

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan / Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Qualifizierter Bebauungsplan	3
1.5	Waldabstand	3
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.4	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	6
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
5	UMWELTBETRAG.....	8
6	BODENORDNUNG.....	8
7	KOSTEN.....	8
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Todtnau besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Deshalb ist die Stadt bemüht, in allen Ortsteilen ein bedarfsgerechtes – wenn auch moderates – Baulandangebot bereitzuhalten. Hierzu besteht in Schlechnau die Möglichkeit, westlich der Bergstraße ein bereits erschlossenes Grundstück für eine Bebauung vorzubereiten. Deshalb soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von Wohnbauland
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ökonomische Erschließung bzw. Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Schutz wertvoller Strukturen (Bäume, Gewässer)

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Bebauungsplanaufstellung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Schlechnau an der Bergstraße am oberen Ortsrand. Das Plangebiet grenzt im Norden an vorhandene Bauplätze, im Westen an die Bergstraße im Süden an ein Gewässer und im Osten an Wald- und Weideflächen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

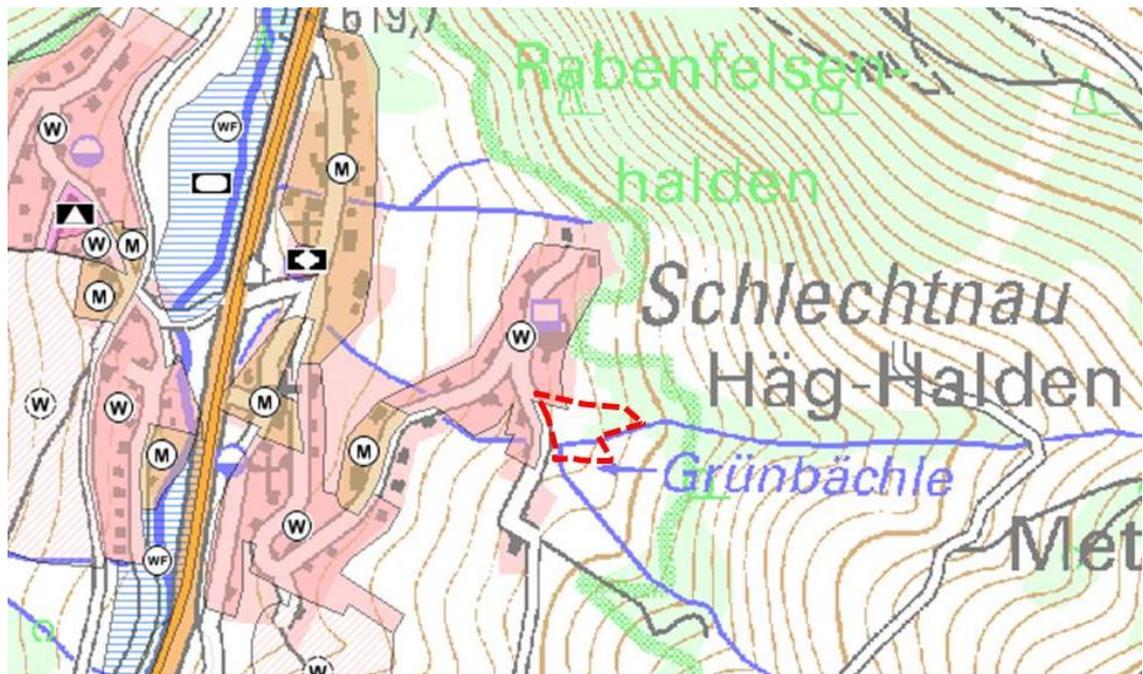


Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: Bilder ©2019 Google, Bilder ©2019 CNES / Airbus, GeoBasis-DE / BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten ©2019 GeoBasis-DE / BKG (©2009)

1.3 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Ziele der Regionalplanung stehen der Bebauungsaufstellung nicht entgegen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Todtnau mit den Gemeinden Schlechnau und Geschwend 2008 sind im betroffenen Bereich landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Todtnau von 2008 (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal BW)

