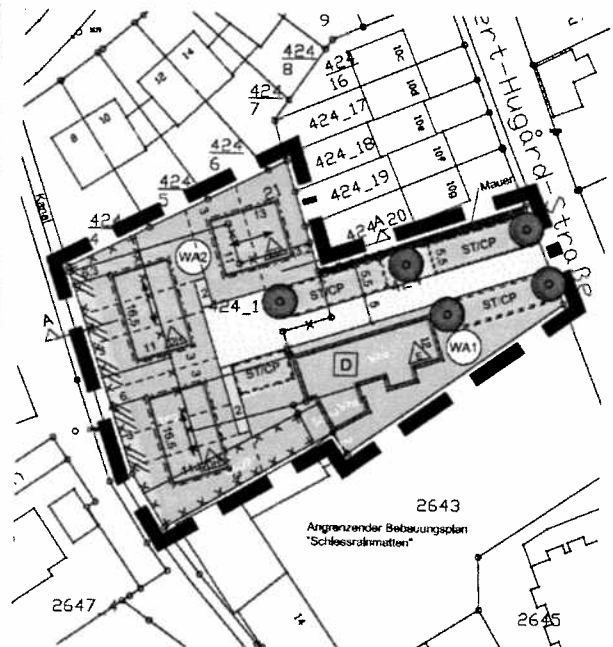


Stadt Staufen i.Br.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“

Fassung: Satzung
Stand: 21.10.2009



Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Planzeichnung
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Begründung
- 5) Anlagen

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
fon 0761/36875-0, fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

SATZUNGEN DER STADT STAUFEN I.BR.

über

- a) den Bebauungsplan „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 21.10.2009

- a) den Bebauungsplan „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 21.10.2009).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus
 - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 21.10.2009
 - b) dem textlichen Teil – Bebauungsvorschriften – in der Fassung vom 21.10.2009
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 21.10.2009
 - b) den örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 21.10.2009
3. Beigefügt ist
die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 21.10.2009

§ 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 „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Staufen, den **21. Okt. 2009**


Der Bürgermeister



Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Albert-Hugard-Str.“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.10.2009 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 26.10.2009


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Albert-Hugard-Str.“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 10.12.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen, i.Br., den 10.12.2009


Michael Benitz
Bürgermeister



Stadt Staufen i.Br.
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424,
424/1 und 424/21“

Bebauungsvorschriften

Stand: 21.10.2009

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.10.2008 (GBl. S. 343)

1.1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

1.1.1. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die Grundflächenzahl
- den durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Flächen und
- den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen

1.2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird als maximale Traufhöhe- gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen, privaten Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes- 7,00 m festgesetzt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 12

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Traufhöhe auf 300,00 m ü.NN festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird als maximale Firsthöhe- gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes- 11,30 m festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die maximale Firsthöhe auf 303,50 m ü.NN festgesetzt. Die Firsthöhe wird gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante.

1.3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

1.3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist bei der Ermittlung der jeweiligen Grundflächenzahl die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche mitzurechnen.

1.3.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird bei Hausgruppenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl auf 0,55 festgesetzt.

1.4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

1.4.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie Hausgruppen (siehe Planeinschrieb).

1.5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude, für Doppelhäuser auf max. 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte und für Hausgruppen auf max. 1 Wohnung pro Hausgruppeneinheit beschränkt.

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

Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Zonen (CP/ST) zulässig. Carports müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 0,5 m zum Fahrbahnrand einhalten. Carports sind an der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 424/20 an der Rückseite zu schließen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.7. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.7.1. Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebengebäude müssen zur Straßenverkehrsfläche, sofern es sich um eine Straße mit Zufahrtsfunktion handelt, einen Mindestabstand von mindestens 0,50 m aufweisen.
- 1.7.2. Nebengebäude mit einem maximalen Volumen von 25 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.7.3. Die maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante Gelände (nach Durchführung der Baumaßnahme).

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

1.8.1. Wege- und Stellplatzflächen

Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.

1.8.2. Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Zur Vermeidung des Schadstoffeintrags in das Regenwasser sind im Geltungsbereich kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.8.3. In den Untergrund einbindende Gebäudeteile (Untergeschosse u.ä.) sind zum Schutz gegen drückendes Wasser, wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszubilden.

HINWEIS: Eine dauerhafte Ableitung des Grundwassers ist nicht zulässig.

1.9. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB)

1.9.1. Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen

Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten, ist ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe: 3 x verpflanzt, Hochstämme Stammumfang mindestens 12-14 cm

Arten (Auswahl):

Acer platanoides `Columnare` (Säulen-Spitzahorn), Carpinus betulus `Fastigiata` (Schmalwüchsige Hainbuche), Prunus avium `Plena` (Gefülltblühende Vogelkirsche), Tilia cordata `Greenspire` (Kompakte Winterlinde)

1.9.2. Anpflanzung von Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen

Pro angefangener 200 m² privater Grundstücksfläche sind mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Arten (Auswahl):

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crateagus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn),
Crateagus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonimus europäus (Pfaffenhütchen,
Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa canina
(Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Salweide (Salix caprea), Purpurweide
(Salix purpurea), Fahlweide (Salix rubens), Korbweide (Salix viminalis), Schwarzer
Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gewöhnlicher
Schneeball (Viburnum opulus)

1.9.3. Anpflanzung von Sträuchern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Entsprechend dem Planeintrag für Sträucher, ist im Bereich von offenen Stellplätzen eine einreihige, dichte Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Carports kann auf eine Hecke verzichtet werden, wenn diese zur Grundstücksgrenze Flst. Nr. 424/20 mit einer Rückwand geschlossen werden. Siehe auch Ziffer 1.6.

Größe: 2x verpflanzt, Höhe 150 cm

Arten (Auswahl):

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche)

1.9.4. Festsetzungen für Ziffer 1.9.1 und 1.9.2

Für alle ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen, o.ä.) zugelassen werden.

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes/Strauches als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/Strauch nachzupflanzen ist.

1.10. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau -an der Mitte des Baufensters gemessen- nicht über- bzw. unterschreiten.

1.11. Mauer, Stützmauer (§ 9 (1) Nr. 26 und (6) BauGB)

Entsprechend dem Planeintrag wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Mauer/Stützmauer mit einer Höhe von 0,80 m -gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße- festgesetzt.

1.12. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

Der Gewässerrandstreifen von 3 m (gemessen ab der Böschungsoberkante) entlang des Mühlenbachs dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen dieses Gewässers. Es dürfen darin keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere ist verboten:

- Der Umbruch von Grünland

- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen und, soweit erforderlich, der Umgang in standortgebundenen Anlagen)
 - Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.
- In diesem Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252).

2.1. Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1. Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 38° zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° zulässig.

Zur Eindeckung der Dächer sind rote bis braune Ziegel zu verwenden.

Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

2.1.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu 1/2 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortsgängen muss jeweils mindestens 1,0 m betragen.

Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.

2.1.3. Dächer von Carports und Nebengebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die Dächer von Nebengebäuden sind entweder:

- als Satteldächer mit einer dem Hauptgebäude entsprechenden Dachneigung in roter bis brauner Farbe oder

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 12

- als flache und flachgeneigte Dächer von 0° bis 10° zugelassen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.

Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zu versehen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.

2.2. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1. Einfriedungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.
- 2.2.2. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.2.3. Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 2.2.4. Mit Ausnahme der im zeichnerischen Teil festgesetzten Mauer an der nördlichen Gebietsgrenze zu Flst. Nr. 424/20, dürfen sonstige freistehende Mauern eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.4. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit ist nur eine sichtbare Außenantenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Diese ist farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

2.5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen.

2.6. Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Ausgenommen sind Kleinwohnungen bis 40 m² für die 1 Stellplatz ausreichend ist.

