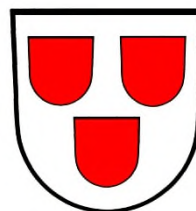


STADT SCHILTACH IM SCHWARZWALD



Stadtverwaltung
Marktplatz 6
77761 Schiltach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Hinter dem Schloß

Begründung nach § 2a BauGB

Vorentwurf: Stand: 18.02.2020

kommunal PLAN
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de
Projekt 1771

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSSITUATION, ZIELE UND ANLASS DES BEBAUUNGSPLAN-VERFAHRENS	3
2	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
3.1	Bebauungsplanverfahren.....	5
3.2	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.3	Flächennutzungsplan und Regionalplan.....	5
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
4.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept.....	5
4.2	Erschließungs- und Freiraumkonzept	7
4.3	Gestaltungskonzept.....	7
5	ERSCHLIEßUNG / TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
5.1	Verkehrerschließung	7
5.2	Ver- und Entsorgung	7
6	GUTACHTEN.....	8
6.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	8
6.2	Umweltauswirkungen	9
6.3	Schalltechnische Untersuchung	10
6.4	Baugrunderkundung.....	10
7	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	11
8	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	11
9	FLÄCHENBILANZ.....	11
10	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN	11
10.1	Planungsverfahren.....	11
10.2	Verfahrensdaten.....	11

Anlagen:

- Überschlägige Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen
(Büro Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 10.02.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 10.02.2020 (Büro Grözinger, Oberndorf a.N.)

1 Ausgangssituation, Ziele und Anlass des Bebauungsplan-Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine abschnittsweise Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, zur Deckung des vorherrschenden Wohnflächenbedarfs in der Stadt Schiltach.

Nachdem im Gemeindegebiet keine kommunalen Flächen für eine Vergabe an Interessenten zur Verfügung stehen sowie in Anbetracht der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 08.11.2017 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplan-Verfahren gefasst.

Die Stadt Schiltach war in den letzten Jahren sehr zurückhaltend mit der Ausweisung von neuen Bauflächen. Das Augenmerk galt der Bauplatzbörse mit privaten Grundstücken, über die zwischenzeitlich 25 Baulücken geschlossen werden konnten.

Mittlerweile zeige sich jedoch, dass der Bedarf nach geeigneten Baugrundstücken insbesondere für junge Familien gestiegen ist und die Stadt reagieren sollte. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche „Hinter dem Schloß“ als künftiges Wohnbaugelände ausgewiesen. Konsequenterweise wurde daher die Aufstellung eines Bebauungsplans vollzogen.

Im ersten Schritt wurde eine ingenieurtechnische Machbarkeitsstudie zur Erschließung des Plangebietes mit seiner schwierigen Topografie in Auftrag gegeben. Auf dieser Grundlage wurden dann städtebauliche Entwürfe in Varianten erarbeitet.

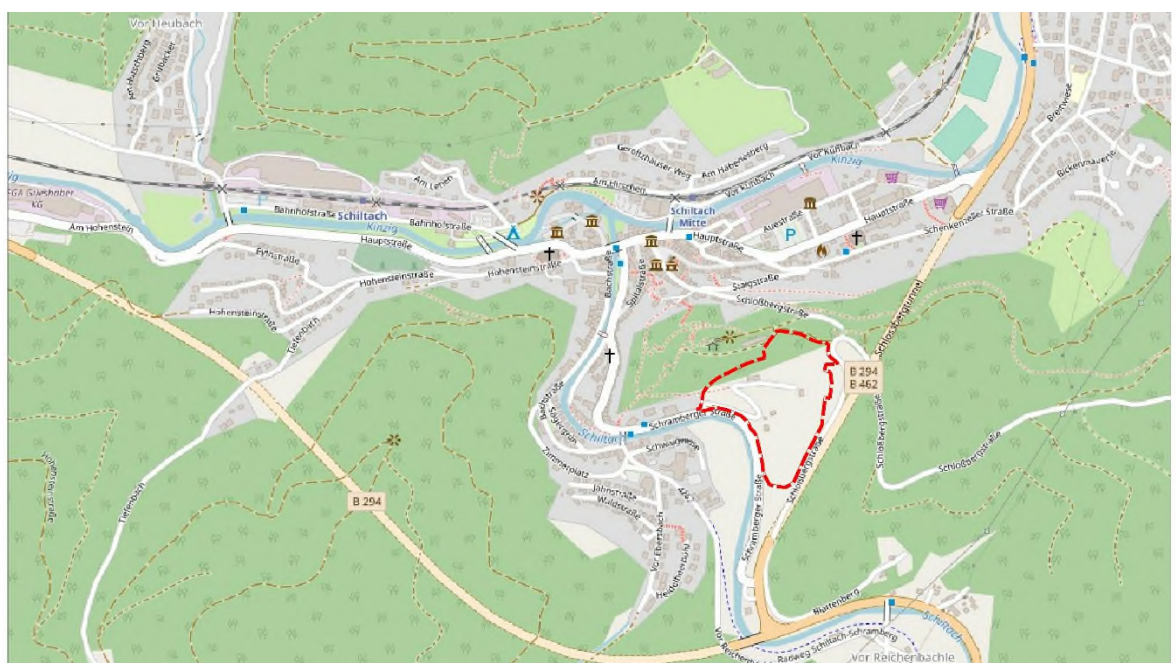
Ziel des Gemeinderates ist, sparsam mit der letzten größeren Baufläche in Schiltach umzugehen und Möglichkeiten des verdichteten Bauens und die Ausweisung kleinerer Einzelhaus-Bauplätze einzuplanen.

