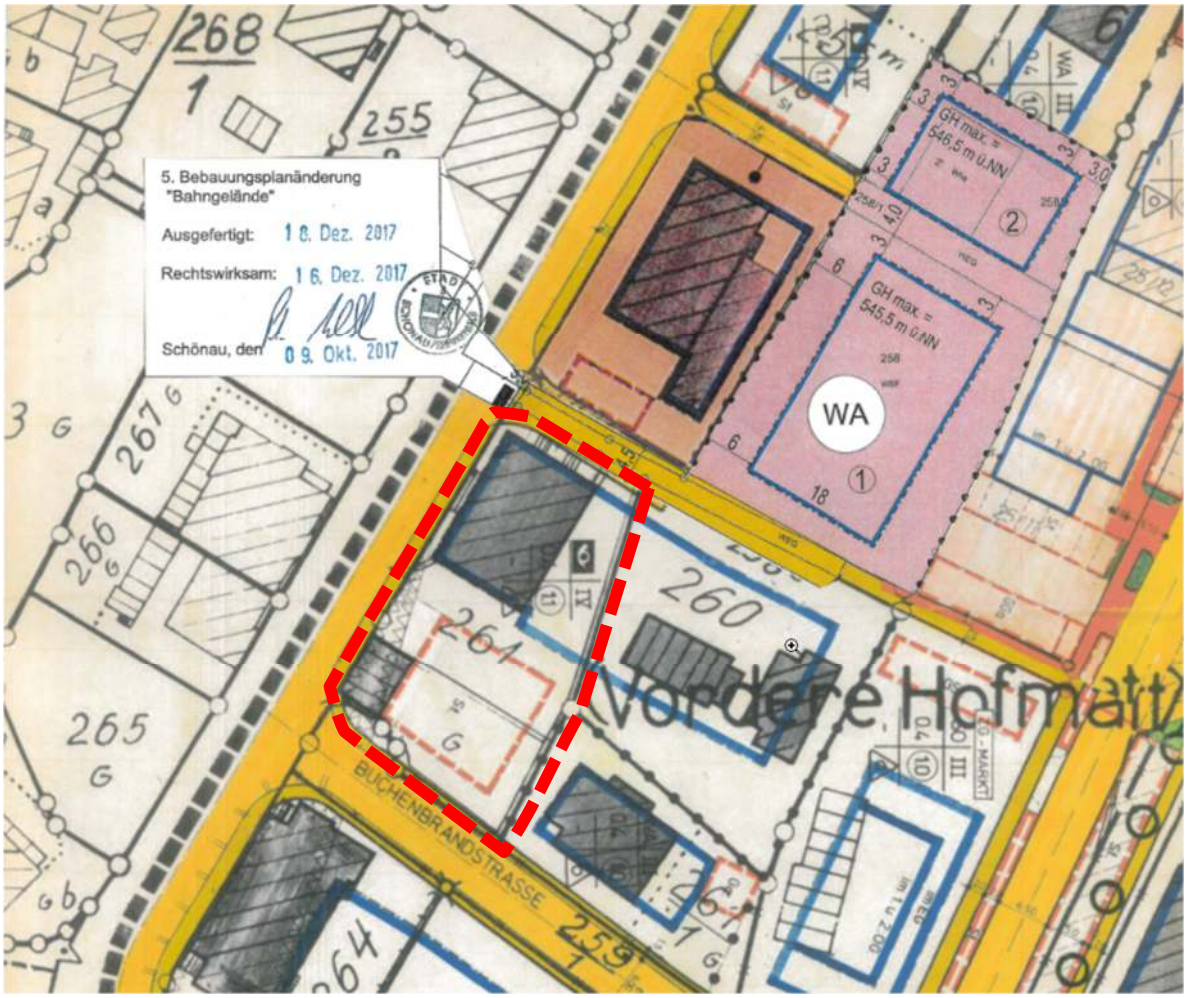
Einbezogen in den Geltungsbereich wird ein Teil des Straßengrundstücks der Buchenbrandstraße Flst. Nr. 259/1, da dieses im aktuellen Bebauungsplan bereits als Baugrundstück festgesetzt ist und von Seiten der Stadt Schönau i. Schw. nicht benötigt wird.

