

## Inhalt

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG .....	3
2	GELTUNGSBEREICH .....	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	4
3.1	Bebauungsplanverfahren .....	4
3.2	Verfahrensablauf .....	5
3.3	Bestehender Bebauungsplan .....	6
3.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
4	ANGABEN ZUM BESTAND .....	7
4.1	Lage und Nutzung .....	7
4.2	Erschließung .....	8
4.3	Natur und Landschaft .....	8
5	KONZEPTION DES VORHABENS .....	8
5.1	Städtebauliches Konzept .....	8
5.2	Verkehrskonzept .....	8
5.3	Freiflächenkonzept / Grünordnung .....	9
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen .....	12
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	12
6.5	Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
6.6	Grünflächen .....	12
6.7	Verkehrsflächen / Öffentliche Stellplätze .....	12
6.8	Flächen für die Wasserwirtschaft .....	13
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
6.10	Flächen mit Geh- und Leitungsrechten .....	14
6.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
6.12	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	14
7.1	Dächer und Fassaden .....	14
7.2	Werbeanlagen .....	15
7.3	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	15
7.4	Einfriedungen .....	15
7.5	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser .....	15
8	UMWELTBELANGE UND EINGRIFFSREGELUNG .....	15
8.1	Ökologische Einordnung des Plangebietes .....	16
8.2	Zusammenfassung Artenrechtliche Einschätzung .....	17
8.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	23
8.4	Schutzgut Boden .....	26
8.5	Schutzgut Grundwasser .....	27
8.6	Schutzgut Oberflächenwasser .....	27

**BEGRÜNDUNG**

---

8.7	Schutzgut Klima / Luft .....	28
8.8	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung .....	29
9	BODENORDNUNG .....	30
10	FLÄCHENBILANZ .....	30

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Im Jahr 1995 hat die Stadt Todtnau durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter dem Rain“ die Entwicklung des zentralen Siedlungsbereiches des Stadtteils Geschwend angestrebt. Ziel der damaligen Planung war es, dem bestehenden Bedarf für Wohnhäuser im Ortsteil Geschwend Rechnung zu tragen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorzubereiten. Insbesondere sollte ein neues Wohngebiet erschlossen und ein Schulanbau ermöglicht werden. Die zentral gelegene private Grünfläche wurde zum damaligen Zeitpunkt im Bestand gesichert.

Inzwischen ist die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Todtnau-Geschwend gestiegen. Im Sinne einer flächensparenden Wohnbaulandentwicklung soll die innerörtliche Grünfläche für eine Wohnnutzung vorbereitet werden. Das Gebiet kann durch eine ökonomische Stichstraßen-Erschließung an das vorhandene Straßennetz angebunden werden. Ein weiterer Bauplatz am südwestlichen Geltungsbereichsrand ermöglicht ebenfalls eine Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. So kann auf der einen Seite die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich reduziert und auf der anderen Seite zusätzlicher Wohnraum in zentraler Lage für die Eigenentwicklung bereitgestellt und damit auch die vorhandene Infrastruktur gestärkt werden.

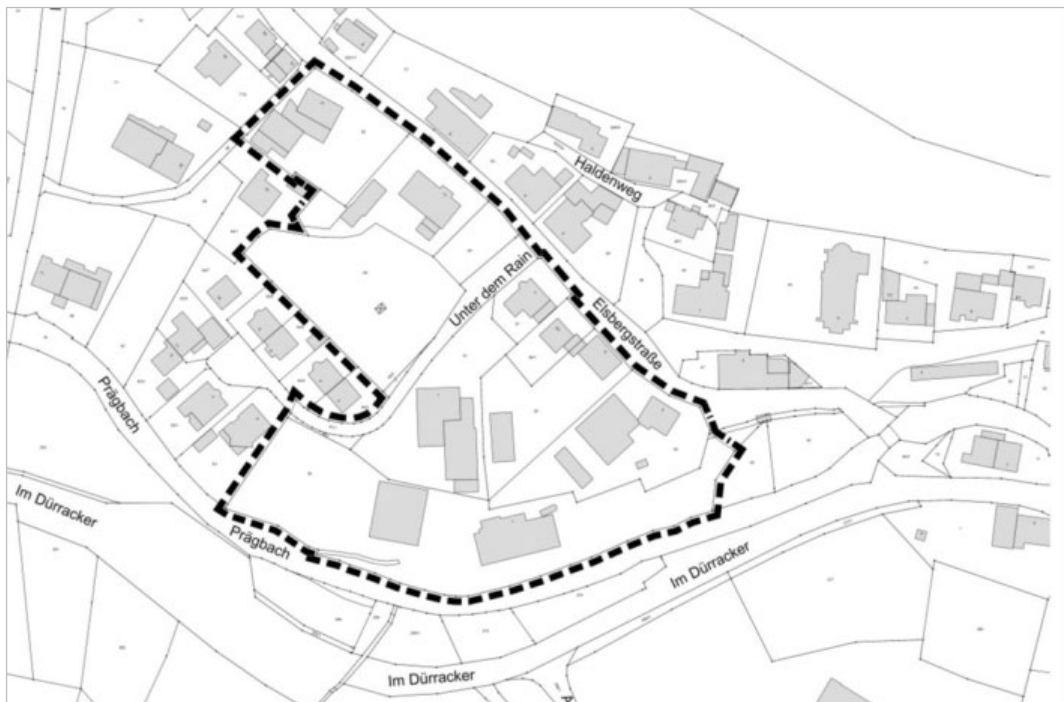
Durch die erstmalige Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster angrenzend an die jeweiligen Erschließungsstraßen werden die städtebauliche Ordnung gesichert und rückwärtige Gartenbereiche gezielt offen gehalten. Mit einer öffentlichen Grünfläche wird eine städtebauliche Zäsur zwischen den Wohnlagen und dem Gewerbegebiet hergestellt und zugleich ökologische Funktionen gesichert.

Zur Anpassung des Bebauungsplanes an diese neuen Zielsetzungen soll dieser im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Umweltprüfung geändert werden. Die Bebauungsplanänderung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum im zentralen Innenbereich durch eine angemessene Nachverdichtung
- weitere Spielräume zur Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte und der Aufwertung des Standortes
- Planungsrechtliche Sicherung und Gestaltung von öffentlichen und privaten Grün- und Freibereichen
- Bewältigung möglicher Nutzungskonflikte
- Ökonomische Erschließung

## **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung und –erweiterung „Unter dem Rain“ liegt in zentraler, innerörtlicher Lage innerhalb der Siedlungsflächen des Stadtteils Geschwend der Stadt Todtnau. Die Grenzen des Plangebietes folgen im Nordosten den Flurstücksgrenzen der Elsbergstraße, im Süden den Flurstücksgrenzen des Prägbaches. Im Westen schließt bereits vorhandene Wohnbebauung an, östlich befinden sich bisher unbebaute Flurstücke. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Räumlicher Geltungsbereich ca. 19.369 m<sup>2</sup>

### 3 Planungsrechtliche Grundlagen

#### 3.1 Bebauungsplanverfahren

Die 1. Bebauungsplanänderung und –erweiterung „Unter dem Rain“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dieses Verfahren findet Anwendung bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Allgemeines Planungsziel für den nun vorliegenden Bebauungsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Umnutzung und Aufwertung der bisherigen privaten Grünflächen zu Gunsten einer Wohnbebauung, sowie Schaffung weiterer Spielräume zur Nachverdichtung, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eingliederung in die Strukturen der Umgebung. Dementsprechend handelt es sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 19.369 m<sup>2</sup>. Diese wird als Wohnbaufläche, Mischgebietsfläche, Dorfgebiet, Gewerbefläche, Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt. Unter Berücksichtigung der jeweils angesetzten Grundflächenzahl ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von ca. 10.119 m<sup>2</sup>. Diese ist deutlich kleiner als der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, sind ebenfalls zu beachten. Der westlich angrenzende Bebauungsplan „Schwarzwalddorf“ befindet sich in der Aufstellung. Aktuell kann von ca. 23.850 m<sup>2</sup> Bauland ausgegangen werden. Angestrebt wird der Erhalt der

lockeren Baustruktur zur Wahrung des denkmalgeschützten Ortsbildes. Selbst bei GRZ 0,4 und ohne Abzug von Verkehrsflächen bleibt die überbaubare Grundfläche auf ca. 9.540 m<sup>2</sup> beschränkt. In Summe ergibt sich für beide Bebauungspläne demnach eine überbaubare Grundfläche von ca. 19.659 m<sup>2</sup>, was unter dem besagten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht vorliegen dürfen. Da sich keine solchen Gebiete in der Nähe des Plangebietes befinden, ist eine Beeinträchtigung nicht zu befürchten. Auch die Belange des Artenschutzes werden überprüft, entsprechende Untersuchungen und daraus resultierende Vorschläge für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen den Belangen des Artenschutzes Rechnung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf die Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Die Eingriffsregelung (§ 1 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet keine Anwendung.