2.7. Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem

gedrosselten Abfluss dem Gewerbekanal und/oder der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1. Kulturdenkmal

Im Plangebiet (Albert-Hugard-Straße 12) befindet sich das Kulturdenkmal „Herrenhaus“, zugehörig zur ehemaligen Lederfabrik. An diesem Kulturdenkmal besteht öffentliches Interesse. Das Kulturdenkmal ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet.

Bei Kulturdenkmälern können höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden, als durch die örtlichen Bauvorschriften vorgegeben sind. Dies betrifft z.B. die Regelung zu Dachaufbauten bzw. Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar-/Fotovoltaikanlagen).

4. Hinweise

4.1. Denkmalschutz

Falls in diesem Gebiet bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, FB Archäologische Denkmalpflege (Tel 0761/208-3570) unverzüglich zu benachrichtigen.

Auch ist die Archäologische Denkmalpflege hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.2. Altlasten

Betriebsbedingte Altlasten

Im Jahr 1994 wurde vom Büro Beller Consult GmbH in Freiburg auf den Grundstücken Flst. Nrn. 424/2, 424, 424/1 2710, 2647, 2647/3 und 2647/4 bereits eine historische Erkundung durchgeführt. Zusätzlich wurde im Jahr 2002 eine Gefahrenverdachtsuntersuchung vom gleichen Büro durchgeführt.

Die durchgeführte Gefahrenverdachtsuntersuchung von 2002 hat die ehemaligen Betriebsgebäude wegen der damaligen Wohnnutzung nicht erfasst. Demnach ist nicht auszuschließen, dass im Zuge des Abrisses der Gebäude unterhalb der Bodenplatten und Fundamente (Bereich von Entwässerungsleitungen) Branchen spezifische Kontaminationen (ehemaliger Gerbereistandort, danach Galvanikbetrieb) des Bodens angetroffen werden. Aus diesem Grund ist vor einer Neubebauung der Fläche im Bereich der ehemaligen Betriebsgebäude ein Nachweis über die Untergrundbeschaffenheit durch Bodenuntersuchungen zu erbringen. Das Untersuchungsprogramm ist von einem versierten Gutachter durchzuführen und vorab mit unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zur weiteren Bewertung der

Altlastenfrage an das Landratsamt unverzüglich vorzulegen. Beim Abriss des ehemaligen Betriebsgebäudes sollen Maßnahmen getroffen werden die verhindern, dass kontaminierter Bauschutt in den Gewerbekanal gelangt. Es wird empfohlen, den Gewerbekanal im betreffenden Bereich während der Abrissarbeiten z.B. mit Schalbrettern zu überdecken. Ein Trockenlegen des Gewässers ist nicht erlaubt. Im Zweifelsfall ist rechtzeitig vor den Bauarbeiten mit dem Fachbereich 440 beim Landratsamt Kontakt aufzunehmen.

Die betroffene Fläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

Altlasten aus historischem Bergbau

Im Jahr 2002 wurden zusätzlich orientierende technische Erkundungen vom Büro Beller GmbH durchgeführt.

Die orientierenden technischen Untersuchungen erbrachten den Hinweis, dass eine flächig vorliegende Untergrundbelastung mit Schwermetallen, insbesondere mit Blei und Arsen so- wie leicht erhöht mit Cadmium in dem Bereich der ehemaligen Firma Bob vorhanden ist, die im Wesentlichen aus der Überschwemmung mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten des historischen Bergbaus herrührt. Weiterhin wurde festgestellt, dass mit zunehmender Tiefe die Belastungen sich erhöhen (Sondiertiefe 3 m). Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass z.B. für Blei im Einzelfall ein Zuordnungswert von bis zu 4.230mg/kg erreicht wurde. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.

Zu der Thematik der erhöhten Schwermetallgehalte von Böden aufgrund des historischen Bergbaus wird auf das Informationspapier des Landratsamtes hingewiesen, das auch im Internet abrufbar ist.

4.3. Abfallentsorgung

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte nicht beeinträchtigt werden, oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig. Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

4.4. Grundwasserschutz

Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

4.5. Abwasser

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt Staufen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Verwaltung der Stadt Staufen rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Entwässerungssatzung Kontrollschächte und Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

4.6. Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den einschlägigen Regeln der Technik gem. DIN 1989 und dem DVGW Arbeitsblatt W 555 auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

4.7. Geotechnik

Nach vorläufiger geologischer Karte bilden neben lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung Ablagerungen des Neumagens unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Über die darunter anstehenden Gesteine liegen keine Kenntnisse vor. Für Neubauvorhaben oder Veränderungen an vorhandenen Fundamentierungen wird objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Das Plangebiet liegt ca. 200 m südlich des von aktuellen Hebungsvorgängen betroffenen Altstadt-Areals. Inwieweit der Südrand des Hebungsvorgängen betroffenen Altstadt-Areals betroffen ist, ist zu klären.

Areals stationär bleibt oder sich noch weiter ausdehnen kann, kann derzeit noch nicht belastbar beurteilt werden.

4.8. Bauliche Anbindung der geplanten Erschließungsstraße

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauliche Anbindung der Erschließungsstraße an die Albert-Hugard-Straße deutlich als rechts-vor -links-Regelung. (Tempo 30-Zone) hergestellt oder soweit für die Erschließungsstraße der verkehrsberuhigte Bereich (VwV-StVO zu VZ 325 / 326) angedacht wird, als untergeordnete Straße ausgeführt wird. In diesem Falle sollte der Fahrbahnrand zur Albert-Hugard-Straße mit Hochbord ausgestattet und lediglich der Einmündungsbereich abgesenkt werden (vgl. § 10 StVO). Für die Erschließungsstraße ist der Verkehrssicherungspflichtige festzulegen.

4.9. Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung der neu geplanten Gebäude erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Niederspannungsnetzes. Vor dem Abriss von bestehenden Gebäuden wird gebeten, sich mit dem Betriebsstützpunkt in 79219 Staufen, Tel.-Nr. 0 76 23 / 92 - 61 20, Fax-Nr. - 61 29, Lindengärten 2, in Verbindung zu setzen.

4.10. Erdgasversorgung

Das Planungsgebiet kann bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Albert-Hugard-Straße mit Erdgas versorgt werden. Für die Leitungsverlegung in öffentlichen Verkehrsflächen werden im Zuge der Erschließungsplanung geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

4.11. Artenschutz

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die im Bereich des Teiches vorhandene besonders geschützte Art „Bergmolch“, wird empfohlen, die Amphibien dieses Lebensraums vor Umsetzung der Baumaßnahme in ein geeignetes Gewässer umzusiedeln.

Um eine vermeidbare Tötung einzelner potentiell vorhandener Fledermausindividuen zu verhindern, wird empfohlen im Vorfeld des geplanten Abrisses, die Gebäude nochmals auf das Vorhandensein von Fledermäusen hin zu überprüfen.

4.12. Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie evtl. die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Produktion Technische Infrastruktur, Linnéstraße 7 in 79110 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stadt Staufen, den **21. Okt. 2009**


Der Bürgermeister



fahlestadtplaner



Schwabenterring 17, 79108 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Albert-Hugard-Str.“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.10.2009 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 26.10.2009


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Albert-Hugard-Str.“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 10.12.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen, i.Br., den 10.12.2009


Michael Benitz
Bürgermeister



Stadt Staufen
Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424,
424/1 und 424/21“

Begründung
Stand: 21.10.2009

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich, südlich des Altstadt-kerns von Staufen und war bis 1907 Standort einer Tuchfabrik. Später war hier die Bob'sche Lederfabrik untergebracht.

