

Stadt Schiltach
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“ Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Füllschema der Nutzungsschablone	8
5	Hinweise.....	8
6	Pflanzlisten	9
7	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	10
8	Begründung.....	14

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 23. November 2022

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 05.05.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Stadt Schiltach, den

Thomas Haas
Bürgermeister

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Schiltach übereinstimmen.

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am

Stadt Schiltach, den

Thomas Haas
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) m.W.v. 12.02.2014.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hotel"

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Hotel“ sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig

- Beherbergungseinrichtungen
- Gastronomie
- alle Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb erforderlich sind

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.

2.2 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragung im Bebauungsplan mit IV festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage beträgt 16,45 m.

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich von der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH-Höhe in m ü. N.N.) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Längen der gesamten Anlage über 50,0 m zulässig sind.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Eingangsüberdachungen oder Balkone ist bis zu 1,00 m zulässig.

5. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Stromtrassen und Kabelverteilerschränke sind auf Privatgrundstücken in einem Streifen von 0,50 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen zu dulden.

6. Beseitigung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten und auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Es ist daher vorgesehen auf Ebene des Baugesuchs die vertretbare Machbarkeit der Versickerung mittels Schürfgruben zu prüfen.

Ist eine Versickerung technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig, muss das Regenwasser kontrolliert und verzögert in den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolum sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

7. Gebiete, in denen zum Klimaschutz bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung fossiler Energieträger (wie z. B. Kohle, Heizöl, Erdgas) für die Energieerzeugung unzulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind private Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Zäunen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

9. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.

Überdachte Stellplätze wie Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Das Errichten von Tiefgaragen ist zulässig. Stellplätze, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und nicht überbaut sind, müssen von einer mindestens 0,50 m mächtigen Erdschicht überdeckt sein.

Bei Senkrechstellung der Garage zur Straße ist ein Stauraum von mind. 5,00 m Länge vor der Garage zu gewährleisten.

10. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fledermäuse:

V1 (Vermeidungsmaßnahme 1):

Um die Beleuchtung des Gebiets für lichtempfindliche Fledermausarten verträglich zu gestalten, muss diese v.a. im Bereich des südlichen Ortsrandes auf das notwendige Maß beschränkt werden. Die Lichtstärke der einzelnen Leuchten, die bestrahlte Fläche und die Beleuchtungsdauer sind möglichst gering zu halten.

Reptilien:

V2 (Vermeidungsmaßnahme 2, Maßnahme 1):

Randliche Eingrünung mit Aufwertung des Blindschleichenlebensraums:

Die in der Planzeichnung als Maßnahme M1 ausgewiesene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen.

Dabei sind auf mindestens 50% der Länge der Pflanzfläche heimische Sträucher (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) und Laubbäume (Qualität: StU.: 16 - 18, 3 x verpflanzt mit Ballen) der Pflanzlisten 1 und 2 oder regionaltypische Obstbäume der Pflanzliste 3 (Qualität: StU.: 12-14, 2 x verpflanzt) zu pflanzen.

Im Bereich der gehölzfreien Flächen sind gezielte Maßnahmen zur Aufwertung des Blindschleichenlebensraums vorgesehen.

Es müssen insgesamt 2 Steinhäufen (ca. 2 x 2 m) aus naturraumtypischen Gesteinsmaterial (etwa 80 % des Materials muss eine Korngröße von 20-40 cm besitzen, größere Steine eher unten platzieren) angelegt werden.

Im Randbereich der Steinhäufen sind zusätzliche Totholzelemente (Wurzeln oder grobe Äste) zu platzieren.

Neben den Steinhäufen müssen 2 Totholzhaufen (2 x 2 m) aus morschen Baumstämmen sowie dicken und dünnen Ästen angelegt werden.

Zum Schutz vor Hauskatzen empfiehlt es sich, die Stein- und Totholzhaufen mit locker, aufgelegten, dornigen Ästen und Ranken zu schützen.

