

Stadt  
Staufen i. Br.



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Weingarten IV“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Anlagen

Stand: 04.12.2019  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Stadt Staufen im Breisgau**  
**SATZUNGEN**  
über

- a) den Bebauungsplan „Weingarten IV“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weingarten IV“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Staufen im Breisgau hat am 18.12.2019

- a) den Bebauungsplan „Weingarten IV“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weingarten IV“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als jeweils selbstständige Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Weingarten IV“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weingarten IV“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Durch den Bebauungsplan „Weingarten IV“ wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Weingarten III“, in Kraft seit dem 07.08.2003, überlagert.

## § 2 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus

- |   |                |
|---|----------------|
| a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500                         | vom 04.12.2019 |
| b) dem textlichen Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – | vom 04.12.2019 |

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus

- |  |                |
|--|----------------|
| a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum<br>Bebauungsplan, M 1:500 | vom 04.12.2019 |
| b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil)                   | vom 04.12.2019 |

Beigefügt sind

- |   |                |
|---|----------------|
| a) die gemeinsame Begründung  | vom 04.12.2019 |
| b) die artenschutzrechtliche Einschätzung (proECO Umweltplanung)                        | vom 06.08.2018 |
| c) die Untersuchung auf evtl. Winterquartiere für Fledermäuse<br>(proECO Umweltplanung) | vom 23.01.2019 |

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weingarten IV“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.  
Durch den Bebauungsplan „Weingarten IV“ wird ein Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans „Weingarten III“, in Kraft seit dem 07.08.2003, überlagert.

Stadt Staufen i.Br., den 26.08.2020

  
1. Bürgermeister-Stellvertreter  
Helmut Zimmermann



**Hinweise:**

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, und

nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4 Abs. 4 GemO BW Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO BW oder auf Grund der GemO BW zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

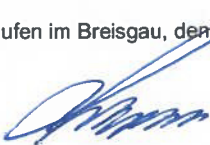
1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 4 Abs. 4 S. 1 GemO BW jedermann diese Verletzung geltend machen.

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt ~~79129~~ <sup>79249</sup> Staufen im Breisgau übereinstimmen.

Staufen im Breisgau, den 26.08.2020




(Helmut Zimmermann, 1. Bürgermeister-Stellvertreter)

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 36 vom 03.09.2020

Die Satzungen (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften) sind damit am 03.09.2020 in Kraft getreten.

Staufen im Breisgau, den 03.09.2020




(Helmut Zimmermann, 1. Bürgermeister-Stellvertreter)





## Zeichenerklärung

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

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), siehe Bauvorschriften

Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Zweckbestimmung: GA: Garage CP: Carport ST: Stellplatz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (Strom-, Gas- und Wasserversorgung) zugunsten der Stadt Staufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Vorschriften nach § 74 LBO

- FD Flachdach bzw. flach geneigtes Dach

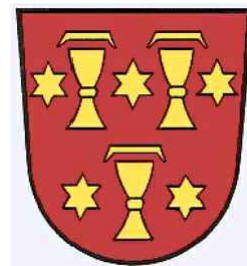
Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- abzubrechende Gebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender/überlagernder Bebauungspläne
- Höhenpunkte Kanaldeckel Bestand (mNN), Vermessungsbüro Bernauer, Stand Februar 2018
- Höhenpunkte Gelände Bestand (mNN), Vermessungsbüro Bernauer, Stand Februar 2018
- Sichtdreieck
- Baufenster Nummern (siehe Bauvorschriften)

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	maximale Gebäudehöhe (GH)
Dachform/Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)	

# Stadt Staufen i.Br.



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Weingarten IV"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	24.07.2019
Offenlage	23.08.2019 - 23.09.2019
Satzungsbeschluss	18.12.2019

**Ausfertiger:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Staufen i.Br. übereinstimmen.

Staufen i.Br., den 26.08.2020

1. Bürgermeister-Stellvertreter  
Helmut Zimmermann

**Bekanntmachungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 03.09.2020.

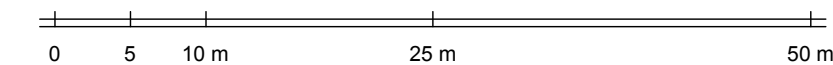
Staufen i.Br., den 03.09.2020

1. Bürgermeister-Stellvertreter  
Helmut Zimmermann

Die Planunterlage nach dem Stand vom April 2012 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 04.05.2017  
Verwendetes Koordinatensystem: DHDN/GK

### Plandaten

M. 1 / 500  
Im Planformat: 76,5 x 30 cm



Planstand: 04.12.2019  
Projekt-Nr.: S-18-034  
Bearbeiter: Schill / Wit  
19-12-04 BPL WeingartenIV Satzung (20-08-12) dwg



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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen (GH), (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.3.1 Als maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 maximal 7,0 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Am Strenzleweg) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) der Hauptgebäude für das allgemeine Wohngebiet WA 2 wird über NN festgesetzt.

Für das mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster (Gebäude) wird eine maximale Gebäudehöhe von 347,0 m ü.NN und für das mit Nr. 2 gekennzeichnete Baufenster (Gebäude) eine maximale Gebäudehöhe von 344,5 m ü.NN festgesetzt.



Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

1.3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss die Erdgeschossfußbodenhöhe bezogen auf den Rohfußboden (EFH RFB) –vertikal an der Mitte des Gebäudes gemessen– mindestens 0,10 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße (Am Strenzleweg) liegen.

1.3.4 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

#### **1.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Entsprechend der Planzeichnung gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise, in der Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser erstellt werden dürfen. Die Länge von Einzelhäusern darf dabei höchstens 20 m betragen, die Länge von Doppelhäusern darf dabei höchstens 10 m je Doppelhaushälfte betragen.

#### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig.

1.5.3 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

1.5.4 Bei Baugrenzen nach Südwesten und Nordwesten sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

#### **1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

1.6.1 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Zonen mit der Kennzeichnung „GA/CP/ST“ zulässig. Abweichend von dieser Festsetzung sind Stellplätze zulässig, wenn sie vollständig in das Gebäude integriert sind.

1.6.2 Senkrecht zur Erschließungsstraße angefahrene Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt ab Hinterkante Bordstein gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten. Carports müssen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten.

1.6.2.1 Offene, nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sind mit Ausnahme der privaten Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, im gesamten Plangebiet zulässig.

1.6.3 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

**1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

- 1.7.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.2 Nebengebäude bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7.3 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.7.4 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Hinterkante Bordstein - einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- 1.7.5 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,5 m begrenzt. Die Gesamthöhe wird gemessen zwischen Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.

**1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind je Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten (WE) und je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

**1.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich ist das im Plan durch ein Sichtdreieck gekennzeichnete Sichtfeld zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten.

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

- 1.10.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.10.2 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.10.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten in warmweiß).
- 1.10.4 Im Plangebiet sind oberste Abschlüsse der Dachflächen der Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports zu mind. 80 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.
- 1.10.5 **Maßnahmen Eidechsen:**  
In der im zeichnerischen Teil dargestellten Maßnahmenfläche mit Kennzeichnung „M1“ ist die Migrationsachse für Eidechsen aufrechtzuerhalten. Der Bereich ist als Eidechsenhabitat zu gestalten. Es sind insbesondere Überwinterungs- und Nahrungshabitate anzulegen. Überwinterungshabitate benötigen frostfreie Spaltenräume bis 80 Zentimeter Tiefe, die durch Steinriegel, Trockenmauern oder Gabionenstützwände hergestellt werden können. Die Nahrungshabitate sind maximal zu 40 Prozent durch Sträucher beschattet und bestehen zu einem Großteil aus einer arten- und blütenreichen Steingartenvegetation, die mit Totholz (z.B. Faschinen oder Holzbeigen) und Rohbodenflächen (Sand für Eiablage) durchsetzt ist.

1.10.6 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller sind wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendes Wasser (Hang- bzw. Schichtwasser) auszuführen.

**1.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser auf dem Grundstück zu ersetzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

**1.12 Mit geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten, mit Leitungsrechten (Gas, Wasser, Strom) belegten Flächen, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

### **2.1 Äußere Gestaltung der Gebäude / Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 5° auszubilden.
- 2.1.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen (Dachpappe) sind als Dacheindeckung im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig und aus einem blendarmen Material herzustellen.  
Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (s. auch Ziffer 1.10.4).
- 2.1.4 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, sind von der äußersten Gebäudekante um mind. 1,0 m zurückzusetzen.

### **2.2 Äußere Gestaltung der Gebäude / talseitiger Rücksprung der Außenwand (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei einer dreigeschossigen Bebauung das oberste Geschoss als Attikageschoss so auszubilden, dass auf der nach Nordwesten (talseits) orientierten Seite des Gebäudes die Außenwand des obersten Geschosses gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückversetzt wird.

### **2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude / Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 darf die sichtbare Wandhöhe der Hauptgebäude bergseits maximal 7,0 m und talseits maximal 9,5 m in Erscheinung treten.

Im Allgemeinen Wohngebieten WA 2 darf die sichtbare Wandhöhe der Hauptgebäude bergseits und talseits maximal 9,5 m in Erscheinung treten.

Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachaufkantung am obersten Geschoss und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).



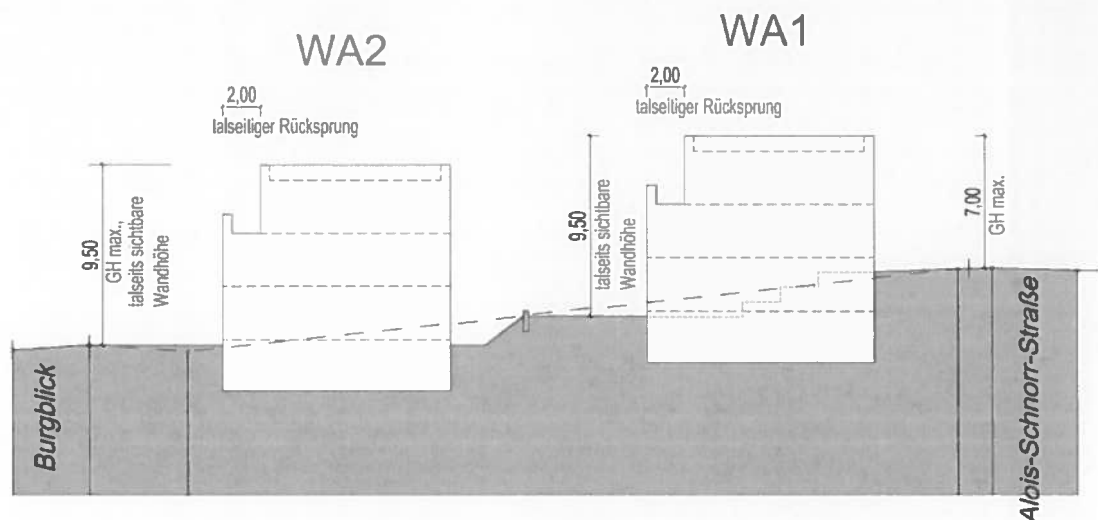


Abbildung: Systemschnitt zu Ziffern 2.2 und 2.3

## 2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Einfriedungen wie z.B. Hecken, Mauern und Sockel entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen eine Höhe von insgesamt 0,8 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.4.2 Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben ist unzulässig.

## 2.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden.
- 2.5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 2,0 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.
- 2.5.3 Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

## 2.6 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude bzw. pro Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

## 2.7 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 35 m<sup>2</sup> wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Bei kleineren Woh-

nungen mit einer Wohnfläche bis 35 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.