Nicht zuletzt soll im Zusammenhang mit dem Änderungsverfahren die Zufahrt zum hinterliegenden Grundstück Flst. Nr. 260 geregelt werden, welches sich im Besitz der Deutschen Telekom befindet. Die im Norden angrenzende 5. Bebauungsplanänderung sieht hier zwar einen öffentlichen Erschließungsstich mit einer Gesamtbreite von 4,50 m vor. Jedoch wurde eine notwendige Grundstücksteilung nie vollzogen.

Insgesamt ist das geplante Vorhaben zu befürworten, da im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des Siedlungszusammenhanges zusätzlich Wohnraum geschaffen wird.

Neben der notwendigen Änderung der Planzeichnung in Form eines Deckblattes wird es zudem notwendig, die textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) für diesen Teilbereich zu ändern, da nach heutiger Rechtsauffassung die bisherigen Regelungen des bestehenden Bebauungsplans teilweise zu unbestimmt und nicht mehr anwendbar sind. 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 (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Siehe hierzu Ziffer 4.1 dieser Begründung.



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan „Bahngelände“ mit dem geplanten Änderungsbereich (8. Änderung) und den angrenzenden Änderungsbereichen (4. und 5. Änderung) ohne Maßstab

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

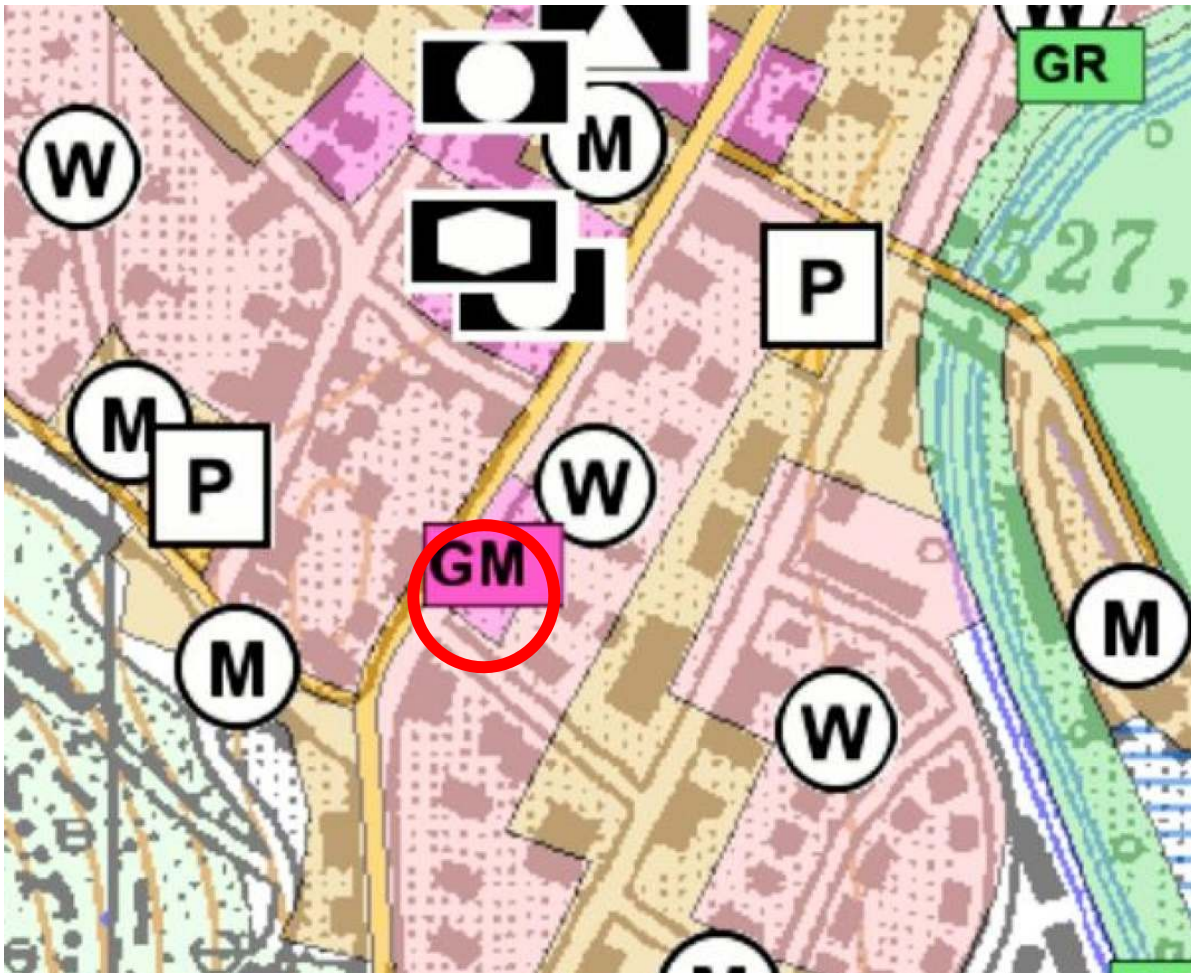
Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Bahngelände“ im zentralen Innenstadtbereich von Schönau i. Schw. und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 259/1 (Teil) und 261. Dieser wird im Nordwesten durch die Friedrichstraße; im Nordosten durch das öffentliche Wegegrundstück Flst. Nr. 258/2; im Südosten durch die bebauten Grundstücke Flst. Nrn. 260 und 261/1 und im Südwesten durch die Buchenbrandstraße Flst. Nr. 259/1 (Teil) begrenzt.