Den Bauherren soll möglichst viel „Baufreiheit“ durch entsprechende Festsetzungen und Vorgaben im Bebauungsplan angeboten werden.

Allerdings sind aus nachbarschützenden und städtebaulichen Gründen die maximalen Gebäudehöhen zu begrenzen.

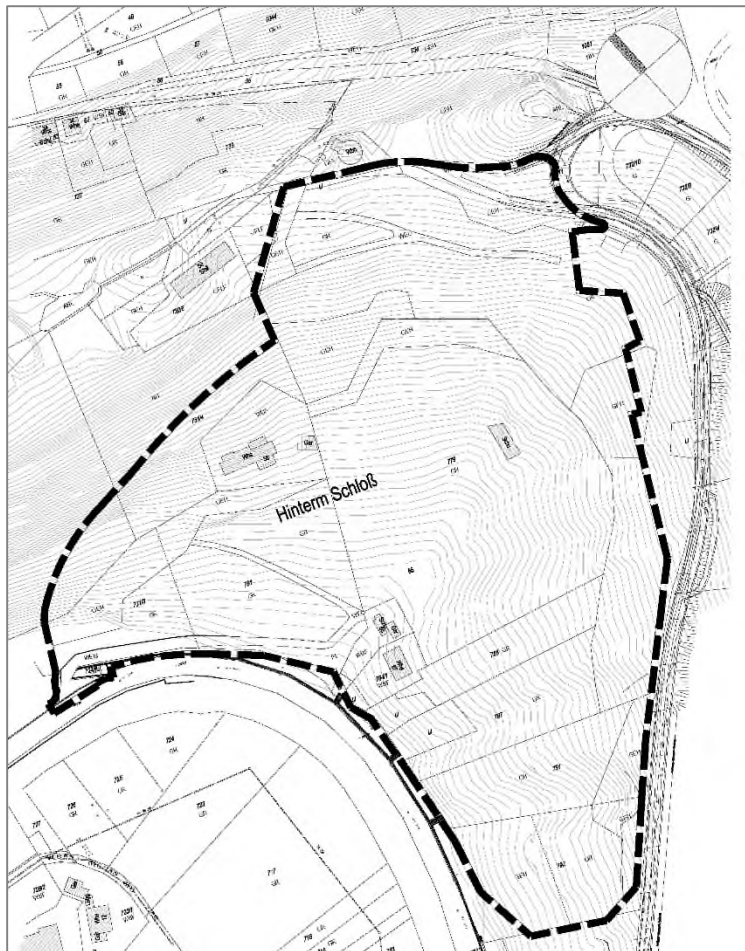
2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Süden von Schiltach in einer Hanglage zwischen der Schramberger Straße und der Schloßbergstraße.



Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes (Quelle Open Street MAP)

Der nach süd-west orientierte Hang steigt von der Schramberger Straße von ca. 332 ü.NN bis zur ‚Schloßbergstraße beim Gedenkkreuz auf ca. 403 ü.NN an.



