

STADT SCHOPFHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„WEIDACKER-NORD“**

**Stand:
Aufstellungsbeschluss, Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung
21.10.2019**

Stadt Schopfheim

Landkreis Lörrach

Satzungen

über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften

„Weidacker-Nord“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Stadt Schopfheim den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung

" Weidacker-Nord"

am _____ jeweils als Satzung beschlossen:

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358; ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186).

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Weidacker-Nord" und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ergeben sich jeweils aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil.

§ 3

Bestandteile der Satzungen

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

- dem zeichnerischen Teil im Maßstab M 1:500 vom 21.10.2019
- den Textlichen Festsetzungen vom 21.10.2019

Die **Örtlichen Bauvorschriften** bestehen aus:

- dem gemeinsamen zeichnerischen Teil M 1:500 vom 21.10.2019
- den Örtlichen Bauvorschriften in Textform vom 21.10.2019

Beigefügt sind:

1. eine Begründung, die sich sowohl auf den Bebauungsplan als auch auf die Örtlichen Bauvorschriften bezieht vom 21.10.2019
2. der Umweltbericht vom 21.10.2019
3. die Artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.10.2019
4. ein Geruchsgutachten des RP Freiburg vom 15.04.2015
5. Baugrundbeurteilung, GEOSens vom 25.07.2018
6. Untersuchung einer Bodenprobe, BGU vom 22.10.2018
7. ein Übersichts-Lageplan vom 21.10.2019

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwider handelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Stadt Schopfheim, den _____

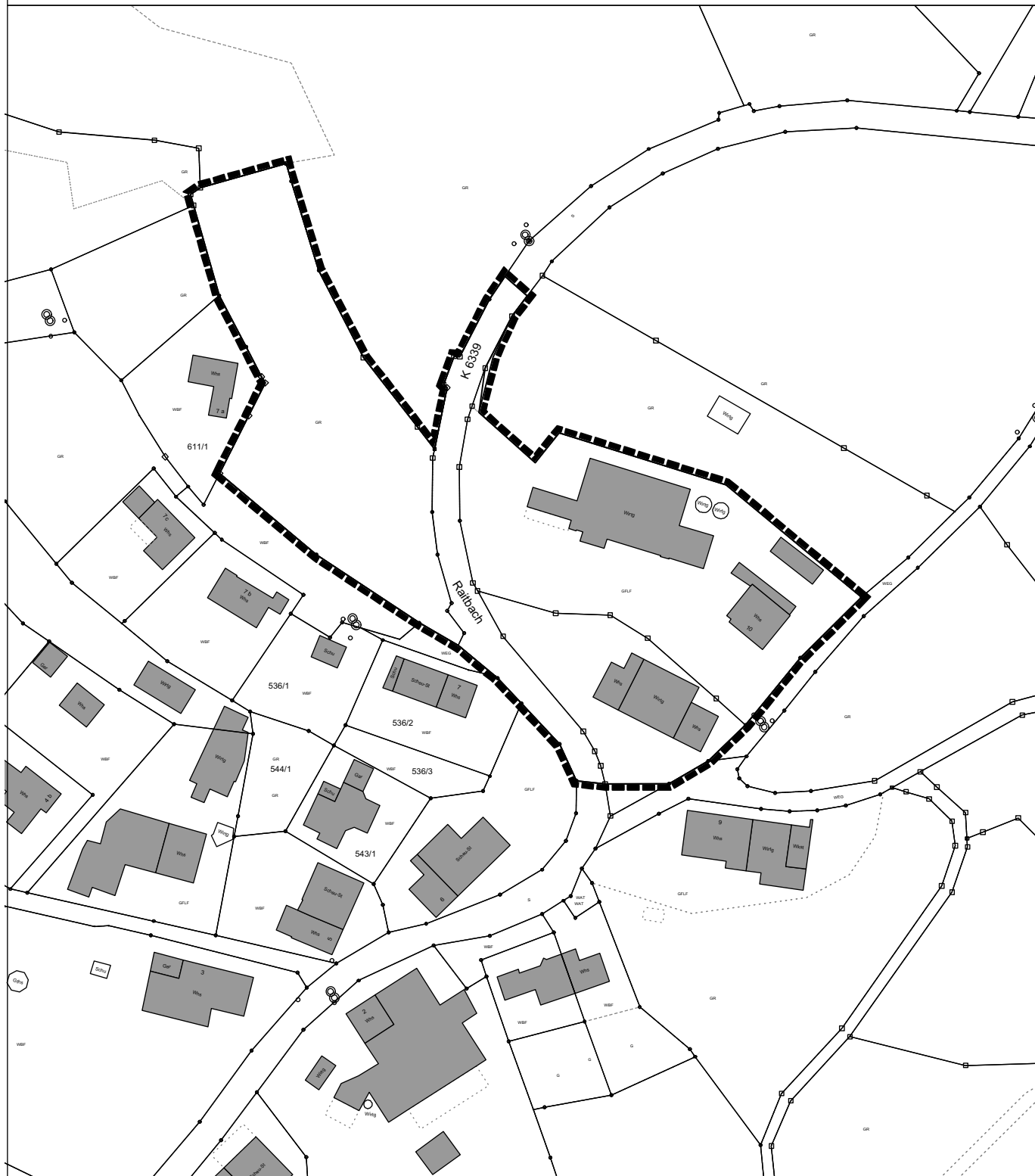
Dirk Harscher, Bürgermeister

Stadt Schopfheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Weidacker-Nord"

Abgrenzungslageplan

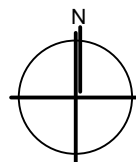


Legende

Lörrach, den 21.10.2019
M 1:1.500



Geltungsbereich des
Bebauungsplans





Zeichenerklärung

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

MD Dorfgebiet MD (§ 5 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH maximal zulässige Traufhöhe in m

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

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
pV Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche "Straße 1"

Verkehrsflächen Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Höhenpunkte Verkehrsfläche (Achse) in m ü. NN (Planung)
(Stand: 503.50 m)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Abfall

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)

M1 Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)

Anpflanzung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Feldgehölz

Biotop (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hauptfährtrichtung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Geruchs-Immissionslinie 15% Jahres-Geruchsstunden

Vorschriften nach § 74 LBO

SD Satteldach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

bestehende Gebäude

bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern

vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

Sichtdreieck

weiterer Geltungsbereich der Nutzungsschablone

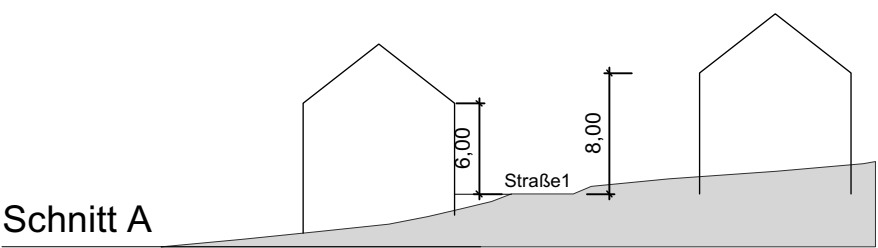
Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NN

bestehende Bäume aus Vermessung

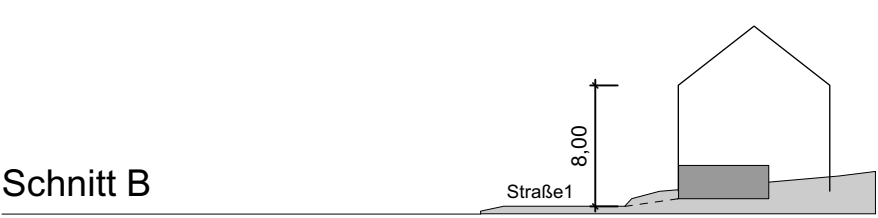
Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
max. Traufhöhe	Dachform / Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)

Schnitte



Schnitt A



Schnitt B

M 1:500

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	vom	
Beschluss zur frühz. Beteiligung	vom	
Frühzeitige Beteiligung	vom	bis
Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	
Bekanntmachung	vom	
förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	vom	bis
förmliche Behördenbeteiligung	vom	bis
Satzungsbeschluss	vom	
In Kraft getreten	am	

Stadt Schopfheim
Ortsteil Raitbach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
"Weidacker Nord"

VORENTWURF

Planungsstand: 21.10.2019
Gezeichnet: Fä/SW
Maßstab: 1:500

Ausfertigung
Schopfheim, den

Harscher, Bürgermeister



Stadt Schopfheim

Landkreis Lörrach

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„Weidacker-Nord“

In Ergänzung zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Dorfgebiet „MD1“ (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude.