Das Grundstück ist im nordwestlichen Bereich durch ein Wohn-/Geschäftshaus und im Südwesten durch ein Nebengebäude, welches als Garage genutzt wird, bebaut. Der übrige Bereich wird derzeit als Parkplatz und als Ziergarten genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich (Deckblatt) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Schönau im Schwarzwald als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Geplant ist, diesen Bereich nun als Allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen. Damit ist die Planung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt. Im Rahmen der anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung

wird der maßgebende Bereich zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) Quelle: Geoportal BW

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 Be-bauungspläne 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 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Die Bebauungsplanänderung „Bahngelände“ dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des besiedelten Stadtkerns von Schönau i. Schw. Durch die Neuordnung

bzw. Festsetzung von zwei Baufenstern soll dieser Bereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in sinnvoller Weise nachverdichtet werden.

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 m² unterschreitet. Die maßgebenden Grundstücke Flst. Nrn. 259/1 (Teil) und 261 weisen zusammengerechnet eine Grundfläche (WA) von ca. 1.035 m² auf. Durch die Neuordnung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,40 beträgt die maximal überbaubare Grundfläche rund 414 m². Diese liegt damit weit unter dem in § 13 a Abs. 1 Nr.1 BauGB vorgegebenen Schwellenwert von 20.000 m².

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 FFH-Gebiets entlang der „Wiese“ bzw. des in einer Entfernung von ca. 500 m gelegenen Vogelschutzgebiets „Südschwarzwald“ bzw. FFH-Gebiets „Gletscherkessel Präg und Weidfelder im Oberen Wiesental“, sind aufgrund der innerstädtischen Lage und Biotopstruktur ebenfalls nicht erkennbar.

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 m² zu umgehen. Im Ergebnis steht die vorliegende Bebauungsplanänderung in keinem sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit einem anderen Bebauungsplan bzw. einer anderen Bebauungsplanänderung. Ein zeitlicher Zusammenhang mit der 7. Bebauungsplanänderung „Bahngelände“ könnte jedoch bestehen. Da diese Änderung mit einer Grundfläche von rund 788 m² ebenfalls weit unter dem Schwellenwert liegt, ist im vorliegenden Fall das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar.

Nicht zuletzt 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.

