

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) i.V. mit § 2a BauGB

1. ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Das Wachstum unserer Dörfer und Städte ist eng mit dem wirtschaftlichen Wachstum und der Bevölkerungsentwicklung verbunden. Derzeit ist die wirtschaftliche Situation vergleichbar mit der der Wirtschaftswunderzeit und mittlerweile sind die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge dabei selbst Familien zu gründen. Des Weiteren steigt die Geburtenrate, nach stark rückläufigen Jahren deutlich an, teilweise wird in einigen Kommunen bereits wieder eine natürliche Bevölkerungsentwicklung verzeichnet. Dies hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und insbesondere auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen. Im ländlich geprägten Raum wird traditionell das Einfamilienhaus bevorzugt und entsprechend hoch ist derzeit die Nachfrage nach Bauplätzen.

In der Stadt Schopfheim und den Ortsteilen stehen kaum noch Wohnbauflächen, auch nicht innerhalb der bereits bebauten Siedlungsbereiche, zur Verfügung. Die nur noch vereinzelt vorhandenen Baulücken sind in privatem Besitz und werden in der Regel für den Eigenbedarf vorgehalten. Wie derzeit überall, besteht auch in Schopfheim enormer Bedarf nach Jahren der Stagnation. Der Stadt liegen für das Gebiet „STALTEN“ bereits jetzt über 100 Anfragen vor, überwiegend einheimischer Interessenten, insbesondere von jungen Familien. Die Stadt Schopfheim hat in den letzten Jahren im Wesentlichen Geschosswohnungsbau in der Innenstadt entwickelt, das letzte Baugebiet für Einfamilienhäuser liegt fast 10 Jahre zurück. In der Zwischenzeit entstand ein großer Nachholbedarf.

Sofern keine Wohnbauflächen angeboten werden können, muss mit einer Abwanderung gerechnet werden. Der Ortsteil Langenau ist aufgrund der Nähe zu den Infrastrukturstandorten (Kindergarten und Schule im Stadtteil), sowie der Nähe zur S-Bahnstation „Schopfheim West“ (Luftlinie ca. 1km) und zu den Nahversorgungsschwerpunkten einer der Wohnbauentwicklungsstandorte der Stadt Schopfheim. Aufgrund der topografischen Lage des geplanten Baugebiets mit sehr guter Orientierung ist das Plangebiet ein attraktiver Wohnstandort.

Die Stadt Schopfheim ist bestrebt Bauplätze in eigener Regie anzubieten. Im Vorfeld wurden, mit maßgeblicher Unterstützung durch die Ortsverwaltung, die Eigentümer kontaktiert und entsprechende Optionen gesichert. Die Bereitstellung von gemeindeeigenem Bauland ist ein wichtiges Steuerungsinstrument der kommunalen Bodenordnungspolitik.

Mit der Ausweisung des Wohngebietes „STALTEN“ möchte die Stadt Schopfheim dem vorhandenen Bedarf nachfrageorientiert gerecht werden und die baurechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen.

2. VERFAHREN

VORUNTERSUCHUNGEN UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Für das Plangebiet wurden Mitte 2018 erste Konzepte erstellt und detailliert mit dem Ortschaftsrat in öffentlicher Sitzung am 10.10.2018 diskutiert und durch Beschluss empfohlen einen Bebauungsplan auf der Grundlage der Überlegungen aufzustellen.

Im Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik (BUT) der Stadt Schopfheim wurde in öffentlicher Sitzung am 22.10.2018 die Planung erörtert und ebenfalls der Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Stalten“ im Stadtteil Langenau gefasst.

Der Gemeinderat ist den Empfehlungen des Ortschaftsrats und des BUT gefolgt und hat in öffentlicher Sitzung am 12.11.2018, nach Erörterung der Planung, den Aufstellungsbeschluss gefasst. Des Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt mit den betroffenen Eigentümern, zum Zwecke des Erwerbs der Grundstücke, Kontakt auf zu nehmen.

Der überwiegende Teil der Grundstücke konnten mittlerweile erworben werden, mit den Grundstückseigentümern, die nicht veräußern wollten, konnten entsprechende Vereinbarungen für die Realisierung des Gebiets getroffen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN gem. § 13b BauGB FÜR BEBAUUNGSPLÄNE

Der Gesetzgeber hat im Mai 2017 aufgrund der enormen Nachfrage nach Bauland das Baugesetz geändert. Demzufolge können unter bestimmten Voraussetzungen Bebauungspläne für Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren (einstufig) aufgestellt werden. Bei diesem Verfahren wird kein Umweltbericht gefordert und es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13b BauGB

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen wurden für den Bebauungsplan „STALTEN“ geprüft und mit der maßgebenden Behörde abgestimmt. Aufgrund des Charakters und des Umfangs des Bebauungsplans kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB „Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ – einstufig, ohne Umweltprüfung-- /bericht – durchgeführt werden. Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an den bebauten Innenbereich. Die Freifläche zwischen zwei Siedlungsausläufern in Langenau wird abgerundet. Die max. überbaubare Grundfläche des Plangebiets liegt gem. § 13b BauGB unterhalb des Schwellenwertes von 10.000m² des § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Die vorgesehenen Festsetzungen lassen keine Vorhaben mit Pflicht zur UVP oder der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG zu. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Des Weiteren liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1(6) Nr. 7 BauGB vor. Ein weiterer Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. ein Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im räumlichen und sachlichen Zusammenhang wird derzeit in der Gemeinde nicht aufgestellt.

OFFENLAGE MIT ERWEITERUNG DES PLANGEBIETS

Der Ortschaftsrat Langenau hat am 14.11.2019 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf mit allen erforderlichen Gutachten und Fachplanungen detailliert erörtert. Es wurde angeregt die Verkehrsplanung mit Wendemöglichkeit und die Befahrbarkeit des Fuß- und Radweges nochmals zu prüfen. Der Ortschaftsrat hat, mit den genannten Anregungen, den Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst, den Entwurf zu billigen und die Durchführung der Offenlage zu beschließen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 25.11.2019 den Bebauungsplanentwurf mit den Fachgutachten erörtert und gebilligt. Beschlossen wurde, gegenüber den Vorentwurfsvarianten aus dem Jahr 2018, die Erweiterung des Plangebiets im Norden um zwei weitere, bereits bebaute Grundstücke, auf denen eine Nachverdichtung stattfinden soll und die Ergebnisse der mittlerweile geprüften Anregungen des Ortschaftsrats (Wendehammer und Notbefahrbarkeit des Fuß- und Radweges).

Für den Bebauungsplanentwurf hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB beschlossen.

STELLUNGNAHMEN DER BÜRGER, DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Durchführung der Beteiligung erfolgte vom 02.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020. Insgesamt gingen nur wenige Stellungnahmen ein. Im Wesentlichen handelte es sich um Hinweise zu den Umweltbelangen und zur Realisierung.

Die Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und am 12.03.2020 im Ortschaftsrat vorberaten und am 25.05.2020 im Gemeinderat behandelt.