1.4 Qualifizierter Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 (1) BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Bebauungsplan „Bergstraße“ zu, da das Plangebiet über die Bergstraße von Westen her erschlossen ist und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

1.5 Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung Baden-Württemberg muss eine Bebauung mindestens 30 m Abstand zum Wald einhalten. Ein Konflikt mit der Neubebauung entsteht somit auf einer Fläche von etwa 158 m² auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 193 und 189/1. Dieser Konflikt kann dadurch gelöst werden, dass die besagte Waldfläche als niederwaldartiger, struktur- und artenreicher Waldmantel entwickelt und dauerhaft gepflegt werden soll. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass von diesem Waldbereich keine Gefahren für die heranrückende Wohnbebauung zu befürchten sind. Der Eingriff in den Naturhaushalt und in die Landschaft wird gegenüber einer vollständigen Abholzung / Waldumwandlung minimiert. Die Flächen verbleiben

weiterhin im Waldverband. Die entsprechende Verpflichtung zur Bewirtschaftung der Waldtraufe wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt, Forstbehörde und Waldeigentümer geregelt.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB auch für Wohnbauflächen, die an Siedlungsbereiche unmittelbar anschließen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Das Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von 1.137 m². Bei GRZ 0,3 liegt die überbaubare Grundstücksfläche bei 341 m² und damit weit unter dem Schwellenwert. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten und der geringen Fernwirkung der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Dies wurde bereits durch eine Natura 2000 – Vorprüfung, die der Begründung beigelegt wird, belegt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Die Arrondierung stellt eine städtebauliche sinnvolle Ordnung her und führt zu einem kompakten Siedlungskörper mit einem gut ausgebildeten Ortsrand.

Die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

Verfahrensablauf

12.12.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bergstraße“ gem. § 2 (1) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Bergstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Bergstraße“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Der Bauplatz oberhalb der Bergstraße erweitert den Siedlungskörper bis zur natürlichen Grenze des vorhandenen Gewässerlaufs. Dieser Bereich am Gewässer wird schon heute als Einfahrt genutzt und ermöglicht eine Grundstückszufahrt am höchsten Punkt. So kann nahezu höhengleich in ein Sockelgeschoss eingefahren werden, was sich bei derartigen Hangbebauungen als sinnvolle Lösung erweist. Zudem kann die historische Mauer erhalten und das Gewässer über diese Zufahrt bewirtschaftet werden.

Das Gebäude wird aufgrund der starken Hangneigung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds relativ nahe an der Straße bzw. weit vom Wald abgerückt platziert. Damit kann der Waldabstand von 30 m weitgehend eingehalten werden. Einer Ausschöpfung der Spielräume, die das große Baufenster bietet, steht der einzuhaltende Waldabstand zunächst entgegen. Aus forstlicher Sicht kann jedoch eine atypische Gefahrensituation geschaffen werden, indem durch entsprechende waldbauliche Behandlung des angrenzenden Waldes auf einer Tiefe von 30 m (Traufbewirtschaftung) eine Gefährdung der Gebäude verhindert wird.

Die Bebauung soll sich in das schwarzwaldtypische Ortsbild einfügen. Deshalb werden einschränkende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung formuliert.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu sichern und um der Wohnnutzung einen Vorrang einzuräumen, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient darüber hinaus der Vermeidung störender

bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ($Z=II$) ermöglicht eine flächensparende Bebauung, die sich in der Umgebung einfügt. Durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GH) wird die Höhe der Bebauung mit Rücksicht auf die vorhandene Nachbarschaft begrenzt.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,3 entspricht der Umgebung und einer ländlichen Bebauungsdichte. Damit wird eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitativ hochwertigen Freiräumen, aber dennoch eine angemessene Dichte ermöglicht.