4.2 Verfahrensablauf

26.04.2021	Aufstellungsbeschluss der 8. Bebauungsplanänderung „Bahngelände“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durch den Gemeinderat der Stadt Schönau im Schwarzwald.
26.04.2021	Der Gemeinderat der Stadt Schönau im Schwarzwald billigt den vorgelegten Änderungsentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB durchzuführen.
17.05.2021 – 18.06.2021	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Öffentlichkeit).
Anschreiben vom 10.05.2021 – 18.06.2021	Durchführung der Offenlage gem. 4 (2) BauGB (Behörden und Träger öffentlicher Belange)
26.07.2021	Der Gemeinderat der Stadt Schönau im Schwarzwald behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt die 8. Bebauungsplanänderung „Bahngelände“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Planungsrechliche Festsetzungen

Allgemeines

Wesentliche inhaltliche Änderung ist, die Art der baulichen Nutzung für das das bereits bebaute Grundstück Flst. Nr. 261 zu ändern, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang soll das Baufenster an der Friedrichstraße nach Süden erweitert werden, um eine zusätzliche Baumöglichkeit zu erhalten. Hierbei sind die bestehenden Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan sieht für das maßgebende Grundstück als Art der baulichen Nutzungen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ vor. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung soll nun ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Dadurch wird den Zielen der Stadt Schönau i. Schw. im Sinne der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich entsprechend Rechnung getragen.
Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erfolgt, um Konflikte insbesondere durch an- und abfahrenden Verkehr sowie anlagebedingten Emissionen in diesem Gebietsteil mit benachbarter Wohnbebauung zu vermeiden. Zudem erfordern diese Nutzungen einen erhöhten Platzbedarf, welcher durch die relativ geringe Grundstücksgröße nicht gegeben ist.

Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Nutzungskennziffern liegen jeweils an der zulässigen Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO und werden im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an diesem zentralen Innenbereichsstandort auch im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung als angemessen erachtet.
Die Friedrichstraße ist geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung mit einem steil geneigten Dach. Um diesen Charakter zu erhalten bzw. fortzuführen, werden für den Änderungsbereich eine Bebauung mit drei Vollgeschossen sowie eine Traufhöhe von 7,5 m und eine Firsthöhe von 13,5 m festgesetzt.
Während die Traufhöhe am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut gemessen wird, wird die Firsthöhe an der obersten Dachbegrenzungskante gemessen. Bezugspunkt ist jeweils die Straßenoberkante (Friedrichstraße), gemessen an der Mitte des Gebäudes.
Durch diese Regelungen wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in den bestehenden Siedlungsbestand in diesem zentralen Bereich von Schönau im Schwarzwald in angemessener Weise einfügt.
Da Gauben etc. bis zu 2/3 der darunterliegenden Wandlänge zulässig sind, kann eine neue Traufhöhe entstehen. Daher dürfen Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchgiebel die Traufhöhe um bis zu 2,0 m –vertikal gemessen- überschreiten.

Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung von Stellplätzen zu erhalten, sind diese in Form von offenen, nicht überdachten Stellplätzen oder überdachten Stellplätzen wie Garagen und Carports sowohl innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) als auch im hinteren Bereich des Grundstücks zulässig.

Um verkehrsgefährdende Situationen insbesondere bei rückwärts ausfahrenden PKW aus Carports bzw. Garagen zu vermeiden, müssen diese einen Abstand von mindestens 5,0 m (gemessen ab Hinterkante Bordstein) zur jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Hierbei ist eine Abweichung der Zufahrt von < 5° zulässig.

Zur Klarstellung werden Carports definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Nebengebäude

Nebengebäude wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen oder überdachte Fahrradabstellplätze, sollen innerhalb des Änderungsbereichs grundsätzlich möglich sein. Diese sind gem. der aktuellen LBO als verfahrensfreie Vorhaben mit einem Volumen bis maximal 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Damit die Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird deren Gesamthöhe auf 3,5 m begrenzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.
Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Terrassen, welche mit dem Hauptgebäude verbunden sind, auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, um die für die Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie die für die Erschließung der Wohngebäude erforderlichen Wegeflächen sowie Fahrradabstellplätze zu ermöglichen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufenster mit einer Tiefe von 13,0 m orientiert sich am Bestand. In der Länge wird dieses mit einem Abstand von 1,5 m zum öffentlichen Gehweg an der Friedrichstraße so angeordnet, dass der Straßenraum gefasst wird und zugleich eine sinnvolle Erweiterung des Bestandes oder eine Neubebauung nach Süden möglich ist.
Das für die bauliche Umgebung typische Einzelhaus soll auch für den Änderungsbereich gelten. Daher wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Damit fügt sich das Gebäude mit den entsprechenden Grenzabständen und der Größe in den bestehenden Siedlungsbestand in idealer Weise ein.