**2.8 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. So ist das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter, privater Grundstücksfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 0,5 l/s je 100 qm versiegelte Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE**

#### **3.1 Altlasten**

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

#### **3.2 Anpflanzungen**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

#### **3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise**

##### **3.3.1 Vögel**

Um eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss die Beseitigung der Gehölze und der Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeiten bzw. mit Ausnahmegenehmigung und entsprechendem Monitoring erfolgen. Bei einer Fällung in der gesetzlich zulässigen Gehölzrodungszeit von Anfang Oktober (01.10.) bis Ende Februar (28.02.) sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Für die neuen Baugrundstücke bzw. Gebäude wird empfohlen, Gehölzstrukturen und Hausnistplätze für Vögel einzuplanen.

##### **3.3.2 Reptilien**

Die Umgestaltung der Habitatstrukturen muss außerhalb der Winterruhe von ca. März bis ca. Oktober je nach Temperaturverlauf des Jahres stattfinden, damit die Tiere mobil sind und ausweichen können.

##### **3.3.3 Fledermäuse**

Vor dem Abriss bestehender Gebäude müssen Fledermausquartiere vergrämt werden.

##### **3.3.4 Spitzmäuse**

Die Umgestaltung der Habitatstrukturen muss außerhalb der Winterruhe von ca. März bis ca. Oktober je nach Temperaturverlauf des Jahres stattfinden, damit die Tiere mobil sind und ausweichen können.

##### **3.3.5 Nistkästen für Vögel und Fledermäuse**

Es besteht die Möglichkeit, Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel direkt beim Hausbau in die Fassade zu integrieren. Informationen zum Thema „Artenschutz am Haus“ können unter [www.artenschutz-am-Haus.de](http://www.artenschutz-am-Haus.de) abgerufen werden.

#### **3.4 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### **3.4.1 Allgemeine Bestimmungen:**

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötige

ges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 3.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### 3.5 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### 3.6 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

#### **3.7.1 Schmutzwasser**

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

#### **3.7.2 Regenwassernutzungsanlagen**

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

### **3.8 Grundwasserschutz**

Das Bauen im Grundwasser und soweit wie möglich auch in dessen Schwankungsbereich ist im Interesse des Grundwasserschutzes und der Bauherren zu vermeiden. Nach § 9 Abs. 2 Nr.1 WHG gelten auch Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind als wasserrechtlich relevante Benutzungen. Eine solche Benutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auch die Entnahme von Grundwasser für eine Wasserhaltung während der Bauzeit der Untergeschosse, bedürfte einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob diese erteilt werden können, wäre im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.

### **3.9 Heilquellenschutzgebiet**

Der Standort für das Bauvorhaben liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Heilquellenschutzgebietes 315025 Thermalquelle IV Bad Krozingen in Zone UI. Nach dem Feststellungsbeschluss über den Schutzbereich der heißen Quelle auf Gemarkung Krozingen vom 28.12.1914 bzw. der Ergänzung vom 12.02.1935 ist eine besondere Genehmigung nur erforderlich, wenn Schürfungen sowie sonstige Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten in einer Tiefe unter der Oberfläche von mehr als 50 m erfolgen sollen. Befreiungen von Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind nicht erforderlich, trotzdem ist diese zu beachten. Die Schutzgebietsverordnung kann bei der Stadt Bad Krozingen eingesehen werden.

### **3.10 Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

### **3.11 Hydranten**

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

### **3.12 Rettungswege**

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen.

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorga-

ben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

### 3.13 Baumstandorte

Bei der Umsetzung der Pflanzgebote sind die Vorgaben des DVGW-Regelwerkes GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau einzuhalten. Gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen zu vereinbaren.

### 3.14 Versorgung mit Strom und Erdgas

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit elektrischer Energie, und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas, kann über die bestehenden Leitungsnetze bereitgestellt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

### 3.15 Glasfaserversorgung

- 3.15.1 Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit das Plangebiet an das glasfaserbasiertes Kabelnetz anzuschließen.

Stadt Staufen i.Br., den 26.08.2020



1. Bürgermeister-Stellvertreter  
Helmut Zimmermann



**fsp** stadtplanung

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

Der Planverfasser

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Staufen übereinstimmen.

Stadt Staufen i.Br., den 26.08.2020



1. Bürgermeister-Stellvertreter  
Helmut Zimmermann

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 03.09.2020

Stadt Staufen i.Br., den 03.09.2020



1. Bürgermeister-Stellvertreter  
Helmut Zimmermann



## ANHANG

### Pflanzenliste für Pflanzgebote

#### **Bäume für private Grundstücke**

Größe: 3x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm

#### Artenempfehlung Laubbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus-in Sorten	Zier-Apfel
Paulownia tomentosa	Paulownie
Platanus acerifolia	Platane
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Prunus-Sorten	Zier-Kirschen
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche

#### Artenempfehlung Obstbäume:

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	3
1.3	Regionalplan .....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Bestehende planungsrechtliche Situation.....	5
1.6	Qualifizierter Bebauungsplan .....	5
1.7	Planungsverfahren .....	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	7
2.1	Städtebauliches Konzept.....	7
2.2	Belange des Immissionsschutzes, Verkehr .....	8
2.3	Geologie, Versickerung von Niederschlagswasser .....	9
2.4	Schmutzwasser.....	9
2.5	Trinkwasser, Löschwasser .....	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	10
3.4	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen.....	11
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	11
3.6	Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze .....	11
3.7	Nebenanlagen.....	12
3.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	12
3.10	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	13
3.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzmaßnahmen.....	13
3.12	Anpflanzen von Bäumen .....	13
3.13	Bestandsleitungen.....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	Allgemeines .....	14
4.2	Äußere Gestaltung der Gebäude .....	14
4.2.1	Dachgestaltung .....	14
4.2.2	Attikageschosse .....	14
4.2.3	Sichtbare Wandhöhe.....	14
4.3	Einfriedungen .....	14
4.4	Stellplatzverpflichtung .....	15
4.5	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	15
5	BELANGE VON NATUR UND UMWELT .....	15
6	ARTENSCHUTZ .....	18
7	KLIMASCHUTZ .....	19
8	BODENORDNUNG.....	20

**BEGRÜNDUNG**

---

9	KOSTEN.....	20
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	20

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Nordöstlich der historischen Altstadt von Staufen liegt die Musikakademie Staufen des Bund Deutscher Blasmusikverbände e.V. (BDB) innerhalb eines von überwiegend als Wohngebiet genutzten Bereichs. Für die Musikakademie gilt derzeit der bestehende Bebauungsplan „Weingarten III“, in Kraft seit dem 07.08.2003. Bei Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes um einen Musiksaal mit Seminarräumen innerhalb eines Sondergebietes ermöglicht.

Nach nunmehr ca. 15 Jahren stellt sich für die Musikakademie erneut die Frage nach Erweiterungsmöglichkeiten. Aufgrund der sehr beengten eigentumsrechtliche Verhältnisse, der schwierigen topographischen sowie der verkehrlichen Situation, hat sich der BDB dazu entschlossen, den Standort an der „Alois-Schnorr-Straße“ aufzugeben. Als neuer Standort ist ein städtisches Grundstück im Gewerbegebiet „Gaisgraben“ vorgesehen.

Für das frei werdende Grundstück soll zukünftig eine hochwertige Wohnbebauung ermöglicht werden, was aufgrund der umgebenden wohnbaulichen Nutzungen, der exponierten Lage mit einer einzigartigen Aussichtssituation in die Rheinebene und den Schlossberg mit der historischen Burgruine, sowie der räumlichen Nähe sowohl zur Innenstadt als auch zur umgebenden freien Landschaft als sinnvoll erachtet wird. Da die geplante Wohnbebauung innerhalb der Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Schulungsheim“ nicht möglich ist, hat sich der Gemeinderat der Stadt Staufen i.Br. dazu entschlossen, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen, der diese Nutzung nun ermöglicht.

Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere unter Berücksichtigung der bauliche Umgebung und der vorhandene Topographie, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Weingarten IV“ werden folgende städtebauliche Einzelziele verfolgt:

- Stärkung der Stadt Staufen als attraktiver Wohnstandort
- Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und Befriedigung der erhöhten Baulandnachfrage nach Wohnbauflächen
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von hochwertigem Wohnraum im Innenbereich als sinnvolle Nachnutzung einer bestehenden Nutzung (Musikakademie)
- Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnquartiers unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Ausnutzung der bereits bestehenden Infrastruktur
- Sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Flächenpotentiale
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird der vorliegende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Siehe hierzu auch Ziffer 1.7 dieser Begründung.

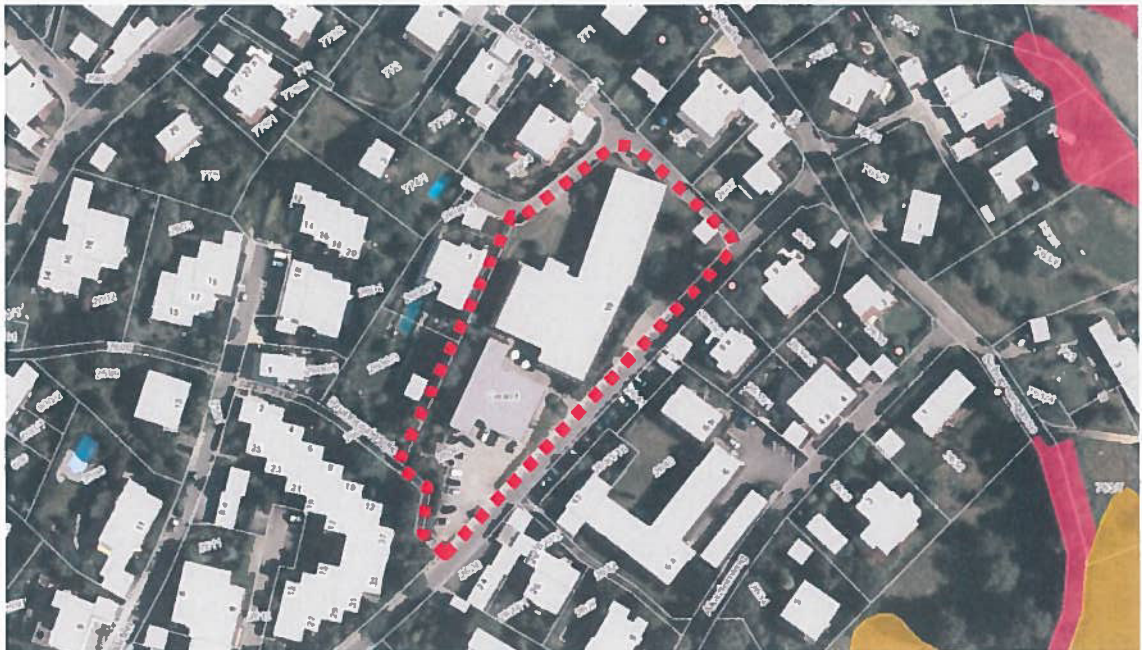
### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Staufen i.Br. und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 2606. Es hat eine Größe von ca. 5.160 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Südosten von der Straße „Am Strenzleweg“ (Flst. Nr. 2590)
- im Nordosten von der Straße „Burgblick“ (Flst. Nr. 2606/1)
- im Nordwesten von der Straße „Burgblick“ (Flst. Nr. 2606/1) bzw. privaten Wohnbaugrundstücken (Flst. Nrn. 2606/2 und 2606/3)
- im Südwesten vom Fußweg „Brunnenriesele“ (Flst. Nr. 2608)

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung, größtenteils in Form von Wohngebäuden, umgeben. Innerhalb des Plangebiets liegen zwei größere Gebäude mit Nutzungen der Musikakademie, Grün- und Freiflächen sowie Stellplätze.



Ungefähre Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

### 1.3 Regionalplan

Für die Stadt Staufen i.Br. sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Er ist seit 22.09.2017 verbindlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten bestehenden Siedlungsfläche (Wohn- und Mischgebiete). Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen des Regionalplans.