Das Wohnhaus Albert-Hugard-Straße 12 (ehem. „Herrenhaus“) ist aufgrund seiner historischen Bedeutung als Kulturdenkmal eingestuft und deshalb zu erhalten.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans für diesen Bereich war ein Antrag auf Genehmigung von insgesamt 10 Einheiten überwiegend in Form von Reihenhäusern. Zwar hat die Stadt zu diesem Bauantrag am 04.07.2007 ihr gemeindliches Einverständnis, verbunden mit bestimmten, städtebaulichen Hinweisen und Anregungen erteilt. Auf diese Hinweise und Anregungen ist die AntragstellerIn jedoch in entscheidenden Punkten nicht eingegangen.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses bedeutenden, historischen Bereichs sicherzustellen, hat der Gemeinderat der Stadt Staufen daraufhin in seiner öffentlichen Sitzung am 02. April 2008 eine Veränderungssperre erlassen und zugleich einen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Geplant ist nun, diese Fläche unter Erhalt des denkmalgeschützten Herrenhauses, maßvoll zu verdichten und einer Wohnbebauung mit insgesamt acht Einheiten in Form von Einzel-, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Hausgruppen) zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“ sollen nach gegenwärtiger Sicht folgende Zwecke und Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von zusätzlichem innerstädtischen Wohnraum insbesondere für Familien mit Kindern
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung unter Erhalt und Freistellung des denkmalgeschützten „Herrenhauses“
- Ökonomische Erschließung von der Straße „Albert-Hugard-Straße“ von Osten
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine stadtbildgerechte Neubebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grün- und Freibereichen

Insgesamt soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“ die städtebauliche Situation in diesem Bereich von Staufen neu geordnet und durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich von Staufen, westlich der Albert-Hugard-Straße und umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 424, 424/1 und 424/21. Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Das Areal mit den bestehenden historischen Gebäuden der ehem. Tuchfabrik wird derzeit für Wohnzwecke und als Garten bzw. Freifläche für die Bewohner genutzt.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht der Bebauungsplan den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan M 1:5.000



4 VERFAHREN

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Für einen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist § 13 a BauGB entsprechend anzuwenden.

Nach der Begründung zur Gesetzesnovelle sollen Bebauungspläne der Innenentwicklung solche Planungen erfassen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bereits zu großen Teilen bebaute Fläche, die im Siedlungszusammenhang von Staufen liegt.

Geplant ist diese Fläche unter Erhalt eines Denkmalsgeschützten Gebäudes neu zu Ordnen und einer hochwertigen Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zuzuführen.

Die Planung dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des bebauten Ortsetters von Staufen und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung angesehen werden.

Weitere Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Die zulässige Grundfläche mit 863 m² liegt im vorliegenden Fall weit unterhalb dieses Schwellenwerts.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Des weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor.

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

Ferner wird im beschleunigten Verfahren auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20 000 m² ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

4.2 Verfahrensablauf

02.04.2008	Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre.
26.11.2008	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V. m. § 13a BauGB durchzuführen.
04.12.2008- 12.01.2009	Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
20.05.2009	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
27.07.2009- 27.08.2009	Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 13a BauGB.
21.10.2009	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen aus der 2. Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

5 INHALTE DER PLANUNG

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet soll unter Berücksichtigung insbesondere städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern (Hausgruppen) zugeführt werden. Dabei ist insbesondere das bestehende, denkmalgeschützte „Herrenhaus“ in das Gesamtkonzept zu integrieren. Bei diesem handelt es sich um ein Gebäude von hoher heimatgeschichtlicher Bedeutung für die Stadt Staufen, so dass dieses in seinen bestehenden Umrissen und in seinem Erscheinungsbild erhalten werden soll.

In Abstimmung mit der baulichen Umgebung ist prinzipiell eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,00 m angemessen.

Sämtliche Gebäude sind nach Süden bzw. Westen orientiert, was eine passive und aktive Solarnutzung möglich macht.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) mit Satteldächern, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich das Areal harmonisch in den bestehenden Siedlungsbestand von Staufen einfügt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzungskonzeption wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Um das geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe zu gewährleisten, werden Schank- und Speisewirtschaften, sowie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt

aufgrund des großen Flächenbedarfs, der zusätzlichen Verkehrsbelastung und um auftretende Nutzungskonflikte (Lärmemissionen) bei Sportflächen zu vermeiden.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Bei der Gebäudehöhe wird zwischen dem Bestand und der Planung unterschieden. So wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 mit dem bestehenden „Herrenhaus“ die Trauf- und Firsthöhe entsprechend dem Bestand über NN festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird eine maximale Traufhöhe von 7,00 m, sowie maximale Firsthöhe von 11,30 m für diesen Gebietsteil als angemessen betrachtet. Diese orientiert sich insbesondere am bestehenden „Herrenhaus“.

5.4 Stellung der Gebäude, Firstrichtung

Die einzelnen Gebäude sollen am Ende der geplante Stichstraße so angeordnet werden, dass eine gemeinschaftliche Hofsituation entsteht. Aus diesem Grund werden entsprechende Hauptfirstrichtungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Stellung der einzelnen Gebäude nach Süden und Westen erlaubt gleichzeitig eine aktive und passive Solarnutzung.

5.5 Grund- und Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl wird für diesen, im bebauten Innenbereich von Staufen gelegenen Standort als angemessen betrachtet. Da diese Grundflächenzahl bei Hausgruppenmittelhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße nicht eingehalten werden kann, darf in diesen Fällen die Grundflächenzahl um 0,15 auf max. 0,55 erhöht werden. Bei diesen Grundflächenzahlen ist die jeweils dazugehörige private Grünfläche mitzurechnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 mit dem ehemaligen Herrenhaus wird entsprechend dem Bestand eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet wird auf eine Geschossflächenzahl verzichtet, da die Gebäudevolumen durch die maximal überbaubaren Flächen (Einzelbaufenster), sowie die Trauf- und Firsthöhen ausreichend definiert sind.

5.6 Bauweise

Grundsätzlich soll im Plangebiet eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (Hausgruppen) zulässig sein.

5.7 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude, sowie für Doppelhäuser und Hausgruppen auf maximal 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte bzw. Hausgruppeneinheit beschränkt.

5.8 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude

Um den Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten und unversegelte Gartenflächen und damit die Wohnruhe im Bereich der einzelnen Grundstücksbereichen zu sichern, ist geplant, die erforderlichen Stellplätze entlang des ge-

planten, privaten Erschließungsstichs in Form von Carports und offenen Stellplätzen unterzubringen. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind an der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 424/20 Carports an der Rückseite zu schließen. Dabei kann auf die Pflanzung einer Hecke verzichtet werden.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Um jedoch Geräteschuppen oder Gartenlauben etc. zuzulassen, wurde bestimmt, dass Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt und einer maximalen Gebäudehöhe von 3,0 m auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Bezugshöhe ist dabei die Oberkante Gelände (nach Durchführung der Baumaßnahme). Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Stellplätzen, Carports und Nebengebäuden wurden insgesamt zur Sicherung, Durchgrünung und Beruhigung des Gebietes, sowie aus gestalterischen Gründen getroffen.

5.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, sind auf den privaten Grundstücken, standortheimische Sträucher zu pflanzen. Zusätzliche Baumpflanzungen entlang der geplanten Erschließungsstraße bzw. Stellplatzzonen, dienen zusätzlich der Gestaltung des Straßenraums. Als Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbebauung (Flst. Nr. 424/20) ist im Bereich der geplanten Stellplatzzone eine dichte Hecke vorgesehen, die eine Höhe von mindestens 1,50 m aufweisen muss. Bei Carports kann auf eine Hecke verzichtet werden, wenn diese zur Grundstücksgrenze Flst. Nr. 424/20 mit einer Rückwand geschlossen werden.

5.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m – gemessen über der geplanten Erschließungsstraße – zulässig.