SATZUNGSBESCHLUSS

In öffentlicher Sitzung am 25.05.2020 wurden die Stellungnahmen behandelt und gegeneinander und untereinander abgewogen. Über die Stellungnahmen wurde beschlossen und der Satzungsbeschluss gefasst.

3. PLANGEBIET, VORGABEN DER LANDESPLANUNG, BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Langenau, zwischen zwei Siedlungsausläufern. Angebunden an das überörtliche Straßennetz ist das geplante Baugebiet über die L139. Topografisch handelt es sich um einen leicht nach Westen abfallenden Hang. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage und Orientierung sehr attraktiv. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,67 ha. Gegenüber dem Vorentwurf (1,43 ha) wurde das Plangebiet etwas nach Norden um zwei bereits bebaute Grundstücke, die auf Wunsch der Eigentümer einer Nachverdichtung zugeführt werden sollen, vergrößert. Die Fläche des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich, als Grünland genutzt mit wenigen Obstbäumen in den Randbereichen.

Die Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind nachfolgend dargestellt:

Vorentwurf 2018



Entwurf zur Satzung 2020



VORGABEN DER LANDESPLANUNG

Die Stadt Schopfheim muss als Mittelzentrum die Versorgungsfunktion für den zugewiesenen Mittelbereich übernehmen und damit Infrastrukturen und Flächen vorhalten, die über den eigenen Bedarf hinausgehen. Dies gilt auch für die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Langenau ist zusammen mit Wiechs, Fahrnau und Schopfheim selbst, als „Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse“ ausgewiesen und damit ausgewiesener Entwicklungsstandort für das Wohnen.

Auszug Regionalplan 2000

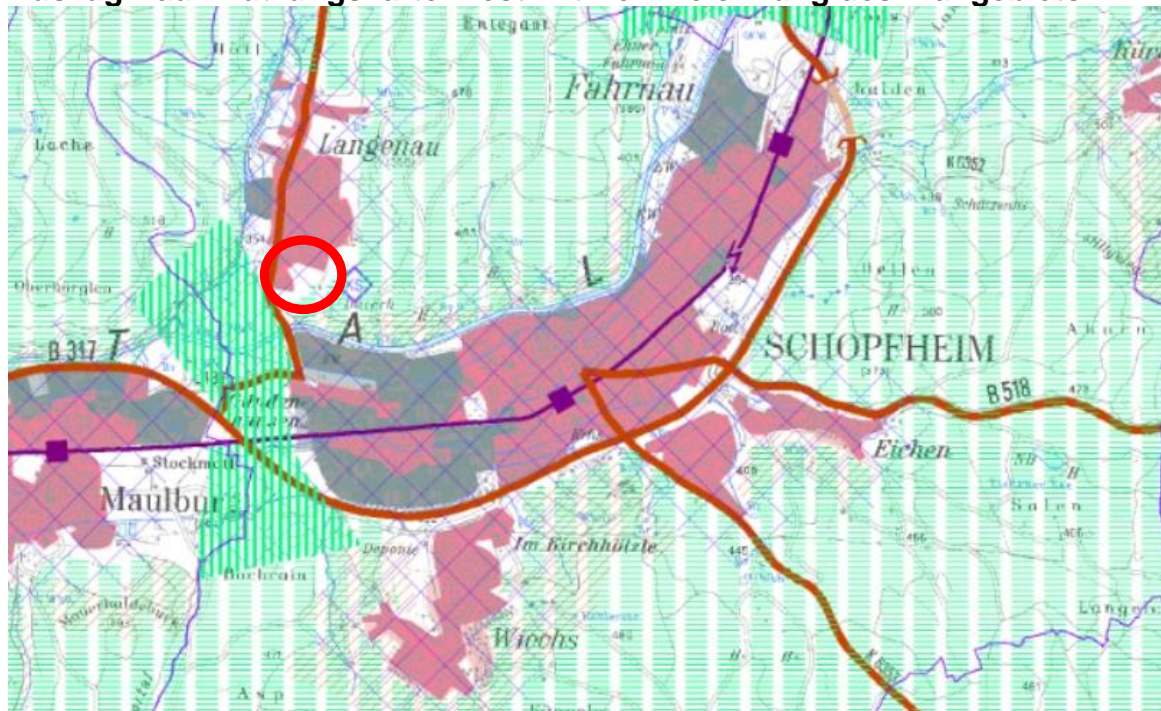


Strukturkarte I

Aufgrund der Nähe zu Schopfheim, seiner Lage und Erreichbarkeit (B317 und S-Bahn ca. 1km entfernt) sowie der vor Ort selbst vorhandenen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) und der Naherholungsmöglichkeiten ist Langenau ein bevorzugter Wohnstandort. Auf den zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen ist eine Minstdichte (50-60 Einwohner/ha) nachzuweisen.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Regionalen Grünzuges oder einer Grünzäsur. Mit der Realisierung des Gebiets wird die bestehende Siedlungsstruktur abgerundet.

Auszug Raumnutzungskarte West mit Kennzeichnung des Plangebiets



ANGRENZENDER BEBAUUNGSPLAN

„OBERE-MITTLERE-NIEDERE HOLZMATT UND KURZE FUHREN“

Der angrenzende Bebauungsplan „OBERE-MITTLERE-NIEDERE HOLZMATT UND KURZE FUHREN“, in Kraft getreten am 07.01.1971, zuletzt geändert mit Rechtskraft vom 06.12.2003 wird teilweise überlagert.

Überlagerungsbereiche

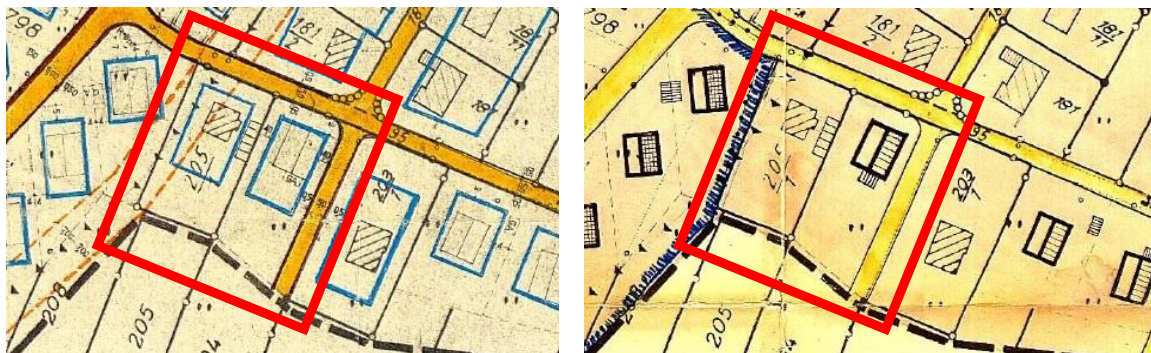


Mit Rechtskraft des Bebauungsplans „STALTEN“ wird der alte Bebauungsplan in den Überlagerungsbereichen aufgehoben (s. Anlage zur Satzung).