3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise entspricht der dörflichen Baustruktur der Umgebung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und die städtebauliche Struktur des Hauptgebäudes definiert. Das Baufenster bietet dabei Spielräume zur architektonischen Gebäudegestaltung. Eine Überschreitung der Baugrenzen kann für untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten bis zu 1,50 m zugelassen werden, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen. Dachüberstände dürfen die Baugrenze auf der gesamten Länge um 0,60 m überschreiten. Diese leichten Überschreitungen durch Vorbauten und untergeordnete Gebäudeteile werden gewährt, da diese Bauteile in der Regel nur untergeordnet in Erscheinung treten und die städtebauliche Konzeption nicht wesentlich verändern. Zudem soll das Bauen mit einem schwarzwaldtypischen Dachüberstand gefördert werden.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Grundstück unterzubringen. Die Möglichkeiten zur Stellplatzanordnung sind aufgrund der zu erhaltenden Mauer, des Gewässers und der Topographie bereits sehr eingeschränkt. Daher werden Garagen, Carports und Stellplätze auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen. Um einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu sichern, ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

Nebenanlagen ab einem Bruttorauminhalt von 25 m³ sind nur im Baufenster zugelassen, um die Gartenbereiche als Freiflächen zu sichern.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

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.

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

Die privaten Grünflächen sind als Gewässerrandstreifen nach Wasserhaushaltsgesetz geschützt. Zum Erhalt und zur Entwicklung einer Ufervegetation sind entsprechende Pflanzungen (Flächen F1) festgesetzt.

Die entlang der Bergstraße vorhandene Trockenmauer ist als Lebensraum erhaltenswert und deshalb dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Ein Verfugen mit Mörtel oder ein Abbruch der Mauer ist nicht zulässig. Sofern die Mauer im Hinblick auf Verkehrslasten oder sonstigen statischen oder bautechnischen Gründen in Teilen nicht erhalten werden kann, ist auf dem Baugrundstück die Herstellung einer Trockenmauer in vergleichbaren Abmessungen vorzusehen.

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum entsprechend der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Wandhöhe, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen dienen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten Kontext. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen (Satteldächer, Walmdächer) entsprechen der ortstypischen Bauweise, von der zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes nicht abgewichen werden soll. In dieses Bild sollen sich Garagen und Carports ebenfalls integrieren bzw. ist die Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. Flache bzw. flachgeneigte Dächer bei Garagen und Carport sind aus gestalterischen sowie ökologischen und klimatischen Gründen nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.

Zur Vermeidung von unerwünschten ortsuntypischen Dachausbildungen wird der Katalog der zulässigen Dachaufbauten und Einschnitten begrenzt. Dies wird insbesondere an den Merkmalen Form, Breite und Abstand zur Seite und nach oben fest gemacht, die als Mindestanforderung zum Inhalt der Bauvorschrift erhoben wurden.

Auch die Dachoberfläche und Farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung eingeschränkt.

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sind nur am Gebäude (Dachflächen) zulässig, um den Umfang der störenden Aufständereien zur Schrägstellung zu minimieren. Zugleich wird sichergestellt, dass sie auf geeigneten Standorten bezüglich der Neigung und der Verschattung konzentriert platziert und die Gartenbereiche von unerwünschten Anlagen freigehalten werden.

Die sichtbare Wandhöhe wird zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass z. B. durch Abgrabungen weitere Geschosse frei gestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden.

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

Zum Schutz des Ortsbilds werden Stützmauern in der Höhe begrenzt. Weitere Stützmauern sind zulässig, sofern sie einen Mindestversatz aufweisen. Alternativ können Böschungen bis zu 45° hergestellt werden, sofern die Hangstabilität gewährleistet ist.

Auf dem Grundstück müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Baugebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Im Sinne der attraktiven Gestaltung der Einfriedungen werden geschlossene Einfriedungen sowie Stacheldraht ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon bleibt die Trockenmauer entlang der Verkehrsfläche zulässig. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen.

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

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.

5 UMWELTBEITRAG

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Durch das Büro Kunz GaLaPlan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte darlegt. Der Umweltbeitrag einschließlich Artenschutz wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung beigelegt.

6 BODENORDNUNG

Eine Grundstücksneubildung ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungskosten trägt der planungsbegünstigte Grundstückseigentümer.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1.137 m ²
Grünflächen / Gewässer	ca.	268 m ²
Geltungsbereich	ca.	1.405 m²

Stadt Todtnau, den

fsp.stadtplanung

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

Andreas Wießner
Bürgermeister

Planverfasser