### 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal (in Kraft seit 10.09.1999) weist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche aus. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da der Bebauungsplan eine Innenentwicklungsmaßnahme darstellt und das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann (siehe Kapitel 1.7), kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB besteht die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans mit einem Beteiligungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Berichtigung stellt ei-



nen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Die derzeit in der Sonderbaufläche angesiedelte Nutzung der Musikakademie soll aufgrund beengter Verhältnisse und dringend erforderlicher Erweiterungsmöglichkeiten verlagert werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets angesiedelt werden. Im Umkreis des Plangebiets liegen bereits Wohnbauflächen, so dass sich das neu geplante Wohngebiet sehr gut in die Umgebung einfügt. Durch die Verlagerung der Musikakademie wird u.a. eine verkehrliche Entlastung erwartet, die sich positiv auf den ganzen Bereich auswirkt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht negativ beeinträchtigt wird.

Nach dem In-Kraft-Treten des vorliegenden Bebauungsplans werden die Flächen zeitnah im Wege der Berichtigung angepasst und als Wohnbauflächen dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1999 (ohne Maßstab) mit ungefährender Darstellung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung)

### 1.5 Bestehende planungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weingarten IV“ gilt derzeit der Bebauungsplan „Weingarten III“, in Kraft getreten am 07.08.2003, in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten am 05.10.2006.

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen eigenständigen Bebauungsplan handelt, wird der bestehende Bebauungsplan „Weingarten III“ nach In-Kraft-treten des Bebauungsplans „Weingarten IV“ im entsprechenden Teilbereich durch ein neutrales Deckblatt abgedeckt.

### 1.6 Qualifizierter Bebauungsplan

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist „im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, (...) ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“ In diesem Fall handelt es sich um einen sog. qualifizierten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für die Aufnahme der angrenzenden Straßen als beste-



hende innerörtliche Erschließungsstraßen keine Erforderlichkeit gesehen wurde. An den bestehenden Straßen sollen keine Veränderungen oder sonstige Baumaßnahmen durchgeführt werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass es sich dennoch um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und Bauvorhaben somit nicht nach § 34 BauGB sondern ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplans beurteilt werden.

### 1.7 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung einer von bestehender Bebauung umgebenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es um eine mit einer Musikakademie bereits bebaute Fläche, welche nun neu geordnet und als Wohnbaufläche entwickelt wird. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Schaffung von Wohnraum dient.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 5.160 m<sup>2</sup>; somit ist auch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000 Flächen (Vogelschutzgebiet/FFH-Gebiet) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beigelegt. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

## 1.8 Verfahrensablauf

24.07.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Weingarten IV“.  Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.
23.08.2019 bis 23.09.2019	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
23.08.2019 bis 23.09.2019	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
18.12.2020	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Weingarten IV“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Mit Verlagerung der Musikakademie in das Gewerbegebiet „Gaisgraben“ soll das Areal hauptsächlich durch Wohnbebauung nachgenutzt werden. Aufgrund der umgebenden bzw. bestehenden wohnbaulichen Nutzung ist das Plangebiet dafür in hervorragender Weise geeignet. Es ist bereits durch die angrenzenden Straßen „Am Strenzleweg“ im Südosten und der Straße „Burgblick“ verkehrlich optimal erschlossen und ebenfalls über diese beiden Straßen an die technische Infrastruktur angebunden.

Aufgrund der bestehenden Topographie mit einem Höhenunterschied zwischen den Straßen „Am Strenzleweg“ im Südosten und „Burgblick“ im Nordwesten von ca. 5 m, sollen die zukünftige Gebäude talseits grundsätzlich mit maximal drei Geschossen und bergseits mit zwei bzw. drei Geschossen in Erscheinung treten. Die neuen Gebäude fügen sich somit gut in die umgebende bestehende städtebauliche Struktur ein.

Für das Plangebiet wurden mögliche Bebauungsvarianten entwickelt und im Vorfeld mit dem Grundstückseigentümer sowie dem Gemeinderat eingehend diskutiert.

Nachfolgendes Gestaltungskonzept zeigt eine Aufteilung des Plangebiets in mind. sechs Grundstücke auf, wo eine Wohnbebauung in Form von Einzel- oder alternativ auch als Doppelhäuser umgesetzt werden kann. Während entlang der Straße „Am Strenzleweg“ vier Gebäude entstehen, sind am kurzen nach Süden abzweigenden Stich der Straße „Burgblick“ zwei weitere Gebäude möglich. Aufgrund der exponierten Lage mit hervorragender Aussicht und der optimalen Erschließungssituation, wurde eine mögliche Dichte des zukünftigen Plangebiets intensiv im Gemeinderat diskutiert und anhand von zwei Entwürfen dargestellt.

Die geplanten Grundstücke des favorisierten Entwurfs mit möglichen sechs Grundstücken liegen zwar über den heute üblichen, auf dem Markt angebotenen Grundstücksgrößen. Diese werden an dem projektierten Standort insbesondere im Zusammenhang mit der nordwestlich angrenzenden Villenbebauung, welche ähnliche Grundstücksgrößen aufweisen, als angemessen erachtet. Zudem besteht für diese Grundstücke eine große Nachfrage. Vor diesem Hintergrund hat sich der Gemeinderat daher mehrheitlich

entschlossen, den Bebauungsplan auf Grundlage des nachfolgend abgebildeten Gestaltungskonzepts zu entwickeln.

Das öffentliche Interesse am Fortbestand und an der Erweiterung der BDB-Akademie in Staufen i.Br. rechtfertigt es, für die freiwerdende Fläche im „Weingarten IV“ großzügige Grundstückszuschnitte zu wählen und eine aufgelockerte Bebauung mit hochwertigen Einzelhäusern im Villenstil vorzusehen, zumal aktuell in anderen Bereichen des Stadtgebiets andere Wohnformen und Grundstücksgrößen angeboten werden können bzw. zur Verfügung stehen.

Der Gemeinderat hat sich zudem für eine einheitliche, klare Architektursprache mit einer Flachdachbebauung ausgesprochen, welche dem Gebietsbereich entspricht.



Gestaltungsvorschlag „Weingarten IV“, FSP Stadtplanung, Stand: September 2018

## 2.2 Belange des Immissionsschutzes, Verkehr

Bei Aufstellung des Bebauungsplans „Weingarten III“ wurde festgestellt, dass durch den Betrieb der Musikschule erhöhte Geräuschemissionen entstehen, die dazu führten, dass im Bereich des Sondergebiets entsprechende Lärmschutzvorkehrungen festge-

setzt wurden. Mit dem Wegzug der Musikakademie entfallen diese Geräuschemissionen komplett.

Durch den Betrieb der Musikakademie mit einem umfangreichen Kursprogramm mit Angeboten von ein- bis mehrtägigen Tagungen, Schulungen und Lehrgängen auch für größere Gruppen wurde darüber hinaus ein hoher Anteil an Besucherverkehr generiert.

Durch das aktuelle Konzept wird davon ausgegangen, dass sich zum einen die Belange des Immissionsschutzes und zum anderen verkehrliche Belange deutlich verbessern und im Rahmen der üblichen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets liegen werden. Weitere Lärmquellen wie z.B. Gewerbe oder Sportanlagen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Es wurde daher keine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

### **2.3 Geologie, Versickerung von Niederschlagswasser**

Bereits im Bebauungsplan „Weingarten III“ wurden Boden- und Untergrundverhältnisse sowie die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser untersucht.

Zur Geologie ist in der Begründung folgendes vermerkt: „Die örtlichen Untergrundverhältnisse wurden stichprobenartig durch insgesamt sechs Kleinrammkernbohrungen direkt aufgeschlossen.

Es wurde dabei festgestellt, dass der Mutterboden aus einem kiesigen, sandigen, schwach tonigen und humosen Schluff von ca. 0,1 bis 0,3 m Mächtigkeit besteht. Der Boden wurde in unterschiedlichen Tiefen zwischen 0,3 und 2,5 m künstlich aufgefüllt. Die Auffüllungen bestehen aus einem kiesigen, sandigen, schwach tonigem Schluff und einem schluffigen, sandigen Ton von überwiegend weicher bis steifer Konsistenz.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das geplante Baugebiet erdstatisch sicher bebaut werden kann.“ (siehe Begründung zum Bebauungsplan „Weingarten III“ und geologisches Gutachten)

Versickerung von Niederschlagswasser: Das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Weingarten III“ im Jahr 2003 erstellte geologische Gutachten von der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten hat ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und aufgrund der Hanglage nicht möglich ist.

Aus diesem Grund ist das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in Retentionszisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation im Trennsystem der Stadt Staufen i.Br. zu sammeln.

### **2.4 Schmutzwasser**

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist gesichert und erfolgt über die bestehende, öffentliche Kanalisation im Trennsystem der Stadt Staufen i. Br.

### **2.5 Trinkwasser, Löschwasser**

Für die Trink- und Löschwasserversorgung kann das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Staufen i.Br. angeschlossen werden.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der beabsichtigten Wohnbebauung, wird für das Plangebiet gemäß § 4 der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNV) als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Lage des Plangebiets in einem bestehenden Wohngebiet und zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnruhe, werden die als allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Der Ausschluss von allen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von erhöhtem Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung. Tankstellen werden außerdem wegen der mit dieser Nutzung verbundenem Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr ausgeschlossen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung soll im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden.

Um eine für den Standort aufgelockerte und angemessene Wohnbebauung zu erhalten, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl im Plangebiet berücksichtigt damit eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse zugelassen sind, wobei ein drittes Geschoss als nicht-Vollgeschoss (Attikageschoss) möglich ist. In diesem Zusammenhang wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, welche an diesem Standort (Ortsrand) als angemessen erachtet wird.

#### **3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenfestsetzungen tragen dazu bei, dass sich die Gebäude in die Nachbarschaft und das Stadtbild entsprechend einfügen. Dabei werden die Höhen vorhandener Wohngebäude bzw. vorhandener Höhenfestsetzungen aufgegriffen und als Maßstab für die neu entstehende Bebauung definiert.

Im gesamten Wohngebiet ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen (verpflichtend) plus ein Attikageschoss als nicht-Vollgeschoss zulässig, wobei aufgrund der bestehenden Topografie bei der Gebäudehöhe zwischen den beiden Wohngebieten differenziert wird.

So ist bei einem zulässigen Flachdach im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m zulässig. Maßgebend für diese Höhenfestsetzung ist die Erschließungsstraße „Am Strenzleweg“.

Zur Klarstellung gilt als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Am Strenzleweg) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen) und als oberer Bezugspunkt die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude im Zusammenhang mit der Erschließungsstraße (am Strenzleweg) zu erhalten, wird ergänzend zur Gebäudehöhe eine Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf den Rohfußboden festgesetzt. Diese



muss mindestens 0,10 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Erschließungsstraße liegen und wird gemessen jeweils an der Gebäudemitte.

Aufgrund der bestehenden Topografie und Erschließungssituation, wird die Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 2 für die mit Nrn. 1 und 2 gekennzeichneten Baufenster jeweils über NN festgesetzt. Zur Klarstellung gilt für die jeweilige Gebäudehöhe als oberer Bezugspunkt die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

Die verpflichtende Festsetzung von zwei Vollgeschossen erfolgt, um eine angemessene Dichte im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erhalten. Zudem soll durch diese Festsetzung ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht werden.

### **3.4 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

Grundsätzlich ist im Plangebiet die offene Bauweise mit den erforderlichen Grenzabständen zulässig. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der einzelnen Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück zu erhalten, werden Grundstücksübergreifende Baufenster festgesetzt. Die offene Bauweise ermöglicht eine Bebauung, welche bis zu 50 m zulässig wäre, jedoch in diesem Gebietsteil zu massiv erscheint. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche als offene Bauweise definiert ist, jedoch nur Gebäudelängen für Einzelhäuser von maximal 20 m und für Doppelhäuser von maximal 10 m pro Doppelhaushälfte zulässt.

### **3.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baufenster.

Um die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,5 m zulässig sind.