### 3.2 **Verfahrensablauf**

- 30.03.2017 Der Gemeinderat der Stadt Todtnau fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung „Unter dem Rain“ und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 (1) BauGB
- 14.12.2017 Der Gemeinderat der Stadt Todtnau billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- 29.12.2017 Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung  
bis (1. Offenlage) gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB  
09.02.2018
- 28.06.2018 Der Gemeinderat der Stadt Todtnau behandelt die in der 1. Offenlage eingegangenen Anregungen, billigt den überarbeiteten Entwurf und beschließt die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- \_\_\_.\_\_. \_\_\_ bis Durchführung der 2. Offenlage gem. § 3 (2) BauGB  
\_\_\_.\_\_. \_\_\_
- Anschreiben Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (2. Offenlage)  
vom \_\_\_.\_\_. mit Frist bis  
\_\_\_.\_\_. \_\_\_  
\_\_\_.\_\_. \_\_\_
- Der Gemeinderat der Stadt Todtnau behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung, -erweiterung „Unter dem Rain“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### 3.3 Bestehender Bebauungsplan

Für Teilflächen des Plangebietes liegt bereits ein Bebauungsplan vor. Der Bebauungsplan „Unter dem Rain“ wurde am 25.01.1995 rechtskräftig. Er wird mit der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Unter dem Rain“ teilweise überlagert.

Der Bebauungsplan vom 25.01.1995 setzt im Plangebiet eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen fest. Im Norden und Nordosten sieht der Bebauungsplan für die heute bereits bebauten Bereiche Dorfgebiete vor. Südlich einer zentral durch das Gebiet verlaufenden Verkehrsfläche, welche als Stichstraße ein Dorfgebiet westlich des Plangebietes erschließt, wird die zentral gelegene Gemeinbedarfsfläche für Schule, öffentliche Verwaltung und Kulturelle Zwecke, von einem Gewerbegebiet umschlossen. Im Nordwesten sieht der bestehende Bebauungsplan einen wesentlichen Bereich als private Grünfläche vor.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter dem Rain“ mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rot), unmaßstäblich

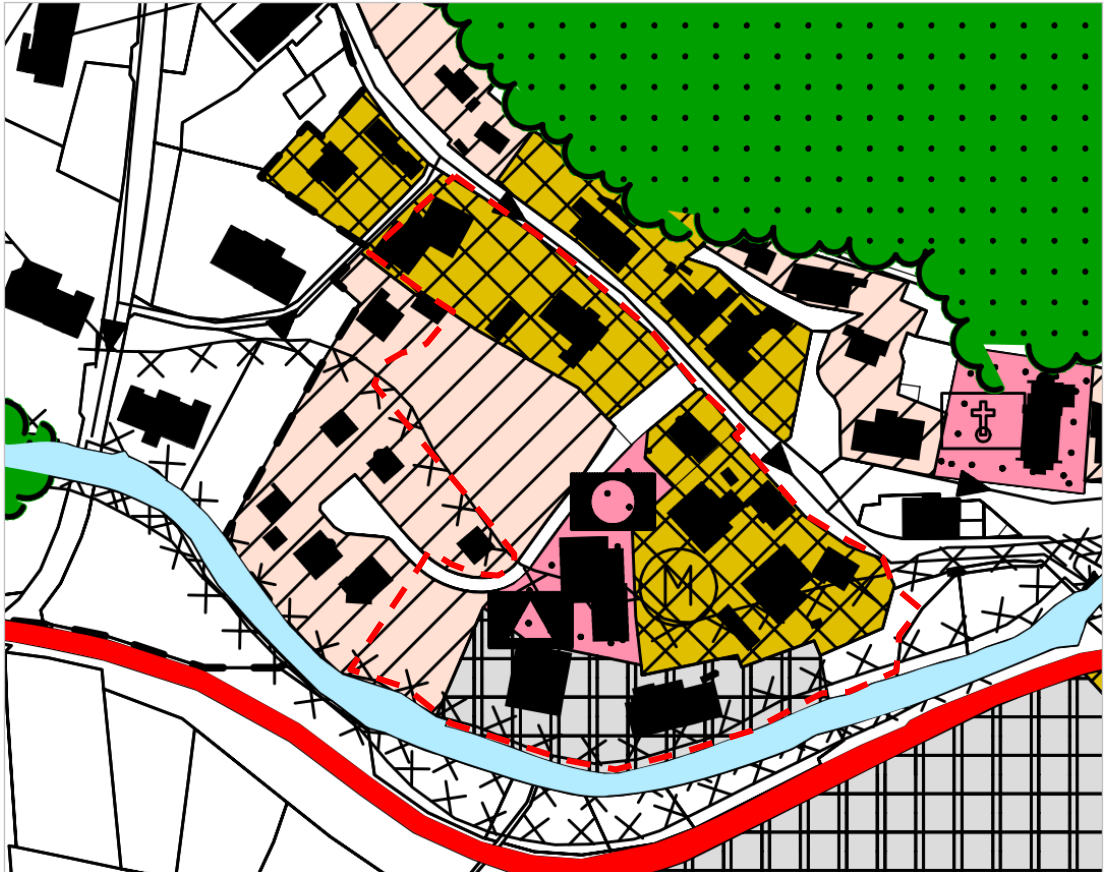
Darüber hinaus gibt es für das Dorfgebiet auch Aussagen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise. So dürfen in den MD-Flächen Einzel- und/oder Doppelhäuser in der offenen Bauweise errichtet werden. Innerhalb der durch Baugrenzen definierten Baufenster ist eine maximale GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 0,8 vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde entsprechend auf höchstens 2 begrenzt. Die zulässige Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten.

In den örtlichen Bauvorschriften werden unter anderem Dachformen eingeschränkt. So sind lediglich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 36° und 45° zulässig.



### 3.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Stadt Todtnau vom 24.07.2008, stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltungsgebäude und Schule) dar. Die Baugebiete im Bebauungsplan entsprechen weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplans. In Teilen der im FNP dargestellten Mischbaufläche im Norden wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Todtnau mit schematischer Darstellung des Plangebietes (rote Markierung) unmaßstäblich

Der Bebauungsplan kann trotz einer vorliegenden Unschärfe im Norden des Geltungsbereichs noch gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

## 4 Angaben zum Bestand

### 4.1 Lage und Nutzung

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle im Siedlungsbereich des Stadtteils Geschwend, der Stadt Todtnau, zwischen der nördlich verlaufenden Elsbergstraße und dem südlich angrenzenden Verlauf des Prägbaches.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Entlang der Elsbergstraße finden sich durchmischte genutzte bauliche Anlagen. Über eine Stichstraße werden die Teile des Geltungsbereiches erschlossen, welche nicht an die Erschließungsstraße im

Norden angeschlossen sind. So befindet sich westlich der Stichstraße eine private Grünfläche, östlich ist eine Schule mit zugehörigen Sportstätten vorhanden. Am südlichen Rand des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen, welche über die Elsbergstraße verkehrlich angebunden sind.

#### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Elsbergstraße verkehrlich angebunden. An zentraler Stelle wird diese durch die Stichstraße „Unter dem Rain“ ergänzt, sodass die rückliegenden Flächen ebenfalls verkehrlich erschlossen werden. Die technische Erschließung ist bereits vorhanden, muss jedoch im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung mit den verschiedenen Trägern und der Stadt Todtnau abgestimmt und gegebenenfalls erneuert werden. Die verschiedenen Leitungsträger werden an den Planungen beteiligt, so dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes in ausreichender Dimensionierung gegeben sein wird.

#### **4.3 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist großteils bebaut oder durch Wege und Stellplatzflächen versiegelt. Nur im Westen wurde eine private Grünfläche angelegt. Entlang des Prägbaches befinden sich Vegetationsstrukturen in Form von Bäumen, Sträuchern und Hecken.

### **5 Konzeption des Vorhabens**

#### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht geordnete Nachverdichtungsspielräume innerhalb der bereits bebauten Flächen, sowie den Erhalt der bereits vorhandenen Bebauung vor. Im Bereich der privaten Grünfläche soll eine Nachverdichtung durch Wohnungsbau erreicht werden. Hierzu sind Einfamilienhäuser auf der durch eine weitere Stichstraße zu erschließenden Fläche vorgesehen. Ergänzt wird die geplante Nachverdichtung auf der privaten Grünfläche durch die Ausweisung von Mischgebietsfläche im südwestlichen Randbereich des Plangebietes. Diese bildet eine Zäsur zwischen den wohnbaulich und gewerblich genutzten Flächen. Bereits vorhandene Stellplätze nahe des Kreuzungsbereiches der Stichstraße „Unter dem Rain“ und der „Elsbergstraße“ werden im städtebaulichen Konzept aufgegriffen und sollen planungsrechtlich gesichert werden.

#### **5.2 Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept des städtebaulichen Entwurfes sieht vor, an die vorhandene Stichstraße „Unter dem Rain“ anzuknüpfen und die neu geplanten Wohnbauflächen durch eine weitere Stichstraße effizient und flächensparend zu erschließen. Die notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken der neu hinzukommenden Einfamilienhausbebauung nachzuweisen. Öffentliche Parkflächen finden sich zentral, nahe des Einmündungsbereiches der Elsbergstraße zur Straße „Unter dem Rain“.

Die gewerbliche Baufläche im Süden ist am östlichen Rand des Plangebietes an die Elsbergstraße angebunden. Die Baufenster innerhalb des Gewerbegebietes sind so angelegt, dass eine 2,7 m – 3,5 m breite Fläche zur inneren Erschließung talseitig freigehalten bleibt.



### 5.3 Freiflächenkonzept / Grünordnung

Durch die planungsrechtliche Sicherung erhaltenswerter Baumstandorte, sowie die Festsetzung von Baumpflanzungen je Grundstück sollen zum einen ökologisch wertvolle Vegetation bewahrt, zum anderen eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes gesichert werden.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen werden die Bauflächen des Bebauungsplanes gemäß Planeintrag differenziert als Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet und Fläche für den Gemeindebedarf festgesetzt (gemäß §§ 4-6, 8 BauNVO und § 9 (1) Nr. 5 BauGB).