Im Wesentlichen betroffen von den Überlagerungen sind 2 Grundstücke an der „Staltenstraße“, die auf Wunsch der Eigentümer nachverdichtet werden sollen.

Auszug Bebauungsplan

„OBERE-MITTLERE-NIEDERE HOLZMATT UND KURZE FUHREN“ von 1971



Festgesetzt ist im alten Plan ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine offene Bauweise, bei der nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind. Der alte Bebauungsplan setzt für die Größe der Baugrundstücke eine relativ kleine überbaubare Flächen durch Baugrenzen fest. Zulässig sind bergseits 1-geschossige und talseits 2-geschossige Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 18-32°.

Neuer Entwurf im Überlagerungsbereich an der „Staltenstraße“

Im neuen Bebauungsplan „STALTEN“ werden die Bebauungsmöglichkeiten für diese beiden Grundstücke erweitert durch größere Baufenster, eine höhere GRZ mit 0,4 und der Möglichkeit vollumfänglich § 19 (4) BauNVO in Anspruch zu nehmen (max. GRZ 0,6). Des Weiteren dürfen II- Vollgeschosse errichtet werden und die Dachneigung wird auf 32-42° erhöht, um einen Dachausbau zusätzlich zu ermöglichen.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der Planbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel als geplante Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Alternativenprüfung und Flächenverfügbarkeit

Es gibt, außer in Langenau, nur noch in den Stadtteilen Eichen und Gersbach Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan. Diese Stadtteile sind keine präferierten Entwicklungsstandorte. Die im FNP ausgewiesenen Flächen dieser Stadtteile dienen vorrangig dem Eigenbedarf. Des Weiteren ist die Erschließung dieser Gebiete problematisch.

Langenau hingegen ist als Wohnstandort innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen. Ein weiterer Punkt, der für den Standort Langenau spricht ist die Verfügbarkeit der Flächen sowie die Bereitschaft der Eigentümer am Verfahren mitzuwirken und ihre Grundstücke einzubringen.

Für den jetzigen Planbereich in Langenau konnten erfolgreich Grundstücksverhandlungen geführt werden. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist im Besitz der Stadt Schopfheim.

AUSZUG FNP (derzeit wirksam)

Darstellung ohne Maßstab



Für die Entwicklung des Bebauungsplans „STALTEN“ wird nicht die gesamte, im Flächennutzungsplan dargestellte, neue Wohnbaufläche von ca. 3,4 ha in Anspruch genommen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Landwirtschaft, priv. Reiterhof) und zweier großer Baumreihen (Sumpfeichen bis zu 25m hoch) im östlichen Bereich, wurde auf eine weitere Entwicklung an dieser Stelle verzichtet. Von der nächstgelegenen Baumreihe wird mit der geplanten Bebauung ein Abstand von mehr als 30m eingehalten. Neu in Anspruch genommen werden nur ca. 1,3 ha, zusammen mit den bereits bebauten Grundstücken ist das Plangebiet ca. 1,67 ha groß. Sehr deutlich wird dieser Verzicht im Luftbild. Nachfolgend dargestellt sind die Rahmenbedingungen für die Abgrenzung des Plangebiets und für den städtebaulichen Entwurf.

Luftbild mit den Rahmenbedingungen für die Abgrenzung und Planung



Blau: Bachlauf mit Quellbereich

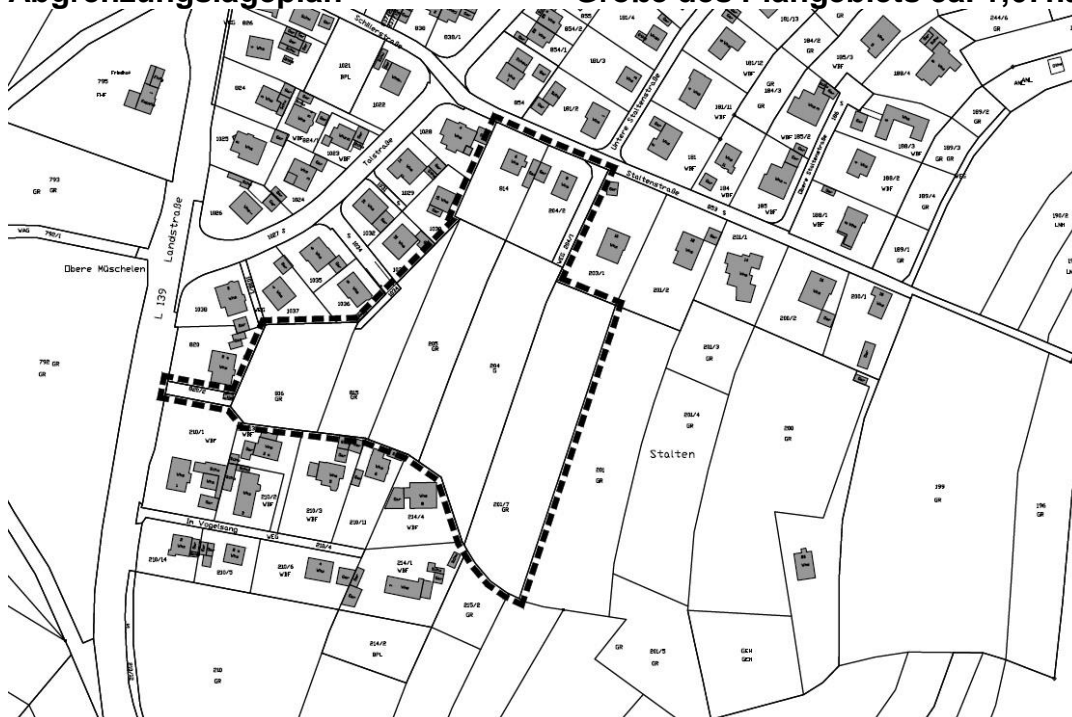
Grün: Baumreihen mit Sumpfeichen

Rot: Anbindungsmöglichkeiten Straßen und Wege

Braun: Hof

Abgrenzungslageplan

Größe des Plangebiets ca. 1,67ha



4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 EINBINDUNG, NUTZUNG UND BEBAUUNG

EINBINDUNG

Orts- und Landschaftsbild

Langenau ist ein historisch gewachsenes Straßendorf, das sich entlang des Talraumes entwickelt hat. Mit der Realisierung des Plangebiets wird der Ortsteil nicht überformt oder weiter gestreckt. Das Baugebiet schließt den Ortsrand zwischen zwei vorhandenen Siedlungsausläufern und rundet den Siedlungskörper baulich ab. Trotzdem wird es, wie bei jeder baulichen Maßnahme, Veränderungen des Landschaftsbildes geben. Die Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild wurde fachlich untersucht und wird durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen sichergestellt (u.a. Satteldächer, Begrünung, Renaturierung, etc.).