Aus gleichem Grund wird geregelt, dass Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten zulässig sind, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

Um den solaren Energieeintrag zu fördern und auch um die Wohnqualität zu verbessern wird das sog. „Wintergartenprivileg“ in die Bauvorschriften aufgenommen. Dadurch wird bestimmt, dass Baugrenzen nach Südwesten und Nordwesten mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m überschritten werden dürfen. Um zu verhindern, dass die dadurch privilegierten Bauteile über die komplette Gebäudeseite errichtet werden, wird festgesetzt, dass die Breite der Bauteile maximal 50% der jeweiligen Gebäudeseite betragen darf. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei diesen Bauteilen die Abstandsflächen der Landesbauordnung (LBO) zu beachten sind.

### **3.6 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze**

Um zusammenhängende Gartenbereiche vor allem in den rückwärtigen Grundstücksteilen zu sichern, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Zonen (GA, CP,ST) entlang der einzelnen Straßen zulässig sind. Außerhalb der festgesetzten Zonen sind Stellplätze auch zulässig, wenn sie vollständig in das Gebäude integriert sind.



Zudem wird festgesetzt, dass Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße als Stauraum einhalten müssen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Stauraum auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird und nicht durch wartende Fahrzeuge der Verkehrsfluss behindert wird.

In diesem Zusammenhang müssen Carports einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Erschließungsstraße einhalten. Zur Klarstellung werden die einzuhaltenden Abstände ab Hinterkante Bordstein gemessen.

Um den Straßenraum großzügig zu gestalten und nicht durch hochbauliche Anlagen zu verengen, wird weiter festgesetzt, dass sowohl Garagen als auch Carports, welche parallel zur Erschließungsstraße angeordnet sind, einen Abstand von mindestens 1,0 m zu dieser einhalten müssen. Diese Regelungen werden auch aus verkehrsfunktionalen Gründen erlassen.

Durch die Definition, dass Carports als überdachte Stellplätze, mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen müssen, werden mögliche Interpretationsspielräume vermieden.

Die Anordnung von Fahrradstellplätzen soll im gesamten Plangebiet zulässig sein. Ausgenommen hiervon ist die privaten Grünfläche welche als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, dient.

### **3.7 Nebenanlagen**

Nebengebäude sollen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch Vorgartenbereiche zu schützen und eine zu große Versiegelung der hinterliegenden Gartenbereiche zu vermeiden wird festgesetzt, dass Nebengebäude, die über 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind. Aus gleichen Gründen wie bei Garagen und Carports müssen auch Nebengebäude wie Fahrradunterstände, Müllbehältereinhausungen etc. zu öffentlichen Erschließungsstraßen grundsätzlich einen Abstand (gemessen ab Hinterkante Bordstein) von 1,0 m einhalten.

Damit Nebengebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird im gesamten Plangebiet die Gesamthöhe dieser Anlagen auf maximal 3,5 m festgesetzt. Die Gesamthöhe wird gemessen zwischen Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.

### **3.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebiets in einem bestehenden Wohngebiet und der schwierigen Erschließungssituation, soll eine Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen verhindert werden. Zudem muss die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden. Aus diesen Gründen wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Wohngebäude pro Einzelhaus auf maximal 3 Wohneinheiten sowie für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte auf 2 Wohneinheit beschränkt.

### **3.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der „Burgstraße“ im Nordosten wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies vor dem Hintergrund, dass diese Straße im Einfahrtsbereich relativ eng ist und nach Nordwesten hin relativ steil abfällt. Durch diese Festsetzung können mögliche Gefährdungssituationen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge von den privaten Grundstücken auf diese Straße vermieden werden.

### 3.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich der Straße „Burgblick“ in die Straße „Am Strenzleweg“, ist das im Plan durch ein Sichtdreieck gekennzeichnete Sichtfeld zwischen 0,8 und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten.

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

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Plangebiet verschiedene Maßnahmen vorgesehen.

Um den Wasserhaushalt nicht mehr als erforderlich zu beeinträchtigen, sind Stellplatzflächen grundsätzlich in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

Kupfer-, zink- und bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie entsprechend beschichtet sind. Dadurch soll eine Belastung des Bodens als Filter und Puffer sukzessive Anreicherung von schwermetallhaltigen Bestandteilen im Boden (z.B. Kupfer, Zink, Blei) wie auch eine Auswaschung schwermetallhaltiger Bestandteile ins Grundwasser oder Oberflächenwasser vermieden werden.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. sind im gesamten Plangebiet ausschließlich insektenschonende Lampen zulässig (z.B. LED-Leuchten in warmweiß), welche keine Gefahr für diese Tiere darstellen.

Im Hinblick auf eine sinnvolle Regenrückhaltung, zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und nicht zuletzt als Lebensraum für Insekten, sind die obersten Abschlüsse der Dachflächen der Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports zu mind. 80 % extensiv zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

Im Zusammenhang mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung, ist im südwestlichen Teilbereich entlang des öffentlichen Fußwegs „Brunnenriesele“ ein Eidechsenhabitat vorgesehen. Mit dieser Maßnahme soll die Migrationsachse für Eidechsen aufrechterhalten werden. Es sind insbesondere Überwinterungs- und Nahrungshabitate anzulegen. Überwinterungshabitate benötigen frostfreie Spaltenräume bis 80 Zentimeter Tiefe, die durch Steinriegel, Trockenmauern oder Gabionenstützwände hergestellt werden können. Die Nahrungshabitate sind maximal zu 40 Prozent durch Sträucher beschattet und bestehen zu einem Großteil aus einer arten- und blütenreichen Steingartenvegetation, die mit Totholz (z.B. Faschinen oder Holzbeigen) und Rohbodenflächen (Sand für Eiablage) durchsetzt ist.

Aufgrund der im Plangebiet schlecht durchlässigen Deckschichten im Zusammenhang mit Starkregenereignissen müssen Untergeschosse wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendes Wasser ausgeführt werden.

### 3.12 Anpflanzen von Bäumen

Im Sinne des Artenschutzes und zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum und/oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten. Ist ein Baum abgängig, so ist dieser innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu ersetzen.

### 3.13 Bestandsleitungen

An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets verlaufen im Bereich des bestehenden Gehwegs „Brunnenriesele“ eine Stromleitung sowie eine Gas- und eine

Wasserleitung. Diese Leitungen werden jeweils durch ein Leitungsrecht gesichert. Auf diesen Leitungen sind zu deren Schutz weder baulichen Anlagen noch tiefwurzelnde Sträucher und Bäume zulässig.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Allgemeines**

Vorschriften zu Dächern, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen und Mauern, sowie Außenantennen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den bestehenden Kontext dienen. In diesem Zusammenhang soll sich die geplante Bebauung harmonisch in die umgebende Bestandsbebauung einfügen und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleisten. Darüber hinaus dienen die örtlichen Bauvorschriften einer angemessenen Gestaltung im gesamtstädtischen Kontext.

### **4.2 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **4.2.1 Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind die Dächer der Haupt- und Nebengebäude als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° auszubilden. Damit wird in diesem sensiblen Bereich von Staufen i.Br. ein einheitliches Erscheinungsbild erzielt und zugleich klimatische und artenschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt.

Als ortsuntypische Materialien sind für Dacheindeckungen Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren). Diese sind auf allen Dächern zulässig und aus blendarmen Material herzustellen.

Grundsätzlich müssen diese Anlagen, sowie technisch bedingte Dachaufbauten wie Anlagen für Lüftung und Klima einen Abstand von der äußersten Gebäudekante des jeweiligen Gebäudes von mindestens 1,0 m einhalten.

#### **4.2.2 Attikageschosse**

Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, ist bei einer dreigeschossigen Bebauung das oberste Geschoss als Attikageschoss auszubilden. Dabei muss auf der nach Nordwesten (talseits) orientierten Seite des Gebäudes die Außenwand des obersten Geschosses gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auf der gesamten Länge um mindestens 2,0 m zurückversetzt sein.

#### **4.2.3 Sichtbare Wandhöhe**

Aus gleichen gestalterischen Gründen darf die sichtbare Wandhöhe der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bergseits maximal 7,0 m und talseits maximal 9,5 m in Erscheinung treten. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 hingegen darf aufgrund der örtlichen Situation und Topografie die Wandhöhe sowohl bergseits als auch talseits maximal 9,5 m in Erscheinung treten. Siehe hierzu Systemschnitt in den örtlichen Bauvorschriften.

Um Interpretationsspielräume zu vermeiden, bemisst sich die jeweilige Wandhöhe senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Dachaufkantung am obersten Geschoss und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme).

### **4.3 Einfriedungen**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. So dürfen diese zu den

angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen -gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche- nicht höher als 0,8 m sein. In Ergänzung darf die Höhe von freistehenden Mauern und Sockel maximal 0,8 m betragen.

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht, Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Grundsätzlich sind Einfriedigungen so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

#### **4.4 Stellplatzverpflichtung**

Die Stadt Staufen i.Br. hat für das Stadtgebiet im Jahr 1996 eine sogenannte Stellplatzsatzung gemäß § 74 LBO erlassen. In dieser Satzung wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Beispielsweise ergibt sich bei drei Wohnungen eine Stellplatzzahl von 5 Stellplätzen. Ausnahme sind kleinere Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 35 m<sup>2</sup>, für die nur ein Stellplatz herzustellen ist. Diese Stellplatzsatzung ist grundsätzlich auch für das vorliegende Plangebiet anzuwenden. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird in die örtlichen Bauvorschriften eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

#### **4.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Weingarten III“ wurde ein geologisches Gutachten von der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten erstellt. Dieses hat ergeben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und aufgrund der Hanglage nicht möglich ist.

Aus diesem Grund und zur Entlastung der Kanalisation in diesem Bereich, ist das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen in Retentionszisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation im Trennsystem der Stadt Staufen i.Br. zu sammeln.

Hierbei muss das Rückhaltevolumen mindestens 1 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter, privater Grundstücksfläche bei einem Drosselabfluss von maximal 0,5 l/s je 100 qm versiegelte Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf entsprechend zu vergrößern.

### **5 BELANGE VON NATUR UND UMWELT**

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB erfüllt sind (siehe Kapitel 1.7), wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

### Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Wohngebietes und ist mit zwei Gebäuden bereits bebaut. Diese werden derzeit noch für die Musikakademie genutzt. Südwestlich dieser Gebäude bzw. entlang der Straße „Am Strenzleweg“ sind Besucherparkplätze vorhanden. Die übrigen Bereiche sind gärtnerisch angelegt und teilweise mit Bäumen und Sträuchern bestanden.

### Arten/Biotop und biologische Vielfalt

Durch die Überplanung des Areals gehen für das Schutzgut Arten und Biotop vor allem Gehölzbestandene Grünflächen verloren. Gemäß einer durchgeführten, artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro proECO dienen die Gehölzstrukturen und die Gebäude selber, teilweise als Bruthabitat für Vögel und als Sommerquartier für Fledermäuse. Neben diesen Arten konnten im Plangebiet die Zauneidechse und die Spitzmaus nachgewiesen werden.

Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten sowie von anderen geschützten Arten (Amphibien, Schmetterlingen, Schnecken, Libellen, Heuschrecken, Käfern und Spinnen) kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf Vögel, Reptilien und Spitzmäuse zu erwarten. Für Fledermäuse gehen durch die Überplanung geeignete Habitatstrukturen verloren, weshalb vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Vergrämungsmaßnahmen etc. ergriffen werden müssen, damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

### Geologie/Boden

Das Plangebiet befindet sich etwa 100 m westlich der Schwarzwaldrandverwerfung, die den Schwarzwald vom Oberrheingraben trennt. Der tiefere Untergrund besteht aus tonig-mergeligen bis kalkig-dolomitischen Gesteinen des Muschelkalks. Die östlich der Schwarzwaldrandverwerfung anstehenden Gesteine des Schwarzwaldes setzen sich aus einem Gneis und einem Granitporphyr zusammen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weingarten III“ im Jahr 2003 wurde zu den Boden- und Untergrundverhältnissen von der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten ein geotechnischer Bericht erstellt. Die örtlichen Untergrundverhältnisse wurden stichprobenartig durch insgesamt sechs Kleinrammkernbohrungen direkt aufgeschlossen.