Lageplan mit Höhenlinien und Geltungsbereich des Planungsraums

Auf einem Großteil des Plangebietes befanden sich bis vor einigen Jahrzehnten Anbauflächen und Gebäude einer Staudengärtnerei. Die Gebäude sind mittlerweile z. T. abgerissen, die ehemaligen Anbauflächen sind mit Grünlandarten überwachsen und werden von den Rändern aus allmählich von Brombeergestrüpp und Gebüsch zurückerobert.

Im Westen schneidet der Geltungsbereich einen lichten Laubwald an, welcher auf einem teilweise felsigen und gerölligen Hang stockt. Eine große Anzahl an Baumstümpfen lässt einen schon länger zurückliegenden Einschlag erkennen, der zu der aufgelockerten Bestandesstruktur geführt hat. Durch den Wald verläuft ein Trampelpfad in Serpentina, welcher im Norden in einen Forstweg einmündet.

Auf eine detaillierte Bestandsbeschreibung des Umweltberichts wird verwiesen.



Blick vom Plangebiet ins Schiltachtal mit Schramberger Straße

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



3.1 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuch (BauGB) im gesetzlichen Regelverfahren, mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, durchgeführt. Die Ausgleichsregelung ist anzuwenden.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet greift in keine rechtskräftigen Bebauungspläne ein.

3.3 Flächennutzungsplan und Regionalplan

Regionalplan	Flächennutzungsplan
 <p data-bbox="309 1108 742 1131">Ausschnitt Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg</p>	 <p data-bbox="880 1108 1380 1131">Ausschnitt Flächennutzungsplan VVG Schiltach-Schenkenzell</p>
<p data-bbox="309 1140 874 1265">In der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Schwarzwald-Baar-Heuberg ist das Plangebiet überwiegend als „Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ (Plansatz 3.2.2, nachrichtliche Übernahmen) mit Grenz- und Untergrenzfuren dargestellt.</p>	<p data-bbox="880 1140 1452 1220">Im rechtswirksamen FNP der VVG Schiltach-Schenkenzell ist das Plangebiet bereits vollständig als geplantes Wohngebiet dargestellt.</p> <p data-bbox="880 1223 1452 1265">Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.</p>