Ausnahme zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

1.2 Dorfgebiet „MD2“ (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Ausnahmeungsweise zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind (§ 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO.

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

Hinweis: Im Gebiet **MD2** wird kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt (einfacher Bebauungsplan). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 und § 35 BauGB.

Die nachfolgenden Regelungen finden ausschließlich im Gebiet MD1 Anwendung.

Das Maß der baulichen Nutzung im Dorfgebiet **MD1** ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl GRZ,
- Maximale Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe).

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO, § 19 (4) BauNVO)

Im Dorfgebiet MD1 darf die zulässige Grundfläche durch

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als maximale Traufhöhen (TH) der Hauptgebäude im Dorfgebiet MD1 gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe gilt die Oberkante der neu geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Straße 1“) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

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

- 3.1** Entsprechend der Planzeichnung gilt im Dorfgebiet MD1 die **offene Bauweise** in Form von Einzel- oder Doppelhäusern.
- 3.2** Die Stellung der baulichen Anlagen im Dorfgebiet MD1 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 4.1** Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen im Dorfgebiet MD1 sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 4.2** Im Dorfgebiet MD1 sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig.
- 4.3** Im Dorfgebiet MD1 sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorbauten (z.B. 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.

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

- 5.1** Im Dorfgebiet MD1 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Senkrecht zur neu geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straße 1“ angefahrne Garagen müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, Carports und Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an die Straße 1 gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten.
- 5.2** Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.

6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 6.1** Im Dorfgebiet MD1 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 30 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Nebenanlagen bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

6.2 Im Dorfgebiet MD1 müssen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) mit ihrer äußersten Gebäudekante zur neu geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straße 1“ einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

6.3 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

7 Maximale Anzahl Wohneinheiten je Gebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Dorfgebiet MD1 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

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

Im Bereich der Einmündung in die Straße „Raitbach“ sind die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit mehr als 0,8 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten.

9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Die in der Planzeichnung für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straße 1“ festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelags in der Fahrbahnmitte. Von den festgesetzten Straßenhöhen kann im Zuge der technischen Planung geringfügig (+/- 0,20 m) abgewichen werden.

10 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil werden private Grünflächen festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die festgesetzten privaten Grünflächen im MD1 sind als Fettwiesen zweischürig zu bewirtschaften. Eine intensive Gartennutzung ist auf den Flächen nicht zulässig.

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

11.1 Wegeflächen und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.

11.2 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.

11.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

Um betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Tieren zu vermeiden, müssen die Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden im Dorfgebiet MD1 fledermausfreundlich gestaltet werden. Nächtliche Ausleuchtungen von Bäumen oder Gebäuden sind zu unterlassen.

11.4 Flachdächer sind zu begrünen. Die Substratschichtdicke muss mind. 10 cm aufweisen.

11.5 Biotop

Das Biotop Nr. 183133360102 „Feldgehölz im 'Loch' Nieder-Raitbach“ ist vor Schäden und indirekten Beeinträchtigungen z.B. durch Ablagerungen während der Bauphase dauerhaft zu schützen.

11.6 Totholzpyramide

Auf der privaten Grünfläche im Dorfgebiet MD1 mit Kennzeichnung „M1“ ist eine Totholzpyramide aus den drei im Plangebiet MD1 zu fällenden Obstbäumen anzulegen. Hierfür werden die 3 Baumstämme aus dem Plangebiet gesichert und die Stammfüße ca. 0,5 m tief eingegraben sowie die Stammenden mit einem Spanngurt oder Stahlseil zusammengebunden.

11.7 Während der Bauzeit und der Aktivitätsphase von Reptilien (Mitte März bis Mitte Oktober) ist im westlichen Bereich des MD1 ein von dieser Tierklasse nicht überwindbarer Zaun zu stellen. Die ordnungsgemäße Umsetzung der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren.



Abbildung: Verlauf des Reptilienschutzzauns (gelb) im Dorfgebiet MD1 (rot), siehe auch: Artenschutzrechtliche Prüfung Kunz GaLaPlan, Abbildung 5, Seite 12

11.8 Der Apfelbaum im Dorfgebiet MD1, der eine größere Höhle und Spalte aufweist, muss unmittelbar vor der Fällung auf eine Nutzung durch Fledermäuse mittels

Endoskop von einer Fachkraft untersucht und darf erst nach Freigabe durch ebendiese gefällt werden. Lage siehe in nachfolgende Abbildung (gelbes Kreuz):



Abbildung: Lage des näher zu untersuchenden Apfelbaums (gelbes Kreuz) im Dorfgebiet MD1, siehe auch: Artenschutzrechtliche Prüfung Kunz GaLaPlan, Abbildung 8, Seite 27

- 11.9** Gemäß § 39 BNatSchG sind Rodungen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig.

Unabhängig davon ist die Fällung der Bäume im Dorfgebiet MD1 nur im Winter (Ende November bis Ende Februar) vorzunehmen.

12 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das im Dorfgebiet MD1 festgesetzte Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger ist von hochbaulichen Anlagen und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 13.1** Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten im Dorfgebiet MD1 sind Einzelbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste in Anhang 1 zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten sind zulässig.

- 13.2** Auf den privaten Grundstücksflächen im MD1 sind pro angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzstandort eingetragenen Bäume können darauf angerechnet werden. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch nachzupflanzen.

14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

14.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

14.2 Baumschutzmaßnahmen

Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:

- Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen.
- Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.
- Sämtliche Leitungstrassen im Wurzelbereich sind innerhalb der Belagsflächen zu verlegen.

- 14.3** Im zeichnerischen Teil ist eine Pflanzbindung für ca. 150 m² Feldgehölze eingetragen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm) gemäß der Pflanzliste in Anhang 1 zu pflanzen). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB)

1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärengebiets „Schwarzwald“ (Entwicklungszone) sowie innerhalb des Naturparks Südschwarzwald.

III HINWEISE

1 Altlasten

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

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 Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Baumaßnahmen im Bereich des MD2 sind an bestehenden Gebäuden, baulichen Anlagen und Bepflanzungen ergänzende faunistische Untersuchungen durchzuführen, um Verbotstatbestände nach BNatSchG ausschließen zu können. Die Untersuchungen sowie eventuell notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4 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) 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.

5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Als externe Ausgleichsmaßnahme wurde die Herstellung eines Streuobstbestandes auf einer etwa 5.000 m² großen Teilfläche des Flst. Nr. 361 in der Gemarkung Raitbach bestimmt. Dafür sind ca. 20 hochstämmige Obstbäume (Lokalsorten) nach Maßgabe des Umweltberichts des Büros Galaplan, zu pflanzen. Die Fläche ist zukünftig extensiv zu bewirtschaften. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig. Bei einer künftigen Beweidung sind die Obstbäume ausreichend vor Verbiss und Stammschäden zu schützen. Die Maßnahme ist durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde, dem Grundstückseigentümer sowie der zuständigen Naturschutzbehörde zu sichern.

6 Geruchs-Immissionsgrenze

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Linie bildet die Grenze von 15% Jahres-Geruchsstunden vom landwirtschaftlichen Betrieb Raitbach 10 her gerechnet.