Um das „Freigraben“ von Kellergeschossen zu verhindern, sind Abgrabungen nur bis 0,50 m unterhalb der geplanten Erschließungsstraße zulässig.

5.11 Mauer/Stützmauer

Das im Norden an das Baugebiet angrenzende Grundstück Flst. Nr. 424/20 fällt zum Baugebiet hin ab. Entlang dieser Grundstücksgrenze sind die erforderlichen Stellplatz- und Carportzonen geplant.

Um die Höhen sinnvoll überbrücken zu können wird es erforderlich, eine Stützmauer zu erstellen, die gleichzeitig auch als Schutz der angrenzenden Wohnbebauung dienen soll. Daher wird die Höhe dieser Mauer auf mindestens 0,80 m – gemessen über Oberkante der geplanten Erschließungsstraße – festgesetzt. Als zusätzlicher Sichtschutz soll vor dieser Mauer zusätzlich eine dichte Hecke mit einer Höhe von mindestens 1,50 m gepflanzt werden.

5.12 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Westen an das Plangebiet grenzt der historische Mühlebach an. Zum Schutz dieses Gewässers wird ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen (gemessen ab der Böschungsoberkante) ausgewiesen. Dieser dient der Erhaltung und Ver-

besserung der ökologischen Funktionen. Es dürfen daher keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden.

Insbesondere sind verboten:

- Der Umbruch von Grünland
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen und, soweit erforderlich, der Umgang in standortgebundenen Anlagen)
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.

In diesem Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher außerhalb von Wald zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

5.13 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers sind die in den Untergrund einbindende Gebäudeteile (Untergeschosse u.ä.) zum Schutz gegen drückendes Wasser, wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszubilden. Eine dauerhafte Ableitung des Grundwassers ist dabei nicht zulässig.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dachgestaltung

Aufgrund der bestehenden baulichen Umgebung bzw. einer harmonischen Einfügung in den bestehenden Siedlungsbestand, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern getroffen.

Entsprechend sind diese in Form von Satteldächern mit einer Ziegeleindeckung in einer roten bis braunen Farbe herzustellen.

Bei der Dachneigung wird entsprechend dem Bestand und der Planung unterschieden. So ist im Allgemeinen Wohngebiet WA1 eine Dachneigung zwischen 45° und 50° und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Dachneigung von 35° bis 38° zulässig.

Die Errichtung von Dachaufbauten ist erst ab einer Dachneigung von 35° sinnvoll, weshalb hierfür diese Mindestdachneigung festgesetzt wurde. Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf max. 1/2 der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortsgängen festgesetzt.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden darf. Damit sollen gestalterische und nachbarschaftliche Belange berücksichtigt werden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erhalten wird festgesetzt, dass Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen müssen.

Aus gestalterischen Gründen gelten für Dächer von Nebengebäuden die gleiche maximale Dachneigung sowie die gleiche Farbwahl wie für Dächer der Hauptgebäude. Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zu versehen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen. Diese Festsetzung gilt zusätzlich auch für Nebengebäude.

6.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Albert-Hugard-Straße Flst. Nrn. 424, 424/1 und 424/21“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl so wird aufgerundet. Ausgenommen sind Kleinwohnungen bis 40 m² für die 1 Stellplatz ausreichend ist.

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit auch hier in Staufen nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Darüber hinaus wird im Plangebiet eine sparsame Erschließung gewählt, was zusätzlich die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher keine „Parkzonen“ sein.

6.3 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Stadtbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude, pro Doppelhaushälfte und pro Hausgruppeneinheit jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 50er und 60er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

6.4 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m, bezogen auf die Straßenoberkante, aufgenommen.

Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

6.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in den Gewerbekanal und/oder der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltvolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- bzw. Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

7 UMWELTBELANGE, GRÜNORDNUNG

7.1 Allgemein

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Demzufolge findet auch die Eingriffsregelung dann keine Anwendung, wenn es sich um eine zulässige Grundfläche bis zu 20.000 qm handelt. Dies ist bei den vorliegenden Konzepten nicht der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

7.2 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemaliges Fabrikgelände, das durch Gebäude und Erschließungsflächen bereits zu großen Teilen ver- bzw. teilversiegelt ist. Die Randbereiche nördlich und östlich der Bestandsgebäude werden als Gartenflächen genutzt und sind überwiegend mit Ziersträuchern wie Flieder, Kirschlorbeer, Bluthasel und Ranunkel eingegrünt. Eingestreut sind einige Bäume wie Fichten, Spitzahorne und Birken, die jedoch keine besondere Qualität aufweisen.

7.3 Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden

Durch die bereits bestehende Bebauung und Versiegelung ist der Eingriff in das Schutzgut Boden von untergeordneter Bedeutung. Hinsichtlich möglicher Altlasten ist der Bereich mit den bestehenden bzw. ehemaligen Fabrikgebäuden genauer zu untersuchen und ggf. entsprechende Maßnahmen (Entsorgung etc.) zu treffen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet wird im Westen vom bestehenden Gewerbekanal tangiert. Damit sind Belange des Gewässerschutzes betroffen. Zum Schutz dieses Gewässers wird ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Im Plangebiet ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Zum Schutz des Grundwassers sind daher die in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile auftriebsicher als sog. „weiße Wanne“ auszuführen. Aufgrund der durchgeführten,

historischen Erkundung ist im Bereich der ehem. Fabriknutzungen mit Altlasten zu rechnen, die Auswirkungen auf das Grundwasser haben können.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Hinsichtlich möglich vorkommender Fledermäuse und Amphibien wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro faktorgrün in Denzlingen durchgeführt. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass keine konkreten Hinweise gefunden wurden, dass die vom Abriss betroffenen Gebäude als Quartier von Fledermäusen genutzt werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse durch den Eingriff nicht erfüllt werden.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet gibt es auch keine Hinweise darauf, dass Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vorkommen. Daher können keine Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG in Bezug auf Amphibien eintreten.

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung Büro faktorgrün vom 09.03.2009 wird hingewiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Schutzgut Klima/Luft

Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung, sowie der Tatsache, dass das Plangebiet im bebauten Innenbereich liegt, sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im Innenbereich mit bereits bestehender Bebauung nicht gegeben. Für die Erholung hat das in privatem Besitz befindliche Areal keine Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Der PKW-Verkehr wird sich durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geringfügig erhöhen. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet selber und die angrenzenden Gebietsbereiche sind jedoch nicht zu erwarten. Auch von der im Osten angrenzende „Albert-Hugard-Straße“ sind keine wesentlichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu prognostizieren. Da im Bereich der ehem. Fabrikgebäude von Altlasten auszugehen ist, ist dieser Bereich zum Schutz der zukünftigen Bewohner entsprechend zu untersuchen, so dass zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich das sogenannte „Herrenhaus“ (Albert-Hugard-Straße Nr. 12), zugehörig zur ehemaligen Tuchfabrik. An dem Erhalt dieses historischen Gebäudes besteht öffentliches Interesse.

8 ALTLASTEN

8.1 Betriebsbedingte Altlasten

Im Jahr 1994 wurde vom Büro Beller Consult GmbH in Freiburg auf den Grundstücken Flst. Nrn. 424/2, 424, 424/1 2710, 2647, 2647/3 und 2647/4 eine historische Erkundung auf möglich vorkommende Altlasten durchgeführt.