#### Allgemeines Wohngebiet

Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten, ermöglichen die Entwicklung von einer vorrangig zum Wohnen genutzten Bebauung um dem steigenden Bedarf an Wohnungen gerecht werden zu können und eine Flächenneuanspruchnahme im planungsrechtlichen Außenbereich zu diesem Zweck einzuschränken. Die definierten Einschränkungen ergeben sich aus dem planerischen Willen der Gemeinde, diese Zielsetzung umzusetzen.

Demzufolge wurde abweichend der Regelungen des § 4 BauNVO bestimmt, dass:

- Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind, da diese Nutzung der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum in zentraler Ortslage zu schaffen, entgegensteht. Gartenbaubetriebe sind zum einen sehr flächenintensiv, zum anderen generieren sie durch Kunden- und Anlieferungsverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen, was zu einer negativen Beeinflussung der Wohnumfeldqualität führt.
- Tankstellen nicht zulässig sind, da diese dem planerischen Willen der Gemeinde, das Gebiet vorrangig für die in der Zielsetzung formulierten Nutzungen zu entwickeln, entgegenstehen. Diese haben einen hohen Flächenverbrauch und generieren ein hohes Verkehrsaufkommen.
- Kirchliche Nutzungen nicht zulässig sind, da diese Nutzung der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum in zentraler Ortslage zu schaffen, entgegensteht. Für die kirchliche Nutzung sind andere Standorte besser geeignet.

#### Dorfgebiet

Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Dorfgebieten orientieren sich vorrangig an der bereits bestehenden baulichen Nutzung entlang der Elsbergstraße. Durch diese kann der Charakter des Ortskerns gewahrt und im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erweitert werden.

Demzufolge wurde abweichend der Regelungen des § 5 BauNVO bestimmt, dass:

- Kirchliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können, da diese Nutzung der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum in zentraler Ortslage zu

schaffen, entgegensteht. Trotzdem ist der Standort dafür geeignet. Es liegt im Ermessen der Gemeinde die kirchliche Nutzung ausnahmsweise zuzulassen.

- Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind, da diese Nutzung der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum in zentraler Ortslage zu schaffen, entgegensteht. Gartenbaubetriebe sind zum einen sehr flächenintensiv, zum anderen generieren sie durch Kunden- und Anlieferungsverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen, was zu einer negativen Beeinflussung der Wohnumfeldqualität führt.
- Tankstellen nicht zulässig sind, da diese dem planerischen Willen der Gemeinde, das Gebiet vorrangig für die in der Zielsetzung formulierten Nutzungen zu entwickeln, entgegenstehen. Diese haben einen hohen Flächenverbrauch und generieren ein hohes Verkehrsaufkommen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind, da sich das damit verbundene Störgradpotential negativ auf die angestrebte Entwicklung auswirken könnte. Zudem stehen solche Nutzungen im Konflikt zur Zielsetzung, der Wahrung der an dieser Stelle und im nahen Umfeld vorhandenen, wohnbaulich genutzten Bereichen, bestehenden Wohnumfeldqualität.

#### Mischgebiet

Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet orientieren sich vorrangig an der bereits bestehenden baulichen Nutzung in diesem Bereich. Durch diesen kann der Charakter des Ortskerns gewahrt und im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erweitert werden.

Demzufolge wurde abweichend der Regelungen des § 6 BauNVO bestimmt, dass:

- Kirchliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können, da diese Nutzung der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum in zentraler Ortslage zu schaffen, entgegensteht. Trotzdem ist der Standort dafür geeignet. Es liegt im Ermessen der Gemeinde die kirchliche Nutzung ausnahmsweise zuzulassen.
- Gartenbaubetriebe nicht zulässig sind, da diese Nutzung der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum in zentraler Ortslage zu schaffen, entgegensteht. Gartenbaubetriebe sind zum einen sehr flächenintensiv, zum anderen generieren sie durch Kunden- und Anlieferungsverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen, was zu einer negativen Beeinflussung der Wohnumfeldqualität führt.
- Tankstellen nicht zulässig sind, da diese dem planerischen Willen der Gemeinde, das Gebiet vorrangig für die in der Zielsetzung formulierten Nutzungen zu entwickeln, entgegenstehen. Diese haben einen hohen Flächenverbrauch und generieren ein hohes Verkehrsaufkommen.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind, da sich das damit verbundene Störgradpotential negativ auf die angestrebte Entwicklung auswirken könnte. Zudem stehen solche Nutzungen im Konflikt zur Zielsetzung, der Wahrung der an dieser Stelle und im nahen Umfeld vorhandenen, wohnbaulich genutzten Bereichen, bestehenden Wohnumfeldqualität.

### Gewerbegebiet

Die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet ermöglichen den Erhalt und die Entwicklung eines klassischen Gewerbegebietes. Die definierten Einschränkungen ergeben sich aus dem planerischen Willen der Gemeinde, dass die Gewerbetreibenden in diesem Bereich angemessenen Spielraum für die Erweiterung ihrer gewerblich genutzten Gebäude haben.

Demzufolge wurde abweichend der Regelungen des § 8 BauNVO bestimmt, dass:

- Vergnügungsstätten nicht zulässig sind, da sich das damit verbundene Störgradpotential negativ auf die angestrebte Entwicklung auswirken könnte. Zudem stehen solche Nutzungen im Konflikt zur Zielsetzung, der Wahrung der in den angrenzenden, wohnbaulich genutzten Bereichen, bestehenden Wohnumfeldqualität.

### Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Bebauungsplan zu den Flächen für den Gemeinbedarf getroffenen Festsetzungen sollen eine flexible und zugleich bedarfsorientierte Nutzung der Fläche in Form von öffentlichen Einrichtungen ermöglichen. Hierbei ist vorrangig die Nutzung als schulische Einrichtung, als Anlage der örtlichen Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke angestrebt.

Ausnahmsweise können auch sonstige öffentliche Einrichtungen zugelassen werden. Die Beurteilung, ob eine solche Nutzung, mit dem lokalen Bedarf vereinbar ist, steht im Ermessen der Gemeinde.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie durch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl geregelt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen entsprechen der Forderung des § 16 (3) BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Die Gebäudehöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet begrenzt auf 9,0 m, um den Maßstab einer dörflichen, 1-2 geschossigen Bebauung zu wahren. Abweichend hiervon wird im Dorfgebiet entsprechend dem landwirtschaftlichen Bestand eine Überschreitung bis zu 14,0 m zugelassen, sofern ein steil geneigtes Dach realisiert wird. Damit sollen weiterhin großvolumige Wirtschaftsgebäude zum Erhalt und zur Entwicklung der vorhandenen Schwarzwaldhöfe ermöglicht werden. Zudem sollen auch Funktionsgebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach ermöglicht werden. Mit Blick auf die Traufhöhe bleibt hier die Gebäudehöhe auf 9,0 m begrenzt.

Die maximale Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurde gemäß § 17 BauNVO innerhalb der jeweiligen Obergrenzen der Baugebiete festgesetzt. Diese sollen eine wirtschaftliche und flächensparende Ausnutzung der Bauflächen gewährleisten.

**6.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

Damit im Gewerbegebiet auch Gebäudelängen über 50 m realisiert werden können und große Spielräume für betriebsnotwendige Erweiterungen gegeben sind, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen orientiert sich insbesondere an der Stellung der bereits vorhandenen Bebauung. Durch die planungsrechtliche Sicherung und die Übertragung in die neu hinzukommenden Bauflächen soll der positive Einfluss auf das Ortsbild- und Landschaftsbild gewahrt und fortgeführt werden.

**6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung gewährleistet ist und Erweiterungsmöglichkeiten für bereits bestehende bauliche Anlagen im Plangebiet eingeräumt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der ortstypischen Baustruktur werden die Baufenster überwiegend entlang der Erschließungsstraße platziert. Damit sollen auch im Sinne der Wohnqualität zusammenhängende Freiflächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen als Gartenflächen freigehalten werden.

**6.5 Garagen, Carports, Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Bebauungsplanfestsetzungen für Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ der Grundstücke zu verhindern. Dementsprechend werden in den Baugebieten Garagen, Carports und Nebenanlagen auf die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und auf die entsprechend gekennzeichneten Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (GA/CA, NA) beschränkt. Damit soll auch die Ordnung des ruhenden Verkehrs gewährleistet und eine zu große Flächenversiegelung vermieden werden.

**6.6 Grünflächen**

Südlich des Plangebiets verläuft der Prägbach, ein Gewässer II. Ordnung. Das eigentliche Gewässerflurstück ist nicht mehr Bestandteil des Plangebiets, der Gewässerrandstreifen liegt jedoch innerhalb des Plangebiets. Der Gewässerrandstreifen bemisst gem. § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg im Innenbereich 5 m. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan dargestellt und als private Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig müssen in diesem Bereich bestehende Gehölze erhalten und gepflegt werden, wobei die rechtlichen Regelungen zum Gewässerrandstreifen zu beachten sind. Auf diese wird in den Bauvorschriften unter Ziffer 4.5 hingewiesen.

**6.7 Verkehrsflächen / Öffentliche Stellplätze**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung der Erschließungsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsfläche ohne konkrete Querschnittsdarstellung. Hiermit sollen einerseits erforderliche Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehung gesichert werden, andererseits aber Spielräume für die zukünftige Gestaltung der Querschnitte gegeben werden.

Die zur Verfügung stehenden ausgewiesenen Verkehrsflächen gehen stellenweise über den eigentlichen Erschließungsbedarf hinaus. Es wird daher empfohlen, die Flächen, die für verkehrliche Funktionen nicht genutzt werden, als Grünfläche zu gestalten.