7 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 Mutterboden (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu bewahren.

Der Schutz des Mutterbodens erfolgt zu Beginn aller Erdarbeiten durch Abschieben und fachgerechte Lagerung.

9 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen, beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m, sind auszuschließen.

10 Schicht- und Hangwasser

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

11 Starkregen

Bauherren werden darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Dementsprechend sollte der Bauherr Vorsorge für den Schutz des künftigen Eigenheimes treffen. Dies ist z.B. durch Bodensenken, Bodenschwellen, Aufkantung an Lichtschächten und Kellereingängen oder Barriersysteme möglich. Detaillierte Informationen und ein Leitfaden „Wie schütze ich mein Haus vor Starkregenfolgen?“ sind erhältlich über folgende Internetseite: www.wbw-fortbildung.net.

IV ANHANG I

Pflanzenliste – Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm

Bäume	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Carpinus betulus	Hainbuche, heimisch
	Crataegus laevigata	Weißdorn
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Prunus paduus	Traubenkirsche
	Sorbus aria	Mehlbeere
	Sorbus torminalis	Elsbeere
	Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume:

Äpfel	Birnen	Kirschen	Nussbäume
Blauacher	Gute Luise	Burlat	Walnuss
Kaiser Wilhelm	Sülibirne	Beutelsbacher	
Oldenburg	Gelbmöstler	Büttners rote Knor- pelkirsche	
Jakob Fischer	Conference		
Brettacher	Gellerts Butterbirne		
Boskoop	Alexander Lucas		
Gewürzluiken	Schweizer Wasser- birne		
Blenheim Goldrenet- te			
Trierer Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch Gold- renette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			

Sträucher

Cornus sanguinea
Viburnum opulus
Corylus avellana
Cornus mas
Rosa ssp.
Viburnum lantana
Sambucus nigra

Gemeiner Hartriegel, heimisch
Gemeiner Schneeball, heimisch
Haselnuss
Kornelkirsche, heimisch
Wildrosenarten
Wolliger Schneeball
Holunder, heimisch

Stadt Schopfheim, den _____

STADTBAU LÖRRACH

Dirk Harscher
Bürgermeister

i.A. S. Witulski
Planverfasser

Stadt Schopfheim

Landkreis Lörrach

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

„Weidacker-Nord“

Örtliche Bauvorschriften – textlicher Teil – gem. § 74 LBO

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

- 1.1** Im Dorfgebiet MD1 sind Satteldächer mit Dachneigungen von 32° - 42° zulässig. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig, wenn diese begrünt werden.

Hinweis: Zur Begrünung von Flachdächern siehe Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 11 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ziffer 11.4.

- 1.2** Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Gebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1** Blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 2.2** Werden Garagen benachbarter Grundstücke grenzständig zusammengebaut, sind diese baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

3 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Brüstungslinie des ersten Obergeschosses oder als Dachaufbauten sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in angemessener Größe (Orientierungswert: ca. 3 % der jeweiligen Fassadenfläche) anzubringen, die Höhe der Werbeanlage darf 40 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen sind in Einzelbuchstaben, als Buchstaben-Schriftband, oder als Betreiber-Logo auszuführen.

Zur Fassade senkrecht angeordnete Werbeanlagen (Steckschilder) dürfen maximal 1,0 Meter auskragen.

4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 4.1** Veränderungen der Grundstücksoberfläche sind, soweit erforderlich, in geschlossener Form und nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten durchzuführen. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche zu den Nachbargrundstücken dürfen nur einvernehmlich erfolgen.

- 4.2** Jegliche beabsichtigte Geländeänderung, Auffüllung oder Abtragung ist im Baugesuchsverfahren mit ausreichenden und prüffähigen Unterlagen mit Geländeschnitten an sämtlichen Gebäudekanten planlich und textlich darzustellen.

- 4.3** Bergseitige Abgrabungen zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen (Tiefhöfe) sind unzulässig.

- 4.4** Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus Natursteinen, hierzu zählen auch Gabionen, herzustellen.

Stützmauern auf den privaten Grundstücken entlang von Grundstücksgrenzen in einem Abstand von maximal 1,50 m zur Grenze sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Ab einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sollte es erforderlich sein, größere Höhen abzufangen, so ist das Gelände zu terrassieren. Die ebenen Flächen zwischen den Terrassen (paralleler Versatz) müssen eine Breite von mind. 1,5 m aufweisen.

- 4.5** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Steinschüttungen (Schottergärten) sind unzulässig.

- 4.6** Mülltonnenplätze und Abfallsammelplätze auf den privaten Grundstücken sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 5.1** Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

- 5.2** Einfriedungen sind ausschließlich als Holzstaketenzäune oder Drahtgeflechtzäune zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind nicht zulässig, auch nicht in Form von Sockeln. Stacheldraht ist unzulässig.

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

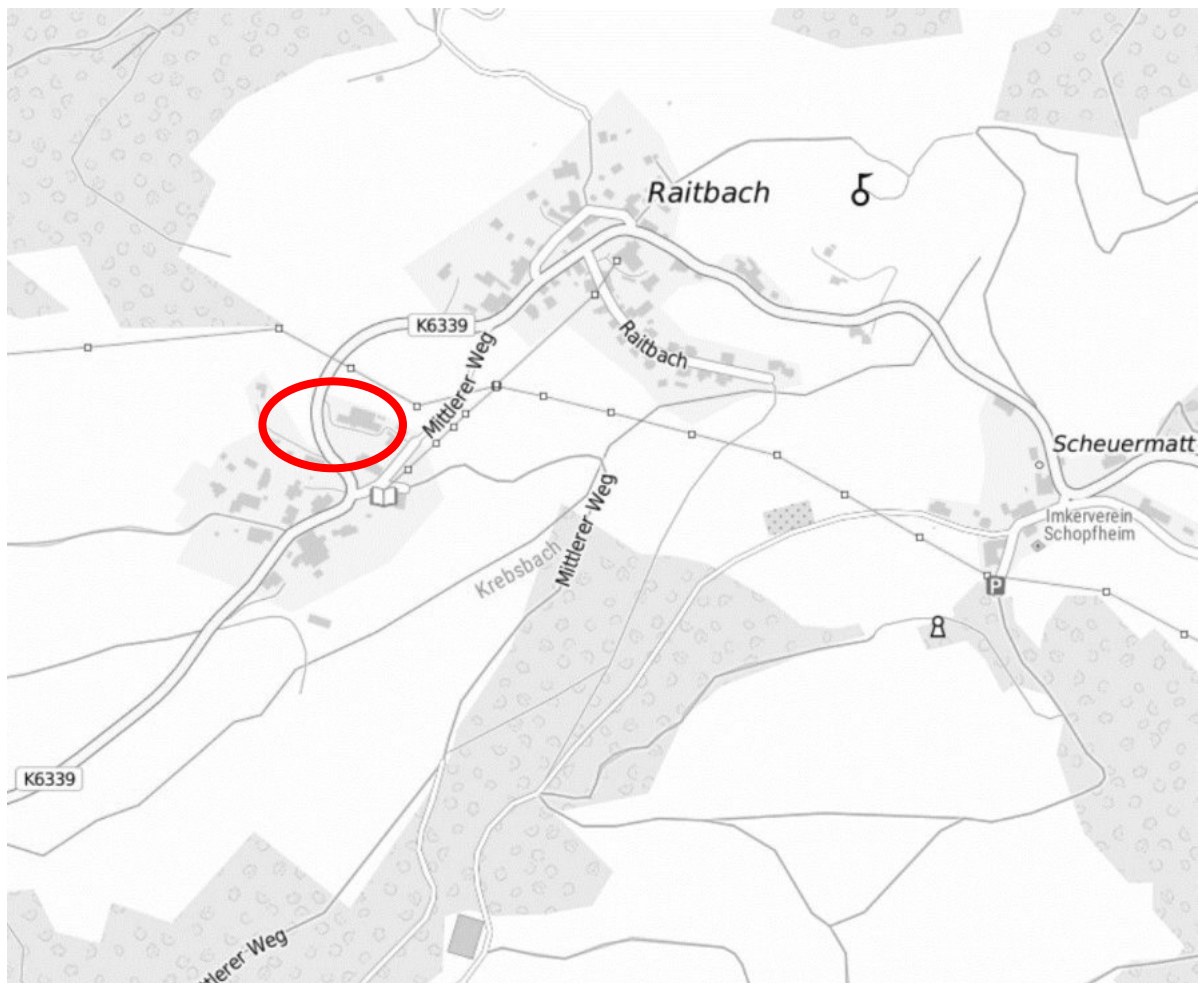
Zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen auf den privaten Grundstücken ist pro Grundstück eine Retentionszisterne herzustellen. Als Retentionsvolumen (ohne Speichervolumen) sind mind. 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche und einem Drosselabfluss von max. 0,3 l/s vorzusehen. Die Überläufe der Zisternen und die Hofflächen sind an die öffentliche Kanalisation (Trennsystem) anzuschließen.