Es wurde dabei festgestellt, dass der Mutterboden aus einem kiesigen, sandigen, schwach tonigen und humosen Schluff von ca. 0,1 bis 0,3 m Mächtigkeit besteht.

Der Boden wurde in unterschiedlichen Tiefen zwischen 0,3 und 2,5 m künstlich aufgefüllt. Die Auffüllungen bestehen aus einem kiesigen, sandigen, schwach tonigem Schluff und einem schluffigen, sandigen Ton von überwiegend weicher bis steifer Konsistenz.

Bis in eine Tiefe von 3,3 m unter Geländeoberfläche wurde Hanglehm bzw. verlehmtter Hangschutt aufgeschlossen. Es handelt sich um bindige Erdstoffe mit wechselnden Hauptgemengteilen an Schluff, Ton und Sand, die von ockerbrauner bis graugrüner Farbe sind. Dabei kommen, ineinander verzahnt, sowohl tonig-mergelige Bestandteile des Muschelkalks als auch sandig-kiesige Einlagerungen aus zersetztem Gneis des Schwarzwaldes vor.

Durch die bestehende Bebauung bzw. Nutzung (Musikakademie) hat der Boden im Bereich der versiegelten Flächen seine Funktion verloren.



Durch das geplante Wohngebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entsteht gegenüber der bestehenden Bebauung bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplans „Weingarten III“ mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 keine zusätzliche Versiegelung. Insofern ist mit keinen zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden zu rechnen.

Durch die Anlage von begrünten Bereichen mit Gehölzpflanzungen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert werden.

#### Wasser/Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

In den künstlichen Auffüllungen ist Hang- bzw. Schichtwasser vorhanden, das sich auf dem bindigen Hanglehm/Hangschutt aufstaut und dessen Wasserführung in Abhängigkeit von den jeweiligen Niederschlagsverhältnissen relativ stark variieren dürfte. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist bei der gegebenen geologischen und morphologischen Situation in einer für eine mögliche Bebauung relevanten Tiefe nicht zu erwarten.

Die Flurabstände des Hang- bzw. Schichtwassers schwanken zwischen ca. 1,0 m und 0,5 m. Nach länger anhaltender feuchter Witterung ist mit einem weiteren Anstieg des Hang- bzw. Schichtwassers bis zur Geländeoberfläche zu rechnen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet wegen der geringen Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden und wegen der Hanglage nicht möglich.

Da durch die geplante Bebauung gegenüber dem Bestand bzw. den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen ist, ist kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Wasser bzw. Grundwasser verbunden.

Durch die Anlage von Grünbereichen, kann das anfallende Niederschlagswasser über eine belebte Bodenschicht dem Grundwasserkörper zugeführt werden.

#### Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und ist bereits zu großen Teilen bebaut. Insofern besteht nur eine untergeordnete Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft.

Da gegenüber der Bestandsbebauung (Musikakademie) bzw. den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Weingarten III“ ist mit keiner zusätzlichen Versiegelung und damit auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen. Durch die geplante Dachbegrünung sowie der Anlage von Grünbereichen mit Gehölzen kann sogar eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation im Hinblick auf kleinklimatische Verhältnisse erreicht werden.

Zudem kann gegenüber dem bestehenden Gebäuderiegel durch die geplante, aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eine Verbesserung der Durchlüftung erzielt werden.

#### Landschaftsbild/Erholung

Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Siedlungsbereich (Wohngebiet). Insofern ist eine Vorbelastung im Hinblick auf das Landschaftsbild bereits gegeben.

Durch die geplante, angepasste Bauweise in Form von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit begrünten Flachdächern, ist gegenüber der Bestandssituation mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Für die Erholung hat das Gebiet aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der Lage innerhalb eines bereits bestehenden Wohngebiets keine Bedeutung.

#### Mensch

Durch die geplante Verlegung der bestehenden Musikakademie in das Gewerbegebiet „Gaisgraben“ sind insgesamt positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen, da in diesem Bereich von Staufen i.Br. die Verkehrsbelastung durch die geplante Nutzung (Wohnbebauung in Form von Eigenheimen) zurückgehen wird und die bisherigen Lärmemissionen, welche durch die Musikakademie bisher selber hervorgerufen wurden (Proben mit Instrumenten), entfallen.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Sachstand, keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

#### Sparsame Energienutzung

Die Stadt Staufen i.Br. bekennt sich ausdrücklich für die Verwendung regenerativer Energieformen wie Fotovoltaik und Solar, welche für das geplante Gebäude zugelassen sind. Des Weiteren ist vorgesehen, dass die Beleuchtung mit stromkostensparenden LED-Leuchten zu erfolgen hat. Insofern wird dem Belang in ausreichender Weise Rechnung getragen.

#### Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen soll durch die Begrünung der einzelnen Dachflächen und der Anordnung von Retentionszisternen zurückgehalten werden. Der Anschluss an das bestehende Leitungsnetz (Frischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Elektrizität) ist über die bereits bestehenden Straßen gegeben. Insgesamt wird so eine umweltgerechte Ver- und Entsorgung erzielt.

#### Flächeninanspruchnahme

Durch die geplante Bebauung werden gegenüber den bisher planungsrechtlichen Möglichkeiten, keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Zudem befindet sich das Plangebiet im bebauten Innenbereich, so dass im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden keine Flächen im Außenbereich benötigt werden.

#### Naturpark

Die Stadt Staufen i.Br. mit dem Plangebiet liegen im Naturpark Südschwarzwald (Schutzgebiets Nr. 6). Der Naturpark umfasst ein ca. 394.000 Hektar großes Gebiet im Südwesten Deutschlands. Die Lage des Plangebiets innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs und die geplante Nutzung als Wohngebiet stehen der Zielsetzung des Naturparks als Erholungslandschaft nicht entgegen.

## **6 ARTENSCHUTZ**

Das geplante Vorhaben mit Abbruch bestehender Gebäude wurde im Hinblick auf Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (Artenschutz) bewertet. Die artenschutzrechtliche Prüfung aller potentiell vorhandenen, geschützten Arten erfolgt über eine naturschutzfachliche Einschätzung auf Basis bekannter Daten, allgemein zugänglicher Verbreitungskarten und der durch eine Begehung am 19. Juli 2018 im Gebiet und Umgebung festgestellten vorhandenen Habitatstrukturen.

Im Plangebiet konnten Bruthabitate für Vögel, Habitate für Reptilien (bzw. der Nachweis einer Zauneidechse), Habitate für Fledermäuse und Spitzmäuse festgestellt werden. Das Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten sowie von anderen geschützten Arten (Amphibien, Schmetterlingen, Schnecken, Libellen, Heuschrecken, Käfern und Spinnen) kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf Vögel, Reptilien und Spitzmäuse zu erwarten sind. Für Fledermäuse gehen durch die Überplanung geeignete Habitatstrukturen verloren, weshalb vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Vergrämungsmaßnahmen etc. ergriffen werden müssen, damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Da im Plangebiet (bestehendes Gebäude) durch das Büro proECO Sommerquartiere für Fledermäuse festgestellt wurden, war eine ergänzende Untersuchung im Hinblick auf mögliche Winterquartiere notwendig. Im Ergebnis wurden im Plangebiet keine Winterquartiere vorgefunden.

Als Kompensation für die verlorengegangenen Sommerquartiere werden nach Vorschlag des Büros proECO insgesamt 10 Fledermauskästen an geeigneten Stellen außerhalb des Plangebiets aufgehängt.

## **7 KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Darunter fallen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO<sub>2</sub>-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (z.B. Dachbegrünung, Durchgrünung, Versickerung von Regenwasser etc.). Im Rahmen der planerischen Abwägung steht der Klimaschutz gleichwertig neben anderen Belangen, die mit- und untereinander abzuwägen sind. Die Stadt Staufen i.Br. hat sich bei vorliegendem Plangebiet mit den Erfordernissen des Klimaschutzes auseinandergesetzt. Der Einsatz regenerativer Energien privater Bauherren wird dabei ausdrücklich begrüßt.

Das Plangebiet stellt dringend notwendigen Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung. Durch die Lage im bestehenden Siedlungszusammenhang wird den gesetzlichen Vorgaben der Innenentwicklung Rechnung getragen und außen liegende, insbesondere landwirtschaftliche Flächen geschont. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelungen außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus. Die innerstädtische Lage ermöglicht eine gute Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur.

Durch städtebauliche Kennziffern wie z.B. der festgesetzten Grundflächenzahl wird eine angemessene Bebauungsdichte ermöglicht. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 ist die gesetzliche Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO), in der kompakte Gebäude umgesetzt werden können, gleichzeitig aber auch wertvolle Grün- und Freibereiche entstehen können. Die Installation von Solar- oder/und Photovoltaikanlagen wird grundsätzlich ermöglicht.

Für die Gebäude selbst gelten unabhängig vom Bebauungsplan die Regelungen sonstiger Gesetze zum Klimaschutz wie z.B. das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien oder die Energieeinsparverordnung, die die jeweilige Energieeffizienz eines Gebäudes regelt. Hiermit können individuelle Energiekonzepte erstellt und umgesetzt werden.

Weitere Festsetzungen wie z.B. Regelungen zur Begrünung von Dachflächen, zu wasserdurchlässigen Belägen, zum Verbot unbeschichteter metallhaltiger Materialien zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung und zum Einsatz insektenfreundlicher Außenbeleuchtung sowie die Anlage von Grünbereichen mit Baumpflanzungen unterstützen die Maßnahmen zum Klimaschutz. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen wird das anfallende Niederschlagswasser in sinnvoller Weise zurückgehalten und gleichzeitig die Verdunstung gefördert, was sich ebenfalls positiv auf das Klima auswirkt.

## Stadt Staufen

Hauptstraße 53  
79219 Staufen i. Br.

---

### Bebauungsplan – „BDB Musikakademie Staufen“ Artenschutzrechtliche Einschätzung

---

(Stand 06.08.2018)



## INHALT

<b>AUFGABENSTELLUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
• <b>SPEZIELLE ARTENSCHUTZPRÜFUNG</b>	
<b>2. METHODIK</b> .....	<b>6</b>
<b>3. ERGEBNISSE „IM GAISGRABEN“</b> .....	<b>7</b>
• <b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG</b>	
<b>4. ERGEBNISSE „ALOIS-SCHNORR-STRASSE“</b> .....	<b>11</b>
• <b>ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG</b>	

## ANHANG

- Fotodokumentation „Im Gaisgraben“
- Fotodokumentation „Alois-Schnorr-Straße“



## AUFGABENSTELLUNG

### Anlass

Die BDB Musikakademie in Staufen möchte ihren Standort von der Alois-Schnorr-Straße ins Gewerbegebiet Gaisgraben verlegen. Für die Erstellung eines neuen innerstädtischen Bebauungsplans nach § 13 BauGB ist es erforderlich eine Beschreibung der Umweltbelange sowie eine artenschutzrechtliche Einschätzung zu erarbeiten.

proECO soll das Bauvorhaben im Hinblick auf Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (Artenschutz) bewerten und wurde mit der Erarbeitung der artenschutzrechtlichen Einschätzung (Potentialabschätzung) beauftragt.

### Lage

Das freiwerdende Grundstück liegt in der Alois-Schnorr-Straße am östlichen Stadtrand von Staufen inmitten der innerörtlichen Wohnbebauung. Die Neubaufäche befindet sich hingegen im Gewerbegebiet am nordwestlichen Stadtrand in der Straße „Im Gaisgraben“.