Infrastruktur

Der Entwicklungsrahmen des Ortsteils mit einem Zuwachs von ca. 30 Gebäuden und 90 Einwohnern wird nicht gesprengt, die vorhandene Infrastruktur ist ausreichend, die Erweiterung des städtischen Kindergartens ist vorgesehen.

Landwirtschaft

Aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ist mit Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen. Langenau ist in weiten Teilen noch dörflich geprägt, es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

NUTZUNG

Art der Nutzung

Das Plangebiet soll analog zu den direkt angrenzenden Siedlungsbereichen als **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO** festgesetzt werden. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden werden aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 5 (3) Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können aber als Ausnahme zugelassen werden.

Maß der Nutzung

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO. Des Weiteren können die Möglichkeiten des § 19 (4) BauNVO (nicht angerechnet werden Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) vollumfänglich in Anspruch genommen werden (max. GRZ 0,6). Damit soll ein Beitrag zur optimalen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes und damit einhergehend auch eine Flächenersparnis erreicht werden.

Im gesamten Plangebiet sind max. II-Vollgeschosse zulässig. In Verbindung mit einer festgesetzten Dachneigung von 32-42° ist ein Dachausbau zum Vollgeschoss möglich.

BEBAUUNG

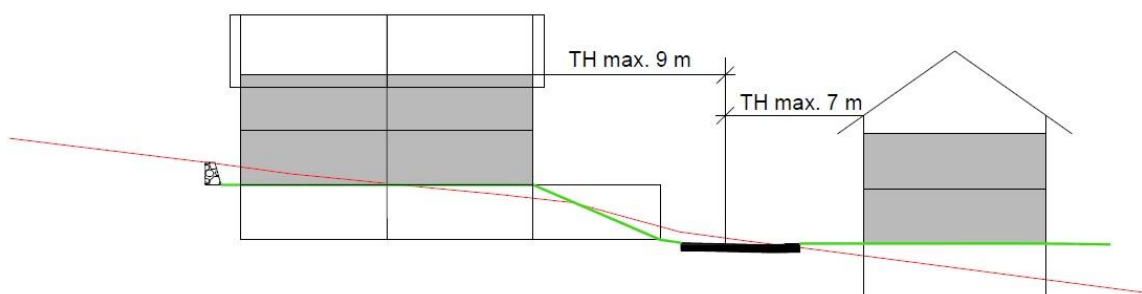
Gestaltung, Orientierung und Höhe der Gebäude

Das Satteldach soll, wie auch im übrigen Siedlungsbereich, das geplante Baugebiet und damit auch das Orts- und Landschaftsbild prägen. Festgesetzt sind dabei unterschiedliche Dachneigungen, die Bandbreite ist aber so gewählt, dass eine Einbindung gewährleistet werden kann. Satteldächer sind für die Hauptgebäude festgesetzt, untergeordnete Bauteile der Gebäude sowie die Nebengebäude, Carports, Garagen, Gartenhütten, etc. können auch mit Pult- oder Flachdächern ausgestattet werden. Flachdächer sind zur besseren gestalterischen Einbindung zu begrünen, damit sie ökologisch für die Rückhaltung und Filtrierung von Regenwasser sowie für die Flora und Fauna wirksam werden können ist ein Mindestsubstrataufbau von 10 cm vorzusehen.

Die Gebäude sind nach Süden und Südwesten orientiert. Damit ist eine optimale, aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie möglich. Das Gebiet stellt aufgrund der geplanten Erschließungsstruktur, der vorgesehenen Orientierung eine wirtschaftliche Lösung, sowohl für die Realisierung als auch hinsichtlich der künftigen Betriebskosten dar.

Aufgrund der Hangneigung wurden unterschiedliche Traufhöhen zur Begrenzung der Höhenentwicklung bezogen auf das nächstgelegene Straßenniveau im Lageplan (Bl. 2) berg- und talseits festgesetzt.

Schemaschnitt



Der noch unbebaute Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 814 liegt nicht direkt an einer öffentlichen Straße. Für den südlichen Teil dieses Grundstückes ist zur Feststellung der Traufhöhe das Niveau der neu anzulegenden privaten Zufahrt maßgebend.

Im Plangebiet sind verdichtete Bauformen festgesetzt mit einem hohen Anteil an Doppel- und Reihenhäusern. Dies bedeutet auch, dass viele Gebäude auf der Grundstücksgrenze zusammen errichtet werden. Aufgrund dessen wurden Regelungen getroffen, dass diese Gebäude in Form, Gestaltung, Höhe und Farbgebung aufeinander abzustimmen sind. Dies ist wegen der bestehenden Hangneigung und der geplanten Dichte umso wichtiger, da Höhenversätze zu erwarten sind und bedingt auch eine Abstimmung der Höhenlage der Gartenflächen. Stützmauern und Einfriedungen sind sensibel einzupassen, entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Davon betroffen sind auch Nebenanlagen, Carports und Garagen. Damit das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der relativ kleinen Grundstücke und der Hanglage beeinträchtigt wird, ist die Errichtung dieser baulichen Anlagen beschränkt auf die überbaubaren Flächen. Kleinere Gerätehütten bis max. 20 m³ umbauten Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit die Sichtverhältnisse und die gestalterische Wirkung des öffentlichen Straßenraums nicht eingeschränkt werden, müssen alle baulichen Anlagen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,5m einhalten. Dies dient auch der Schneeräumung im Winter.

Bauweisen und Wohnformen

Bereits in den ersten Diskussionen mit dem Ortschaftsrat wurde aus dem Gremium angeregt, Bauplätze für ein seniorengerechtes Wohnen oder für Mehrgenerationenhäuser, speziell für Bürger aus dem Ortsteil Langenau selbst vorzusehen. Mittlerweile gibt es 8 Anfragen von Bewerbern, überwiegend aus dem Ortsteil, die sich speziell für diese Wohnformen interessieren. Für die Aufnahme in die städtische Liste der Bauinteressenten wurden auch die Beweggründe dargelegt. Zum einen möchte man nicht aus dem Ortsteil, in dem man einen Großteil seines Lebens verbracht hat, wegziehen, zum anderen wird es zunehmend schwieriger das eigene Haus / Grundstück im Alter zu bewirtschaften.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs konnte dies berücksichtigt werden. Festgesetzt sind Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser (DH) und Reihenhäuser (RH), die aber sehr flexibel zusammengestellt wurden, um auf die Erfordernisse der künftigen Bauherren, auch der vielen jungen Familien, die sich beworben haben, eingehen zu können.