Ergebnis dieser durchgeführten Erkundung war, dass es sich bei den o.g. Grundstücken um einen Altlastenstandort mit mehreren aufeinanderfolgenden, altlastenver-

dächtigen Nutzungen handelt. Die bestehenden Betriebsgebäude wurden ursprünglich für die Tuchfabrik Gysler mit Färberei errichtet. Aus der Betriebszeit der Tuchfabrik ist ein Grundwasserschadenfall aktenkundig belegt. 1908 wurden die Gebäude durch die Chromlederfabrik Bob bezogen (Gerberei und Lederveredlung). Danach wurden diese durch die Viscoma-Textilfabrik mit 9 Werkzeugmaschinen genutzt. Der Nutzungszeitraum konnte nicht genau bestimmt werden. 1942 wurden die Betriebsräume der Janke & Kunkel Apparatenbau mit Galvanik, Härtereier, Entfettungsanlage und Spritzlackiererei hierher verlegt. 1963 kam es in den oberen Betriebsräumen zu einem Feuerausbruch. Es wurde eine oberirdische 500l Eigenversorgungstankanlage betrieben. Anschließend wurde der Bereich durch die Fa. Schlereth mit Bremsbelagklebestation und Tauchlackieranlage, später als Dentallabor genutzt. Die Betriebsräume befanden sich unmittelbar am Gewerbekanal. Auf der anderen Kanalseite (Flst. Nr. 2647/4) befand sich weiter ein Kesselhaus. Rechtwinklig zu den Betriebsräumen befanden sich noch bestehende Wohnhäuser. Gesondert im Gartenbereich standen Schuppen, Hundezwinger und Gartenhaus.

Ergänzend zu dieser Erkundung wurde im Jahr 2002 vom selben Büro eine Gefahrenverdachtsuntersuchung durchgeführt.

Diese hat die ehemaligen Betriebsgebäude wegen der damaligen Wohnnutzung nicht erfasst. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Zuge des Abrisses der Gebäude unterhalb der Bodenplatten und Fundamente (Bereich von Entwässerungsleitungen) Branchen spezifische Kontaminationen (ehemaliger Gerbereiestandort, danach Galvanikbetrieb) des Bodens angetroffen werden.

Hierzu sind entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen durchzuführen, die in den Hinweisen zum Bebauungsplan näher beschrieben sind.

8.2 Altlasten aufgrund historischer Bergbautätigkeit

Im Jahr 2002 wurden zusätzlich orientierende technische Erkundungen vom Büro Beller GmbH durchgeführt.

Die orientierenden technischen Untersuchungen erbrachten den Hinweis, dass eine flächig vorliegende Untergrundbelastung mit Schwermetallen, insbesondere mit Blei und Arsen sowie leicht erhöht mit Cadmium in dem Bereich der ehemaligen Firma Bob vorhanden ist, die im Wesentlichen aus der Überschwemmung mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten des historischen Bergbaus herrührt. Weiterhin wurde festgestellt, dass mit zunehmender Tiefe die Belastungen sich erhöhen (Sondiertiefe 3 m). Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass z.B. für Blei im Einzelfall ein Zuordnungswert von bis zu 4.230mg/kg erreicht wurde. Aufgrund dieser Ergebnisse sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen, die in den Hinweisen zum Bebauungsplan näher beschrieben sind.

9 VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt über die Albert-Hugard-Straße von Osten über eine private Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit, welche das bestehende „Herrenhaus“ und die geplante Wohnbebauung erschließt. Entlang dieser Straße entstehen gemeinschaftliche Stellplatz- und Carportzonen in Senkrechtaufstellung, die den einzelnen Wohneinheiten zugeteilt werden.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt von der bestehenden Albert-Hugard-Straße von Osten.

BEGRÜNDUNG

11 KOSTEN

Öffentliche Erschließungskosten fallen bei der Realisierung des Baugebietes nicht an.

12 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs:	ca. 2.941 m ²
Davon:	
Allgemeine Wohngebiete	ca. 2.309 m ²
Straßenverkehrsflächen und Wege privat	ca. 409 m ²
Private Grünflächen	ca. 223 m ²

Stadt Staufen, den 21. Okt. 2009

Der Bürgermeister



fahlestadtplaner

Schwabenstraße 12, 79098 Freiburg
Fon 0761 86875-0, Fax 0761 86875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Albert-Hugard-Str.“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 21.10.2009 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 26.10.2009


Michael Benitz
Bürgermeister



Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Albert-Hugard-Str.“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 10.12.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen, i.Br., den 10.12.2009


Michael Benitz
Bürgermeister



ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Stadt Staufen

Bebauungsplan „Albert-Hugard-Straße“

**Artenschutzrechtliche Prüfung
Fledermäuse und Amphibien**

Denzlingen, den 09.03.2009

faktorgrün

Losert
Pfaff
Schütze
Schedlbauer

freie Landschaftsarchitekten BDLA

Hindenburgstraße 95

79211 Denzlingen

Tel.07666/900090

Fax 07666/6094

und

78628 Rottweil

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	2
1.2	Methoden und Datengrundlage	4
2	Bestand und Betroffenheit der Arten	6
2.1	Wirkfaktoren	6
2.2	Relevanzabschätzung.....	6
2.2.1	Fledermäuse	6
2.2.2	Amphibien	8
2.3	Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
2.3.1	Fledermäuse	9
2.3.2	Amphibien	11
3	Folgen für die Bauleitplanung	12
4	Zusammenfassung	13

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass

Im Rahmen des Bebauungsplans „Albert-Hugard-Straße“ nach § 13a BauGB plant die Stadt Staufen die Bebauung des Flurstücks 424/1 mit Wohnhäusern. Im südlichen Teil dieses Flurstücks befindet sich derzeit ein Haupt und Nebengebäude (alte Tuchfabrik), dass abgerissen werden soll. Ferner befindet sich an der Grenze des Flurstücks 424 zum Flurstück 424/1 ein kleiner Teich.

Das Herrenhaus (Flurstück 424) steht unter Denkmalschutz und soll erhalten bleiben.



Abbildung 1: Plangebiet mit Herrenhaus (links), alter Tuchfabrik (Bildmitte) und Teich (rechts)

Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung der Planunterlagen wurden von einem Bewohner des vom Abriss betroffenen Gebäudes darauf hingewiesen, dass seit 10 Jahren Fledermäuse im Haupt- und Nebengebäude leben.

Von der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) wurde daher eine naturschutzfachliche Stellungnahme zu den artenschutzrechtlichen Belangen des Bebauungsplans gefordert. Da neben dem Fledermausvorkommen von der Naturschutzbehörde auch auf das Vorhandensein eines Teiches als Lebensraum für Molche hingewiesen wurde, sollten folgende Fragenstellungen bearbeitet werden:

- Sind Amphibien und Fledermäuse vorhanden?
- Um welche Arten handelt es sich?
- Wie wird die Situation artenschutzrechtlich bewertet?

Rechtliche Vorgaben zum Artenschutz im BNatSchG

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die am 18.12.2007 in Kraft getreten ist, hat sich die Behandlung des Artenschutzes gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG *besonders* und *streng* geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Dazu zählen (streng geschützte Arten im Fettdruck):

- Arten des **Anhangs A** und **B** der EG-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/97)
- **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**
- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1, Spalte 2 und **Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

Nach § 42 (1) BNatSchG (neu) ist es verboten (Zitat),

1. 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Neben diesen *Zugriffsverboten* gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

Nach § 42 (5) gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts die aufgeführten Verbotstatbestände **nur für nach europäischem Recht geschützte Arten**, d.h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des Satzes Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann. In diesem Fall sind auch mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbundene unvermeidliche Beeinträchtigungen von Individuen vom Verbot in Satz Nr. 1 ausgenommen.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich unzulässig. Es ist jedoch nach § 43 eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen
- und es keine zumutbaren Alternativen gibt
- und der günstige Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt.