Vögel:

V3 (Vermeidungsmaßnahme 3):

Baufeldfreimachung einschließlich der Fällarbeiten werden außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt, zur Umgehung einer vermeidbaren Tötung von Vogelindividuen bzw. einer Zerstörung von Gelegen.

12. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen können den Pflanzlisten in Kapitel 6 entnommen werden.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je angefangene 200 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt) der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum-Hochstamm (Mindeststammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Empfehlungen siehe Pflanzliste 3) sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch (Qualität: 60 – 100 cm, 2 x verpflanzt, mind. 3 Triebe) der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)**Gestaltung der Grünfläche entlang des öffentlichen Verkehrsraumes**

Die in der Planzeichnung als Pflanzgebot 2 ausgewiesenen Flächen sind auf mindestens 50 % zu begrünen und als Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind vorzugsweise mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

Aufgestellt:

Balingen, den

Ausgefertigt:

Stadt Schiltach, den

i. V. Tristan Laubenstein
ProjektleitungThomas Haas
Bürgermeister

4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
zulässige max. Gebäudehöhe	

5 Hinweise

1. Wasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rottweil anzuzeigen.

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen. Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

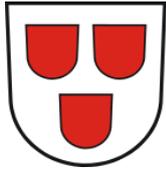
Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der unbelastete Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen und sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind der verwendbare Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken einzubauen.

3. Denkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten Funde und Befunde entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart unverzüglich zu benachrichtigen, Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen. § 20 DSchG BW ist zu berücksichtigen.

6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Sträucher	
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	
Pflanzliste 2: Laubbäume	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Bergulme
Quelle: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg.	
Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten	
Apfelbäume in den Sorten	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirsapfel Winterrambour
Birnbäume in den Sorten	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
Steinobst in den Sorten	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler



Stadt Schiltach
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“

7 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 23. November 2022

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) m.W.v. 12.02.2014.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zugelassen.

1.2 Dacheindeckung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Zur Dacheindeckung ist die Verwendung von glänzenden Materialien nicht zugelassen. In Bezug auf Metalleindeckungen ist die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) und Blei untersagt.

Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.3 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig.

Auf den Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink ist zu verzichten.

Es wird empfohlen, 15 % der nichtverglasten Fassaden und Gebäudeteile dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen wie Zäune oder Hecken entlang der Straße sind bis zu einer max. Höhe von 0,80 m mit einem Mindestabstand von 0,50 m zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig.

Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stützmauern, die zur Befestigung des Hangs erforderlich sind.

Die Verwendung von Stacheldraht oder Kunststoffmaterialien sowie Kunststoffummantelungen ist nicht zulässig.

3.2 Gartengestaltung

Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.

3.3 KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen

Bei nicht überdachten KFZ-Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge oder wasserrückhaltende Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen Gründen versiegelt werden müssen. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

4. Beleuchtung

Die Beleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Leuchtmittel mit warmweißem Licht (max. 3000 Kelvin) oder soweit möglich mit geringeren Farbtemperaturen (unter 2400 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen einen möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen haben.

Zudem sind UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden. Das Leuchtengehäuse sollte eine staubdichte Konstruktion haben. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C betragen.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht zulässig.

Aufgestellt:

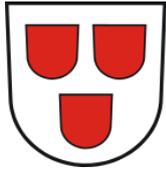
Balingen, den

Ausgefertigt:

Stadt Schiltach, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Thomas Haas
Bürgermeister



Stadt Schiltach
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“

8 Begründung

Planungsstand: Entwurf

zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung: 23. November 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	16
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung.....	16
1.2	Ausgangssituation	16
1.3	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	17
2	Erschließung.....	18
2.1	Verkehrliche Erschließung	18
2.2	Energieversorgung	18
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	19
3	Übergeordnete Planungen.....	19
3.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	19
3.2	Flächennutzungsplan.....	20
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	20
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
6	Bebauungsplanverfahren.....	23
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	24
8	Flächenbilanz	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Bestandaufnahme Plangebiet.....	17
Abbildung 2:	Übersichtslageplan	18
Abbildung 3:	Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“	18
Abbildung 4:	Auszug aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003	19
Abbildung 5:	Ausschnitt aus FNP	20

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Stadt Schiltach hat am 05.05.2021 in ihrer öffentlichen Gemeinderatssitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hotel“ beschlossen, um am südlichen Stadtrand die Errichtung eines Hotels zu ermöglichen.

Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vorgesehen. Durch die geplante Entwicklung einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich, kommt für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Nachdem die Überlegungen für den Bau eines Hotels auf dem Parkhaus in der Hauptstraße nicht mehr aktuell sind, wurde als Ersatzstandort die Fläche der Schramberger Wohnungsbau GmbH in der Schenkzeller Straße oberhalb des Nordportals des Schloßbergtunnels als möglicher Standort für das geplante Bauvorhaben ermittelt. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch Einfamilienhäuser und gewerbliche Nutzung geprägt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf einer ca. 0,2 ha großen Fläche planungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage zu schaffen, um Unterkunftsmöglichkeiten für Geschäftsreisende und einzelne Touristen zu bieten.

Die Erschließung erfolgt über die nördlich gelegene Schenkzeller Straße. Die topographischen Gegebenheiten ermöglichen den Bau von Carports an der Erschließungsstraße sowie die Planung von Aufenthaltsräumen mit begrünten Vorflächen im darüberliegenden Erdgeschoss.

Das Konzept sieht eine Eingrünung des Gebietes mit Laubbäumen vor, sodass insgesamt ein viergeschossiges Gebäude in zeitgemäßer Bauweise entstehen kann, welches sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet „Sondergebiet Hotel“ liegt im östlichen Bereich von der Stadt Schiltach. Die Lage ist relativ zentral und umfasst insgesamt sieben Grundstücke.

Es handelt sich hierbei um ein nach Norden hinabfallendes Gelände. Der Höhenunterschied beträgt etwa 7 m.

Im derzeitigen Bestand ist die Fläche als Wiese vorhanden, die entlang der Straßen von dichten Gehölzstrukturen begrenzt wird. Im Westen und Osten grenzt jeweils ein Einfamilienhaus an das Plangebiet an.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Blick nach Norden auf die Schenkzeller Straße, die Aravio- Tankstelle und die Norma Filiale



Blick nach Westen auf das Gebäude Nr. 80 (Flst. Nr. 2215)



Blick nach Nordosten auf die Schenkzeller Straße



Blick nach Südwesten von der Schenkzeller Straße auf das Gebäude Nr. 80 (Flst. Nr. 2215)

Abbildung 1: Bestandaufnahme Plangebiet

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich am südlichen Stadtrand der Stadt Schiltach und liegt auf einer Höhe von ca. 348,93 m bis 358,55 m ü. NHN.

Der ca. 0,2 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 2214/4, 2214/5, 2214/6, 2214/7, 2214/8, 2214/9 und 2214/10.

Das Plangebiet wird im Norden durch Schenkzeller Straße (Flst. 32) begrenzt.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg auf dem Flst. 2214/11.

Im Westen und Osten grenzen bebaute Grundstücke (Flst. 2215 und 2214/3) an.

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.



Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

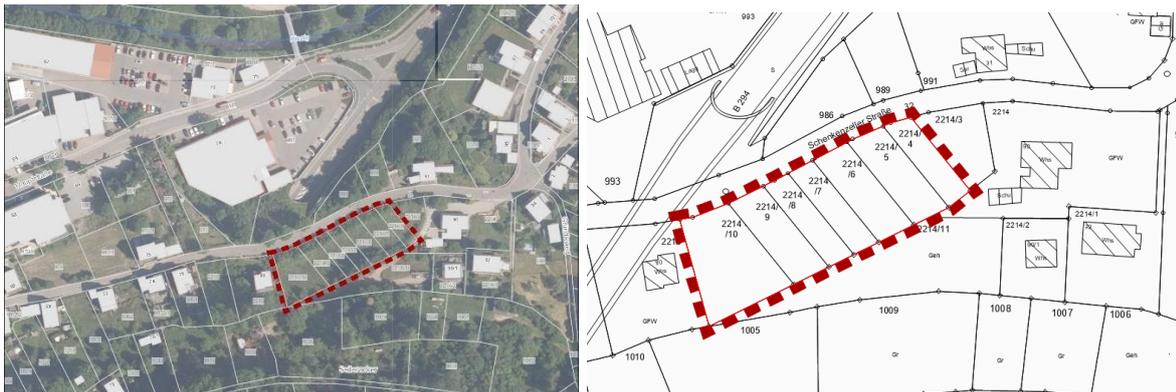


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich Bauungsplan „Sondergebiet Hotel“, (Plangebiet = dunkelrote Balkenlinien)

2. Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an Schenkenzeller Straße (Flst. 32), sodass eine gute verkehrliche Erschließung sich aus dem Bestand ergibt und keine zusätzlichen Maßnahmen hierzu erforderlich sind.

Außerdem wird das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr über die ca. 50 m östlich gelegene Bushaltstelle „Gärtnerei Becker“ erschlossen.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten und zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Es ist daher vorgesehen auf Ebene des Baugesuchs die vertretbare Machbarkeit der Versickerung mittels Schürftgruben zu prüfen.

Ist eine Versickerung technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig, muss das Regenwasser kontrolliert und verzögert in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Für das Plangebiet „Sondergebiet Hotel“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003, da dieses dort als „Siedlungsfläche“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003 (Plangebiet = schwarze Umrandung), unmaßstäblich

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schiltach- Schenkenzell, 2. Änderung, aus dem Jahr 2008 stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das gesamte Plangebiet im Flächennutzungsplan nicht als Sondergebiet dargestellt ist, müsste der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Veranlassung der Berichtigung im Flächennutzungsplan obliegt der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schiltach- Schenkenzell.