Abbildung 1: Lage alter (roter Pfeil = Alois-Schnorr-Straße) und neuer (grüner Pfeil = Im Gaisgraben) Standort

## Grundsätze

Mit dem vorliegenden Gutachten wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Maßnahmen für Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse und Pflanzen sowie aller potentiell vorhandenen, geschützten Arten vorgelegt. Vor dem Hintergrund dieser artenschutzrechtlichen Beurteilung können gegebenenfalls geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen herausgearbeitet werden, mit welchen sichergestellt werden kann, dass durch die Baumaßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten entstehen.

## 1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### *§ 44 BNatSchG Artenschutz- Rechtliche Prüfung*

Die artenschutzrechtliche Prüfung dient dazu die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme im Hinblick auf die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1-4 in Zusammenhang mit Abs. 5. zu untersuchen und zu beurteilen.

Dies bedeutet konkret:

### *Tötungsverbot*

**§ 44 (1) 1 (Tötungsverbot):** „Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

### *Störungsverbot*

**§ 44 (1) 2 (Störungsverbot):** „Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

### *Schädigungsverbot Tiere*

**§ 44 (1) 3 (Schädigungsverbot):** „Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

*Schadigungsverbot  
Pflanzen*

**§ 44 (1) 4 (Schadigungsverbot):** „Es ist verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

*Ausnahme-  
Bestimmungen*

In den Ausnahmebestimmungen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind verschiedene Einschränkungen enthalten. Danach gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), wenn sie unvermeidbar sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eintreten, sind für eine Zulassung des Vorhabens die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG zu erfüllen.

*Vogelbrutzeit /  
Baumfällungen*

Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, insbesondere wegen der Vogelbrutzeiten, nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

## 2. **METHODIK**

### *Begutachtung Inhalt*

Begehung der Projektflächen.

(Foto)-Dokumentation der Begutachtung der Flächen im Hinblick auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit Ergebnis Darstellung im Datenblatt in wenigen Sätzen.

### *Umfang der Untersuchung*

Die Aussagen zur Fauna des Untersuchungsgebiets beruhen auf Abschätzungen anhand der Habitatstrukturen auf den Projektflächen, die durch eine Begehung am 19. Juli 2018 erfasst wurden und der allgemein bekannten Verbreitung der Arten.

### *Begutachtung Vorgehen*

Am 19.07.2018 wurden die Projektflächen hinsichtlich vorhandener potentieller Reptilienhabitats und Nistplätze von einheimischen Brutvögeln sowie auf die mögliche Beeinträchtigung von Pflanzenstandorten und Fledermaushabitats begutachtet.

Bei der Begutachtung wurden die derzeitige Bebauung sowie die dazugehörigen Grünanlagen auf Habitatstrukturen untersucht. Dabei wurden die Bäume und Sträucher sowie vorhandene Gebäude als potentielle Vogelbruthabitate betrachtet sowie auf Eignung als Fledermaushabitat überprüft. Außerdem wurde an Dachvorsprüngen auf mögliche Spalten und Risse geachtet, welche ebenfalls von Fledermäusen oder Vögeln als Habitat genutzt werden können. Die Grünanlagen sowie die Gebäudesockel wurden im Hinblick auf eine Nutzung durch Eidechsen kontrolliert.

In den nachfolgenden zwei Datenblättern werden die Fläche „Im Gaisgraben“ und die Fläche in der „Alois-Schnorr-Straße“ getrennt begutachtet, analysiert und bewertet.

### 3. ERGEBNIS „IM GAISGRABEN“

Begutachtung der Projektfläche „Im Gaisgraben“, Staufen  
im Hinblick auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG



Abbildung 2: Projektfläche „Im Gaisgraben“; Habitatstrukturen für Vögel und Reptilien siehe Fotodokumentation

#### Beschreibung

Die Stadt Staufen erarbeitet für den, oben in Rot gekennzeichneten Bereich „Im Gaisgraben“, einen neuen innerstädtischen Bebauungsplan. Hier soll der neue Standort der BDB Musikakademie Staufen entstehen.

proECO hat das Vorhaben im Hinblick auf Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (Artenschutz) bewertet. Die artenschutzrechtliche Prüfung aller potentiell vorhandenen, geschützten Arten erfolgt über eine naturschutzfachliche Einschätzung auf Basis bekannter Daten, allgemein zugänglicher Verbreitungskarten und der durch eine Begehung am 19. Juli 2018 im Gebiet und Umgebung festgestellten vorhandenen Habitatstrukturen. Die Ergebnisse werden nachfolgend und in der angehängten Fotodokumentation dargestellt:



<p>Habitate / Standorte</p>	<p>Vögel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Eingriffsbereich bietet für Vögel wenig Bruthabitate. Dazu zählen die größeren Bäume an der Straße „Im Gaisgraben“, der Efeubewuchs und die Gebüschstrukturen hinter der „Tribüne“ sowie der alte, verwitterte rote-schwarze Holzschopf.</li> <li>• Die Wiesenfläche und die verwachsene Erdablagerung sind Nahrungshabitate.</li> </ul> <p>Reptilien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für Reptilien sind im Eingriffsbereich überwiegend suboptimale Habitatstrukturen vorhanden:           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Sockelbereich des rot-schwarzen Holzschopfes wurden Bretter gelagert, welche als potentielle Unterschlupfmöglichkeiten dienen könnten.</li> <li>▪ Hinter der Tribüne liegt dicht gelagertes Erdmaterial und Müll, das von Büschen und Brennnesseln bewachsen ist. Auch nach halbstündiger Beobachtung während der morgendlichen Aufwärmphase konnten keine Reptilien in diesem isolierten und suboptimalen Habitat festgestellt werden.</li> <li>▪ An der grundsätzlich als Habitat geeigneten Efeuwand an der Tribüne, mit ihren potentiellen Nahrungshabitaten (bewachsene Erdablagerung, etc.) im Umfeld, konnten ebenfalls keine Reptilienaktivitäten beobachtet werden.</li> </ul> </li> <li>• Die ehemals von 2 Gebäuden bestandene Kiesfläche weist keine geeigneten Habitate für Reptilien auf.</li> <li>• Die Gebäudesockel der Tribüne sind in Takt und weisen keine Spalten, Löcher oder Risse auf, weshalb eine Nutzung der Wände durch Reptilien ausgeschlossen werden kann.</li> <li>• <b>Auf der Projektfläche „Im Gaisgraben“ konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.</b></li> <li>• Das nächstgelegene größere Reptilienvorkommen kann am ca. 400 m entfernten Schlossberg angenommen werden. Von dort aus ist Migration in die Gärten der Ortslage zu vermuten. Eine Ausbreitung bis ins Gewerbegebiet wird jedoch durch den „Neumagen“ erschwert.</li> </ul> <p>Vom Biotopverbund mittlerer Standorte, die ebenfalls durch Reptilien besiedelt werden ist das Gewerbegebiet durch etliche verkehrsreiche Straßen getrennt.</p>
---------------------------------	---

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	Um eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss die Beseitigung der Gehölze und der Abriss des Holzschopfes außerhalb der Vogelbrutzeiten bzw. mit Ausnahmegenehmigung und entsprechendem Monitoring erfolgen. Bei einer Fällung in der gesetzlich zulässigen Gehölzrodungszeit von Anfang Oktober bis Ende Februar sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.	
<b>Beurteilung der geplanten Maßnahme</b>	<b>Artenschutz:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf Vögel zu erwarten.</li> <li>• Im Eingriffsbereich sind nur suboptimale Habitatstrukturen für Reptilien vorhanden.</li> <li>• Für Fledermäuse bietet die Projektfläche keine geeigneten Habitatstrukturen.</li> <li>• Im Eingriffsbereich kommen keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten, Amphibien Schmetterlinge, Schnecken, Libellen, Heuschrecken, Käfer oder Spinnen vor.</li> </ul>	
Verstoß gegen <b>Artenschutz</b> (§44 BNatSchG)	<b>Nein</b>	<b>Ja</b>
Verstoß gegen Tötungsverbot (§ 44 Abs.1)	X	
Verstoß gegen Störungsverbot (§ 44 Abs. 2)	X	
Verstoß gegen Schädigungsverbot Tiere (§ 44 Abs. 3)	X	
Verstoß gegen Schädigungsverbot Pflanzen (§ 44 Abs. 4)	X	
<b>Fazit</b>	<b>Durch die geplante Baumaßnahme werden bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.</b>	

#### 4. ERGEBNIS „ALOIS-SCHNORR-STRASSE“

Begutachtung der Projektfläche „Alois-Schnorr-Straße“, Staufen  
im Hinblick auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG



Abbildung 2: Projektfläche „Alois-Schnorr-Straße“; Habitatstrukturen für **Fledermäuse**, **Spitzmäuse**, **Vögel** und **Reptilien** siehe Fotodokumentation

##### Beschreibung

Der Standort der BDB Musikakademie Staufen auf dem Flurstück 2606 soll neu überbaut werden. Die Stadt Staufen erarbeitet dafür einen neuen innerstädtischen Bebauungsplan.

proECO hat das Vorhaben im Hinblick auf Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (Artenschutz) bewertet. Die artenschutzrechtliche Prüfung aller potentiell vorhandenen, geschützten Arten erfolgt über eine naturschutzfachliche Einschätzung auf Basis bekannter Daten, allgemein zugänglicher Verbreitungskarten und der durch eine Begehung am 19. Juli 2018 im Gebiet und Umgebung festgestellten vorhandenen Habitatstrukturen. Die Ergebnisse werden nachfolgend und in der angehängten Fotodokumentation dargestellt:

*Habitate /  
Standorte*

Vögel:

- Der Eingriffsbereich bietet für Vögel einige Bruthabitate. Dazu zählen sämtliche Gehölzstrukturen auf dem Flurstück. Zusätzlich wird die offene Balkenkonstruktion sowie die extra angebrachten „Brutbretter“ des nördlichen Gebäudeteils z.B. vom Hausrotschwanz als Bruthabitat genutzt (siehe Titelbild Datenblatt Nr. 5). Neben diesen Habitaten nutzten Hausspatzen auch die Spalten zwischen Dachverwahrung und Bretterverkleidung an der Ostwand des südlichen Gebäudes als Neststandort (siehe Titelbild Datenblatt Nr. 6).

Reptilien:

- Für Reptilien (Zauneidechse, Blindschleiche) sind folgende Habitate im Eingriffsbereich vorhanden:
  - Gesteinsgarten am südwestlichen Rand des Flurstücks (siehe Titelbild Datenblatt Nr. 7)
  - Treppenaufgang zwischen Nord- und Südgebäude (siehe Titelbild Datenblatt Nr. 8)
  - Bereich östlich des Nordgebäudes mit Wackenanfüllung, dichten Gebüsch und verwitterten Baumstämmen (siehe Titelbild Datenblatt Nr. 9)
- **Auf der Projektfläche „Alois-Schnorr-Straße“ konnte eine Zauneidechse nachgewiesen werden.**
- Das nächstgelegene größere Reptilienvorkommen kann in ca. 100 m Entfernung auf dem Rotberg angenommen werden. Von dort und in die Siedlung hinein sind optimale Habitatstrukturen z.B. in Form von Rebbergen, Hausgärten etc. vorhanden. Die Projektfläche stellt somit derzeit einen Teil der Migrationsachse dar.