4 Städtebauliches Konzept

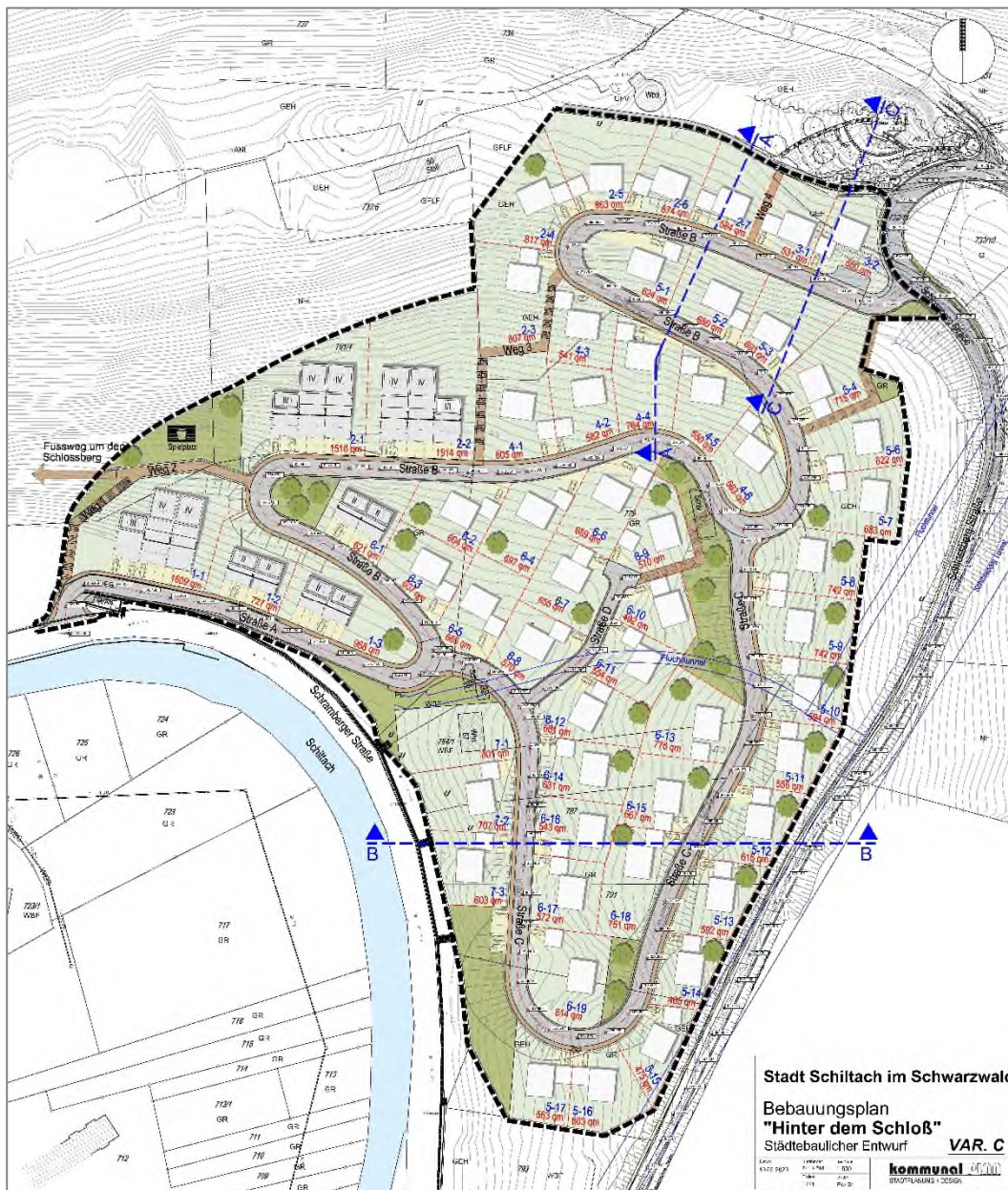
4.1 Bauungs- und Nutzungskonzept

Der derzeit weitgehend unbebaute Planbereich soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Geplant ist eine Wohnsiedlung mit 6 Mehrfamilienhaus-Baufeldern und ca. 50 Einfamilienhaus-Bauplätzen. Damit können ca. 135 Wohneinheiten geschaffen werden.

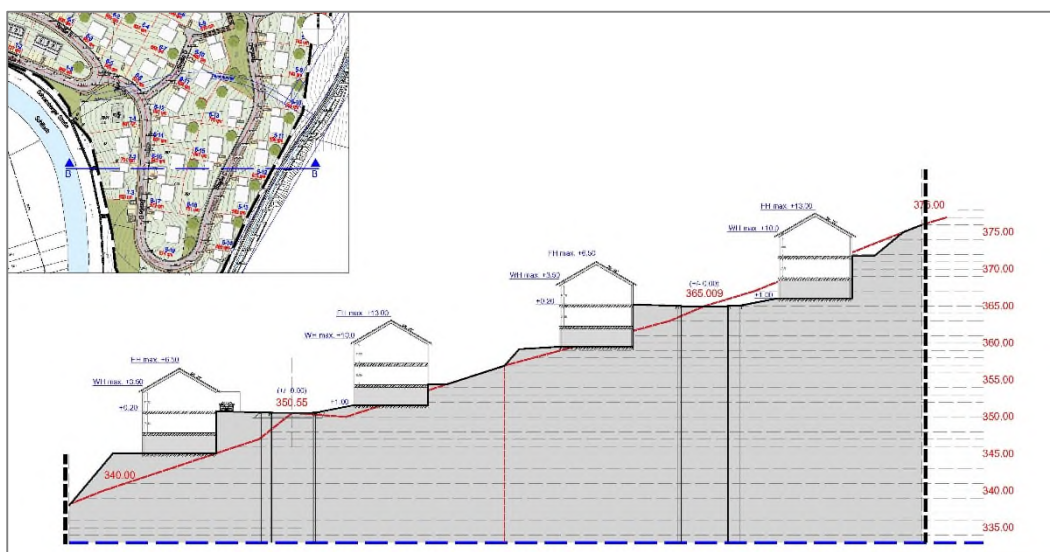
Die Gebäude werden hang- bzw. talseitig erschlossen.

In Abhängigkeit der topographischen Gegebenheiten und Höhenlage der Erschließungsstraße können die Häuser individuell in das Gelände eingefügt werden.

Alle notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.



Städtebaulicher Entwurf



Geländeschnitt B-B mit Gebäudehöhen Einfamilienhäuser

Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser werden entlang der unteren Erschließungsstraße angeordnet. Dies schließt eine stärkere Verkehrsbelastung des oberen Planbereiches aus, der den individuellen Einfamilienhäusern vorbehalten bleibt.