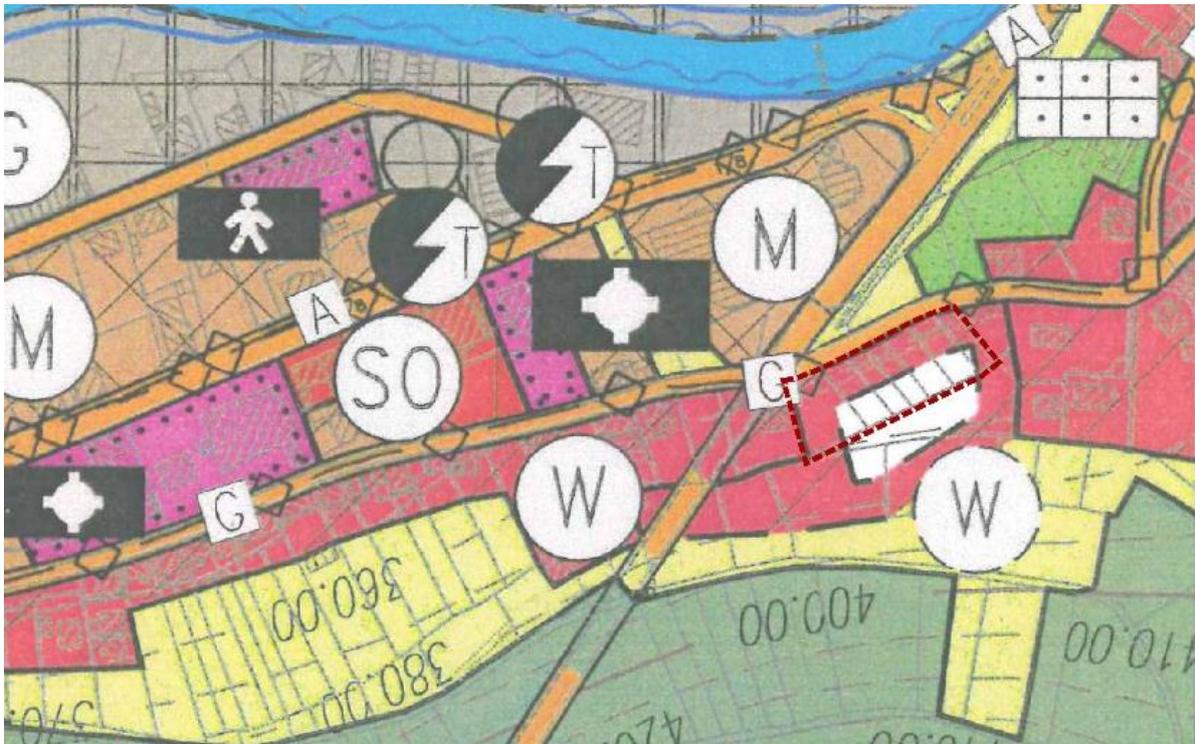


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich, (Plangebiet = dunkelrote Balkenlinien)

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Plangebiets. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung“ (S. 15) der vorliegenden Begründung zu entnehmen. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dienen.

Mit der Begrenzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets wie Beherbergungseinrichtungen, Gastronomie sowie der Zulässigkeit von allen Anlagen, die für den Beherbergungsbetrieb erforderlich sind, soll eine umfassende Nutzung für das geplante „Hotel“ ermöglicht werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Größe der Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage begründen sich durch das anlagenbedingte Erfordernis ein städtebaulich verträgliches Vorhaben zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage begründen sich durch die Anforderungen an eine nutzungsorientierte Neubebauung sowie durch die Anforderung ein einheitliches Stadtbild zu schaffen. Daher wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit 16,45 m und die Zahl der Vollgeschosse mit IV festgesetzt.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50,0 m zulässig sind. Diese Festsetzung wurde gewählt, um zukünftige Entwicklungen mit An- und Umbauten heute schon in einem angemessenen Umfang zu berücksichtigen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie dem geplanten Gebäude gewährleistet werden.

Mit einem geringfügigen Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Vorbauten, Dachvorsprünge, Eingangsüberdachungen oder Balkone werden keine negativen Auswirkungen für den Boden oder das Ortsbild verbunden. Daher dürfen die baulichen Anlagen die untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenze bis zu 1,00 m überragen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Die Duldungspflicht von Stromtrassen und Kabelverteilerschränken ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll möglichst getrennt vom Schmutzwasser abgeführt werden. Durch eine Versickerung oder eine gedrosselte Einleitung in den Kanal kann mit dieser Festsetzung ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen geleistet werden.

Aus Klimaschutzgründen soll auf die Energiegewinnung aus fossilen Brennstoffen verzichtet werden.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sollen die von der Bebauung frei zu haltenden Flächen, ausreichende Sichtverhältnisse im Verkehrsraum gewährleisten.

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Stellplätze dient dazu, den Besuchern des Hotels ausreichend viele Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Der einzuhaltende Stauraum vor den Garagen soll gewährleisten, dass durch das Ein- und Ausparken der fließende Verkehr nicht behindert wird.

Aus Gründen der sparsamen Flächenverwendung werden nicht überdachte Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen. Da es sich bei Garagen und Carports um bauliche Anlagen handelt, sind sie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Um dem Erfordernis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden und mehr Grünflächen zu schaffen, wird vorgeschrieben, die nicht überbauten Tiefgaragendachflächen mit mindestens 0,50 m Erdüberdeckung auszuführen.

Nebenanlagen sind zur Unterbringung von Geräten etc. notwendig, die zur Pflege der Grünflächen dienen. Durch die Begrenzung der Anzahl und Größe soll die Versiegelung begrenzt und ein harmonisches Stadtbild gewährleistet werden.

Die Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) wird festgesetzt, um die Beleuchtung des Gebiets für lichtempfindliche Fledermausarten verträglich zu gestalten.

Die Festsetzung der Vermeidungsmaßnahme 2 (V2 auch Maßnahme 1) dient dem Zweck, die Aufwertung des Blindschleichenlebensraums zu schaffen.

Die Vermeidungsmaßnahme 3 (V3) wird festgesetzt, um die Tötung von Vogelindividuen bzw. eine Zerstörung zu vermeiden.