Es sind in der östlichen, höher gelegenen Hälfte des Baugebiets EH oder DH möglich mit jeweils max. 2 Wohneinheiten, in der unteren, westlichen Hälfte sind Reihenhäuser mit max. 1 Wohneinheit oder, alternativ Einzelhäuser bis max. 6 Wohneinheiten festgesetzt. In der oberen Hälfte des Baugebiets können statt Einfamilien- und Doppelhäuser auch z.B. Mehrgenerationenhäuser von Familien gemeinsam errichtet werden. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche und den nachzuweisenden Stellplätzen werden aber realistischer Weise nicht mehr als 2 Wohneinheiten dort möglich sein. In der tieferliegenden, westlichen Hälfte des Baugebiets sind Reihenhäuser mit je einer Wohneinheit oder alternativ die Möglichkeit statt der 3 Reihenhäuser ein größeres Gebäude mit max. 6 Wohneinheiten festgesetzt. Die Parkierung wurde auf der gegenüberliegenden Straßenseite angeordnet, so dass es hier keine Einschränkungen aufgrund des Stellplatznachweises gibt. In diesem Bereich wäre neben den Mehrgenerationenhäusern auch ein seniorengerechtes Wohnen z.B. in einer Wohngruppe möglich. Insgesamt eignen sich dafür 4 Bauplätze in dem tiefergelegenen Teil des Plangebiets.

Bürgeranhörung und Informationsveranstaltung

Aufgrund der großen Nachfrage (über 100 Bewerber für das Baugebiet) ist die Durchführung eines Bürgerinformationsabends vorgesehen. Diese Veranstaltung soll dazu dienen den städtebaulichen Entwurf näher zu erläutern sowie auf Fragen der Bürger und Bewerber einzugehen. Gleichzeitig soll aber damit auch die Möglichkeit geschaffen werden, dass sich die Bauinteressenten untereinander austauschen können. Dies soll die Bildung von Bauherrengemeinschaften und künftigen Nachbarschaften im Vorfeld der Realisierung des neuen Baugebiets anregen und fördern. Die am meisten nachgefragte Wohnform ist das klassische Einfamilienhaus, dafür stehen aber nur sehr begrenzt Bauplätze zur Verfügung. Die Veranstaltung wird voraussichtlich im Frühjahr

Dichtenachweis

Es sind ca. 30 Bauplätze zwischen 460 m² bis max. 760 m² vorgesehen, entstehen können ca. 36 Wohneinheiten für ca. 90 Einwohner. Damit können auch die landesplanerischen Vorgaben bezüglich der Dichte erfüllt werden.

Flächenbilanz

Baugrundstücke einschl. Bestand	12.386 m ²
öffentliche Grünflächen	1.795 m ²
Verkehrsflächen einschl. Gehweg	2.346 m ²
Fuß- und Radweg	114 m ²
Trafostation	36 m ²
Gesamtfläche	16.677 m²

Für die öffentlichen Erschließungsanlagen, einschl. der Flächen für die Straßen, der Trafostation sowie des Fuß- und Radweges werden ca. 15 % und für die öffentlichen Grünflächen ca. 11% der Gesamtfläche des Plangebiets benötigt.

4.2 ERSCHLIESSUNG

VERKEHR

Verkehrsplanung

Mit der Erschließungsplanung wurde das Planungsbüro Süd-West, Lörrach beauftragt. Die Erschließungsplanung liegt bereits im Entwurf vor und wurde in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Das geplante Baugebiet wird über die „Talstraße“ und „Staltenstraße“ verkehrstechnisch mittels einer Erschließungsschleife erschlossen. Der in der Talstraße vorhandene Gehweg wird dabei im Gebiet fortgesetzt.

Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde auf den ursprünglich vorgesehenen Wendekreis aufgrund des erforderlichen Durchmessers von 21 m und des damit einhergehenden Flächenverlustes verzichtet. Zudem ist es technisch schwierig im Hangbereich die max. zulässigen Steigungen einzuhalten (Platz mit ca. 6% und Straße mit 15% Steigung, zusätzliche Stützmauern von mind. 1,5 m, etc.).

Statt des Wendekreises für die Müllfahrzeuge ist jetzt im Kurvenbereich ein Wendehammer geplant, der auch für größere Fahrzeuge (Schneeräumung) ausgelegt ist. Die Müllabfuhr wird diese Stichstraße nicht befahren, die Müllgefäße müssen am Tage der Abfuhr an einen neu geplanten Platz an der Erschließungsschleife gebracht werden.

Die Straßenbreite mit ca. 5,0m ist ausreichend für die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets. Das Parkieren auf der Straße ist erst ab einer Straßenbreite von 5,50m gem. Straßenverkehrsordnung zulässig. Im Planentwurf wurden, in Abhängigkeit der realisierbaren Wohneinheiten und den Anforderungen der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Schopfheim aus dem Jahre 2016, ausreichend Flächen für das Anlegen privater Stellplätze vorgesehen. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, dass der öffentliche Straßenraum nicht nur ausschließlich dem Verkehr dient. Verkehrstechnisches Ziel ist es, das gesamte Plangebiet als Tempo 30 – Bereich auszuweisen.

Ein Teil der Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung eines Wohnhofes (Stichstraße), dieser Bereich ist als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Im südlichen Bereich ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der das Plangebiet direkt an den regionalen Fuß- und Radweg an der Landstraße L139 anschließt. Dieser Weg wird notbefahrbar ausgebaut, so dass Rettungs- und Müllfahrzeuge im Einbahnverkehr, aus Richtung Schopfheim kommend, in das Gebiet einfahren können.

Lärm und Immissionen aus dem Verkehr

Die Landesstraße L 139 verläuft direkt am Plangebiet vorbei und befindet sich zudem im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße B 317. Aus diesem Grunde wurde die im Plangebiet zu erwartende Straßenverkehrslärmeinwirkung prognostiziert und beurteilt. Die gutachterliche Stellungnahme wurde durch das Büro Dr. Jans, Ettenheim erarbeitet.

In Abschnitt 6 der gutachterlichen Stellungnahme vom 30.09.2019 wurde die durch den Straßenverkehr auf den hier maßgebenden Streckenabschnitten der o. g. Straßen verursachte Lärmeinwirkung auf der Grundlage der zukünftig zu erwartenden Frequentierung (Prognosefall 2030) ermittelt und durch Vergleich mit den jeweils maßgebenden Referenzwerten beurteilt.

Diese Berechnungen ergaben, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für "allgemeine Wohngebiete" im gesamten Plangebiet und der entsprechende Orientierungswert "tags" innerhalb der geplanten Wohnbaufläche eingehalten werden.

Lediglich der Orientierungswert "nachts" wird innerhalb einer kleinen Teilfläche am westlichen Rand der Wohnbaufläche geringfügig überschritten.

Es können aber weder entlang der L 139 noch am westlichen Rand der Wohnbaufläche "aktive" Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschirmen mit sinnvoller Ausdehnung bzw. mit städtebaulich vertretbaren Dimensionen angeordnet werden. Zusammen mit der nur geringfügigen Überschreitung wurden deshalb keine "aktiven" (abschirmenden) Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitungen wird auf die Festsetzungen von Lärmpegelbereichen im Lageplan (Bl. 2) verzichtet. Die in einem kleinen Teilbereich erforderlichen "passive" Schallschutzmaßnahmen sind der gutachterlichen Stellungnahme zu entnehmen. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-2 (9) dienenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche sind in Anlage 7 der gutachterlichen Stellungnahme vom 30.09.2019 für die aus schalltechnischer Hinsicht ungünstigste Höhenlage von 9 m über Gelände (2.Obergeschoss) grafisch dargestellt. Die gutachterliche Stellungnahme ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Durch die Realisierung und den Betrieb des geplanten Baugebiets wird es ein höheres Verkehrsaufkommen und damit auch verbunden, Lärm und Emissionen geben. In den für die lärmtechnische Beurteilung eines Wohngebiets geltenden Regelwerken gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die vergleichsweise geringe zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Plangebiet zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der bestehenden Wohnnutzung führt. Eine hohe Lebens- und Erholungsqualität in Langenau kann auch weiterhin gewährleistet werden.