Schopfheim, den _____

STADTBAU LÖRRACH

Dirk Harscher
Bürgermeister

i.A. S. Witulski
Planverfasser



Stadt Schopfheim

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Weidacker-Nord“

Vorentwurf

Begründung

Stand: 21.10.2019

INHALT

1. Allgemeines.....	4
1.1. Planungsanlass und Ziel	4
1.2. Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebiet, bestehende Nutzungen	4
1.3. Regionalplan.....	5
1.4. Flächennutzungsplan	5
1.5. Bestehende Bauleitpläne	6
1.6. Verfahren nach Baugesetzbuch	6
1.7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, alternative Standorte	7
2. Konzept der Planung, Rahmenbedingungen	8
2.1. Planerisches Konzept.....	8
2.2. Baugrund, Ver- und Entsorgung.....	8
2.3. Belange des Immissionsschutzes	9
2.4. Verkehr.....	10
2.5. Infrastruktur	10
3. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2. Maß der baulichen Nutzung	11
3.3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4. Garagen, Carports und Stellplätze	12
3.5. Nebenanlagen.....	12
3.6. Maximale Anzahl Wohneinheiten.....	13
3.7. Verkehrsflächen, Sichtdreiecke, Fläche für die Abfallentsorgung	13
3.8. Private Grünflächen	13
3.9. Leitungsrechte	14
3.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
4. Örtliche Bauvorschriften	14
4.1. Dächer und Gebäudegestaltung	14
4.2. Werbeanlagen	15
4.3. Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen.....	15
4.4. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser	15

5. Umweltbelange	15
6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	18
6.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	18
6.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB	18
6.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB	18
6.4. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB	18
7. Flächenbilanz	18
8. Kosten	18
9. Verfahrensübersicht	19

Anlagen:

- Umweltbericht vom 21.10.2019
- Umweltbericht Bestandsplan, Maßstab 1 : 1.000, Stand: 21.10.2019
- Umweltbericht Maßnahmenplan Blatt 1, Maßstab 1 : 1.000, Stand: 21.10.2019
- Umweltbericht Maßnahmenplan Blatt 2, Maßstab 1 : 1.000, Stand: 21.10.2019
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 21.10.2019

1. ALLGEMEINES

1.1. Planungsanlass und Ziel

Die Stadt Schopfheim umfasst 9 Ortsteile mit insgesamt rund 19.700 Einwohnern (Stand Dezember 2017). Davon leben rd. 500 im Ortsteil Raitbach. Raitbach ist eine Streusiedlung mit mehreren Ortsteilen. Wie im gesamten Einzugsbereich des Großraums Basel wächst auch Schopfheim seit einigen Jahren stetig. Dies spiegelt sich in vermehrter Bautätigkeit in der Kernstadt wie auch den Ortsteilen wieder.

Zur Stärkung der Ortsteile von Schopfheim sowie zur Deckung des Baulandbedarfs der örtlichen Bevölkerung strebt die Stadt Schopfheim auch in den Ortsteilen die Ausweisung neuer Baugebiete an. Hierzu sollen vorrangig Flächen mit Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aufgrund nicht verfügbarer bzw. nicht im Eigentum der Gemeinde stehender Flächen ist die Mobilisierung privater Grundstücke oft schwierig, insbesondere, wenn private Grundstückseigentümer nicht bereit sind, diese zu veräußern.

Für die Stadt Schopfheim ergibt sich nun die Gelegenheit, in Abstimmung mit einem privaten Grundstückseigentümer eine Fläche am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Raitbach westlich der Kreisstraße K6339 als Baufläche entwickeln, um der örtlichen Bevölkerung Bauplätze zur Verfügung stellen zu können, die Ortsteile zu stärken und die vorhandene Infrastruktur aufrechterhalten zu können.

In Raitbach wurden zuletzt 2016 durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weidacker“ neun Baugrundstücke gebildet. Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Weidacker-Nord“ sollen nun ca. fünf weitere Bauplätze bzw. ca. 10 Wohneinheiten hinzukommen. Um die Belange des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs östlich der Kreisstraße zu berücksichtigen, wurde dieser mit ins Plangebiet einbezogen.

Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, 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 „Weidacker-Nord“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung des Ortsteils Raitbach,
- Befriedigung der erhöhten Baulandnachfrage und Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur,
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen,
- Berücksichtigung grünordnerischer Belange und qualitätvolle Einbindung in die Landschaft,
- weitgehende Vermeidung von Nutzungskonflikten.

1.2. Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebiet, bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Raitbach und misst rund 1,11 ha.

Innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplans liegt das Grundstück Flst. Nr. 608 sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 534, 535 und 1034 (K 6339, „Raitbach“).

Das Plangebiet wird begrenzt vom Weg Flst. Nr. 911 im Osten, dem nördlich liegenden Flst. Nr. 69 sowie den Flst. 610 und 611/1 im Süden und Westen.

Durch das Plangebiet verläuft die Kreisstraße K 6339 „Raitbach“, die Verbindung von Hausen nach Schweigmatt. Südlich angrenzend an das Plangebiet liegen mehrere Wohnhäuser sowie ein landwirtschaftliches Nebengebäude. Südöstlich liegt die Kaspar-Hauser-Schule (Schule für Erziehungshilfe). Östlich der K 6339 liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung (Kuh- und Ziegenhaltung). Im Norden schließen sich Wiesenflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an: das nach Norden und Nordwesten ansteigende Grasland wird zur Erzeugung von Heu genutzt und ist weiterhin mit einigen Ostbäumen bestanden. Im Nordwesten des Plangebiets liegt außerdem ein Feldgehölz mit Biotop-Status.

1.3. Regionalplan

Für die Stadt Schopfheim sind die Ziele des Regionalplans 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee maßgebend.

Nach dem Regionalplan ist die Stadt Schopfheim als Mittelzentrum auszubauen (PS 2.1.1). Das Gebiet Hausen / Raitbach ist als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe gekennzeichnet; weiterhin ist der Siedlungskörper grob dargestellt.

Der Ortsteil Raitbach ist vollständig von einem Regionalen Grünzug umgeben (PS 3.1.1). Aufgrund der gebietsscharfen Darstellung des Regionalen Grünzugs wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet den Regionalen Grünzug nicht tangiert.