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Stellplätze“ festgesetzt, um auch im Öffentlichen Verkehrsraum Parkmöglichkeiten zu schaffen.

#### 6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft

Der Bereich innerhalb des HQ<sub>100</sub>-Gebietes, d.h. der Bereich, in dem ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, ist als Fläche für die Wasserwirtschaft ausgewiesen und als Überschwemmungsgebiet (Ü) gekennzeichnet. Innerhalb dieser Fläche sind die nach § 78 WHG zulässigen baulichen Nutzungen so zu errichten, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.

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

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Südlich des Plangebiets verläuft der Prägbach, ein Gewässer II. Ordnung. Das eigentliche Gewässerflurstück ist nicht mehr Bestandteil des Plangebiets, der Gewässerrandstreifen liegt jedoch innerhalb des Plangebiets. Der Gewässerrandstreifen bemisst gem. § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg im Innenbereich 5 m. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan dargestellt und als öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft F1 festgesetzt. Gleichzeitig müssen in diesem Bereich bestehende Gehölze erhalten und gepflegt werden, wobei die rechtlichen Regelungen zum Gewässerrandstreifen zu beachten sind. Auf diese wird in den Bebauungsvorschriftenunter Ziffer 4.5 hingewiesen.

Die private Grünfläche F2 wird als Maßnahmenfläche zur Entwicklung eines Ganzjahreslebensraumes für Reptilien und durch die Anpflanzung von mindestens 3 Einzelbäumen als Leitungskorridor für Fledermausarten angelegt. Die Maßnahmenfläche F2 ist als Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz vor Beginn der Bauarbeiten im südlichen Plangebiet zu realisieren.

Zum Schutz von Fledermäusen, nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

6.10 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

Mit dem Geh- und Fahrrecht R1 wird die Zugänglichkeit zum Prägbach zu Gunsten der Gewässerbewirtschaftung und die Erreichbarkeit der rückliegenden Baugrundstücke zu Gunsten der Hinterlieger gesichert. Um die Zugänglichkeit zu sichern, ist die Fläche von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten, die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht R2 wird entsprechend der bestehenden Erschließung die Anbindung des Hinterliegigers an die Elsbergstraße gesichert. Eine Erschließung über die Wegparzelle Flurstück 69 ist zusätzlich gegeben.

6.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen soll im gesamten Plangebiet eine Mindestdurchgrünung sichergestellt werden. Hierbei wird durch eine differenzierte Festsetzung zwischen Gewerbegebiet, Dorfgebiet und sonstigen Baugebieten, auf die unterschiedlichen Anforderungen der Baugebietsarten Rechnung getragen. Durch die Zulässigkeit von Abweichungen der festgesetzten Baumstandorte in begründeten Fällen, soll eine flexible Grundstücksnutzung sichergestellt werden. Durch die Verpflichtung, bei Abgang oder Fällung eines Baumes Ersatz herzustellen, bleibt die Durchgrünung des Plangebietes langfristig gesichert.

6.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um ökologisch wertvolle Baumstandorte. Diese sollen langfristig gesichert werden, um die bestehende ökologische Funktion aufrecht zu erhalten und eine Mindestdurchgrünung des Gebietes zu bewahren

**7 Örtliche Bauvorschriften**

Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten Gebäudenutzungen. So sollen durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

7.1 Dächer und Fassaden

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Stadtteils Geschwend. Insbesondere um einen negativen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild durch ortsuntypische Dachformen, Dachneigungen und Materialien der Dacheindeckungen zu vermeiden, wurden für diese in den einzelnen Baugebieten restriktive Festsetzungen getroffen. Grundsätzlich soll an den ortstypischen steil geneigte Sattel- und Walmdächern festgehalten werden.

Im Bereich des Gewerbe- und Dorfgebietes werden neben Sattel- und Walmdächer bei entsprechend geringerer Gebäudehöhe auch Pult- und Flachdächer zugelassen, um einen größeren Spielraum für die Errichtung von zeitgemäßen Funktionsgebäuden einzuräumen. Auch wenn diese Dachform nicht der ortstypischen Bauweise entspricht, soll diese zum Erhalt und zur Entwicklung der Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe vor Ort zugelassen werden. Dieser Maßstab wird auch für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche angesetzt.

## 7.2 Werbeanlagen

Um einen Werbewildwuchs zu vermeiden und um ein verträgliches Ortsbild zu sichern werden Einschränkungen für die Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, ohne den Spielraum der werbenden Gewerbebetreiber übermäßig einzuschränken.

Im Bereich aller Baugebiete sind Werbeanlagen an Gebäuden in ihrer Größenausprägung auf die jeweilige Fassade abzustimmen. Sie sollen die Fassade nicht dominieren. Im Bereich des Gewerbegebietes wurde aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung, mehr Gestaltungsspielraum für Werbeanlagen eingeräumt. Zusätzlich werden zur Sicherung der Freiraumqualität auch freistehende Werbeanlagen wie Werbeschilder und Pylone in ihrer Ausprägung, Höhe und Anzahl eingegrenzt.

## 7.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Wegen des vorherrschenden dörflichen Charakters des Plangebietes wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, sodass in diesen Bereichen eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen auszuschließen. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optische Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

## 7.4 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen werden ausgeschlossen, weil sie häufig sehr massiv wirken und den Straßenraum optisch mehr einengen als offene oder grüne Einfriedungen. Einschränkende Festsetzungen der zulässigen Höhe von Einfriedungen wurden insbesondere getroffen, um gestalterische Defizite durch überdimensionierte Ausgestaltung zu vermeiden und deren Integration in den Straßenraum sicherzustellen.

## 7.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der örtlichen Kanalisation und zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren sind auf den Baugrundstücken Retentionszisternen mit einem gedrosselten Ablauf und Notüberlauf, der jeweils an die Kanalisation angeschlossen wird, herzustellen.

## 8 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Zulässigkeitsgrenze für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> wird mit einem Geltungsbereich von 19.369 m<sup>2</sup> unterschritten.

FFH - Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Vogelschutzgebiete nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planänderung nicht betroffen. Allerdings ist der Ortsteil Geschwend der Stadt Todtnau vollständig vom FFH-Gebiet „Gletscherkessel Präg und Weidfelder im Oberen Wiesental (Schutzgebiets- Nr. 8213311) und vom Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“



(Schutzgebiets- Nr. 8114441) umschlossen. Wechselwirkungen von mobilen Arten mit entsprechendem Schutzstatus werden innerhalb der artenschutzrechtlichen Einschätzung berücksichtigt und auf der Grundlage der Ergebnisse können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000 Schutzgebiete, deren Schutzziel und Schutzzweck sowie den positiven Erhaltungszustand ausgeschlossen werden.

Ebenso wird das Plangebiet von dem Naturschutzgebiet „Gletscherkesser Präg“ (Schutzgebiets- Nr. 3.201) umschlossen. Der hier relevante Siedlungsbereich ist nicht durch die verschiedenen Schutzgebiete überlagert.

Der Planbereich liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“ (Schutzgebiets- Nr. 2) und dem Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets- Nr. 6).

Im oder angrenzend zum Plangebiet ist kein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht besteht ebenfalls nicht.

Damit entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beläuft sich auf 19.369 m<sup>2</sup>.

Durch die 1. Bebauungsplanänderung und – erweiterung „Unter dem Rain“ wird der Bebauungsplan „Unter dem Rain“ in seiner ursprünglichen Fassung mit Rechtskraft vom 25.01.1995 größtenteils überlagert und im nordwestlichen Bereich erweitert. Vom rechtskräftigen Bebauungsplan werden etwa 17.800 m<sup>2</sup> Fläche überlagert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde bisher nur der Bereich der Grundschule als „qualifizierter Bereich“ im Bebauungsplan dargestellt. Angrenzende, bereits bebaute Flächen wurden planungsrechtlich erfasst und in der Art der zulässigen Nutzung einander zugeordnet.

Etwa 1.600 m<sup>2</sup> wurden bisher noch nicht bauplanungsrechtlich behandelt. Um diesen Flächenanteil wird der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung „Unter dem Rain“ ergänzt.

#### 8.1 Ökologische Einordnung des Plangebietes

Im südlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich Abschnitte des Offenlandbiotopes „Feldhecken am Prägbach bei Geschwend“ (Biotop-Nr. 181133360110). Im nördlichen Ortsrandbereich grenzen Natura 2000 Gebiete, ein Naturschutzgebiet, ein Waldbiotop sowie ein Waldschutzgebiet an.



Abgrenzung des Planbereiches (schwarz gestrichelt), Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan (grün) und Flächenanteil ohne planungsrechtliche Sicherung (gelb) in Abhängigkeit zu Gebieten mit Schutzstatus und § 30 BNatSchG Biotop, unmaßstäblich

## 8.2 Zusammenfassung Artenrechtliche Einschätzung

Derzeit wurden vier methodische Reptilienbegehungen (langsames abgehen und gezieltes absuchen von potentiellen Strukturen bei Temperaturen zwischen 22 und 30°C) sowie eine Befragung der Anrainer durchgeführt.

Ebenso wurde eine methodische Fledermausbegehung (Transect - Begehung während und nach der Dämmerung bis eine Stunde nach Sonnenuntergang mit Batlogger und Auswertung mit BatExplorer) durchgeführt.

Da die Beauftragung außerhalb der klassischen Brutzeit der Vögel war, konnten lediglich ergänzende Vogelbeobachtungen gemacht.

Ergänzend dazu, wurden Funde vor allem von Reptilien und Amphibien von ortskundigen herangezogen.