Stellung baulicher Anlagen

Vorherrschend in diesem Bereich von Schönau i. Schw. ist zur Friedrichstraße eine straßenseitige Randbebauung mit meist traufständigen Gebäuden. Vor diesem Hintergrund wird für den Änderungsbereich eine straßenparallele Firstrichtung festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Zum Schutz des Grundwassers werden verschiedene Regelungen erlassen.
So sind nicht überdachte KFZ-Stellplatzflächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung wie Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster auszuführen. Dadurch kann das Niederschlagswasser dem Grundwasserkörper direkt wieder zugeführt werden.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz - oder Regenwasserkanäle grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen hiervon können erteilt werden. Diese bedürfen jedoch der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation bzw. des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.
Damit der Boden nicht zusätzlich durch Metallionen kontaminiert wird, sind Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher

Weise behandelt sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Art der Vorbehandlung (z.B. Reinigungsanlage mit Filtersubstrat und dessen regelmäßigem Austausch) im Zuge des Bauantrags mit dem Landratsamt Lörrach, FB Umwelt abzustimmen ist. Untergeordnete Bestandteile des Daches wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker und der Dachentwässerung wie Rinnen und Fallrohre aus diesen Materialien bleiben hierbei außer Betracht.

Um Grünbereiche zu sichern und damit das Mikroklima zu fördern, müssen die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen mit Ausnahme von Wege-, Parkplatzflächen und Terrassen intensiv begrünt werden. Hierbei muss die Substrathöhe mindestens 30 cm betragen.

Ebenfalls zum Schutz des Grundwassers ist die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz - oder Regenwasserkanäle nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sind mögliche Abbrucharbeiten der Garage nur außerhalb der Brutperiode von Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig. Sollte dies nicht möglich sein, ist die betroffene Garage vor dem Abbruch von einer Fachkraft auf Nester bzw. Fledermausbesatz zu überprüfen und ggf. die Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Im Hinblick auf Fledermäuse sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit während der Jagd oder Transferflügen nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen. Des Weiteren sind dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden 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 Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Im Sinne des Klimaschutzes und um eine angemessene Durchgrünung des Änderungsbereiches zu erhalten, ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

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 § 11 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 und der geplanten Neuordnung, ist geplant, die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich in zeitgemäßer Form und auf das Vorhaben bezogen, neu zu regeln.

Dächer der Hauptgebäude

Für das Plangebiet ist analog dem Bestandsgebäude auf dem Grundstück selber bzw. der angrenzenden baulichen Umgebung nur ein steil geneigtes Dach in Form eines Satteldaches, Walmdaches oder Krüppelwalmdaches mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

Als untypische Materialien für eine Dacheindeckung, sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen ausgeschlossen. Zudem würden diese Materialien das Stadtbild von Schönau im Schwarzwald, wo die Ziegeldeckung vorherrschend ist, negativ beeinträchtigen.

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. Dabei darf die Firsthöhe durch diese Anlagen jedoch nicht überschritten werden.

Um bei zulässigen drei Vollgeschossen einerseits einen angemessenen Dachausbau zu ermöglichen und andererseits eine angemessene bzw. harmonische Gliederung des Daches sicherzustellen, sind Dachgauben in Form von Schleppgauben, Giebelgauben sowie Zwerchgiebel und Widerkehren bis zu 2/3 der Länge der darunter liegenden Gebäudewand zulässig. Die Einzelbreite von Zwerchgiebel und Widerkehren darf dabei 5,0 m sowie von Dachgauben in Form von Schleppgauben 3,0 m nicht überschreiten.

Daneben müssen diese Bauteile einen Abstand von mindestens 0,5 m –vertikal gemessen- vom First und einen Abstand von mindestens 1,0 m –horizontal gemessen- vom Ortgang einhalten. Der Abstand hierbei muss untereinander mindestens 0,8 m betragen.

Nicht zuletzt werden übereinander liegende Dachgauben in Form von Schleppgauben ausgeschlossen, da diese Anordnung für Schönau i. Schw. als untypisch angesehen wird.