4.2 Erschließungs- und Freiraumkonzept

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über einen Straßenanschluss an die Schramberger Straße aus der Tallage heraus. Von hier aus werden alle Bauflächen tal- oder bergseitig erschlossen.

Garagen und Stellplätze sind direkt von der Straße aus anfahrbar. Die Vorplätze mit einer Mindestdtiefe von 6,0 m ermöglichen ein weiteres Stellplatzangebot.

Alle Mehrfamilienhäuser sind so zugeordnet, dass die notwendigen Stellplätze als Kellergarage gebaut werden können.

Der erforderliche Stellplatzschlüssel von 2 Stpl./Wo für Wohnungen größer als 60 m² orientiert sich an dem zu erwarteten hohen Fahrzeugbestand.

Für kurze Wege durch das Wohngebiet sind 5 Wege- und Treppenanlagen eingeplant, die mit dem Bestand vernetzt werden.

Punktuelle öffentliche Grünflächen schaffen Verweilräume und strukturieren den Planungsraum.

Am Fußweg um den Schloßberg wird ein Kinderspielplatz ausgewiesen.

4.3 Gestaltungskonzept

Um ein harmonisches Gesamterscheinungsbild der Siedlung zu erzielen, wird die Höhenentwicklung der Bebauung über maximale Wand- und Firsthöhen in Verbindung mit einer grundstücksbezogenen Eingangsfußbodenhöhe festgelegt.

Dachformen werden nicht vorgegeben, um individuelle Bauformen möglich zu machen.

Nicht befestigte Flächen sind zu begrünen, mit Ausschluss von „Schotterflächen“.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehrserschließung

Die örtliche Erschließung erfolgt über zwei Straßenschleifen, die mit einer max. Steigung von 10-13 % den Höhenunterschied von ca. 70 m zwischen Schramberger Straße und Schloßbergstraße überwinden.

Die Straße selbst verläuft im unteren Bereich auf der Trasse der bestehenden Zufahrt zur ehemaligen Staudengärtnerei Götz und soll im oberen Bereich keine Anbindung für den Individualverkehr an die neue Altstadtumfahrung erhalten, damit der Weg durch das neue Wohngebiet nicht als Abkürzung verwendet werden kann. Fußläufig wird es jedoch eine durchgängige Verbindung geben, so dass auch eine relativ rasche Anbindung an die Altstadt bestehen wird.

Im Zuge der Diskussion im Gemeinderat wurde der Wunsch geäußert, eine Bedarfsanbindung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge an die Schloßbergstraße einzuplanen.

Die geplanten Wohnstraßen sollen durch Gestaltungselemente geschwindigkeitsbremsend gestaltet werden. Punktuelle öffentliche Stellplätze auf der Fahrbahn sollen ebenfalls eine angemessene Fahrgeschwindigkeit unterstützen.

5.2 Ver- und Entsorgung

In den neuen Erschließungsstraßen werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation, Wasser und Abwasser eingebaut.

... Text wird im Zuge der Planung ergänzt:

- Schmutzwasserkonzept
- Ableitung des Niederschlagswassers
- Retentionsanlagen
- Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser
- ...
-

6 Gutachten

Die Stadt Schiltach wird zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung Fachgutachten beauftragen, um die fachlichen Aspekte wie Umwelt, Artenschutz, Baugrund und Schall zu beantworten / zu prüfen.

Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Nachfolgend werden kurze Zusammenfassungen der jeweiligen Untersuchungsergebnisse aufgeführt.

6.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die als Anlage beiliegende Untersuchung des Büros Grözingen vom 10.02.2020 kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