Südlich der Planfläche wurde vor einigen Jahren ein Gebäude gebaut, wozu artenschutzrechtliche Untersuchungen speziell für die Fledermausfauna durchgeführt wurden. Dieses Gutachten wurde zur Beurteilung der Fledermausfauna herangezogen (vgl. Brinkmann 1999).

Ergänzend dazu erfolgten Datenrecherchen zu den relevanten Artengruppen. Hierbei wurden Daten der LUBW sowie die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Amphibien & Reptilien (Laufer et al. 2007) bzw. der Avifauna (Hölzinger, J. et al 1999 & 2001) herangezogen.

Weitere Daten lagen aus eigenen Datenbanken sowie über die LUBW zugänglichen Datenbanken (z.B. windkraftrelevante Tierarten, Weißstorch, Wanderfalke etc., Artensteckbriefe) vor.

#### *Amphibien*

Innerhalb des Eingriffsbereiches finden sich keine Gewässer oder zur Fortpflanzung nutzbare Tümpel. Eine Nutzung des angrenzenden Prägbachs selbst als Laichhabitat, wird aufgrund der eher schnellen Fließgeschwindigkeit des Baches ausgeschlossen. Eine Nutzung der Gehölzstrukturen entlang des Prägbachs zur Orientierung in die Laichhabitate im Rahmen der saisonalen Wanderung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im westlichen Bereich des Flurstücks 54 finden sich Gehölze, die als potentieller Sommer - Landlebensraum nutzbar wären.

Zudem findet sich direkt südwestlich angrenzend an das Plangebiet ein kleiner Gartenteich, der potentiell als Laichgewässer für Amphibien dienen könnte.

Potentiell nutzbare Lebensräume (Leitstrukturen zur Wanderung am Prägbach, angrenzend kleiner Gartenteich) sind für Amphibienarten Bergmolch, Fadenmolch, Erdkröte und Grasfrosch vorhanden. Im Rahmen der landesweiten Artenkartierung (LAK) für die LUBW wurden in der näheren Umgebung die Arten Bergmolch, Erdkröte und Grasfrosch nachgewiesen. Das Vorkommen der Arten Bergmolch, Fadenmolch, Erdkröte und Grasfrosch kann im südlichen Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet haben insgesamt 4 Begehungen zur Untersuchung von möglichen Amphibienhabitaten stattgefunden. Es konnten keine direkten Nachweise erbracht werden. Aufgrund der Jahreszeit der Beauftragung (Spätsommer / Herbst) konnte jedoch keine methodische Untersuchung durchgeführt werden. Dennoch bestätigen mehrere Anrainer mit Gartenteichen das Vorkommen von Grasfrosch, Erdkröte und Bergmolch. Um mögliche Verbotstatbestände zu verhindern erfolgt die Annahme eines worst- case Szenarios.

Ein spontanes Einwandern in den Gefahrenbereich der Baustelle kann nicht ausgeschlossen werden. Um die Verbotstatbestände ausschließen zu können sind daher Vermeidungsmaßnahmen nötig. Während der Aktivitätszeiten der potentiell vorhandenen Amphibien (je nach Witterung von Anfang Februar bis Ende Oktober) muss während der Bauzeit im südwestlichen bzw. südlichen Teil des Flurstückes 54 ein amphibiensicherer Schutzzaun gestellt werden, um das Einwandern von Tieren in den Gefahrenbereich zu verhindern. Zudem ist der Bereich als Tabuzone auszuweisen und von Beeinträchtigungen freizuhalten.

Da eingriffsbedingt die Gehölze, welche potential für Amphiben als Sommer – Lebensräume bieten, im westlichen Bereich des Flurstückes 54 entfernt werden müssen, sind hier zeitliche Limitierungen zu beachten. Die Gehölze dürfen nur in der Zeit außerhalb der Aktivitätsphase der Amphibien entfernt werden, also von (November bis je nach Witterung Anfang Februar).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Es werden zwar potentiell als Sommerlebensraum nutzbare Strukturen zerstört, jedoch entstehen in diesen Bereichen Gärten, die ebenfalls wieder Sommer – Landlebensräume bieten. Zudem sind in den umgebenden Bereichen schon Gärten vorhanden, die ebenfalls als Lebensraum nutzbar sind und den temporären Verlust kompensieren können.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### *Reptilien*

Innerhalb des Plangebiets finden sich mit Trockenmauern, Blumenbeeten, Wegböschungen, linearen Gehölzstrukturen am Prägbach usw. Strukturen welche als Reptilienlebensräume geeignet wären. Ebenfalls bestehen Steinriegel oder –schüttungen mit sandigem Untergrund sowie Kompostanlagen in Privatgartenbereichen, welche als Eiablageplätze und Winterhabitat geeignet wären.

Im Plangebiet haben insgesamt 4 Begehungen zu Aktivitätszeiträumen von Reptilienarten stattgefunden. Es konnten keine direkten Nachweise erbracht werden. Dennoch bestätigen mehrere Anrainer unabhängig voneinander das Vorkommen von Ringelnatter, Blindschleiche und Zauneidechse. Daher wird ein worst- case- Szenario angenommen.

Potentiell nutzbare Lebensräume sind für Blindschleichen, Ringelnatter, Schlingnatter oder die Zauneidechse innerhalb und angrenzend zum Plangebiet vorhanden. Im Rahmen der landesweiten Artenkartierung (LAK) für die LUBW wurden in der näheren Umgebung die Arten Ringelnatter, Schlingnatter und Zauneidechse nachgewiesen.

Anrainer bestätigen das Vorkommen von Blindschleichen in einer Kompostanlage im mittleren Bereich des Flst.- Nr. 64, Gemarkung Geschwend.

Das Vorkommen der Arten Zauneidechse, Ringelnatter und Schlingnatter im südlichen Plangebiet kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Da die potentiell nutzbaren Strukturen vor allem im südlichen Bereich des Plangebietes und der Komposthaufen im mittleren Bereich nicht erhalten werden können und so im „worst - case“ Fall Verbotstatbestände eintreten könnten, sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit Vergrämungsmaßnahmen und vorgezogener Erstellung von Ausgleichshabitaten einzuhalten.

Dazu werden die oberflächlich bestehenden, potentiell nutzbaren Habitatstrukturen im südlichen Plangebiet (Flurstück 54) vorsichtig außerhalb der Aktivitätszeit von Reptilien in den Wintermonaten entfernt. Als vorgezogenes Ersatzhabitat wird innerhalb der Grünfläche F2 ein Steinriegel für Reptilien angelegt. Potentiell vorkommende Reptilienarten sind im südlichen Baustellenbereich durch das mehrwöchige Auslegen von schwarzer Folie in die Ersatzhabitate zu vergrämen. Das Auslegen der Folie ist im Frühjahr mit Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien bis zum Beginn der Fortpflanzungstätigkeit; also von (je nach Witterung) Anfang bis Mitte März bis Anfang April möglich. Ein alternatives Zeitfenster bietet sich im Herbst, wenn die Jungtiere ausreichend fluchtfähig sind und noch keine Überwinterungshabitate bezogen wurden; also von Ende August bis Mitte September. Nach Beendigung der Vergrämungsmaßnahme sind diese Bereiche ebenfalls mit einem Schutzzaun zu sichern und während der gesamten Maßnahme bzw. der Bauarbeiten als Tabufläche auszuweisen.

Die gesamten Vergrämungsmaßnahmen sind von einer qualifizierten Ökologischen Baubegleitung (inklusive Beratung der ausführenden Firmen bezüglich der Habitatgestaltungen und Vergrämungen, Kontrolle der bauzeitlichen

Auflagen, Effizienzkontrolle der Vergrämuungsmaßnahmen und ggf. Nachbesserungen gemäß den vorhandenen Standortfaktoren etc.) zu betreuen.

Der Kompost auf Flurstück 64 sollte im Winter vor Beginn der Aktivitätsphase abgebaut oder ggf. versetzt werden. Diese Maßnahme sollte von einer ökologischen Baubegleitung betreut werden und evtl. vorhandene Tiere in benachbarte potentielle Habitate (Komposte, Trockenmauer usw.) umgesetzt werden bzw. falls nötig weitere Maßnahmen eingeleitet werden.

Ebenfalls kann es zu einem spontanen Einwandern von Reptilienarten aus zum Plangebiet angrenzenden Strukturen in den Baustellenbereich kommen, sodass ebenfalls Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Schutzzäunen und Ausweisung von Tabuflächen zur Verhinderung der Verbotstatbestände erforderlich werden.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der vorgeschlagenen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### *Vögel*

Aufgrund der Beauftragung außerhalb der klassischen Brutzeit konnten keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt werden, es wurden lediglich potentielle Habitatstrukturen kartiert und Beibeobachtungen aufgenommen. Während der Begehungen konnten 7 Arten als Beibeobachtung erfasst werden.

Die Bäume innerhalb des Plangebietes bieten durch ihr Alter und ihre Kronenstruktur Bruthabitat und Sitzwarten für die im Gebiet angetroffenen siedlungsadaptierten Arten. Eingriffsbedingt sind vereinzelt Gehölz- und Baumrodungen notwendig und der Abbruch des Gebäudebestands auf Flurstück 54 ist vorgesehen. Aufgrund der Betrachtungsweise des worst – case Szenarios wird angenommen, dass die Vögel auch diese Bereiche besiedeln. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern, sind daher entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Rodungsfristen außerhalb der Bruttätigkeiten nötig.