Abbildung 1: unmaßstäblicher Auszug aus dem Regionalplan

1.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schopfheim stellt das Areal größtenteils als gemischte Baufläche dar. Lediglich ein kleiner Teil im Nordwesten des Grundstücks Flst. Nr. 608 wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Große Teile des Plangebiets werden im Bebauungsplan als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt. U.a. der nordwestliche Teil des Bebauungsplans setzt eine private Grünfläche fest. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf dargestellt wird, wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

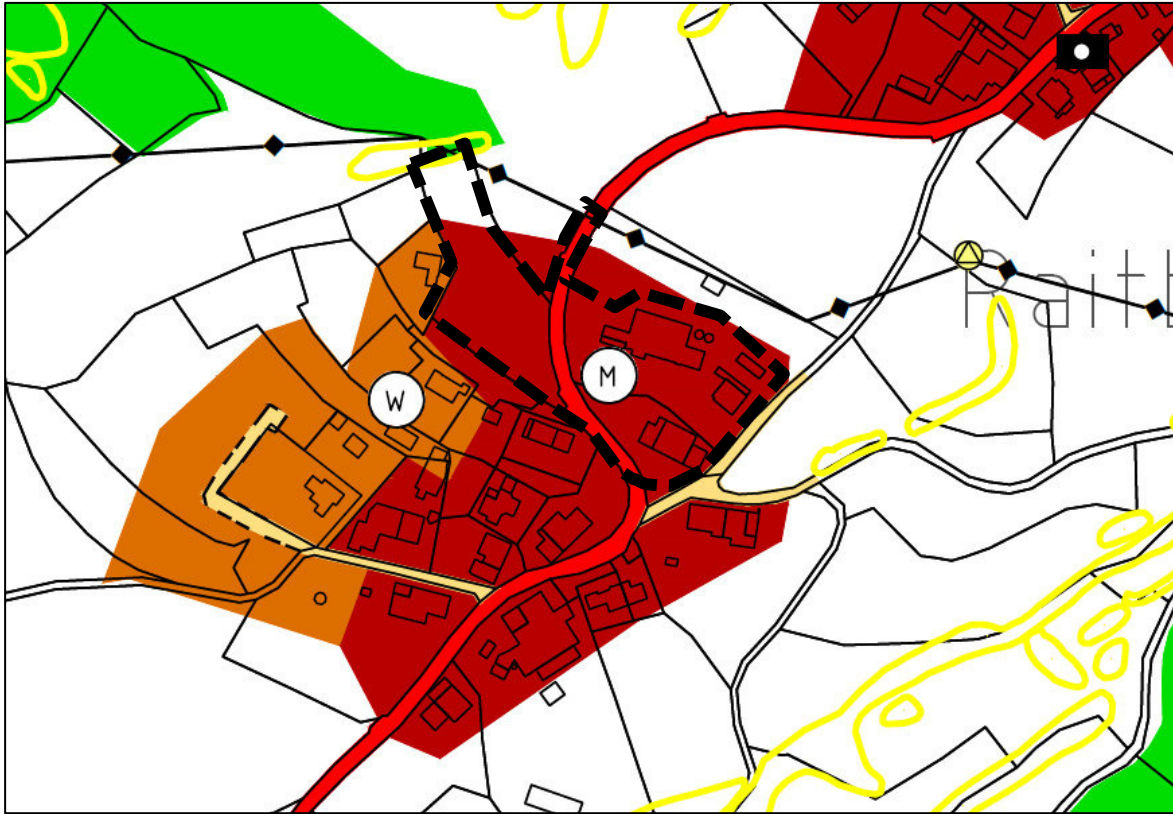


Abbildung 2: unmaßstäblicher Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährender Lage des Plangebiets (schwarze gestrichelte Umrandung)

1.5. Bestehende Bauleitpläne

Direkt an den vorliegenden Bebauungsplan grenzen keine weiteren Bebauungspläne an. Weiter im Südwesten der Siedlung befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Weidacker“.

1.6. Verfahren nach Baugesetzbuch

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt.

In einem ersten Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung der Anregungen folgt die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, in der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange erneut für die Dauer eines Monats die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben wird. Auch die in diesem Zeitraum eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und eingearbeitet, bevor der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird.

1.7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, alternative Standorte

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden. Bei der Fläche östlich der Kreisstraße K 6339 handelt es sich um einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Neue Gebäude bzw. Versiegelungen sind derzeit nicht geplant, so dass diese Fläche von der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht betroffen ist. Westlich der Kreisstraße K 6339 werden ca. 5 Bauplätze entstehen, die durch eine gemeinsame Straße erschlossen werden.

Die als Dorfgebiet festgesetzten Gebiete sind im Flächennutzungsplan der Stadt Schopfheim als gemischte Bauflächen dargestellt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden die für die Fortschreibung vorgesehenen Entwicklungsflächen ausführlich untersucht und aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht bewertet.

Die Fläche westlich der K 6339 liegt im direkten Anschluss an bestehende Gebäude, so dass es sich um eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur handelt. Gerade die Ortsteile der Stadt Schopfheim benötigen langfristig Bauland, um auch hier weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und die bestehende Infrastruktur zu erhalten. Bei dem Ortsteil Raitbach handelt es sich zwar um einen kleinen Ortsteil mit lediglich ca. 500 Einwohnern. Das Plangebiet liegt aber in einem Abstand von lediglich ca. 1 km zur Bundesstraße B317 sowie zur Bahnhaltestelle Hausen im Wiesental, so dass davon ausgegangen wird, dass das Gebiet auch überörtlich sehr gut angebunden ist. Innerhalb der Ortsteile gibt es derzeit nur wenige unbebaute Grundstücke, die darüber hinaus in Privateigentum sind, so dass die Gemeinde nur an die Eigentümer appellieren kann, die Grundstücke zu entwickeln, was jedoch nicht immer erfolgreich ist.

Darüber hinaus erfolgt die Entwicklung des westlichen Teils des Plangebiets in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer. Die Baufläche wird zwar landwirtschaftlich (Intensivweide) genutzt, da dies aber durch den Grundstückseigentümer selbst erfolgt, bedingt die geplante Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange. Flächenneuinanspruchnahmen im Plangebiet werden durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Baugrundstücke unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

Allgemein bestünden zwei Alternativen zur vorgestellten Planung: Das Grundstück könnte unbebaut bleiben und stünde weiter als Grünland zur Verfügung. Grundsätzlich erscheint es jedoch sinnvoll, der Nachfrage nach Bauland nicht nur in den Hauptorten zu begegnen, sondern auch kleinere Ortsteile mit in die Entwicklung einzubeziehen.

Eine weitere Variante bestünde in einer dichteren Bebauung des Plangebiets. Die bestehenden Strukturen vor Ort legen dies allerdings nicht nahe. Darüber hinaus soll dem Ort mit einer angemessenen Anzahl neuer Wohneinheiten begegnet werden.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen daher befürwortet.

2. KONZEPT DER PLANUNG, RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Planerisches Konzept

Das neue Baugebiet westlich der K 6339 wird für die nächsten Jahre den neuen Ortsrand bilden. Die neuen Gebäude sollen sich daher harmonisch in die bestehenden dörflichen Strukturen einfügen und die bestehende aufgelockerte Siedlungsstruktur in Raitbach mit einer starken Durchgrünung und qualitätvollen Freiräumen weiterführen. Die im Umfeld bestehende Bebauung, die größtenteils entlang gleicher Geländehöhen aufgereiht liegt, soll daher in ähnlicher Form behutsam ergänzt werden.

Im Gebiet westlich der K 6339 sind insgesamt ca. fünf Bauplätze vorgesehen, welche durch Einzel- oder Doppelhäuser bebaut werden können. Diese sollen künftig auf ähnlicher Höhe wie der jenseits der Straße „Raitbach“ liegende landwirtschaftliche Betrieb liegen und so den nördlichen Ortsrand der Siedlung bilden. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb östlich der Kreisstraße bleibt unverändert.

Die neuen Bauplätze werden nach Nordwesten durch eine neue Straße, ausgehend von der K 6339, erschlossen. Bergseits der neuen Erschließungsstraße sind ca. drei Gebäude vorgesehen, talseits der neuen Straße ca. zwei Gebäude. Das Gebiet fällt nach Südwesten leicht ab.