Die Pflanzgebote dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des sonstigen Sondergebietes und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung von PFG 1 sollen die privaten Flächen mit heimischen Gehölzen versehen werden, um einerseits den Naturhaushalt zu stärken und andererseits der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche Struktur zu verleihen. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen aus ökologischen Gründen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen.

Mit der Festsetzung von PFG 2 soll eine optische Trennung zwischen Straßenraum und versiegelten Flächen sichergestellt sowie ausreichende Abstände von Gebäuden zu vorhandenen Vegetationsstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet werden.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Schiltach auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Die Dachformen werden auf Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° beschränkt, um die Nutzung und Exposition von Solaranlagen auf den Dachflächen deutlich zu optimieren.

Die Begrünung von Dächern sowie Fassaden wird dadurch ebenfalls begünstigt. Die ökologischen Vorteile sowie der Beitrag zum Klimaschutz bestehen hier unter anderem in einer Verbesserung des Mikroklimas, einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Ein weiterer Effekt einer Dach- sowie einer Fassadenbegrünung liegt in deren Filterwirkung. Stäube und Schadstoffe werden gebunden. Durch Luft oder Niederschläge werden herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Die Verpflichtung einer Dachbegrünung von Flachdächern mit einer Dachneigung bis zu 5° auszuführen, wurde festgeschrieben, um den ökologischen Aspekten eines attraktiven Ortsbildes gerecht zu werden.

Als wassergefährdende Baustoffe werden Blei, Kupfer und Zink zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung ausgeschlossen. Für eine möglichst städtebaulichverträgliche Gestaltung der Baukörper sind glänzende Materialien sowie eine unbeschichtete metallische Dacheindeckung untersagt.

Um unnötige Belastungen des Dachflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink, Aluminium oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Aus städtebaulichen Gründen werden Kunststoffverkleidungen sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt.

Zum Schutz des Landschafts- und Stadtbildes sind Werbeanlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Ebenfalls aus diesem Grund werden Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude untersagt. Bei beleuchteten Werbeanlagen werden für Verkehrsteilnehmer blendend wirkende Anlagen aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugelassen.

Die Bauvorschriften bezüglich der Einfriedungen sollen einen offen wirkenden Straßenraum und Erholungsbereich (Gärten) gewährleisten. Um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten, ist mit Zäunen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig. Um die städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes zu erhalten, sind Einfriedungen aus Kunststoff unzulässig.

Aus ökologischen Gründen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. Darüber hinaus sollen vegetationsarme Gärten ausgeschlossen werden, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern. Die regelmäßige Pflege der privaten Grünflächen ist zur Erhaltung des Ortsbildes notwendig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind die nicht überdachten KFZ Stellflächen, Zufahrts- und Wegeflächen innerhalb des Plangebiets aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6. Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Bei den Grundstücken Flst. Nr. 22114/4, 22114/5, 22114/6, 22114/7, 22114/8, 22114/9 und 2214/10 handelt es sich um unbebaute Einzelgrundstücke im Innenbereich. Mit der geplanten Bebauung wird eine Nachverdichtung der Flächen im Innenbereich erreicht, sodass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan nur einen Geltungsbereich von < 4000 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² damit deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000- Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Ein Umweltbeitrag wird im Rahmen der Offenlage als Teil B erstellt. Notwendige Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz sind vorgesehen.

7. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Ein Umweltbeitrag wird erstellt, der die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung berücksichtigt.

Zusätzlich wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Bebauungsplan als Anhang beigefügt.

8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Fläche in ca. m ²
Größe des Geltungsbereichs	2.132
Fläche für sonstiges Sondergebiet	1.578
überbaubare Fläche (0,6)	947
Fläche für PFG 2	176
Fläche für Maßnahme 1 (M1)	378

Aufgestellt:
Balingen, den

Ausgefertigt:
Stadt Schiltach, den

i. V. Tristan Laubenstein
Projektleitung

Thomas Haas
Bürgermeister