IV. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Tab. 15: Zusammenfassung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung			
Tier- und Pflanzengruppen	Betroffenheit	Ausmaß der Betroffenheit (Art, Ursache)	
Farne und Blütenpflanzen	betroffen	• Verlust eines Lebensraumes der besonders geschützten Büschelnelke (<i>Dianthus armeria</i>) und des Knöllchen-Steinbrechs (<i>Saxifraga granulata</i>) durch Flächenversiegelung	
Vögel	betroffen	• Verlust eines (Teil-)Nahrungshabitats und Teil-Lebensraumes für Vogelarten (u. a. Grauschnäpper und Neuntöter) durch Gehölzrodungen, Gebäudeabriss und Flächenversiegelung	
Säugetiere (ohne Fledermäuse)	nicht betroffen	keines	
Fledermäuse	betroffen	• Verlust eines (Teil-)Jagdhabitats sowie potenzieller Tagesquartiere durch Flächenversiegelung, Gehölzrodungen und evtl. durch Gebäudeabriss	
Reptilien	betroffen	• Verlust eines Lebensraumes der Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) durch Flächenversiegelung	
Amphibien	ggf. betroffen	• ggf. Verstoß gegen das Zugriffsverbot gegenüber der besonders geschützten Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>)	
Wirbellose	Käfer	nicht betroffen	keines
	Schmetterlinge	betroffen	• Verlust eines Larvallebensraumes des Nachtkerzenschwärmers (<i>Proserpinus proserpina</i>) durch Flächenversiegelung
	Libellen	nicht betroffen	keines
	Heuschrecken	betroffen	• Verlust eines (Teil-)Lebensraumes der Blauflügeligen Ödlandschrecke (<i>Oedipoda caerulea</i>) durch Flächenversiegelung • Verlust eines Lebensraumes der Sumpfschrecke (<i>Stethophyma grossum</i>) durch Flächenversiegelung
	Weichtiere	nicht betroffen	keines

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.

6.2 Umweltauswirkungen

Für die Vorplanung zum Bebauungsplan liegt bisher eine „überschlägige Darstellung der zu erwartenden Umweltauswirkungen“ vom 10.02.2020 vom Büro Grözinger vor (Anlage).

Ergebnisse

Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

		Ausgleichsbedarf		Summe Überschuss / Ausgleichsbedarf gesamt
		Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt	Schutzgut Boden / Fläche	
BBP 'Hinter dem Schloß'	53.140 m ²	-489.681 Punkte	-1.359 Punkte	-491.040 Punkte
Summe:	53.140 m²	-489.681 Punkte	-1.359 Punkte	-491.040 Punkte

Besonderer Ausgleichsbedarf entsteht durch den Eingriff in nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotopflächen sowie durch die Betroffenheit weiterer hochwertiger Biotoptypen einschließlich der Eingriffe in Waldflächen.

Eingriffe in Wald

Während zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für dieses Plangebiet noch von unbewaldeten Flächen auszugehen war, hat sich nunmehr in Teilbereichen ein geschlossener Gehölzbestand entwickelt, der als Wald anzusprechen ist. Teilweise wurden auch schon forstliche Bewirtschaftungsmaßnahmen durchgeführt.

Deshalb muss für eine Teilfläche des Plangebietes (ca. 1.435 ha) ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung parallel zum Bebauungsplan-Verfahren gestellt werden.

CEF- /FCS-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Als pauschaler kurzfristiger Ausgleich sind vorgezogen 5 Fledermaus-Flachkästen und 5 Fledermaus-Höhlenkästen in den Gehölzbeständen der unmittelbaren Umgebung zu verhängen. Ist ein Abriss des Gebäudes im Zentrum des Geltungsbereiches vorgesehen, so muss unmittelbar zuvor durch einen Fachgutachter untersucht werden, ob eine gegenwärtige Nutzung durch Fledermäuse vorliegt. Ist dies der Fall, so muss ein entsprechender Ausgleich eingeplant werden.
- Als Ausgleich für einen verloren gehenden Nistplatz des Grauschnäppers müssen 3 Halbhöhlenkästen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes an geeigneter, noch zu definierender Stelle verhängt werden. Für den Verlust an Nahrungsflächen kann ein Ausgleich durch Förderung des Reichtums an Beuteinsekten in der Umgebung erfolgen, indem blütenreiche Ansaaten entwickelt werden (beispielsweise in Kombination mit der notwendigen CEF-Maßnahme für die Zauneidechse und die Schlingnatter).
- Als Ausgleich für das verloren gehende Habitat des Neuntöters ist vor dem Eingriff eine Hecke mit einem großem Anteil dorniger Straucharten anzulegen. Diese sollte mind. 250 m Länge und ca. 5 m Breite aufweisen. Alle 50 m sollten Lücken in der Hecke bestehen, um eine Eignung der randlichen Sträucher als Ansitz für die Jagd zu gewährleisten.