Die zulässigen Traufhöhen sind der bestehenden, umgebenden Bebauung angepasst, so dass sich die neue Bebauung gut in die Umgebung und gleichzeitig in die bestehende Hangsituation einfügt. Aufgrund der ländlichen Struktur sollen die neuen Gebäude mit einem Satteldach abgeschlossen werden.

In den Gebäuden sollen maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude bzw. je Doppelhaushälfte Platz finden. Die aus den maximal 10 Wohneinheiten resultierende Verkehrsmenge ist so gering, dass eine sparsame Erschließung gewählt wurde. Die Straße erhält daher eine Breite von 4,50 Meter. Um sicherzustellen, dass am westlichen Ende der Straße eine ausreichende Wendefläche zur Verfügung steht, wird die neue Straße durch einen Wendehammer für Pkw abgeschlossen. Die Straße soll von der Müllabfuhr nicht befahren werden, daher wird an der Einfahrt von der K 6339 eine entsprechende Aufstellfläche für Müllbehälter vorgesehen.

Aufgrund der durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb östlich der K 6339 entstehenden Emissionen werden zwischen neuer Bebauung und Kreisstraße private Grünflächen festgesetzt, um sicherzustellen, dass die neue Bebauung bzw. dass neue Wohngebäude nicht zu nah an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken.

2.2. Baugrund, Ver- und Entsorgung

Durch den privaten Grundstückseigentümer wurde eine allgemeine Baugrundbeurteilung durch das Büro GEOsens GmbH, Schallstadt, in Auftrag gegeben, Stand 20.07.2018. Im Bereich westlich der K 6339 wurde ein Baggerschurf erstellt. Folgende Erkenntnisse wurden gewonnen:

„Bodenaufbau:

Auf dem Standort wurden bis in 2,5 m Tiefe Löss- bzw. Lehmschichten nachgewiesen. Es handelt sich (Nennung von oben nach unten) um Löss, Lösslehm und Hanglehm mit eingeschalteten Granitblöcken. Der bauseits ausgeführte Baggerschurf erreicht nicht die Basis des Hanglehms.

Unter dem Hanglehm sind die Schichten der Weitenauer-Formation (rSW) zu vermuten (Datenbasis: digitales geol. Kartenwerk des LGRB). Die Weitenauer-Formation besteht aus klastischen Sedimentgesteinen aus dem Unterperm (Brekzien, Konglomerate, Schluff-/Tonsteine, Arkosen).

Baugrundbeurteilung:

Die Baugrundbeurteilung ergab, dass eine Regenwasserversickerung aufgrund der geringen hydraulischen Durchlässigkeit des Bodens ohne zeitweilige Zwischenspeicherung und ohne ergänzende Ableitung von Spitzenabflüssen nicht realisierbar ist.

Die Ergebnisse der Untersuchung einer Bodenprobe sind unauffällig und entsprechen im Vergleich mit den verwertungsrelevanten Zuordnungswerten der VwV Boden (Tab. 1) einer Z 0-Zuordnung und im Vergleich mit der BBodSchV (Tab. 2) den Anforderungen an Kinderspielflächen. Somit ist auf der vorliegenden Datenbasis sowohl eine uneingeschränkte Verwertung von Bodenaushub vom Grundstück als auch eine uneingeschränkte Nutzung des Flurstücks möglich.

Für weitere Ausführungen wird auf das Gutachten verwiesen.

2.3. Belange des Immissionsschutzes

Geruchsimmissionen:

Der östlich der Straße Raitbach liegende landwirtschaftliche Betrieb betreibt im Wesentlichen Kuh- und Ziegenhaltung. Durch das RP Freiburg, Abteilung 3 wurde eine Berechnung der daraus resultierenden Geruchsimmissionen durchgeführt. Dieser ergab die im Planteil nachrichtlich übernommene Grenze, ab der 15% Jahres-Geruchsstunden erreicht werden. Die geplante Bebauung im Dorfgebiet ist außerhalb dieses Bereichs vorgesehen, darüber hinaus werden zwischen neuer Bebauung und K 6339 private Grünflächen festgesetzt.

Schallschutz:

Das Plangebiet liegt in einem eher ländlichen Bereich mit einem generell geringen Verkehrsaufkommen. Die bestehenden Verkehrsmengen der Straße Raitbach (K 6339) in der Mitte des Plangebiets lassen erwarten, dass das Plangebiet nicht übermäßig durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Mit Ausweisung des Plangebiets als Dorfgebiet und einer Zunahme von ca. 5 Gebäuden werden zukünftig keine wesentlichen Erhöhungen der Verkehre und damit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erwartet. Durch die festgesetzten privaten Grünflächen werden Wohngebäude erst in einem Abstand von mind. 11 m zur K 6339 entstehen, so dass hier bereits ein gewisser Abstand von Straße zu schutzbedürftigen Räumen besteht.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass Emissionspegel auf Änderungen der Verkehrsbelastungen relativ unsensibel reagieren. Eine Steigerung des täglichen Verkehrs um 10 % bewirkt beispielsweise bei ansonsten gleichen Randbedingungen nur eine Steigerung der Emissionspegel um ca. 0,4 dB(A). Weitere Lärmquellen wie z.B. Gewerbe oder Sportanlagen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Es wurde daher keine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

2.4. Verkehr

Im Gebiet sind ca. 10 Wohneinheiten zulässig. Der hierdurch anfallende Verkehr ist auch mit der beschränkt ausgebauten Straße zu bewältigen. Für die Müllabfuhr wurden entsprechende Stellflächen für Sammelbehälter festgesetzt.

2.5. Infrastruktur

Soziale Infrastruktur

Die erforderliche soziale Infrastruktur wird in den benachbarten Ortsteilen vorgehalten.

Technische Infrastruktur

In der privaten Verkehrsfläche werden Wasserleitung sowie Schmutz- und Regenwasserkanal verlegt. Um auf kurzem Wege an die öffentliche Kanalisation anschließen zu können, werden südlich der geplanten Straße Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt, innerhalb dessen die benannten Leitungen nach Südosten geführt werden, um dann an den öffentlichen Kanal angeschlossen zu werden.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1. Art der baulichen Nutzung

Im Kontext der dörflichen und durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Struktur von Raitbach sowie des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs im östlichen Teil des Plangebiets und zum Schutz desselben wird das Plangebiet als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Um eine gute räumliche Gliederung zu erreichen, wird das Gebiet in zwei Bereiche gegliedert: der westliche Teil (**MD1**) soll aufgrund seiner exponierten Lage hauptsächlich für kleinere Kubaturen genutzt werden. Zulässig sind daher Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie sonstige Wohngebäude. Darüber hinaus sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der Erschließungssituation werden Nutzungen, die in der Regel mit höherem Verkehrsaufkommen sowie des zu erwartenden hohen Flächenverbrauchs einhergehen, wie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden.

Grundsätzlich bildet der im östlichen Teil (**MD2**) bestehende landwirtschaftliche Betrieb einen deutlich größeren Rahmen, sodass dort Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude regelmäßig zulässig sind. Darüber hinaus sind auch Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebener-

werbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. zulässig.

Um die Belange der Landwirtschaft zu sichern, sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Belange der Landwirtschaft nicht negativ tangieren.

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese aufgrund ihres Erschließungsaufwands bzw. ihres Flächenverbrauchs als nicht ortsverträglich angesehen werden. Auch im MD2 werden Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen, um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in seiner Entwicklung nicht zu stark einzuengen wird im Dorfgebiet **MD2** kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt (einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung daher nach § 34 oder § 35 BauGB.

Im Dorfgebiet **MD1** wird das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl GRZ, der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und die Zahl Vollgeschosse geregelt.