Fledermäuse:

- An der Südwand des Südgebäudes unter der Blechverwahrung konnten kleine bis mittelgroße frische Fledermauskotpellets gesichtet werden. Dies lässt auf ein **aktuelles Sommerquartier** schließen. Wegen der Anzahl der Kotpellets wird eine Nutzung durch mehrere Tiere vermutet (siehe Titelbild Datenblatt Nr. 10).
- An der Südwestecke desselben Gebäudes konnten in geringerer Anzahl ebenfalls Fledermauskotpellets festgestellt werden (siehe Titelbild Datenblatt Nr. 11).
- Die Bleche unter der westlichen Dachrinne weisen zahlreiche Unterschlupfmöglichkeiten am gesamten Südgebäude auf

	<p>(siehe Titelbild Datenblatt Nr. 12).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinter der Regenwasserrinne und den Dachblechen am Nordgebäude sind ebenfalls potentielle Fledermausunterschlüpfе vorhanden (siehe Titelbild Datenblatt Nr. 13).</li> </ul> <p>Spitzmäuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im südwestlichen Gesteinsgarten am „Brunnenriesele“ konnten besonders geschützte Gartenspitzmäuse beobachtet werden.</li> </ul> <p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es liegen keine Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten im Projektbereich vor.</li> </ul> <p>Sonstige geschützte Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Vorkommen von anderen geschützten Arten (Amphibien, Schmetterlingen, Schnecken, Libellen, Heuschrecken, Käfern und Spinnen) kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da der Eingriffsbereich nicht die erforderlichen Habitate für diese Arten aufweist.</li> </ul>
<p><i>Auswirkungen</i></p>	<p>Vögel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch die Fällung von Gehölzen und den Abriss der Gebäude gehen Bruthabitate für Vögel verloren.</li> </ul> <p>Reptilien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Beseitigung der beschriebenen Habitatstrukturen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul> <p>Fledermäuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Beseitigung der beschriebenen Habitatstrukturen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul> <p>Spitzmäuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Beseitigung der beschriebenen Habitatstrukturen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden.</li> </ul>



	<p>Pflanzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden keine negativen Auswirkungen auf geschützte Pflanzenarten erwartet.</li> </ul> <p>Sonstige geschützte Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund des fehlenden Vorkommens entstehen auch hier keine negativen Auswirkungen durch das Bauvorhaben.</li> </ul>
<p><i>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</i></p>	<p>Vögel:</p> <p>Um eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, muss die Beseitigung der Gehölze und der Abriss der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeiten bzw. mit Ausnahmegenehmigung und entsprechendem Monitoring erfolgen. Bei einer Fällung in der gesetzlich zulässigen Gehölzrodungszeit von Anfang Oktober bis Ende Februar sind keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Um die Habitatqualität der Projektfläche zu erhalten sind ausreichend Gehölzstrukturen und „Hausnistplätze“ bei der Neuanlage einzuplanen.</p> <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da das Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten bietet.</p> <p>Reptilien:</p> <p>Die Umgestaltung der oben gekennzeichneten Habitatstrukturen muss außerhalb der Winterruhe von ca. März bis ca. Oktober je nach Temperaturverlauf des Jahres stattfinden, damit die Tiere mobil sind und ausweichen können.</p> <p>Damit die Migrationsachse für Reptilien erhalten bleibt sind ausreichend Habitate auch in der Neuplanung vorzusehen (Steinriegel, Totholz, Gebüsche, Steingartenvegetation etc.).</p> <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich da das Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten bietet.</p> <p>Fledermäuse:</p> <p>Um eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, <b>muss nachgewiesen werden, dass es sich lediglich um Sommerquartiere handelt.</b> Dann kann der Gebäudeabriss innerhalb der Winterruhe der Fledermäuse (November bis Februar) erfolgen. Winterquartiere sind z.B. für Pipistrellusarten in der Dach- und Wanddämmung hier theoretisch möglich.</p> <p>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich. Es müssen in</p>

	<p>der Nachbarschaft 5 Fledermauskästen aufgehängt werden.</p> <p>Spitzmäuse: Die Umgestaltung der oben gekennzeichneten Habitatstrukturen muss außerhalb der Winterruhe von ca. März bis ca. Oktober je nach Temperaturverlauf des Jahres stattfinden, damit die Tiere mobil sind und ausweichen können.</p>	
<p><b>Beurteilung der geplanten Maßnahme</b></p>	<p><b>Artenschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf Vögel, Reptilien und Spitzmäuse zu erwarten.</li> <li>• Für Fledermäuse gehen durch die Überplanung geeignete Habitatstrukturen verloren, weshalb vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Vergrämungsmaßnahmen etc. ergriffen werden müssen, damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.</li> <li>• Im Eingriffsbereich kommen keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten, Amphibien Schmetterlinge, Schnecken, Libellen, Heuschrecken, Käfer oder Spinnen vor.</li> </ul>	
<p>Verstoß gegen Artenschutz (§44 BNatSchG)</p>	<p><b>Nein</b></p>	<p><b>Ja</b></p>
<p>Verstoß gegen Tötungsverbot (§ 44 Abs.1)</p>	<p>X</p>	
<p>Verstoß gegen Störungsverbot (§ 44 Abs. 2)</p>	<p>X</p>	
<p>Verstoß gegen Schädigungsverbot Tiere (§ 44 Abs. 3)</p>	<p>X</p>	
<p>Verstoß gegen Schädigungsverbot Pflanzen (§ 44 Abs. 4)</p>	<p>X</p>	
<p><b>Fazit</b></p>	<p>Durch die geplante Bebauungsplanänderung werden bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und bei Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst.</p>	

WEHR, DEN 06.08.2018

**CHR. SCHMIDT & CA. REBELL**  
**PROECO UMWELTPLANUNG GMBH**  
 HEINRICH-HEINE-STR. 3A  
 79664 WEHR

**ANHANG:  
FOTODOKUMENTATION „IM GAISGRABEN“**



**Abbildung 3: Im Hintergrund an der Straße „Im Gaisgraben“ Gehölzstrukturen, die als potentielles Vogelbruthabitat dienen (siehe Titelbild Datenblatt Nr. (1))**



**Abbildung 4: Gebüschstrukturen die als potentielles Vogelbruthabitat dienen (siehe Titelbild Datenblatt Nr. (2))**





**Abbildung 5: alter Schopf mit potentiellen Habitaten für Hausrotschwanz (siehe Titelbild Datenblatt Nr. (3))**



**Abbildung 6: kleinräumige, für Reptilien suboptimal geeignete Habitatstrukturen (siehe Titelbild Datenblatt Nr. (4))**



## FOTODOKUMENTATION „ALOIS-SCHNORR-STRASSE“



**Abbildung 7: offene Balkenkonstruktion des nördlichen Gebäudeteils mit Hausrotschwanznest**



**Abbildung 8: optimal für Zauneidechse und Blindschleiche geeignete Habitatstrukturen im Gesteinsgarten**





**Abbildung 9: Wackelanfüllung unter Balkonen an östlicher Hausseite des nördlichen Gebäudes**



**Abbildung 10: Frischer, kleiner bis mittelgroßer Fledermauskot am Südgebäude, der auf ein Sommerquartier von mehreren Tieren hinweist**

## Stadt Staufen

Hauptstraße 53  
79219 Staufen i. Br.

---

### Untersuchung auf eventuelle Winterquartiere für Fledermäuse Bebauungsplan – „BDB Musikakademie Staufen“

---

(Stand 23.01.2019)



## INHALT

<b>1. ANLASS DER UNTERSUCHUNG „ALOIS-SCHNORR-STRASSE“ AUF WINTERQUARTIERE FÜR FLEDERMÄUSE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>3. WEITERES VORGEHEN.....</b>	<b>5</b>

## ANHANG

Fotodokumentation



# 1. ANLASS DER UNTERSUCHUNG „ALOIS-SCHNORR-STRASSE“ AUF WINTERQUARTIERE FÜR FLEDERMÄUSE

*Anlass* Die BDB Musikakademie in Staufen möchte ihren Standort von der Alois-Schnorr-Straße ins Gewerbegebiet Gaisgraben verlegen. Für die Erstellung eines neuen innerstädtischen Bebauungsplans nach § 13 BauGB ist es erforderlich eine Beschreibung der Umweltbelange sowie eine artenschutzrechtliche Einschätzung zu erarbeiten.

Laut des Berichts von proECO vom 6.8.2018 wird in den Gebäuden von aktuellen Sommerquartieren für Fledermäuse ausgegangen. Eine Überprüfung auf aktuelle Winterquartiere ist somit notwendig.

## Ergebnisse der Projektfläche „Alois-Schnorr-Straße“, Staufen im Hinblick auf Fledermausvorkommen vom 06.08.2018

*Fledermaushabitate  
/ Standorte*

- An der Südwand des Südgebäudes unter der Blechverwahrung konnten kleine bis mittelgroße frische Fledermauskotpellets gesichtet werden. Dies lässt auf ein **aktuelles Sommerquartier** schließen. Wegen der Anzahl der Kotpellets wird eine Nutzung durch mehrere Tiere vermutet (siehe Abbildung 1 Nr. 10).
- An der Südwestecke desselben Gebäudes konnten in geringerer Anzahl ebenfalls Fledermauskotpellets festgestellt werden (siehe Abbildung 1 Nr. 11).
- Die Bleche unter der westlichen Dachrinne weisen zahlreiche Unterschlupfmöglichkeiten am gesamten Südgebäude/ Veranstaltungsbäude auf (siehe Abbildung 1 Nr. 12).
- Hinter der Regenwasserrinne und den Dachblechen am Nordgebäude sind ebenfalls potentielle Fledermausunterschlüpfen vorhanden (siehe Abbildung 1 Nr. 13).