- Als pauschaler Ausgleich für durch Gehölzrodungen und Gebäudeabrisse verloren gehende Nistplätze für Nischen- und Höhlenbrüter sind 5 Nistkästen für kleine Höhlenbrüter und 5 Zaunkönig-Kugeln im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zu verhängen.
- Es werden CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) notwendig. Dies bedeutet die Neuanlage geeigneter Habitate für die Arten, sowie die Vergrämung der ansässigen Teilpopulation in diese Ersatzlebensräume vor dem Eingriff. Ein Maßnahmenkonzept wird in Rücksprache mit der UNB entwickelt, sobald eine geeignete Ausgleichsfläche zur Umsetzung der Maßnahmen gefunden wurde. Der Flächenumfang für das anzulegende Ersatzhabitat beträgt bei einer geschätzten Populationsgröße von 30 Tieren ca. 4.000 m².
- Es werden CEF-Maßnahmen für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) notwendig. Auf drei Teilflächen (zur Risikostreuung aufgrund der vagabundierenden Lebensweise des Falters) von ca. 1.000 m² sind Staudenfluren mit den Nahrungspflanzen Weidenröschen oder Nachtkerze zu entwickeln und von Gehölz-Sukzession freizuhalten.
- Um einen Verstoß gegen das Zugriffsverbot gegenüber der im Geltungsbereich gefundenen Erdkröte (*Bufo bufo*) zu vermeiden, sind im Rahmen der Baufeldfreiräumung gefundene Exemplare fachgerecht aufzunehmen und in einen vom Vorhaben nicht betroffenen Bereich zu versetzen.
- Um einen Verstoß gegen das Zugriffsverbot bzgl. der besonders geschützten Blaulügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) zu vermeiden, ist von einer vorhabensbedingten Befahrung des nordwestlich des Plangebietes gelegenen Forstweges abzusehen. Im Gebiet festgestellte Individuen der Art sind abzufangen und in den genannten Bereich nordwestlich des Plangebietes zu verbringen.
- Um einen Verstoß gegen das Zugriffsverbot gegenüber der besonders geschützten und stark gefährdeten Sumpfschrecke (*Stethophyma grossum*) zu vermeiden, sind auf den im Konzept für das Baugebiet vorgesehenen Grünflächen Ersatzhabitate für die Art anzulegen, die Heuschrecken abzufangen und in diese Ersatzlebensräume zu versetzen. Eine Versorgung der Ersatzhabitate mit Nässe zur Etablierung einer entsprechenden Vegetation soll durch deren Anschluss an eine bestehende Sickerquelle sowie an die Straßenentwässerung erfolgen.
- Um einen Verstoß gegen das Zugriffsverbot gegenüber der im Geltungsbereich sehr zahlreich auftretenden Büschelnelke (*Dianthus armeria*) zu vermeiden, sind wahlweise folgende Maßnahmen einzeln oder in Kombination durchzuführen:
 - Samen der bis zu zweijährigen Art absammeln und an geeigneter Stelle in der Umgebung aussäen. In Frage käme hierzu eine Aussaat in dem für die Zauneidechse herzustellenden Ersatzlebensraum.
 - Oberste Bodenschicht mit den ausgefallenen Samen der Büschelnelke sichern und in dem für die Zauneidechse herzustellenden Ersatzhabitat ausbringen.
 - Exemplare der Büschelnelke ausgraben und an geeigneter Stelle wieder einsetzen.

6.3 Schalltechnische Untersuchung

... Text wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

6.4 Baugrunderkundung

... Text wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

... Text wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

... Text wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

9 Flächenbilanz

<u>Geltungsbereich des Bebauungsplans gesamt</u>	<u>53.141 m²</u>	<u>100,00 %</u>
Wohnbauflächen (Nettobauland)	39.833 m ²	74,95 %
Straßenverkehrsflächen (einschl. Fuß- und Radwege)	9.734 m ²	18,32 %
Grünflächen	3.574 m ²	6,73 %

10 Bebauungsplan-Verfahren**10.1 Planungsverfahren**

... Text wird im Zuge des Verfahrens ergänzt.

10.2 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		08.11.2017
Bekanntmachung des B-Plan Aufstellungsbeschlusses		23.11.2017
GR Vorstellung des Vorentwurfs		20.11.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung		13.02.2020
Frühz. öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	21.02.2020 23.03.2020
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		...
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		...

Aufgestellt: Tuttlingen, 18.02.2020

kommunalPLAN GmbH