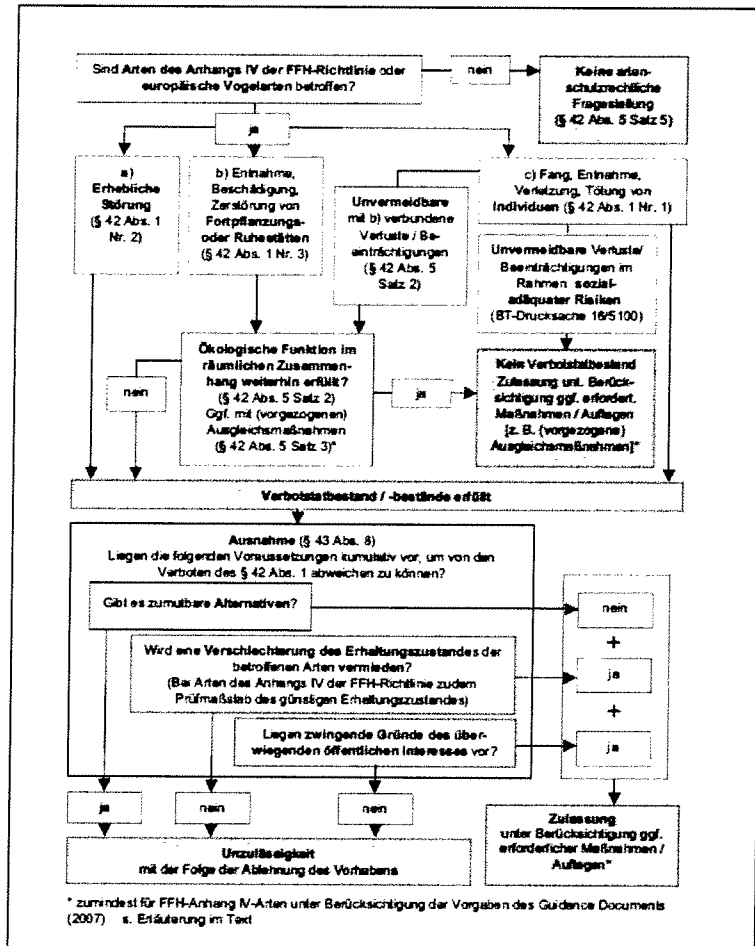
1.2 Methoden und Datengrundlage

Prüfschritte

Folgende Teilschritte wurden im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt:

1. Die zu untersuchenden Artengruppen wurden von der unteren Naturschutzbehörde vorgegeben.
2. Bestandserhebungen relevanter Arten(gruppen): Anhand der im Plangebiet vorkommenden Biotop- und Gebäudestrukturen wurde das Potential für die relevanten Arten(gruppen) abgeschätzt und zusätzlich Hinweise auf Vorkommen relevanter Arten im Plangebiet ermittelt.
3. Prognose möglicher Beeinträchtigungen: es wurde geprüft, ob ggf.
 - durch die Planung eine erhebliche Störung während der in Satz Nr. 2 genannten Zeiten eintritt, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Die Zerstörung von Fledermausquartieren wird nicht als Störung gewertet, da sie bereits unter das Verbot nach Satz Nr. 3 fällt. Der Entzug von Nahrungshabitaten wird ebenfalls nicht als Störung berücksichtigt, sondern gegebenenfalls als Beeinträchtigung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte (unter Satz Nr. 3).
 - es zu einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art (bei regelmäßig benutzten Stätten auch dann, wenn sie aktuell nicht besetzt sind) kommt. Die Zerstörung von Nahrungs- und Jagdhabitaten ist nur dann relevant, wenn sie einen essentiellen Bestandteil des Habitats darstellen und z.B. für die betroffenen Individuen nicht an anderer Stelle zur Verfügung stehen.
 - es zur Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen kommt, und ob diese unvermeidbar sind
4. Gegebenenfalls: Auswahl von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, die in funktionalem Zusammenhang zur betroffenen Lebensstätte stehen und zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sind, um die ökologische Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.
5. Gegebenenfalls: Prüfung, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gegeben sind.

Das folgende Schema aus Trautner (2008, S. 5) gibt eine Übersicht über die Prüfschritte:



Relevanzabschätzung

In die Relevanzabschätzung wurden nur die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Fledermaus- und Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie einbezogen. Diese wurden einer Aufstellung der LUBW (2006) entnommen.

Die Abschätzung erfolgte aufgrund der im Gebiet vorkommenden Biotop- und Gebäudestrukturen. Bei der Geländebegehung am 05. März 2009 wurde zudem das Plangebiet hinsichtlich eventuell vorhandener Fledermäuse und Amphibien abgesucht. Eine vertiefende Untersuchung der beiden Artengruppen konnte aufgrund des jahreszeitlich frühen Zeitpunkts der Untersuchung jedoch nicht durchgeführt werden.

Bestandsabschätzung Fledermäuse

Im Plangebiet wurde bei der Geländebegehung gezielt nach für Fledermäuse geeigneten Habitatstrukturen inklusive geeigneten Quartierstandorten gesucht. Es wurden die speziell die Dachböden des Hauptgebäudes und der Nebengebäude sowie die Fassade der Gebäude untersucht. Die vom Abriss betroffenen Gebäude sind nicht unterkellert.

Bestandsabschätzung Fledermäuse

Im Plangebiet wurde bei der Geländebegehung gezielt nach für Amphibien geeigneten Habitatstrukturen gesucht. Der Teich und dessen Umfeld wurden zudem nach aktuell vorhandenen Amphibien abgesucht.

2 Bestand und Betroffenheit der Arten

2.1 Wirkfaktoren

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme Die Flächeninanspruchnahme während der Bauzeit entspricht weitgehend der dauerhaften Flächeninanspruchnahme.
- Gehölzrodung Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze werden gefällt. Im Bereich der geplanten Stellplätze werden 5 Bäume gepflanzt.
- Schallemissionen (Lärm) und Erschütterungen Durch den Baubetrieb inklusive des Abriss der bestehenden Bebauung kommt es vorübergehend zu erhöhten Schallimmissionen.
- Staubemissionen Es ist mit Emissionswirkungen (vor allem Staub) zu rechnen, die in unmittelbar angrenzenden Lebensräumen zu Beeinträchtigungen führen können.
- Optische Störungen Allenfalls geringfügig durch Baustellenbeleuchtung. Vorbelastung im Umfeld gegeben.

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme / Versiegelung Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt für die geplanten Neubauten 0,3. Es ist somit mit einer Gesamtversiegelung von etwa 45% zu rechnen.

Betriebsbedingt

- Schallemissionen und optische Störungen Es sind nur in geringfügigem Umfang Schallemissionen und Störungen durch nächtliche Beleuchtungen zu erwartenden.

2.2 Relevanzabschätzung

Grundlage

In die Relevanzabschätzung wurden nur die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie einbezogen. Diese wurden einer Aufstellung der LUBW (2006) entnommen.

2.2.1 Fledermäuse

Fledermäuse

Sämtliche in Baden-Württemberg vorkommenden Fledermausarten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet. Daher sind prinzipiell alle Fledermausarten von artenschutzrechtlicher Relevanz.

Im weiteren Umfeld von Staufen (TK 8112 und die umgebenden acht Meßtischblätter) sind die Vorkommen folgender Fledermausarten nach 1990 bekannt (Braun & Dieterlen 2003):

Große Hufeisennase (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)	Winterfund
Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)	Sommer & Winter & Wochenstube
Bechsteinfledermaus (<i>Myotis bechsteinii</i>)	Sommer & Winter & Wochenstube

Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)	Winter
Wimperfledermaus (<i>Myotis emarginatus</i>)	Sommer & Winter & Wochenstube
Kleine Bartfledermaus (<i>Myotis mystacinus</i>)	Sommer & Winter
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)	Winter
Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)	Winter
Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)	Sommer & Winter
[Zweifarbige Fledermaus (<i>Vespertilio murinus</i>)]	Winter & Sommer
Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Winter & Sommer & Wochenstube
Mückenfledermaus (<i>Pipistrellus pygmaeus</i>)	Sommer
Rauhhaufledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>)	Sommer & Winter
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	Winter & Sommer
Kleiner Abendsegler (<i>Nyctalus leisleri</i>)	Winter & Sommer

*Relevanzabschätzung
Winterquartiere*

Im Plangebiet konnten keine von Fledermäusen besetzten Winterquartiere nachgewiesen werden. Gleichwohl bietet vor allem die Fassade des Haupthauses und der Nebengebäude im Bereich des Hinterhofs prinzipiell von der Struktur potentielle Winterquartiere für einige Fledermausarten, da zahlreiche geeignete Spalten im Gemäuer vorhanden sind.