Gestaltung von Nebengebäuden, Garagen und Carports

Grundsätzlich können die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0° bis 45° errichtet werden. Bei einer Dachneigung von 0° bis 5° sind diese jedoch extensiv zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 8 cm betragen muss.

Einfriedigungen

Im Sinne einer positiven Straßengestaltung, sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Als ortsuntypisches Material wird Stacheldraht als Einfriedigung ausgeschlossen.

Für lebende Einfriedigungen sind standorttypische Gehölze wie z.B. Eibe, Hainbuche und Buche zu verwenden. Damit wird ein positiver Beitrag auch im Hinblick auf den Arten- und Naturschutz geleistet.

Im Übrigen richtet sich die Höhe von Einfriedigungen an den übrigen Grundstücksgrenzen nach den einschlägigen Bestimmungen des Nachbarschutzrechts.

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. Schottergärten sind hierbei ausgeschlossen, da diese kaum einen ökologischen Wert besitzen und zudem sehr eintönig wirken.

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

Im Änderungsbereich ist mit Schwarzwaldkiesen zu rechnen, welche grundsätzlich eine gute Durchlässigkeit und daher eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Da der Feinkornanteil der darüber liegenden Schichten und damit die Durchlässigkeit variieren können, sind entsprechende Versickerungsversuche erforderlich, welche im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen sind.

Ist eine Versickerung möglich, so ist zur Entlastung der Kanalisation bei Starkregenereignissen, bei Neubauvorhaben das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Zufahrten und Wegen schadlos im Sinne der Niederschlagswasserverordnung auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück entsprechende Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser anzulegen. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 vom April 2005 zu bemessen.

Alternativ kann das anfallende Niederschlagswasser auch in Retentionszisternen mit Notüberlauf ebenfalls in die öffentliche Kanalisation gesammelt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 50 m² versiegelter Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Umweltbelange

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 m² 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. Durch das Büro Kunz in Todtnau wurde in Form eines Umweltbeitrags der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dieser ist den Planunterlagen als Anlage entsprechend beigefügt.

6.2 Artenschutz

Durch das Büro Kunz in Todtnau wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt.

Untersucht wurden aquatische Artengruppen wie Mollusken, Krebse, Fische und Rundmäuler, sowie die Artengruppen Spinnentiere, Käfer, Schmetterlinge, Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse, sonstige Säugetiere und Pflanzen.

Im Ergebnis können bei den **aquatische Artengruppen, Spinnentiere, Käfer, Schmetterlinge, Amphibien, sonstige Säugetiere und Pflanzen** u.a. aufgrund der Biotopstruktur Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. D.h., dass das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. von Umweltschäden nach § 19 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

In Bezug auf **Vögel** weist der Änderungsbereich potenzielle Bruthabitate für nestbauende und gebäudebrütende Vogelarten auf.

Arten des nahegelegenen Vogelschutzgebietes „Südschwarzwald“ sind aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen nicht zu erwarten.

Im Dachbereich der offenstehenden Garage gibt es zahlreiche Querbalken, die sich für nestbauende Vogelarten zum Brüten eignen würden. Daher sind beim Abriss der Garage zeitliche Reglementierungen (Abriss nur im Winter oder nach vorheriger Überprüfung) einzuhalten.

Durch den geplanten Bau von neuen Wohneinheiten kommt es bauzeitlich zu einer Erhöhung der Störwirkungen auf im direkten Umfeld brütende Vogelarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass möglicherweise vorkommende Siedlungsfolger an Störwirkungen angepasst und daher lärmtolerant sind und dass die überwiegende Anzahl der Revierzentren in ausreichend entfernten oder abgeschirmten Habitatbereichen liegen. Außerdem handelt es sich lediglich um kleinflächige Eingriffe, bei denen nicht mit erheblichen Störwirkungen zu rechnen ist, zumal von der viel befahrenen Friedrichstraße (B 317) bereits erhöhte Lärmemissionen ausgehen.