Mögliche Störwirkungen bleiben auf die Bauzeit beschränkt. Die naturnahen umliegenden Gehölz- und Wiesenstrukturen bieten den Vögeln jedoch in ausreichendem Umfang Ausweichhabitate.

Zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen sind Vorkehrungen zum Schutz der Arten einzuhalten. Diese sind

- Die Gehölze und Gebäude müssen außerhalb der Brutperiode, also von Oktober bis Ende Februar bzw. Dezember bis Ende Februar (siehe Kapitel 7.) entfernt werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen.

Da der vorkommenden Avifauna potentielle Nistmöglichkeiten durch die Rodung der Bäume und den Abbruch der Gebäude entzogen werden, müssen Nisthilfen an den zu erhaltenen Bäumen und dem Schulgebäude auf der Gemeinbedarfsfläche angebracht werden. Es sind 6 Nistkästen im Zuge der Rodung bzw. des Abbruchs im näheren Umfeld zu montieren.

- 2 Nisthöhlen 1B (Fluglochweite 32 mm) (zu montieren an den zu erhaltenden Bäumen)
- 2 Halbhöhle 2H (zu montieren z.B. an der Schule)
- 2 Mehlschwalbennest Nr. 9A (zu montieren z.B. an der Schule)

Aufhängung, Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

#### *Fledermäuse*

Aufgrund der Untersuchungen von Dr. Brinkmann und eigenen Beobachtungen im Rahmen einer Begehung mit einem Batlogger im Herbst 2017 konnten 10 Arten nachgewiesen werden.

Der Eingriffsbereich bietet potentiellen Lebensraum für baumhöhlenbewohnende Arten und Gebäudebewohnende Arten.

Es finden sich Bäume mit Höhlen und Rindenspalten. In denen für die Rodung vorgesehen Einzelbäumen sind derzeit keine Baumstrukturen vorhanden, die in Bäumen überwinternden Fledermausarten einen Aufenthalt ermöglichen könnten. Es ist unwahrscheinlich, dass in den Bäumen frostsichere Baumhöhlen im Kernbereich des Baumstamms vorhanden sind, daher ist nicht von einer Überwinterung von Fledermausarten innerhalb der Einzelbäume zu rechnen.

Im südlichen Bereich sind ein altes Sägewerk und ein Geräteunterstand welche beide Einflugmöglichkeiten sowie Ritzen und Nischen bieten und somit als Sommer- bzw. Zwischenquartier genutzt werden können, vorhanden. Während der Begehungen konnten zudem Ausflüge während bzw. nach der Dämmerung beobachtet werden. Eine Überwinterung innerhalb dieser Gebäude wird als unwahrscheinlich angesehen. Aufgrund fehlender Isolierung und der offenen Beschaffenheit der Gebäude bzw. des Unterstandes können sich keine frostsicheren Bereiche bilden und Überwinterungen können ausgeschlossen werden.

Eine Nutzung der Gehölze des angrenzenden Prägbaches als Jagdgebiet und Flugkorridor wurde beobachtet. Da diese Struktur jedoch erhalten bleibt, können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Als Orientierungsmarken in die Jagdgebiete könnten zum einen die höheren Bäume im Eingriffsbereich und die Gehölze am Prägbach genutzt werden. Da lediglich niedrigere Bäume im mittleren und südwestlichen Bereich des Planungsgebietes gerodet werden müssen und die gewässerbegleitenden Gehölze des Prägbach weitestgehend erhalten bleiben, bleiben auch die Orientierungsmarken weitestgehend erhalten und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Eingriffsbedingt muss das alte Sägewerk und der Lagerschuppen im südlichen Plangebiet abgerissen werden. Ebenfalls sind zwei Einzelbäume die Quartierpotential anbieten vom Eingriff betroffen. Somit kann Eintreten der Verbotstatbestände bei Abbruch der Gebäude bzw. Baumrodungen ohne Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Vorkehrungen zum Schutz der Arten einzuhalten. Diese sind

- Die Rodung der potentiell nutzbaren Einzelbäume sollten innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Zeitraum: Dezember bis Ende Februar). Sofern dies aus bauzeitlichen Gründen nicht möglich ist, darf eine Rodung des Baums erst nach erneuter Kontrolle des Baums auf Fledermausbesatz und Freigabe der Rodung durch eine Fachkraft erfolgen.
- Die Abbrucharbeiten müssen innerhalb der Wintermonate stattfinden (Dezember bis Ende Februar). Ist dies nicht möglich muss das betroffene Gebäude auf Fledermäuse untersucht werden und ggf. entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden.
- Falls weitere Gebäude, Geräteunterstände abgebrochen oder Bäume gerodet werden müssen, sind diese vorab nochmals von einer Fachkraft zu untersuchen und entsprechend freizugeben.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Zusätzlich sollte eine Beleuchtung der Gebäudefassaden in Richtung Prägbach vermieden werden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Falls doch nötig sollte eine Fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Beleuchtung nur dort wo nötig, „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590nm, Leuchtkörper oben anbringen und Lichtkegel nach unten zeigen lassen, Leuchtmittel ohne UV – Anteil)

Um den Verlust der Quartiere durch Abriss der Gebäude und die Rodung des Baumes zu verhindern, müssen im Zuge des Abbruchs der Gebäude bzw. vor der Rodung Ersatzhabitate hergestellt werden. Zwar stehen letztere in Form der bestehenden Gebäude in der Umgebung zur Verfügung jedoch nicht in ausreichendem Maße.

Als Ausgleichsmaßnahme sind am bestehenden Gebäude der Gemeinbedarfsfläche im Zuge des Abbruch des Gebäudes bzw. Schuppens 8 Fledermauskästen (Fledermaus – Einlaufblende 1FE der Firma Schwegler oder vergleichbares) als Ausgleich für die jeweils potentiell nutzbaren 4 abzureisenden Gebäudefassaden zu montieren. Um den Verlust der Einzelbäume zu kompensieren ist pro Baum ein weiterer Quartierkasten (Fledermaushöhle 2F (universell) erhältlich z. B. bei Schwegler) im Zuge der Rodung zu montieren.

Aufhängung Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 - 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### *Einzelarten der benachbarten FFH- Gebiete*

Im Rahmen der Potentialanalyse wird deutlich, dass die meisten der genannten FFH-Arten im Gebiet nicht vorkommen. Ein Vorkommen der bezüglich der Arten Großes Mausohr und Wimperfledermaus kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Beide Arten könnten Teile des Plangebiets nutzen. Da jedoch Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse bzw. die betroffenen Arten in Kapitel 7 behandelt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Einzelarten zu erwarten.



*Einzelarten des Vogelschutzgebiets Südschwarzwald*

Im Rahmen einer verbreitungsbedingten und habitatbedingten Potentialanalyse wird deutlich, dass die Mehrzahl der genannten Arten des Vogelschutzgebiets nicht betroffen ist. Die im Gebietsbogen genannten Greifvögel, können sporadisch im Luftraum des gesamten oberen Wiesentales gesichtet werden. Sie besitzen jedoch ein großes Nahrungsrevier, zu dem auch das Eingriffsgebiet zählen könnte. Da jedoch lediglich ein kleinräumig nutzbares Nahrungshabitat innerhalb des Plangebiet überplant wird und im Umfeld ausreichend Ersatzhabitate vorhanden sind, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

8.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im westlichen Bereich des Plangebietes wurde eine private Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der privaten Grünfläche sowie südlich der Gemeinbedarfsfläche wurden insgesamt 17 Pflanzbindungen für Einzelbäume festgesetzt. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Unter dem Rain wurden Pflanzgebote für Hecken/ Sträucher bzw. 3 Einzelbäume festgesetzt.

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich das Flst.- Nr. 65, Gemarkung Geschwend, welches bisher nicht durch einen Bebauungsplan überlagert ist. Dieses bebaute Flurstück mit einer Grundfläche von etwa 1.600 m<sup>2</sup> wird dem Innenbereich zugeordnet. Die bestehenden Gebäude stehen unter Bestandsschutz.

Da keine planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen wird die GRZ über den im FNP ausgewiesenen Nutzungstyp (M- Mischgebiet) mit 0.6 zzgl. Nebenanlagen bei Einhaltung der Kappungsgrenze 0.8 berechnet.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unter dem Rain“ setzt sich zzgl. des Flst.- Nr. 65 wie folgt zusammen:

Flst.- Nr. 65, Gemarkung Geschwend (M)	1.600 m <sup>2</sup>
Flächenanteil GRZ 0.6 zzgl. 50%NA (Kappungsgrenze 0.8)	1.280 m <sup>2</sup>
-----	
Dorfgebiet (MD)	6.800 m <sup>2</sup>
Flächenanteil GRZ 0.6 zzgl. 50%NA (Kappungsgrenze 0.8)	5.440 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE)	5.469 m <sup>2</sup>
Flächenanteil GRZ 0.8 (Kappungsgrenze 0.8)	4.375 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf	2.100 m <sup>2</sup>
Flächenanteil GRZ 0.8 (Kappungsgrenze 0.8)	1.680 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätze	600 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	100 m <sup>2</sup>
<u>Private Grünfläche</u>	<u>2.700 m<sup>2</sup></u>
<i>Summe Geltungsbereich</i>	<i>19.369 m<sup>2</sup></i>
Pflanzbindung für Einzelbäume	17 Stück
Pflanzgebot für Einzelbäume	3 Stück
Pflanzgebot für Sträucher	110 m <sup>2</sup>

Im Geltungsbereich für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurden zu diesem Zeitpunkt bereits bebaute Grundstücke als Flächen mit Bestandsschutz im damaligen Planverfahren aufgenommen. Demnach bestehen keine qualitativen baurechtlichen Festsetzungen für diese Bereiche. Lediglich die Nutzungsarten Dorfgebiet (MD), Gemeinbedarfsfläche sowie ein Gewerbegebiet (GE) wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1995 im Plangebiet ausgewiesen. Es gelten somit die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO, aus welcher sich die max. zulässige Flächenversiegelung aus privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ableiten lassen.

Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet eine max. zulässige Flächenversiegelung von 13.375 m<sup>2</sup>.

Wird der tatsächliche Bestand im Plangebiet betrachtet, kann dieser aufgrund seiner innerörtlichen Lage als weitestgehend anthropogen überprägt beschrieben werden. Die durch Wohngebäude, Hof- und Zufahrtsflächen, Bushaltestelle oder öffentliche Parkplatzflächen versiegelten Bereiche sind im Hinblick auf den Naturhaushalt als Defizitbereiche zu werten. Der südliche Bereich entlang des „Prägbachs“ wird als Betriebsgelände bzw. als Lagerfläche genutzt. Die nördliche Uferseite des Unterlaufs des „Prägbachs“ wurde vollständig befestigt. IN einem schmalen Uferstreifen haben sich Ufergehölze (Weiden und Erlen) mit sonstigen Gehölzen wie Hasel, Birke, mehrere Rosenarten, Holunder, z.T. auch größere Bäume wie Eschen, Ulmen, Weißdorn oder Bergahorne ausgebildet und werden als gewässerbegleitende Gehölzgalerie angesprochen. Im Biotopreport werden Fragmente der Gehölzgalerie als Feldhecke angesprochen.

Etwa mittig im Plangebiet befindet sich eine relativ artenreiche Fettweide mittlerer Standorte mit Wiesen- Labkraut, Taubenkropf- Lichtnelke, Margerite, Gewöhnlichem Löwenzahn, Herbst- Löwenzahn, Knäuelgras, Glatthafer, Wiesen-Rispengras, Rotklee, Hahnenfuß und Scharfgabe. Die Weide Fläche wird im östlichen Bereich durch einen Heckenzaun aus Hainbuche abgegrenzt.

Im östlichen Bereich wird das Plangebiet durch eine Feldhecke aus Eschen abgegrenzt. Dort befindet sich auch eine Natursteinmauer. Die kleinen Grünflächen bestehen teilweise aus Rasenflächen, teilweise aus einer mehrjährigen Ruderalflora (Gänseblümchen, Braunelle, Nachtkerze, Berufskraut, Natternkopf, Johanneskraut, Ampfer, Wiesenkerbel, Knäuelgras, Ruchgras oder Löwenzahn). Die privaten Gartenbereiche sind hauptsächlich mit Zierarten bepflanzt und die Grünflächen als Zierrasen ausgeprägt. Innerhalb der Wiesenfläche stehen insgesamt 7 Obstbäume geringen Alters. Die weiteren Einzelbäume sind mit Nussbäumen, Vogelkirsche, Blutbuche, Tanne oder Linde in z.T. charakteristischem Alter.

Im weiteren Plangebiet sind bis auf die bestehenden Einzelbäume und die Grünlandfläche nahezu ausschließlich Lebensräume mit geringer Bedeutung anzutreffen.

Als Vorbelastung sind die bestehenden Gebäude und versiegelten Flächen im Plangebiet sowie die Lage im Siedlungsraum an sich zu nennen.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im gesamten Plangebiet. Die bestehenden Nutzungsarten Dorfgebiet (MD) und Gewerbegebiet (GE) werden verkleinert. Zusätzlich werden die Nutzungsarten Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Gemeinbedarfsfläche bleibt erhalten.

**BEGRÜNDUNG**

Die bisher ausgewiesene private Grünfläche entfällt. Im südlichen Plangebiet werden zwei weitere private Grünflächen ausgewiesen.

Das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung „Unter dem Rain“ setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet (WA) Flächenanteil GRZ 0.4 zzgl. 50%NA	6.074 m <sup>2</sup> 3.644 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI) Flächenanteil GRZ 0.6 zzgl. 50%NA (Kappungsgrenze 0.8)	1.447 m <sup>2</sup> 1.158 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet (MD) Flächenanteil GRZ 0.6 zzgl. 50%NA (Kappungsgrenze 0.8)	4.680 m <sup>2</sup> 3.744 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE) Flächenanteil GRZ 0.8 (Kappungsgrenze 0.8)	3.046 m <sup>2</sup> 2.437 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf Flächenanteil GRZ 0.8 (Kappungsgrenze 0.8)	1.984 m <sup>2</sup> 1.587 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätze	1.059 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche F1	970 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche F2	109 m <sup>2</sup>

Summe Plangebiet 19.369 m<sup>2</sup>

Pflanzgebot für je einen Einzelbaum; je 400 m <sup>2</sup> angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb WA	mindestens 7 Stück
Pflanzgebot für je einen Einzelbaum; je 800 m <sup>2</sup> angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb MD und MI	mindestens 2 Stück
Pflanzgebot für je einen Einzelbaum; je 1.000 m <sup>2</sup> angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb GE	mindestens 1 Stück
Pflanzbindung für Einzelbäume	8 Stück

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die max. zulässige Flächenversiegelung geringfügig von 13.375 m<sup>2</sup> um 254 m<sup>2</sup> auf 13.629 m<sup>2</sup>. Durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung werden etwa 11 Einzelbäume, sowie eine Grünlandfläche mittig im Plangebiet überplant.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme können insgesamt 8 Einzelbäume, darunter vor allem ältere Einzelbäume erhalten werden. Im südlichen Bereich werden zwei private Grünflächen mit insgesamt 1.079 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die private Grünfläche F1 wird als Fläche zum Erhalt von Gehölzen und zur Sicherung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens zum Prägbach hin festgesetzt. Die private Grünfläche F2 wird als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der F2 Fläche sind die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich. Dennoch sind innerhalb den Baugrundstücken je angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, einheimischer und standorteigener Einzelbaum zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehenden Eingriffe ist hierdurch jedoch nicht möglich.

#### 8.4 Schutzgut Boden

Unter Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz folgende Funktionen zu untersuchen:

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb des Würm- Moränen- Sediments/ Hochwassersediments des Prägbachs innerhalb der metamorphen Badenweiler- Lenzkirch- Schiefer- Gruppe.

Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, wurde die natürliche Bodeneinheit bereits weitestgehend überprägt. Im Ortskern von Geschwend befand sich wahrscheinlich ein Übergangsbereich zwischen Braunerde aus Terrassenschottern/ Hangschutt und einem eher tiefgründigen Kolluvisol.

Im mittleren Bereich des Plangebiets befindet sich eine private Grünfläche, welche als Weide genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenformation hier weitestgehend natürlich ausgeprägt ist.

Insgesamt ist in den bislang unversiegelten Bereichen von geringen bis mittleren Bedeutung der vorhandenen Böden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Bereits bebaute und versiegelte Bereiche sind als Defizitbereiche zu werten. Im südlichen Bereich befindet sich im südlichen Flst.- Nr. 64, Gemarkung Geschwend ein Bodenbereich, welcher dem Zuordnungswert Z 2 nach VwV Boden zugewiesen ist.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die max. zulässige Flächenversiegelung geringfügig von 13.375 m<sup>2</sup> um 254 m<sup>2</sup> auf 13.629 m<sup>2</sup>.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten.

Anfallender Erdaushub auf Flst.- Nr. 54, Gemarkung Geschwend ist nicht frei verwertbar und muss auf die Parameter der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV).

Die Befestigung von Zufahrten, Fußwegen und Terrassenflächen ist mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen. Oberflächenabwasser ist über eine zwangsentleerende Retentionszisterne abzuleiten. Die Überläufe der Zisternen und die Hofflächen sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder können auch, unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen, über den belebten, begrünten Oberboden auf den privaten Flächen versickert werden. Der Massenausgleich von Erdbewegungen soll möglichst innerhalb des Baugrundstücks stattfinden.

Eine Kompensation oder eine weitere Vermeidung und Minimierung der für das Schutzgut Boden entstehenden Eingriffe ist innerhalb des Plangebietes nicht

möglich. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich.

#### 8.5 Schutzgut Grundwasser

Die hydrogeologische Einheit wird von den Jungquartären Flusskiesen und Sanden welche nach der letzten Eiszeit im Prägbachtal abgelagert wurden ausgebildet. Es handelt sich um eine grundwasserleitende Schicht. Das nächst gelegene Grundwasserschutzgebiet befindet sich mit dem WSG „118 Todtnau Geschwend: Stiegenquelle, WSG- Nr.- Amt 336118) in etwa 750 m nordöstlicher Entfernung.

Im südlichen Bereich befindet sich im südlichen Flst.- Nr. 64, Gemarkung Geschwend ein Bodenbereich, welcher dem Zuordnungswert Z 2 nach VwV Boden zugewiesen ist.

Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Funktion der unversiegelten und unbebauten Bereiche des Plangebiets für das Schutzgut Grundwasser auszugehen. Bereits versiegelte oder bebaute Bereichen werden als Vorbelastung bzw. Defizitbereiche gewertet.

Durch die Realisierung des Planvorhabens können im Plangebiet zusätzlich 254 m<sup>2</sup> durch Bauvorhaben und öffentliche Verkehrsflächen versiegelt werden. Insgesamt entstehen durch die Flächenversiegelung und die dadurch bedingte Verringerung der Grundwasserneubildung allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser.