Lärm und Immissionen durch Wärmepumpen

In der Stellungnahme vom 07.02.2020 weist das Landratsamt darauf hin, dass bei neuen Wohngebäuden derzeit die Beheizung vermehrt durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe realisiert wird, auch kommen öfter Lüftung- und Kleinklimageräte zum Einsatz. In eng bebauten Gebieten kommt es aufgrund dieser Anlagen vermehrt zu Richtwertüberschreitungen.

Es wird empfohlen folgende Hinweise aufzunehmen:

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

Stellplätze, Carports und Garagen

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schopfheim vom 23.06.2016:

1,0 Stellplatz für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 55 qm

1,5 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 56 qm bis 100 qm

2,0 Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 100 qm.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken ist die Grundlage für die Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes notwendig. Die Straße soll nicht durch parkierende Fahrzeuge zugestellt, sondern als qualitativ hochwertig gestaltete Fläche allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehen.

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Für einen Teil der Baugrundstücke wurden die Flächen detailliert festgesetzt, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden sowie die öffentliche Grünfläche zu sichern und zu schützen.

Für den Teil der Grundstücke ohne konkrete Festsetzung sind diese baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, in direkter Zuordnung zu den Verkehrsflächen, zulässig.

Im Bereich der geplanten Reihenhäuser / Mehrfamilienhäuser sind die Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzt. Auch mit diesen Anlagen muss ein Mindestabstand von 0,5m von den öffentlichen Straßenflächen eingehalten werden (Gestaltung, Verkehrssicherheit / Übersichtlichkeit, Winterdienst). Dies gilt auch für die Dächer dieser baulicher Anlagen.

VER- UND ENTSORGUNG, BODENUNTERSUCHUNGEN, VERSICKERN UND ABLEITEN VON REGENWASSER

Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze wurden fachtechnisch durch das Planungsbüro Süd-West, Lörrach geprüft und können ohne erweiterte Maßnahmen und Ertüchtigungen außerhalb des Plangebiets, hergestellt werden. Im Plangebiet sind Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken zur Ver- und Entsorgung erforderlich und im Plan (Bl. 2) festgesetzt.

Für die Außengebietsentwässerung des Plangebiets ist am östlichen Rand eine Entwässerungsmulde auf den privaten Grundstücken festgesetzt und wird durch entsprechende Rechte grundbuchtechnisch gesichert. Diese Mulde zur Außenentwässerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse (Lehm / Ton) und der Hangneigung erforderlich. Die Ableitung der Außenwässer erfolgt nicht über die geplante Trennkanalisation sondern über den renaturierten Graben am südlichen Rand des Plangebiets. Für diesen Graben ist eine Renaturierung unter Beachtung der hydraulischen Vorgaben aus der Erschließungsplanung vorgesehen. Dafür werden derzeit separate und detaillierte Pläne erarbeitet.

Versetzung der bestehenden Trafostation

Die bestehende Trafostation im Südwesten des Plangebiets, die einen öffentlichen Zugang von der Landstraße (L139) hat, muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden. Zum einen müssen verschiedene Leitungstrassen über diesen Standort geführt werden und zum anderen ist dort ein Fuß- und Radweg entlang des bestehenden Grabens geplant, der das Gebiet künftig an die regionalen Fuß- und Radwege an der Landstraße anbindet.

Die Verlegung der Trafostation wurde mit dem Versorgungsträger im Vorfeld abgestimmt und eine Grundstücksfläche in unmittelbarer Nähe des jetzigen Standorts im Plangebiet festgesetzt.

Müllentsorgung

Gegenüber dem Vorentwurf von 2018 wurde im südöstlichen Teil des Plangebiets auf die Planung einer Wendeanlage verzichtet. Aufgrund der hierfür erforderlichen Radien für die Müllfahrzeuge geht sehr viel Fläche verloren. Stattdessen wurde ein Sammelplatz für Müllgefäße im Lageplan (Bl. 2) festgesetzt. Die Anwohner müssen den Müll am Tage der Abfuhr an diesen Plätzen bereitstellen, da die Müllfahrzeuge die Stichstraßen ohne entsprechende Wendeanlage nicht anfahren.

Durch den Verzicht auf die Wendeanlage konnte ein zusätzlicher Bauplatz gewonnen werden. Diese Anlage wird befestigt und eingegrünt, das dauerhafte Abstellen von Müllgefäßen ist nicht zulässig.

Das Landratsamt Lörrach verweist in seiner Stellungnahme vom 07.02.2020 darauf, dass folgende Punkte bei der Abfallbehälterbereitstellung zu berücksichtigen sind:

Grundsätzlich muss eine für Beschäftigte und Dritte sichere Abfallsammlung jederzeit möglich sein. Müll darf nach den geltenden Vorschriften nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstellplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Es sollte berücksichtigt werden, dass die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter durch den Abfallerzeuger an einer sicher befahrbaren, öffentlichen Straße erfolgen muss.

Die Zugänge von der Fahrbahn zu den Müllbehälterstellplätzen und die Standplätze müssen einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen von Müllbehältern standhält. Die Transportwege sind freizuhalten.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets kann der notbefahrbare Fuß- und Radweg auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge genutzt werden, so dass hier keine Sammelstelle erforderlich ist. Um verkehrstechnische Konflikte bei der Einmündung zur Landstraße zu vermeiden ist nur eine Einfahrt aus Richtung Schopfheim möglich.

Geotechnischer Bericht und Orientierende Untersuchung des Aushubboden

Aufgrund der unbekannten Baugrundeigenschaften wurde für die Erschließung des Neubaugebietes das Büro GeolIngenieure Mannsbart, Schopfheim mit der geotechnischen Voruntersuchung beauftragt.

Dies sind geotechnische Untersuchungen für die Standortwahl und Vorplanung eines Bauwerkes bzw. Baugebiets. Sie dienen der Entscheidung, ob ein geplantes Bauwerk / Baugebiet im Hinblick auf die Baugrundverhältnisse überhaupt realisiert werden kann und wenn ja, welche besondere Anforderungen (technisch und wirtschaftlich) für die Gründungskonzeption, die Baukonstruktion sowie die Baudurchführung zu beachten sind. Detaillierte bautechnische Angaben, die sich auf eine konkrete Planung beziehen, sind in diesem frühen Planungsstadium nicht möglich. Der Baugrund wurde entsprechend den technischen Regeln und Anforderungen an eine geotechnische Voruntersuchung gemäß DIN 4020 stichprobenartig durch Schürfungen und Rammkernsondierungen untersucht und beurteilt. Das gewählte Untersuchungsnetz ist noch relativ weitmaschig. Mit Baugrundunterschieden zwischen den einzelnen Aufschlüssen muss gerechnet werden.