Mit Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 können Grundstücke im MD1 bis zu maximal 40 % mit Hauptgebäuden überbaut werden. Dies erscheint angesichts der Ortsrandlage sowie der bestehenden dörflichen Strukturen als angemessen und ermöglicht eine aufgelockerte Siedlungsstruktur in Randlage mit qualitätvollen Freiräumen. § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht die Überschreitung der zulässigen Grundfläche z.B. für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Aufgrund der beschriebenen Ortsrandlage und der städtebaulichen Leitidee, die bestehende aufgelockerte Siedlungsstruktur weiterzuführen wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für o.g. Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 zugelassen. Mit dieser Beschränkung soll gewährleistet werden, dass sich geplante Vorhaben in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen und in der bestehenden Topographie keine zu großen Geländeversiegelungen entstehen können.

Die Kubaturen der möglichen Gebäude werden durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse definiert. Insgesamt können maximal zwei Vollgeschosse für die geplanten Gebäude entstehen. Nördlich der neu geplanten Straße im MD1 sind Traufhöhen bis maximal 8 m, bezogen auf die Straßenoberkante, südlich der Straße sind maximale Traufhöhen von 6 m, bezogen auf die Straßenoberkante, zulässig. Die bestehende Geländetopographie wird somit in der möglichen städtebaulichen Struktur berücksichtigt und insgesamt ein angemessenes Erscheinungsbild erreicht. Eine maximale Gebäudehöhe wird nicht festgesetzt, diese ergibt sich durch das Zusammenspiel von Traufhöhe, möglicher Gebäudetiefe innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Dachneigung.

3.3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Im Zusammenspiel der Festsetzungen zur Bauweise, zur Stellung der baulichen Anlagen und der Verortung der Gebäude über die überbaubaren Grundstücksflächen wird die gewünschte städtebauliche Struktur erreicht, wird der besonderen Lage im Hang Rechnung getragen und insgesamt ein ruhiges und harmonisches Erscheinungsbild gefördert.

Im Dorfgebiet MD1 gilt die offene Bauweise, die jedoch nur in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern umgesetzt werden kann. Damit soll sichergestellt werden, dass zwischen den geplanten Gebäuden ausreichend Abstände entstehen, die der beabsichtigten aufgelockerten städtebaulichen Struktur entsprechen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Dorfgebiet MD1 werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Darstellung von Baugrenzen - sog. Baufens-tern - bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden und um den Bauherren gewisse Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig. Durch Vorbauten wie z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten können die überbaubaren Grundstücksflächen auf einer maximalen Länge von 5,00 m um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Neue Gebäude im MD1 sollen sich der Topographie des Hanggeländes entsprechend entwickeln, daher sollen Hauptfirstrichtungen (annähernd) parallel zu den Höhenlinien verlaufen.

3.4. Garagen, Carports und Stellplätze

Um den Bauherren einen gewissen Spielraum in Lage und Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen zu gewähren, können diese im MD1 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Um zur neu geplanten Straße in ihrer Breite von 4,50 m einen gewissen Abstand einzuhalten bzw. um ein- und ausfahrenden Fahrzeugen ausreichende Sichtbereiche zu ermöglichen, müssen senkrecht zur Straße angefahrene Garagen, Carports und Stellplätze einen Mindestabstand zur Straße einhalten: Garagen müssen einen Abstand von 5 m einhalten, Carports und Stellplätze mindestens 1 m. Um die Straße nicht weiter einzuengen müssen auch längs entlang der Straße stehende Garagen und Carports mindestens 1 m Abstand zur Straße einhalten.

3.5. Nebenanlagen

Im Dorfgebiet MD1 sind größere Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und über 30 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Dies ist durch die Ausbildung der Baufenster möglich. Damit soll vermieden werden, dass zu große Nebenanlagen die Freiflächen dominieren und Sichtbeziehungen verhindern. Kleinere Nebenanlagen bis 30 m³ Bruttorauminhalt sind im MD1 auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterord-

nen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht. Auch für Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straße einzuhalten, um zu verhindern, dass diese direkt an die Verkehrsfläche anschließen und diese zu sehr einzuengen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

3.6. Maximale Anzahl Wohneinheiten

Da im westlichen Teil des Bebauungsplans, im Dorfgebiet MD1, aufgrund seiner exponierten Lage vorwiegend kleinere Kubaturen entstehen sollen, wird davon ausgegangen, dass hier auch Wohngebäude entstehen. Daher wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten beschränkt. Darüber hinaus würden zusätzliche Wohneinheiten die entsprechend sparsam dimensionierte Erschließung überfordern. Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3.7. Verkehrsflächen, Sichtdreiecke, Fläche für die Abfallentsorgung

Die zwischen dem MD1 und MD2 verlaufende Straße „Raitbach“ K 6339 wird als Straßenverkehrsfläche im Bestand festgesetzt. Von dieser Straße zweigt die neu geplante private Verkehrsfläche nach Westen ins Dorfgebiet MD1 ab. Zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und Sicherstellung von Sichtbeziehungen sind im zeichnerischen Teil Sichtdreiecke festgesetzt, die von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit mehr als 0,8 m Höhe über Straßenniveau freizuhalten sind.

Im Dorfgebiet MD1 entstehen aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche nur wenige Bauplätze, daher wird für die neu geplante Straße eine sparsame und flächenschonende Erschließung mit einer Breite von 4,50 m gewählt.

Die Wendefläche am westlichen Ende ist nur für Pkws geeignet, daher wird zur K 6339 eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Da Müllfahrzeuge das Plangebiet nicht befahren werden, können hier die Müllbehälter am Tag der Abholung abgestellt werden.

3.8. Private Grünflächen

Die Fläche im Norden des Plangebietes geht in die freie Landschaft über – an der Gebietsgrenze liegt außerdem ein Biotop. Um die Fläche von Bebauung sowie Nebenanlagen freizuhalten, wird in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt.

Weitere private Grünflächen werden westlich der K 6339 festgesetzt, um sicherzustellen, dass sowohl zur K 6339 als auch zum landwirtschaftlichen Betrieb im MD2 ausreichend Abstände eingehalten werden. Gleichzeitig wird somit vermieden, dass die neu zu bebauenden Grundstücke im MD1 direkt von der K 6339 aus angefahren werden.

Eine weitere kleinere Grünfläche wird im MD2 festgesetzt. Hierüber verläuft das Sichtdreieck, so dass auch diese Fläche von Bebauung bzw. Bepflanzungen mit mehr als 0,8 m Höhe freizuhalten ist.

3.9. Leitungsrechte

Zur Sicherung der Entsorgungsleitungen ist im MD1 südlich der neuen Straße die Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger erforderlich. Die Trasse ist von Gebäuden und tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

3.10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Planverfahrens wurden dessen Auswirkungen auf die Umwelt geprüft. Zur Minderung des Eingriffs sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese unterteilen sich in drei Gruppen: Minimierungsmaßnahmen tragen zu einer Verringerung des Eingriffs sowie dessen Auswirkungen bei; Artenschutzrechtliche Maßnahmen verhindern den Eintritt von Artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen; Ausgleichsmaßnahmen stellen den naturschutzrechtlichen Ausgleich her.

Alle Maßnahmen werden ausführlich im Umweltbericht sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben. Beide Gutachten sind dem Bebauungsplan beigelegt.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gerade das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist ein Spiegelbild einer ortstypischen Bebauung. Örtliche Bauvorschriften werden insbesondere zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Schutz der Ortsteile erlassen.

4.1. Dächer und Gebäudegestaltung

Im Dorfgebiet MD1 sind ausschließlich Satteldächer zulässig, so dass sich neue Gebäude in die bestehende und dörflich geprägte Ortsstruktur einfügen. Dachformen der Hauptgebäude sind bedeutend für die Fernwirkung eines Ortsteils, daher sollen bestehende und neue Gebäude insgesamt ein harmonisches Erscheinungsbild präsentieren.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen ordnen sich Hauptgebäuden in der Regel deutlich unter. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports daher auch mit Flachdächern zulässig und sind in diesem Fall zu begrünen. Dies unterstützt unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen, Dachpappe, glänzende oder reflektierende Materialien sowie blendende und grell getönte Dach- und Wandverkleidungsmaterialien sollen als ortsuntypisch nicht verwendet werden.