Da alle im Umfeld von Staufen bekannten Fledermäuse mit Ausnahme der Zwergfledermaus jedoch frostfreie Winterquartiere mit vergleichsweise konstanten geringen Temperaturen und hoher Luftfeuchte benötigen, ist davon auszugehen, dass lediglich Zwergfledermäuse die vorhandenen potentiellen Winterquartiere nutzen könnten.

*Relevanzabschätzung
Sommerquartiere*

Im Bereich der Dachstühle wurden keine Kotpuren oder sonstige Hinweise auf die Nutzung dieser Bereiche als Wochenstube oder Sommerquartiere gefunden.

Alle untersuchten Dachstühle sind prinzipiell für Fledermäuse von außen zugänglich, da Fensteröffnungen und Spalten zwischen den Gebäude und dem Dach vorhanden sind.

Die Dachstühle der Nebengebäude sind aufgrund der nicht mit Folie oder Dämmung verbauten Dachsparren und der sonstigen vorhandenen Strukturen prinzipiell von der Struktur als Sommerquartier geeignet. Es wird jedoch vermutet, dass die Temperatur im Bereich des Dachstuhls des Nebengebäudes nicht optimal für das Vorkommen der meisten Fledermausarten ist.

Der Dachstuhl des Hauptgebäudes ist in einigen Bereichen durch die Dämmung und die dazu gehörige Folie für Fledermäuse als Quartier nicht geeignet. Es bestehen jedoch auch zahlreiche mit lückigen Holzbrettern bestückte Bereiche des Dachstuhls und Balkenstrukturen, die prinzipiell von Fledermäusen genutzt werden könnten. Die Temperaturen des Dachstuhls sind vermutlich für die meisten Fledermausarten günstiger als die der Nebengebäude. Da im Dach in der Vergangenheit ein Brand große Teile des alten Dachstuhls stark beschädigt hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den alten noch vorhandenen Holzbrettern für Fledermäuse schädliche Stoffe enthalten sind.

Eine Nutzung der Dachstühle des Haupt- und Nebengebäudes als zeitweilige Sommerquartiere einzelner Individuen kann nicht ausgeschlossen werden. Wie bereits erwähnt, konnten jedoch keine Hinweise auf das Vorkom-

men von Fledermausarten vor Ort gefunden werden.

Im Zusammenhang mit der Nutzung als Fledermausquartier sei an dieser Stelle noch auf die ehemals vorhandene als Naturdenkmal geschützte Linde des Hofbereichs des Plangebiets hingewiesen, welche von dem Besitzer des Grundstücks rechtswidrig gefällt lassen wurde. Diese war möglicherweise als Fledermausquartier aufgrund der in alten Bäumen regelmäßig vorhandenen Baumhöhlen und Spalten für viele Arten potentiell von Bedeutung.

Relevanzabschätzung Jagdhabitats

Als Jagdhabitats sind die derzeit locker mit Gehölzen bestandenen Hof- und Gartenbereiche des Plangebiets mit Teich für einige Fledermausarten potenziell geeignet. Auch der westlich an das Plangebiet angrenzende Kanal und die im weiteren Umfeld vorhandenen, mit Gehölzen bestandenen Grundstücke und Straßenbereiche stellen für einige Fledermäuse geeignete Jagdhabitats dar. Die ehemals vorhandene und als Naturdenkmal geschützte Linde stellte ebenfalls ein potenzielles Jagdgebiet dar.

Fazit Fledermäuse

Es konnten vor Ort keine Hinweise darauf gefunden werden, dass die vorhandenen potentiellen Quartiermöglichkeiten an den Gebäudefassaden und im Bereich der Dachstühle von Fledermäusen tatsächlich genutzt werden oder wurden.

Die Nutzung der Dachstühle des Haupt- und Nebengebäudes als zeitweilige Sommerquartiere einzelner Individuen sowie die Nutzung der Fassade als Winterquartier einzelner Individuen kann durch die Untersuchung aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.

2.2.2 Amphibien

Amphibien

Von den in Anhang IV FFH-Richtlinie genannten Amphibienarten kommen aufgrund der bekannten Verbreitung in Baden-Württemberg nur vier Arten in Frage: Kammolch (*Triturus cristatus*), Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*).

Die Habitateignung des Gebietes bzw. einzelner Strukturen für die genannten Amphibien wurde im Gelände abgeschätzt.

Eine Habitateignung des Plangebiets für Laubfrosch, Geburtshelferkröte und Laubfrosch konnte nicht ermittelt werden. Daher ist ein Vorkommen der Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Für die Gelbbauchunke geeignete aquatische Habitats stellen Klein- und Kleinstgewässer (auch Wagenspuren etc.) in frühem Sukzessionsstadium mit geringem Bewuchs und guter Besonnung dar. Als terrestrischen Lebensraum benötigt sie zudem deckungsreiche nicht oder extensiv genutzte Landlebensräume. Sie besiedeln neben Feuchtwiesen, Laub- und Mischwälder auch Ruderalflächen mit mäßig bis üppig entwickelter Krautschicht. Insgesamt ist das Plangebiet für die Art aufgrund der vorhandenen Biotope nur schlecht geeignet. Im Plangebiet bestehen zwar zahlreiche wassergefüllte Fahrspuren und Pfützen, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese nicht für annähernd 45 Tage Bestand haben, die in etwa für eine erfolgreiche Reproduktion notwendig wären. Es wird daher davon ausgegangen, dass ein Vorkommen von Gelbbauchunken im Plangebiet nicht vorliegt.

Bei den Geländebegehungen zur Erfassung des Potentials für Amphibien wurde ein Exemplar eines Bergmolches unter einem größeren Stein im Umfeld des Teichs gefunden. Die Art ist besonders geschützt nach BNatSchG, genießt aber keinen europäischen Schutz. Von daher ist das Vorkommen artenschutzrechtlich bei Eingriffen im Bereich des Baurechts hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 42 nicht relevant.



Abbildung 2: Bergmolch am Teich

Generell wird auch ein Vorkommen des Teichmolchs im Plangebiet, auf welches im Rahmen der Stellungnahme der Bewohner des Hauses hingewiesen wurde, als wahrscheinlich eingestuft. Es handelt sich jedoch ebenfalls um keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Fazit Amphibien

Ein Vorkommen von Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet ist nicht bekannt und erscheint aufgrund der Habitatansprüche der Arten nicht wahrscheinlich. Es ist somit davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nicht erfüllt werden.

Da es sich bei der im Plangebiet nachgewiesenen Art des Bergmolchs um eine besonders geschützte Art handelt, sollte die Tiere vor Baubeginn mit einem Kescher oder durch Absammeln entnommen werden und in ein geeignetes Gewässer in der Umgebung ausgesetzt werden.

2.3 Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

2.3.1 Fledermäuse

Betroffene Arten

Es wurden keine Fledermäuse in potentiellen Winterquartieren im Plangebiet angetroffen. Konkrete Hinweise auf die Nutzung der Dachstühle als Sommerquartier wurden nicht gefunden. Das Vorhandensein einer Wochenstube kann somit ausgeschlossen werden.