Das Gebiet lässt sich in 3 unterschiedliche Bereiche (Zone A-C) einteilen. Grundsätzlich gilt je höher am Hang, desto besser wird der Baugrund. Für die unterschiedlichen Zonen wurden Vorgaben erarbeitet, die beim Bau von Erschließungsanlagen und Gebäuden zu berücksichtigen sind.

Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass das Gelände unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gutachtens bebaut werden kann. Die für das jeweilige Einzelbauwerk erforderlichen Gründungsmaßnahmen sind von einem Baugrundsachverständigen festzulegen.

Der Geotechnische Bericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Orientierende Untersuchung des Aushubboden

Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde abgeklärt, ob die angetroffenen Böden mit Schadstoffen belastet sind und wie diese gemäß VwV Boden 2007 verwertet werden dürfen. Beauftrag wurde damit das Büro Geolingenieure Mannsbart, Schopfheim.

Es wurden Einzelproben aus den Schürfgruben entnommen, aus denen Mischproben gebildet wurden. Die Mischproben wurden vom Labor SGS Fresenius GmbH untersucht. Die Analyseergebnisse des Instituts Fresenius zeigen in allen Mischproben nur geringe geogene Schwermetallgehalte (Arsen, Chrom, Kupfer, Nickel, Zink). Die Grenzwerte der **Zuordnungsklasse Z 0 Lehm/Schluff** werden überall eingehalten. Die VwV Boden Baden-Württemberg sieht für Böden der Zuordnungsklasse **Z0-Lehm/Schluff** bei der Verwertung des Bodens **keine Einschränkungen** vor.

Die Orientierende Untersuchung des Aushubbodens ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Radonbelastung

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist im südlichen Schwarzwald mit einer erhöhten Radonbelastung zu rechnen. Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem Boden austritt. Ein Schutz ist z.B. durch einen entsprechend abgedichteten Keller möglich. Es wird auf das „Radon-Handbuch Deutschland“ von 2019 des Bundesamtes für Strahlenschutz und auf den „Radonmaßnahmenplan zur nachhaltigen Verringerung der Exposition gegenüber Radon“ vom März 2019 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) verwiesen.

Ergänzende Stellungnahme des Landratsamtes Lörrach vom 07.02.2020:

Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: <https://www.loerrach-landkreis.de/radon>

Retentionszisternen, Versickerung und Nutzung des Regenwassers

Vorgesehen ist die Festsetzung von Retentionszisternen für das Regenwasser aus Dachflächen und die Ableitung der Überläufe in die geplante Trennkanalisation. Damit die Zisternen hydraulisch wirksam werden und mit angerechnet werden können ist das zusätzliche Retentionsvolumen mit 2m³ je 100m² angeschlossener Dachfläche mit einem Drosselabfluß von 0,3l/s festgesetzt.

Für die Nutzung des Regenwassers im Haushalt, z.B. für die Toilettenspülung sind die geltenden Richtlinien einzuhalten und entsprechende Anträge dafür zusammen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Für die Nutzung des Regenwassers im Garten gibt es keine Vorgaben.

Eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet ist aufgrund der Untergrundverhältnisse (s. Bodengutachten) und der Hangneigung nur mit einem erheblichen Aufwand möglich und wurde deshalb nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Es steht aber den Bauherren frei, unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, dies auf ihren Grundstücken vorzusehen. Diese Anlagen sind im Freiflächengestaltungsplan (s. Ziff. 1.4 der Hinweise III) einzutragen und ebenfalls mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Nahwärmeversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Nahwärme zur Reduzierung der Umweltbelastung wurde untersucht. Vorgelegt wurden 2 unterschiedliche Konzepte. Die Entscheidung welches Konzept umgesetzt werden soll und die technische Ausarbeitung bzw. Prüfung der Machbarkeit (z.B. Sondierungsbohrungen) hätten jedoch eine zeitliche Verzögerung der Planung sowie Einschränkungen für die Bauherren bedeutet. Es wäre zum einen eine Insellösung in Langenau gewesen, ohne

Aussicht die umliegenden Bereiche mittel- bis langfristig mit zu erschließen und zum anderen bestehen gerade im Einfamilienhausbereich sehr gute Möglichkeiten Energie einzusparen. Beabsichtigt ist es in den Kaufverträgen Energiekennziffern vorzugeben.

4.3 FREIRAUM UND UMWELT

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet ist an der südlichen Grenze entlang des bestehenden Grabens eine zusammenhängende, großflächige öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese Grünfläche übernimmt mehrere Funktionen.

Renaturierung

Der bestehende kleine Bachlauf ist kein klassifiziertes Gewässer. Derzeit ist er auf seine Entwässerungsfunktion beschränkt. Er wurde entlang der Grundstücksgrenze flächenmäßig auf eine Mindestbreite reduziert. Der Graben führt nicht immer Wasser und ist in einem eher naturfernen Zustand. Ziel ist es diesen Wasserlauf wieder deutlich sichtbar werden zu lassen und dazu auch entsprechende Entwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig soll er für die Außenentwässerung des Gebiets dienen und die Oberflächenwässer aus der Entwässerungsmulde an der östlichen Plangebietsgrenze aufnehmen.

Für die Renaturierung des Gewässers wurde das Büro Kunz, Todtnauberg beauftragt. Derzeit wird in Abstimmung mit dem beauftragten Erschließungsplanungsbüro ein Konzept erarbeitet.

Spielplatz

In der Mitte der öffentlichen Grünfläche ist auch ein Kinderspielplatz vorgesehen. Der Spielplatz soll das Naturerleben für die Kinder ermöglichen und auch als Quartierstreiffpunkt für alle Altersgruppen zur Verfügung stehen. Der Platzbereich wird nach Osten, hangaufwärts durch eine Stützmauer mit Sitzstufen abgegrenzt. Über die öffentliche Grünfläche wird in einer flachen Mulde das Dachwasser der straßenbegleitenden Carport- und Garagenzeile offen entwässert.

Private Gärten

Die unbebauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen, dabei ist auf eine möglichst naturnahe Gestaltung zu achten. Auf die Verwendung von Pestiziden sollte gänzlich verzichtet werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind aufgrund der relativ kleinen Baugrundstücke, der festgesetzten Bauformen mit vielen an der Grundstücksgrenze zusammen zu errichtenden Gebäuden und der Hanglage nur bis max. 1,20 m zulässig. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen und einvernehmlich abzustimmen.

Pro Grundstück sind je angefangener 400m² unbebauter Fläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gem. der vom Büro Kunz erarbeiteten Pflanzliste anzupflanzen.