Aus gestalterischen Gründen sind zusammenhängende Garagen benachbarter Grundstücke aufeinander abzustimmen.

4.2. Werbeanlagen

Weitere Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften betreffen die Werbeanlagen, die insoweit begrenzt sind, dass sie die vorherrschende Wohnnutzung nicht stören.

4.3. Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung sollen auch nachbarschaftlichen Auseinandersetzungen vorbeugen. Übermäßige Abgrabungen sorgen an den Grenzen für unmaßstäbliche Versprünge und sind auch gestalterisch unerwünscht.

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Einfriedungen werden im vorliegenden Bebauungsplan in ihrer Höhe lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, um größtmögliche Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen zu ermöglichen. Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach gegenüber weiteren Flächen bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Einfriedungen sind ausschließlich als Holzstaketenzäune oder Drahtgeflechtzäune zugelassen, um sie gestalterisch ins Ortsbild einzupassen. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.4. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheiten ist für das Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Um die Abwasseranlagen zu entlasten werden daher Retentionsspeicherezisternen zur Sammlung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Größe der Speicherezisterne bemisst sich dabei an den anzuschließenden Dachflächen.

5. UMWELTBELANGE

Das neu zu bebauende Gebiet stellt sich heute als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Die vorgesehene Bebauung hat gewisse Auswirkungen zur Folge. Diese werden im Umweltbericht des Büros Kunz detailliert beschrieben.

Im Bereich des Plangebietes MD1 wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Grünland und 4 Einzelbäumen;
- Zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 0,16 ha mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen;

- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 0,16 ha
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Überbauung und Versiegelung von ca. 0,16 ha kleinklimatisch wirksamer Flächen und den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung durch die Überplanung von Wiesen- und Gehölzflächen.

Aus: Scopingpapier Umweltbericht Vorentwurf vom 21.10.2019, Kunz GaLaPlan

Der Umweltbericht setzt verschiedene Maßnahmen fest, um den Eingriff auszugleichen bzw. zu minimieren. Diese beschränken sich nicht nur auf Maßnahmen i.S. §§ 20 und 25 BauGB und sind daher teilweise auch in anderen Teilen der textlichen Festsetzungen zu finden. Im Folgenden werden alle relevanten Maßnahmen aufgeführt:

a) Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:

- Die zu versiegelnde Fläche ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Wegeflächen und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten.
- Einsatz von Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z. B. Treib- und Schmierstoffe).
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten.
- Pflanzbindung für 1 Baum und das § 30 BNatSchG Feldgehölz innerhalb von MD1.
- Pflanzbindung für die Baumreihe mit ca. 125 m² in MD2.
- Begrünung von Flachdächern untergeordneter Gebäude wie Garagen, Nebengebäude mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht.

b) Artenschutz-Maßnahmen

- Aufstellen eines von Reptilien nicht überwindbaren Zauns am westlichen Rand und im nördlichen Bereich des Baugebiets bei einer Bautätigkeit während der Aktivitätsphase der Reptilienarten Zauneidechse, Ringelnatter und Blindschleiche (Mitte März – Mitte Oktober), um ein Einwandern von Reptilien in den Eingriffsbereich zu verhindern
- Rodung der 4 Einzelbäume im Baugebiet von Ende November bis Ende Februar; der Apfelbaum, der eine größere Höhle und Spalte aufweist und damit auch als Winter- und Paarungsquartier von Fledermäusen genutzt werden könnte, muss zudem unmittelbar vor der Fällung auf eine Nutzung durch Fledermäuse mittels Endoskop von einer Fachkraft untersucht und darf erst nach Freigabe durch ebendiese gefällt werden.
- Ausführung der Bauarbeiten nur tagsüber zum Schutz von Fledermäusen.
- Keine nächtlichen Dauerbeleuchtungen der Gebäudefassaden, Zufahrt etc.
- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“)

mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

- Sofern im Teilgebiet MD2 zukünftig ebenfalls Baumaßnahmen erfolgen sollen, sind die Gebäude, Einzelbäume und Trockenmauern vor Beginn der Maßnahmen nochmals auf einen Besatz durch Vögel, Fledermäuse und Reptilien zu überprüfen. Sofern hierbei Brutvögel, Reptilien oder Fledermäuse festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Lörrach entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Einschränkung der Bauzeiten, Schutzzäune, Vergrämung usw.) festzulegen und umzusetzen.

c) Ausgleichsmaßnahmen

- Anlage einer Totholzpyramide auf der im Norden des Baugebiets festgesetzten Grünfläche aus 3 zu fällenden Obstbäumen. Hierfür werden 3 Baumstämme aus dem Plangebiet gesichert und die Stammfüße ca. 0,5 m tief eingegraben sowie die Stammenden mit einem Spanngurt oder Stahlseil zusammengebunden. Die stehenden Baumstämme mit den Baumhöhlen stehen dann sowohl Spechten als Nahrungshabitat als auch für Fledermäuse und Totholzkäfer als Habitat zur Verfügung.
- Pflanzung von 4 der geplanten Bäume als neue Leitlinie: jeweils einen neuen Baum so versetzt von dessen jetzigem Standort pflanzen, dass eine neue Leitlinie für Fledermäuse entsteht (vgl. Maßnahmenplan).
- Sollten zukünftig bauliche Veränderungen im Erweiterungsbereich MD2 erfolgen, müssen zuvor artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden. Sofern hierbei eine Nutzung der Einzelbäume, Gebäude und Trockenmauern durch Vögel, Fledermäuse oder Reptilien festgestellt wird und durch die geplanten Baumaßnahmen Verluste von besiedelten Habitatstrukturen erfolgen, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Lörrach entsprechende (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen zu konzipieren und umzusetzen.

Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen für die vollständige Kompensation der Eingriffe zur Verfügung stehen, wird die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig. Dafür wird eine etwa 5.000 m² große Teilfläche des Flst. Nr. 361 in der Gemarkung Raitbach, welche derzeit als Fettwiese genutzt wird, herangezogen.

Auf der Fläche werden ca. 20 hochstämmige Obstbäume (Lokalsorten) gepflanzt. Sollte eine Beweidung auf der Fläche geplant sein, sind die Obstbäume ausreichend vor Verbiss zu schützen.

Die Fläche bzw. Maßnahme wird mit Hilfe eines öffentlich-rechtlichen Vertrags gesichert.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN**6.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB**

Folgt im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung.

6.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Folgt im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung.

6.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Folgt im Rahmen der Offenlage.

6.4. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Folgt im Rahmen der Offenlage.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	1,11 ha	100 %
davon		
Dorfgebiet MD1	0,24 ha	21 %
Dorfgebiet MD2	0,60 ha	54 %
Private Grünflächen	0,12 ha	11 %
Verkehrsflächen privat einschließlich Fläche für Abfallbehälter	0,04 ha	4 %
Verkehrsflächen Bestand (K 6339)	0,11 ha	10 %

8. KOSTEN

Die Kosten für die Planung und die Herstellung der Erschließung des westlichen Teils des Plangebiets (MD1) wird durch den Grundstückseigentümer übernommen.

9. VERFAHRENSÜBERSICHT

....2019	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
....2019	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
....2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
....2019	Beteiligung der Behörden gem. 4 (1) BauGB
....2019	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
....2019	Beteiligung der Behörden gem. 4 (2) BauGB
....2019	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 (1) BauGB

Schopfheim, den _____

STADTBAU LÖRRACH

Dirk Harscher
Bürgermeister

i.A. S. Witulski
Planverfasser