Betriebsbedingt sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Verbreitungsbedingt könnten im Plangebiet Fledermäuse vorkommen. Im Plangebiet oder angrenzend sind keine Habitatbäume vorhanden. Der Dachboden und der Keller des alten Postgebäudes wurden begutachtet und als nicht geeignet für Fledermäuse empfunden. Im Dach der Garage ist es aber relativ dunkel, sodass hier eine sporadische Nutzung von einzelnen Tieren nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Hinweise wie Kotspuren oder Wandverfärbungen konnten aber auch dort nicht festgestellt werden. Um den Tatbestand der Tötung sicher ausschließen zu können, ist die Garage in den Wintermonaten oder nach vorheriger Überprüfung abzureißen.

7 GEOLOGIE/HYDROGEOLOGIE

Gemäß von bereits durchgeführten Untersuchungen im räumlichen Umfeld des Plangebiets, liegt der Änderungsbereich auf der würmzeitlichen Niederterrasse der Wiese, welche sich aus groben Schottern und Sanden zusammensetzt. In unbekannter Tiefe ist anstehender Fels zu erwarten.

Hydrogeologie

Es wird vermutet, dass der in den Terrassenkiesen vorhandene Grundwasserspiegel mit der Wiese korrespondiert. D.h., dass mögliche Unter- bzw. Tiefgaragengeschosse voraussichtlich zum größten Teil in den Schwarzwaldkiesen gründen.

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 ohne vorherige Durchführung von Versickerungsversuchen für die Versickerung von Niederschlagswasser zunächst als nicht geeignet anzusehen. Daher sind für den Bau von Versickerungsanlagen im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Versickerungsversuche erforderlich.

8 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 Neuordnung bzw. Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs.

Durch die Festsetzung, dass Flachdächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports extensiv zu begrünen sind, den festgesetzten Baumpflanzungen, sowie der Anlage für solare Energienutzungen, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Da es sich lediglich um einen kleinen innerstädtischen Bereich handelt, der bereits bebaut ist, sind weitere Aspekte des Klimaschutzes im vorliegenden Fall nicht relevant.

9 ERSCHLIEßUNG

Der Änderungsbereich ist direkt über die vorhandene Friedrichstraße bereits in idealer Weise an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Schönau im Schwarzwald angebunden. Die in der 5. Änderung festgesetzte, öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße) mit einer Breite von 4,50 m im Norden verläuft teilweise über das Grundstück Flst. Nr. 261. Diese Straße wurde bisher nicht realisiert. Geplant ist, dass die Stadt Schönau i. Schw. den maßgebenden Grundstücksstreifen erwirbt bzw. tauscht, so dass die Zufahrtssituation zum hinterliegenden Grundstück Flst. Nr. 260 zukünftig gesichert ist.

10 HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet durch die vorbeifließende „Wiese“ von keinem rechtlich relevanten HQ 100 (100 jähriger Hochwasserfall) betroffen ist, so dass im vorliegenden Fall keine weiteren Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

11 LÄRMIMMISSIONEN

Im Zusammenhang mit möglichen Lärmimmissionen im Hinblick die unmittelbar angrenzende Friedrichstraße wurde durch die Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle in Schorndorf ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV (Straße) als auch die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Straße) im überwiegenden Teil des Plangebiets sowohl tags als auch nachts deutlich überschritten werden.

Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms sind in der vorhandenen Situation nur in begrenztem Umfang denkbar. Durch die Einhaltung der DIN 4109 an den passiven Schallschutz der Wohnnutzung kann der Lärmbelastung entsprechend Rechnung getragen werden.

Im Einzelnen wird auf das schalltechnische Gutachten verwiesen, welches der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt wird.

12 KOSTEN

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung fallen voraussichtlich keine zusätzlichen Erschließungskosten an.

13 STÄDTEBAULICHE DATEN

Änderungsbereich (= Allgemeines Wohngebiet) ca. 1.035 m²

Stadt Schönau im Schwarzwald, den

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

Der Bürgermeister
Peter Schelshorn

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schönau im Schwarzwald übereinstimmen.

Stadt Schönau im Schwarzwald, den

Der Bürgermeister
Peter Schelshorn

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Stadt Schönau im Schwarzwald, den

Der Bürgermeister
Peter Schelshorn