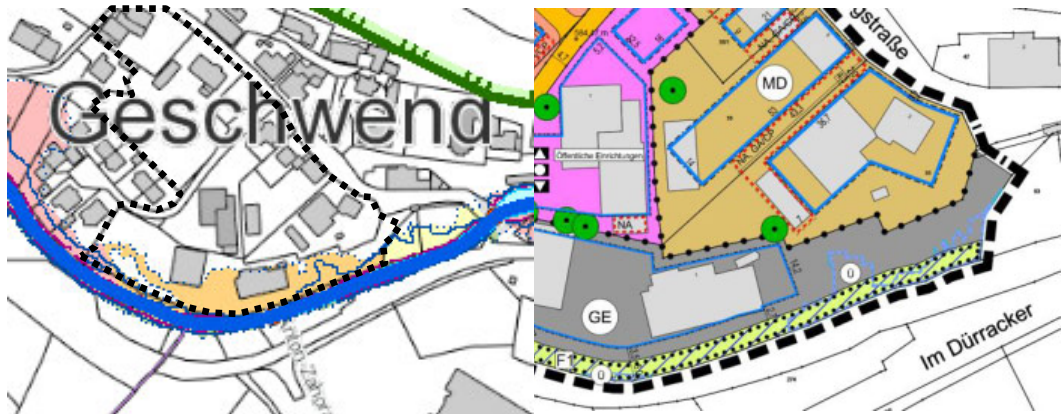
Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigung von Zufahrten, Fußwegen und Terrassenflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Anfallender Erdaushub auf Flst.- Nr. 54, Gemarkung Geschwend ist nicht frei verwertbar und muss auf die Parameter der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV). Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen. Oberflächenabwasser ist über eine zwangsentleerende Retentionszisterne abzuleiten. Die Überläufe der Zisternen und die Hofflächen sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder können auch, unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen, über den belebten, begrünten Oberboden auf den privaten Flächen versickert werden.

Insgesamt entstehen bei Einhaltung der Vermeidungs- und minimierungsmaßnahmen nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich.

#### 8.6 Schutzgut Oberflächenwasser

Südlich des Plangebiets verläuft der Unterlauf des „Prägbachs“ (Gewässer- ID 11.551) als Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Der südliche Bereich des Plangebiets entlang des Prägbachs wird als Erhaltungsfläche für eine gewässerbegleitende Gehölzgalerie sowie zur Sicherung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens festgesetzt. Eingriffe in die Uferbereich oder den Prägbach selbst erfolgen nicht.

Der Prägbach besitzt in diesem Bereich eine befestigte Ufermauer. Ebenfalls erfolgt eine nachrichtliche Übernahme von kleinflächigen HQ<sub>100</sub> Überschwemmungsbereichen mit Verweis auf § 65 WG und die Bestimmungen § 78 WHG).



links: Auszug Hochwasserrisikokarte (LUBW- Kartenviewer), rechts: Auszug Planentwurf 1. Bebauungsplanänderung zur Darstellung des HQ<sub>100</sub> Überschwemmungsbereiches (blaue Linien) im Gewerbegebiet im südöstlichen Plangebiet (schwarz gestrichelt), unmaßstäblich

Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Absatz 1 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich verboten.

Im Bereich der Überschwemmungsfläche besteht bisher eine versiegelte, private Zufahrtsfläche und keine baulichen Anlagen. Zukünftig werden innerhalb der Überschwemmungsfläche ebenfalls keine Baufenster ausgewiesen, sodass

- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird
- der Wasserstand/ der Abfluss nicht nachhaltig verändert werden
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird
- die Hochwasseranpassung nicht verletzt wird

Insgesamt erfolgen keine negativen Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Oberflächenwasser. Auf eine weitere Betrachtung der Oberflächengewässer kann deshalb verzichtet werden.

#### 8.7 Schutzgut Klima / Luft

Das Bearbeitungsgebiet ist durch das gemäßigte, feuchte Klima von Mitteleuropa sowie die unterschiedlichen Höhenlagen geprägt. Für Todtnau mit einer Höhenlage von ca. 660 m ist von einer geringen Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 5° C auszugehen. Für Todtnau ist im Mittel noch mit ca. 30 bis 40 Nebeltagen zu rechnen.

Die Niederschlagsereignisse sind stark von den großklimatischen Grundströmungen geprägt. Die aus Südwest und West heranströmenden Luftmassen führen zu Steigungsregen an der Westflanke des Schwarzwaldes. Für Todtnauberg wird die durchschnittliche Niederschlagsmenge mit ca. 1100 mm/ Jahr angegeben.

Bedeutende Funktionen für das Lokalklima sind den ausgedehnten Wald- und Grünlandflächen sowie den regelmäßig auftretenden Berg- und Talwinden, die

auch bei Schwachwindwetterlagen für eine gute Durchlüftung der Tallagen von Todtnauberg sorgen, zuzuordnen.

Die stärkere Auskühlung der Berglagen führt zu den abendlich auftretenden Talwinden, die Frisch- und Kaltluft in großen Mengen heranzuführen und dadurch entlang der Wiese die Durchlüftung der Tal- und Siedlungslagen von Todtnau gewährleisten.

Bedeutende Funktionen für das Lokalklima sind den benachbarten Offenland- und Waldflächen zuzuordnen. Vorbelastungen bestehen durch Straßen und Siedlungsstrukturen (versiegelte und überbaute Flächen).

Die Empfindlichkeit des Lokalklimas gegenüber zusätzlicher Inanspruchnahme bisher nicht bebauten oder versiegelten Flächen im Plangebiet kann als gering eingestuft werden, da Offenland- und Waldbestände als klima- und lufthygienisch bedeutsame Flächen in hohem Umfang in der unmittelbaren Umgebung vorhanden sind.

Durch die Realisierung des Planvorhabens können im Plangebiet zusätzlich 254 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden. Insgesamt entstehen durch die zusätzliche Flächenversiegelung allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft durch die Zunahme von Überhitzungserscheinungen auf befestigten bzw. bebauten Flächen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme können insgesamt 8 Einzelbäume, darunter vor allem ältere Einzelbäume erhalten werden. Im südlichen Bereich werden zwei private Grünflächen mit insgesamt 1.079 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die private Grünfläche F1 wird als Fläche zum Erhalt von Gehölzen und zur Sicherung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens zum Prägbach hin festgesetzt. Die private Grünfläche F2 wird als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der F2 Fläche sind die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich. Dennoch sind innerhalb der Baugrundstücke, abhängig von der Nutzungsart je angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche etwa 10 hochstämmige, einheimische und standort eigene Einzelbäume zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Klima/ Luft entstehenden Eingriffe ist hierdurch jedoch nicht möglich.

#### 8.8 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Ortsteil Geschwend liegt südlich der Stadt Todtnau im unteren Talbereich des Prägbachs kurz bevor dieser in die Wiese mündet. Nördlich des Ortskernes erhebt sich der Rabenfelsen über die sonst relativ Ebene Talfläche. Im Ortskern von Geschwend befinden sich mehrere, Denkmalgeschützte Bauernhäuser, welche das Ortsbild maßgeblich prägen. Insgesamt wurde das Plangebiet bis auf eine private Grünfläche vollständig anthropogen überprägt. Dennoch bestehen durch die großflächigen Grundstücksflächen große, strukturstarke Privatgartenbereiche mit mehreren Einzelbäumen verschiedenen Alters.

Eine Naherholung findet in untergeordnetem Maße durch das Ortsbild selbst sowie durch die individuelle Naherholung im eigenen Garten statt.



Durch die Realisierung des Planvorhabens können im Plangebiet gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzlich 254 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden.

Etwa 11 Einzelbäume, sowie eine Grünlandfläche mittig im Plangebiet werden vollständig überplant.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme können insgesamt 8 Einzelbäume, darunter vor allem ältere Einzelbäume erhalten werden. Im südlichen Bereich werden zwei private Grünflächen mit insgesamt 1.079 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die private Grünfläche F1 wird als Fläche zum Erhalt von Gehölzen und zur Sicherung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens zum Prägbach hin festgesetzt. Die private Grünfläche F2 wird als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb der F2 Fläche sind die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Die Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe nicht erforderlich. Dennoch sind innerhalb der Baugrundstücke, abhängig von der Nutzungsart je angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche etwa 10 hochstämmige, einheimische und standort eigene Einzelbäume zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung entstehenden Eingriffe ist hierdurch jedoch nicht möglich.

## 9 **Bodenordnung**

Die Grundstücksneubildung erfolgt durch Fortführungsnachweis.

## 10 **Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.074 m <sup>2</sup>
Dorfgebiet (MD)	4.680 m <sup>2</sup>
Mischgebiet (MI)	1.447 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet (GE)	3.046 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf	1.984 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen/Stellplätze	1.059 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.079 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>19.369 m<sup>2</sup></b>

**11 Anlagen**

- GaLaPlan Kunz; Bestandsplan zum tatsächlichen Bestand im Gelände; 1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Unterm Rain“ Todtnau vom 28.06.2018
- GaLaPlan Kunz; Bestandsplan zum rechtskräftigen Bebauungsplan; 1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Unterm Rain“ Todtnau vom 28.06.2018
- GaLaPlan Kunz; Maßnahmenplan; 1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Unterm Rain“ Todtnau vom 28.06.2018
- GaLaPlan Kunz; Artenschutzrechtliche Einschätzung zur 1. Bebauungsplanänderung und -erweiterung „Unterm Rain“ Todtnau vom 28.06.2018

Stadt Todtnau

Andreas Wießner  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

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

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 Todtnau übereinstimmen.

Todtnau, den

Bürgermeister

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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Todtnau, den

Bürgermeister