Die Bewohner des Haupthauses haben nach eigenen Angaben Fledermäuse seit vielen Jahren im direkten Umfeld des Hauses und im Hinterhof fliegen sehen und ein Exemplar an der Fassade des Hinterhofs beobachtet. Eine lebende Fledermaus wurde nach Aussage der Bewohner von einer Katze im Dezember vergangenen Jahres in die Wohnung des Haupthauses gebracht.

Aufgrund der potenziellen Eignung der Fassade des Haupt- und Nebenhauses als Winterquartier und der potenziellen Eignung der Dachstühle als

Sommerquartier für Männchen sei darauf hingewiesen, dass eine Nutzung der genannten Strukturen von einzelnen Fledermausindividuen abschließend nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Es ist auch möglich, dass die potentiellen Quartiere nur zeitweise genutzt werden, da die Fledermäuse derartige Quartiere häufig wechseln. Im Folgenden wird daher überschlägig abgeschätzt, ob für den Fall, dass einzelne Fledermausindividuen das Gebäude als Quartier nutzen würden, die Verbotstatbestände des § 42 in Bezug auf Fledermäuse durch den geplanten Eingriff erfüllt wären. Wäre dies der Fall, so wären zusätzliche Folgeuntersuchungen hinsichtlich der Artengruppe zu erwägen.

Bestandssituation

Da keine Hinweise auf das Vorkommen von bestimmten Fledermausarten vorliegen, ist eine spezifische Einschätzung der Bestandssituation nicht möglich.

Erhebliche Störungen zu bestimmten Zeiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen (§ 42 (1) Nr.2)

Baubedingt

Durch den Abriss der Gebäude würden potentiell vorhandene Fledermäuse dieser Gebäude wahrscheinlich getötet und ihre Ruhestätte zerstört. Daher wäre hier § 42 (1) Nr.3 und nicht § 42 (1) Nr.2 relevant.

Relevante Störungen von potentiell in angrenzenden Gebäuden vorkommenden Fledermäusen oder von Fledermäusen in Bereichen, die an das Plangebiet angrenzen, sind durch die Bauarbeiten nicht zu erwarten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist daher aufgrund von Störungen nicht zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt

Von der entstehenden Wohnbebauung gehen keine erheblichen Störungen aus.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 42 (1) Nr.3)

Die Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten (Wochenstuben) kann ausgeschlossen werden.

Die potenziell von einzelnen Individuen genutzten Quartiere des Plangebietes stellen jedoch Ruhestätten der Arten dar. Sie würden durch den Abriss der Gebäude zerstört werden. Die ökologische Funktion bliebe jedoch im räumlichen Zusammenhang gewahrt, da zahlreiche im direkten und weiteren Umfeld des Plangebietes gelegene Gebäude in Staufen eine vergleichbare Eignung als Quartier besitzen.

Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen (§ 42 (1) Nr.1)

Durch den Abriss der Gebäude könnten potenziell vorhandene einzelne Fledermäuse getötet werden. Dies wäre jedoch ein im Zusammenhang mit der Zerstörung der Ruhestätte (Quartier) unvermeidbarer Verlust. Da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet wäre (siehe oben), träte der Verbotstatbestand nicht ein.

Fazit

Es wurden keine konkreten Hinweise gefunden, dass die vom Abriss betroffenen Gebäude als Quartier von Fledermäusen genutzt werden.

Da eine Nutzung der Gebäude durch einzelne Fledermausindividuen derzeit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wurde zudem überschlägig abgeschätzt, ob die Verbotstatbestände des § 42 durch den geplanten Eingriff erfüllt wären. Dies ist nicht der Fall, da eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population nicht zu erwarten wäre und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bliebe.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 42 in Bezug auf Fledermäuse durch den Eingriff nicht erfüllt werden.

2.3.2 Amphibien

Betroffene Arten

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet gibt es keine Hinweise darauf, dass Amphibienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vorkommen (siehe Kapitel 2.3).

Fazit

Da es keine Hinweise darauf gibt, dass Amphibienarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie vom Eingriff betroffen ist, können keine Verbotstatbestände des § 42 in Bezug auf Amphibien eintreten.

3 Folgen für die Bauleitplanung

Aus den genannten artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergeben sich Empfehlungen für die Bauleitplanung. Aus rechtlichen Gründen ist es jedoch nicht erforderlich, dass in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes zusätzliche Maßnahmen eingehen. Es wird jedoch empfohlen, folgende artenschutzspezifische Hinweise in den Bebauungsplan auszunehmen.

Hinweis zur Übernahme in den Bebauungsplan

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die im Bereich des Teichs vorhandene besonders geschützte Art Bergmolch, wird empfohlen die Amphibien dieses Lebensraums vor Umsetzung der Baumaßnahme in ein geeignetes Gewässer umzusiedeln.

Um eine vermeidbare Tötung einzelner potentiell vorhandener Fledermausindividuen zu verhindern, wird empfohlen im Vorfeld des geplanten Abrisses, die Gebäude nochmals auf das Vorhandensein von Fledermäusen hin zu überprüfen.

4 Zusammenfassung

Anlass und Aufgabenstellung	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans „Albert-Hugard-Straße“ nach § 13a BauGB sollte geklärt werden, ob Amphibien und Fledermäuse im Plangebiet vorhanden sind, um welche Arten es sich ggf. handelt und wie die Situation artenschutzrechtlich bewertet wird.</p> <p>Im Rahmen einer Ortsbegehung am 5. März 2009 wurde daher die Eignung des Plangebietes für diese Artengruppen abgeschätzt und nach Hinweise auf mögliche Vorkommen von Arten gesucht.</p>
Fledermäuse	<p>Hinsichtlich der Fledermäuse wurden keine Hinweise darauf gefunden, dass die vom Abriss betroffenen Gebäude als Quartiere genutzt werden. Das Vorhandensein einer Wochenstube kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 42 in Bezug auf Fledermäuse durch den Eingriff nicht erfüllt werden. Dies gilt selbst dann, wenn einzelne Individuen das Gebäude tatsächlich als Quartier nutzen sollten, was derzeit nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Weitere Fledermausuntersuchungen im Plangebiet zur Klärung ob Verbotstatbestände vorliegen, sind jedoch nicht erforderlich.</p>
Amphibien	<p>Im Rahmen der Ortsbegehung wurde ein Bergmolch im Umfeld des Teiches gefunden.</p> <p>Hinweise, dass Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vom Eingriff betroffen sind, liegen nicht vor. Daher können keine Verbotstatbestände des § 42 in Bezug auf Amphibien eintreten.</p>
Fazit	<p>Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.</p>
Hinweise im Bebauungsplan	<p>Es wird empfohlen die in Kapitel 3 genannten Hinweise zum Artenschutz in Bezug auf Amphibien und Fledermäuse in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p>

Denzlingen, den 09.03.2009

Holger Mette-Christ

Dipl. Biologe

faktorgruen

Quellenverzeichnis:

BfN (2007): Nationaler Bericht 2007 gemäß FFH-Richtlinie - Erhaltungszustände Arten nach Anhang II, IV und V der FFH-Richtlinie - 4 S., Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg.

Braun, M. & Dieterlen, F. (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band 1. Stuttgart

Laufer, H., Fritz, K. & Sowig, P. (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs, Stuttgart.

LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) (2006, Hrsg.): Naturschutz-Info 2/2006 + 3/2006. Karlsruhe.

Trautner, J. (2008): Artenschutz im novellierten BNatSchG – Übersicht für die Planung, Begriffe und fachliche Annäherung. In: Naturschutz in Recht und Praxis – online (2008) Heft 1, www.naturschutzrecht.net (Zugriff am 25.06.08)