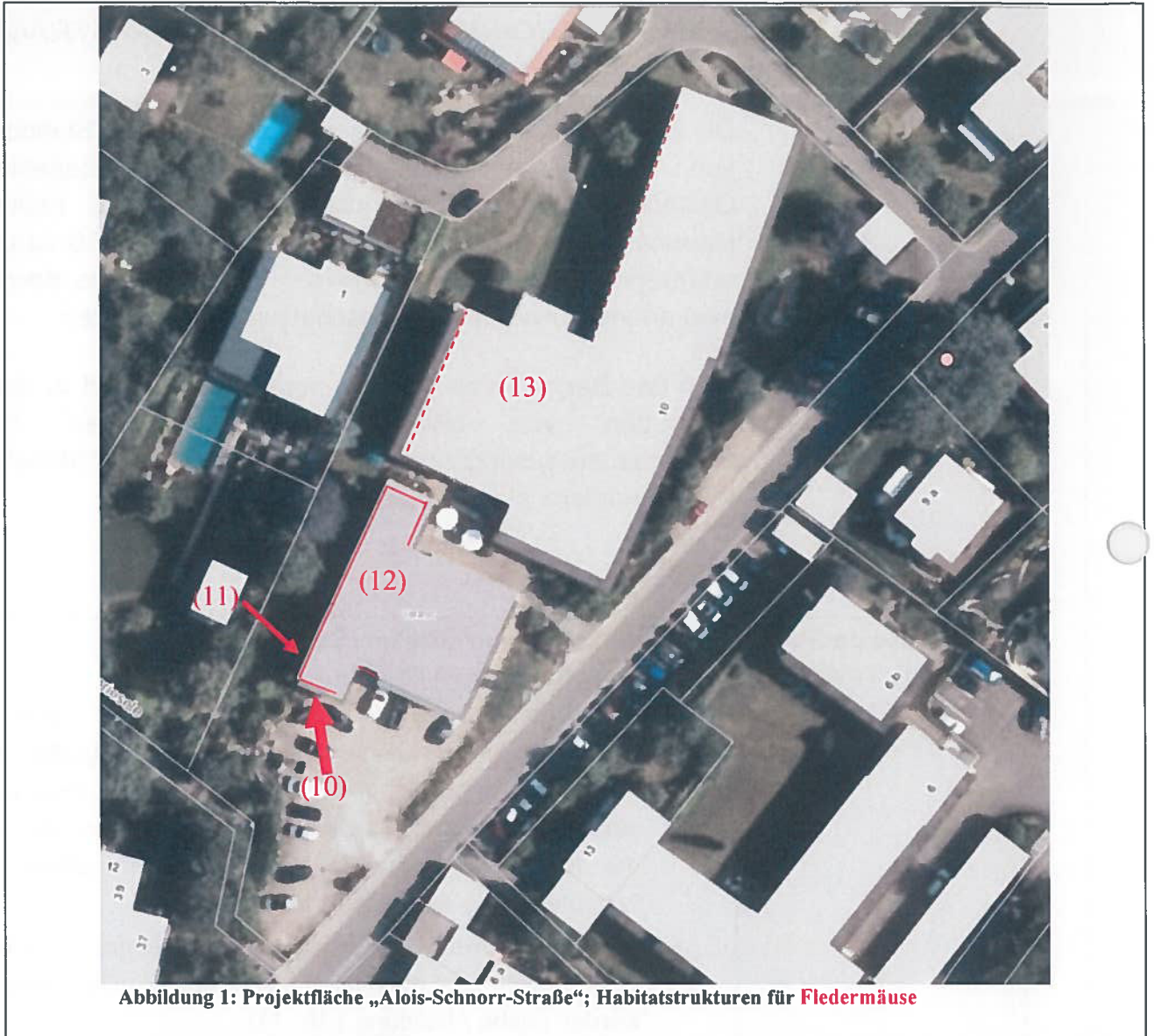

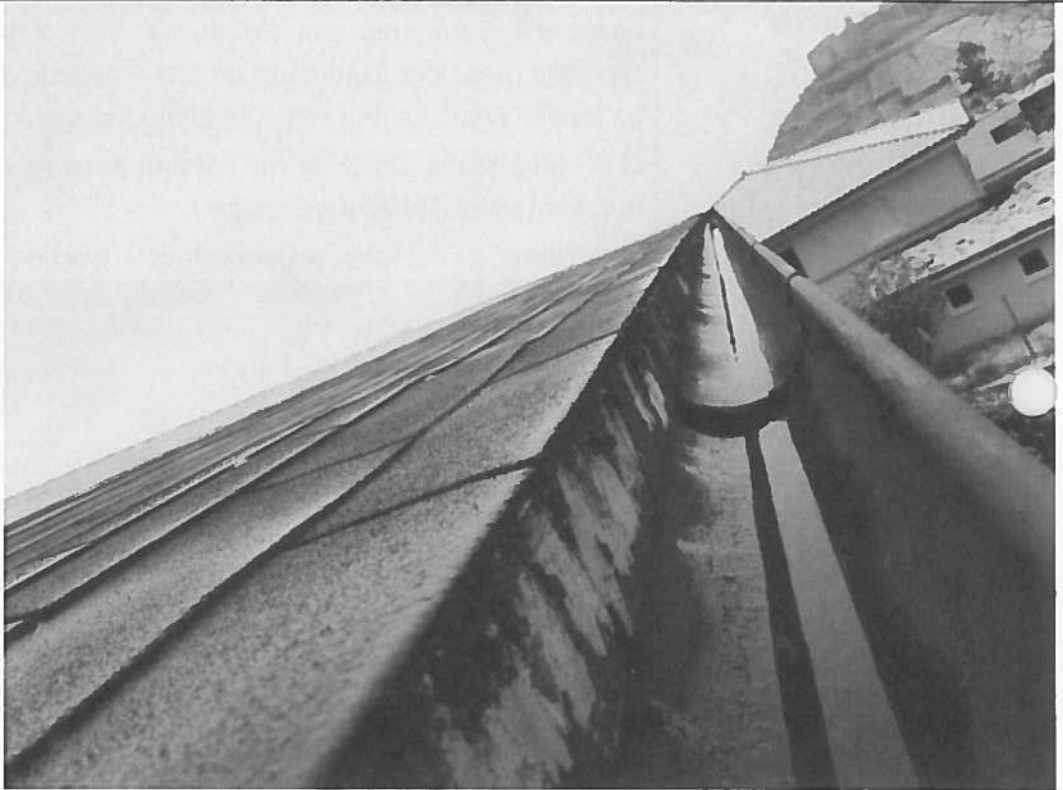


Abbildung 1: Projektfläche „Alois-Schnorr-Straße“; Habitatstrukturen für **Fledermäuse**



## 2. ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNG

<p><i>Südwand Veranstaltungs- gebäude</i></p>	<p>Das Hauptsommerquartier der Fledermäuse befindet sich an der Südseite des Veranstaltungsgebäudes. Hier bestehen jedoch keinerlei Einstiegsmöglichkeiten hinter die Dämmung des Gebäudes. Vom Architekturbüro Guido Epp wurde bestätigt, dass die Dämmung an das Gebäude geklebt und gedübelt wurde und an dieser Wand keine Unterschlupfmöglichkeiten gegeben sind.</p> <p>Der vorhandene Spalt ist für Fledermäuse ausschließlich als Sommerquartier nutzbar (siehe Abbildung 2 und 6 ).</p> <p>Ein Winterquartier kann ausgeschlossen werden.</p>
	 <p><b>Abbildung 2: Anschluss hinter der Fassade Südwand Südgebäude (siehe Abbildung 1 Nr. (10))</b></p>

<p><i>Westseite des Nordgebäudes</i></p>	<p>Die Dachrinne ist direkt an das Dach angeschlossen. Es besteht keine Möglichkeit eines Einstiegs hinter der Rinne in die Dachkonstruktion (siehe Abbildung 3). Ein Winterquartier kann ausgeschlossen werden.</p>
	 <p>Abbildung 3: Anschluss an Dachrinne des Nordgebäudes (siehe Abbildung 1 Nr. (13))</p>

<p><i>Nordwand Nordgebäude</i></p>	<p>Sämtliche Einstiegsmöglichkeiten hinter die vorgehängte Verschalung sind durch Lochbleche gesichert (siehe Abbildung 4 und 7). Ein Winterquartier kann ausgeschlossen werden.</p>
	 <p><b>Abbildung 4: Gitter hinter der Verschalung des Nordgebäudes (siehe Abbildung 1Nr. (13))</b></p>

<p><i>Weitere Sommerhabitate</i></p>	<p>Es wurden weitere Sommerhabitate über die gesamte Länge des Veranstaltungsgebäudes gefunden (siehe Abbildung 5 und 8).</p>
	 <p><b>Abbildung 5: Weitere Sommerhabitate der Fledermäuse (durchgezogene rote Linien);</b></p>

### 3. WEITERES VORGEHEN

*Ausgleich und  
Ersatz*

Da mehr Sommerquartiere für Fledermäuse gefunden wurden als bisher angenommen, sollte die Anzahl der vorgesehenen Fledermauskästen von 5 auf 10 erhöht werden.

**WEHR, DEN 01.02.2019**

**CHR. SCHMIDT & CA. REBELL  
PROECO UMWELTPLANUNG GMBH  
HEINRICH-HEINE-STR. 3A  
79664 WEHR**



**ANHANG:**

**FOTODOKUMENTATION**



**Abbildung 6: Weitere Sommerhabitate der Fledermäuse**

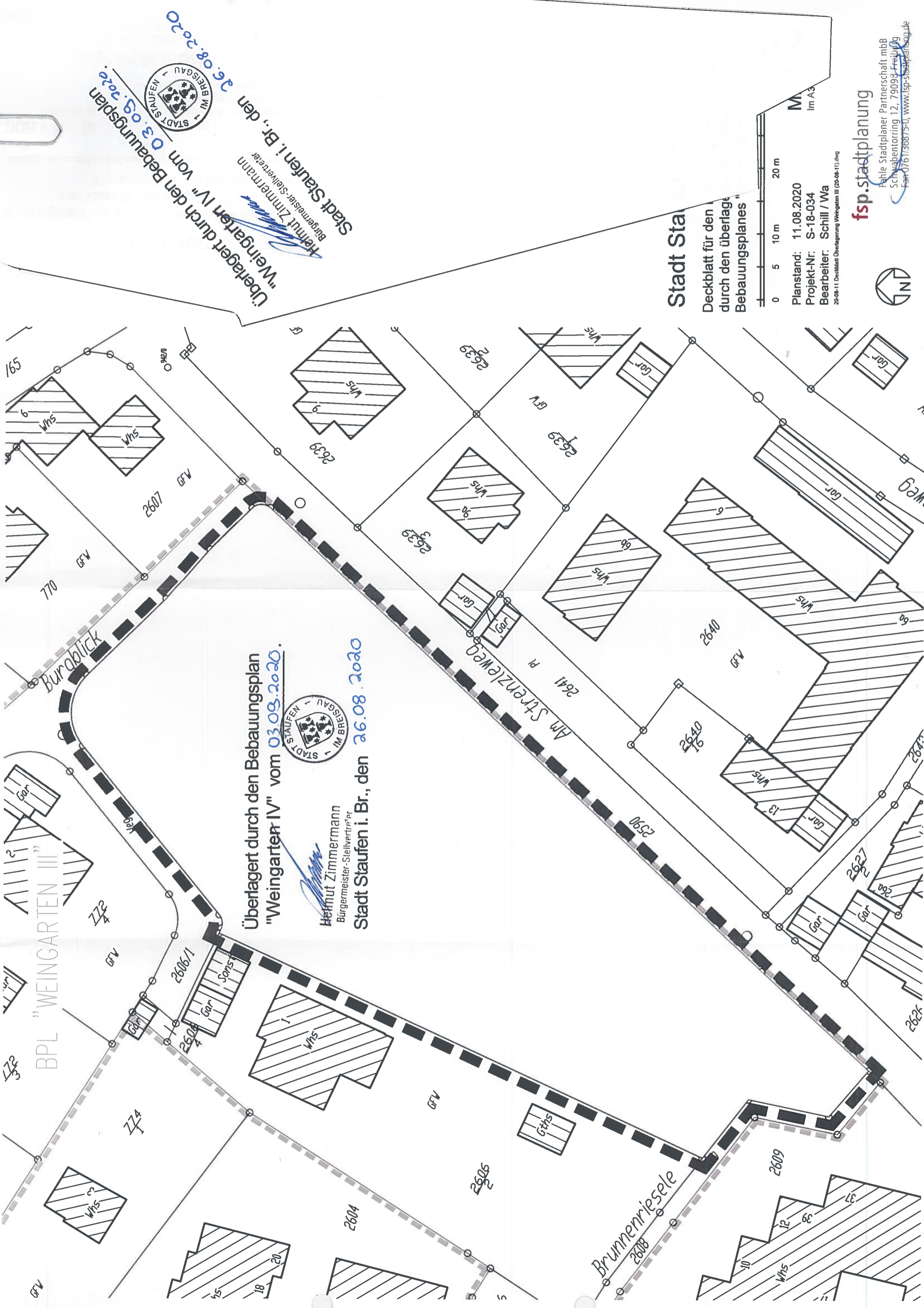



**Abbildung 7: Nordwand Nordgebäude**



**Abbildung 8: Südwand Südgebäude mit weiteren Sommerhabitaten der Fledermäuse**





Überlagert durch den Bebauungsplan  
 "Weingarten IV" vom 03.09.2020.  
  
 Stadt Staufen i. Br., den 26.08.2020  
 Helmut Zimmermann  
 Bürgermeister-Stellvertreter

Überlagert durch den Bebauungsplan  
 "Weingarten IV" vom 03.09.2020.  
  
 Helmut Zimmermann  
 Bürgermeister-Stellvertreter  
 Stadt Staufen i. Br., den 26.08.2020

**Stadt Staufen**

Deckblatt für den  
 durch den überlagerten  
 Bebauungsplan "



Planstand: 11.08.2020  
 Projekt-Nr.: S-18-034  
 Bearbeiter: Schill / Wa  
 20-08-11 Deckblatt Überlagerung Weingarten III (20-08-11).dwg

**fsp.stadtplanung**

Föhle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
 Schwäbentorring 12, 79098 Freiburg  
 Fon: 0761130873-0, www.fsp-stadtplanung.de