Im Plangebiet sind ausgewählte und für die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes wichtige Standorte für Bäume auf öffentlichen und privaten Flächen vorgegeben. Diese Baumstandorte können jeweils der tatsächlichen Situation angepasst und um max. 5m verschoben werden.

Das Anlegen von Schotterflächen ist unzulässig. Bei Einfriedigungen ist auf die Durchlässigkeit von Kleintieren zu achten und vom Boden ein Mindestabstand von 15 cm einzuhalten. Stützmauern sind nur aus Natursteinen in Trockenbauweise zulässig, Gabionen dürfen verwendet werden.

Für die naturnahe Gestaltung und ökologische Aufwertung der Gebäude, der Außenanlagen und für die Bewirtschaftung halten die Umweltverbände umfassendes Informationsmaterial bereit. Des Weiteren beraten die Verbände auch Bauherren zu den o.g. Themen.

BEHANDLUNG DER UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Vorbemerkung

Auch bei einem 13b-Verfahren sind die Umweltbelange zu prüfen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen festzusetzen.

Die erforderlichen Untersuchungen der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Mensch, Umwelt, Natur- und Landschaft erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Neben den Aspekten des Naturschutzes wird der Bebauungsplan im Hinblick auf die Gesundheit des Menschen, das Kulturelle Erbe, den

sachgerechten Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie den Aspekten der erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie abgeprüft. Die Unterlagen wurden durch das Büro Kunz, Todtnauberg erstellt, der Bericht über die Behandlung der Umweltbelange sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung sind als Anlage beigelegt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Stalten“ ist die große Nachfrage und die geplante Überbauung der Grundstücken Flst. Nr. 820/2, 816, 815, 205, 204, 204/1, 201/7 und 201. Gegenstand des Bebauungsplans ist eine Fettwiese, auf der eine neue Wohnsiedlung entstehen soll. Das Vorhaben dient der Schaffung von benötigtem Wohnraum.

Eingriffe

Durch die Überbauung entstehen für den Naturhaushalt durch die zusätzliche Flächenversiegelung folgende Eingriffe:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Fettwiesen, Privatgartenbereiche sowie 16 Einzelbäumen.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Grundwasser durch die zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung sowie den dadurch bedingten vollständigen Verlust der Bodenfunktionen bzw. der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 0,94 ha.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft durch die Flächenversiegelung von ca. 0,94 ha und den damit einhergehende Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen.
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung durch die Bebauung einer bisher landwirtschaftlich (extensiv) genutzten Fläche.

Vermeidung und Minimierung

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Minimierung der zusätzlichen Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten;
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens;
- Verwendung von Retentionszisternen;
- Begrünung von Flachdächern mit einer mind. 10 cm hohen Substratschicht;
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Während der Aktivitätsphase von Reptilien (Anfang März – Anfang November) ist ein von Reptilien nicht überwindbarer Schutzzaun zu stellen. Der Zaun muss unmittelbar südlich an die Gartenflächen der angrenzenden Gebäude errichtet werden :



- Sobald es konkrete Bauabsichten für den nördlichen Plangebietsteil geben sollte, müssen die betroffenen Bereiche im Rahmen des Bauantrags erneut auf Reptilien abgesucht werden und daraufhin entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingeleitet werden.
- Freimähen des Grabens und der angrenzenden Bereiche und Absuchen des Grabens durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung auf Amphibien bzw. Laich und ggf. Umsiedlung in unbeeinträchtigte Habitate.
- Während der Aktivitätszeiten der nachgewiesenen Amphibien sind je nach Witterung Anfang / Mitte Februar bis Ende Oktober Amphibienschutzzäune südlich und nördlich angrenzend zur eigentlichen Eingriffsfläche amphibien-

chere Zäune zu stellen.

- Abhängen von Nistkästen von Anfang November bis Ende Februar.
- Rodung von Gehölzen von November bis Ende Februar reduziert. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Ausführung der Bauarbeiten nur tagsüber zum Schutz von Fledermäuse
- Für die öffentliche Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lichtquellen einzusetzen (z. B. gelbliche LED's). Dies gilt auch für den privaten Bereich. Ein flächiges Anstrahlen der Fassaden o. ä. und der Gartenbereiche sowie Dauerbeleuchtungen sind zu vermeiden. Die Lichtemissionen sind so gering wie möglich zu halten.
- Bei nächtlichen Dauerbeleuchtungen Verwendung einer fledermausfreundliche Beleuchtung (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

Maßnahmen innerhalb des Plangebiets

Als weitere grünordnerische Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für je einen standortgerechten, heimischen Baum pro angefangene 400 m² nichtüberbaubare Fläche;
- Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (ca. 40%) als privater Gartenbereich oder als Grünfläche;
- Festsetzung von Strauchpflanzungen entlang des Grabens im Süden des Plangebietes (vgl. Maßnahmenplan).

Aufgrund der Strukturen innerhalb des Plangebiets sowie in unmittelbarer Nähe besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Betroffenheit der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien. Für die verschiedenen Tiergruppen wurden Vermeidungs- und Minimierungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen formuliert, welche zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zwingend eingehalten werden müssen.

Ergebnis der Abwägung der Umweltbelange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich eine zusätzliche Flächenversiegelung von 0,94 ha, was zu einem dauerhaften Verlust von Fettwiese, Privatgartenbereichen und 16 Einzelbäumen führt.

Insgesamt sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme etwa 40% nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereich anzulegen und die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Entlang des Grabens im Süden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier erfolgt eine naturnahe Gestaltung des Grabens mit begleitenden Hochstauden und Gehölzen etc.

Zur Kompensation des Verlusts von Gehölzen und zur Durchgrünung des geplanten Wohngebiets werden auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzgebote für einen Baum pro angefangene 400 m² privater Grundstücksfläche festgesetzt. Flachdächer sind dauerhaft mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen.

Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind bestmöglich zu vermeiden. Außerdem ist die Befestigung von Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Zur Entwässerung des Gebietes ist die Festsetzung von Retentionszisternen für das Regenwasser aus Dachflächen und die Ableitung der Überläufe in die geplante Trennkanalisation.

Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist nicht möglich bzw. aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13b BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe ohnehin nicht erforderlich.

5. REALISIERUNG UND KOSTEN

Die Stadt Schopfheim konnte den überwiegenden Teil der Grundstücke erwerben und für die noch in Privatbesitz verbliebenen Grundstücksflächen Lösungen finden. Es ist beabsichtigt die Grundstücke, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, aufgrund der vorhandenen, hohen Nachfrage, umgehend, etwa ab Herbst 2020 zu erschließen.

Es ist vorgesehen für die städtischen Bauplätze Kriterien für eine Vergabe auszuarbeiten, dabei steht die Zielgruppe „Junge Familien“ und Wohngruppen im Vordergrund.

Die für die Erschließung erforderlichen finanziellen Mittel werden bei der Haushaltsplanung der Stadt für das Jahr 2020/2021 berücksichtigt.

Aufgestellt: Schopfheim, den 25.05.2020