GEMEINDE BAD SCHÖNBORN

ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM

02 Begründung

zur

Innenbereichssatzung gemäß
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„Hermann-Löns-Straße 15“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Hermann-Löns-Straße 15“

Projekt-Nr.

24048_1

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 24.07.2024

Datum

14.04.2025

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Geltungsbereich 1

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 1

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3

3. Übergeordnete Vorgaben 3

3.1. Regionalplanung 3

3.2. Flächennutzungsplan 4

3.3. Bestehende Bebauungspläne 5

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 6

4. Verfahren 6

5. Artenschutz 7

6. Erläuterung der Festsetzungen 8

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften 9

8. Hinweise 10

8.1. Artenschutz bei Baumaßnahmen 10

8.2. Bauzeitenbeschränkung 10

8.3. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen 10

8.4. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung 11

8.5. Kleintierschutz und -durchlässigkeit 11

8.6. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen 11

8.7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke 11

8.8. Schutz der Lebensräume 11

8.9. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen 12

8.10. Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung 13

8.11. Baumschutzsatzung 13

8.12. Archäologische Denkmalpflege 14

8.13. Geotechnik 14

8.14. Stromversorgung 14

8.15. Abfallbeseitigung 15

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 2
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein, 2003. 3
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Stand April 2024. 4
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 4. Änderung, Fortschreibung 2012/2014. 4
Abb. 6: 3. Bebauungsplanänderung „Unterrödel“ 1988. 5
Abb. 7: Rechtlich geschützte Gebiete. 6

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bad Schönborn mit rund 13.300 Einwohnern (Stand 2022, Statistisches Landesamt) liegt im Nordwesten Baden-Württembergs, zentral zwischen den Ballungszentren Mannheim/Heidelberg und Karlsruhe. Sie besteht aus den Ortsteilen Bad Mingolsheim und Bad Langenbrücken.

Das Flurstück 9262 befindet sich unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung im Norden des Ortsteils Bad Mingolsheim. Im südlichen Teilbereich des Grundstücks ist der Bau eines Wohngebäudes, in Art und Umfang wie die angrenzend vorhandene Bebauung, geplant.

Nach aktuellem Recht ist der genannte Bereich faktisch nicht dem Innenbereich zuzurechnen, weshalb der geplante Bau derzeit nicht stattfinden kann.

Im Sinne der Ermöglichung von weiterem Wohnraum wird mithilfe der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der südliche Teilbereich des Flurstückes 9262 per Satzung dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zugeordnet. Ebenfalls enthält die Satzung einzelne Festsetzungen, um das Maß der Nachverdichtung in diesem Bereich in einem verträglichen Rahmen zu halten und das einheitlich harmonische Straßenbild zu sichern.

Ziel und Zweck der Innenbereichssatzung ist es, den Teilbereich für die Realisierung eines Wohngebäudes im Sinne der umgebenden Bebauung nutzbar zu machen und so weiteren Wohnraum im Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Bad Mingolsheim. Südlich grenzt das Gebiet an bestehende Wohngebäude, nördlich an eine Pferdestallung und westlich an ein Wiesengrundstück. Das Gebiet ist von Osten über die Hermann-Löns-Straße erschlossen.

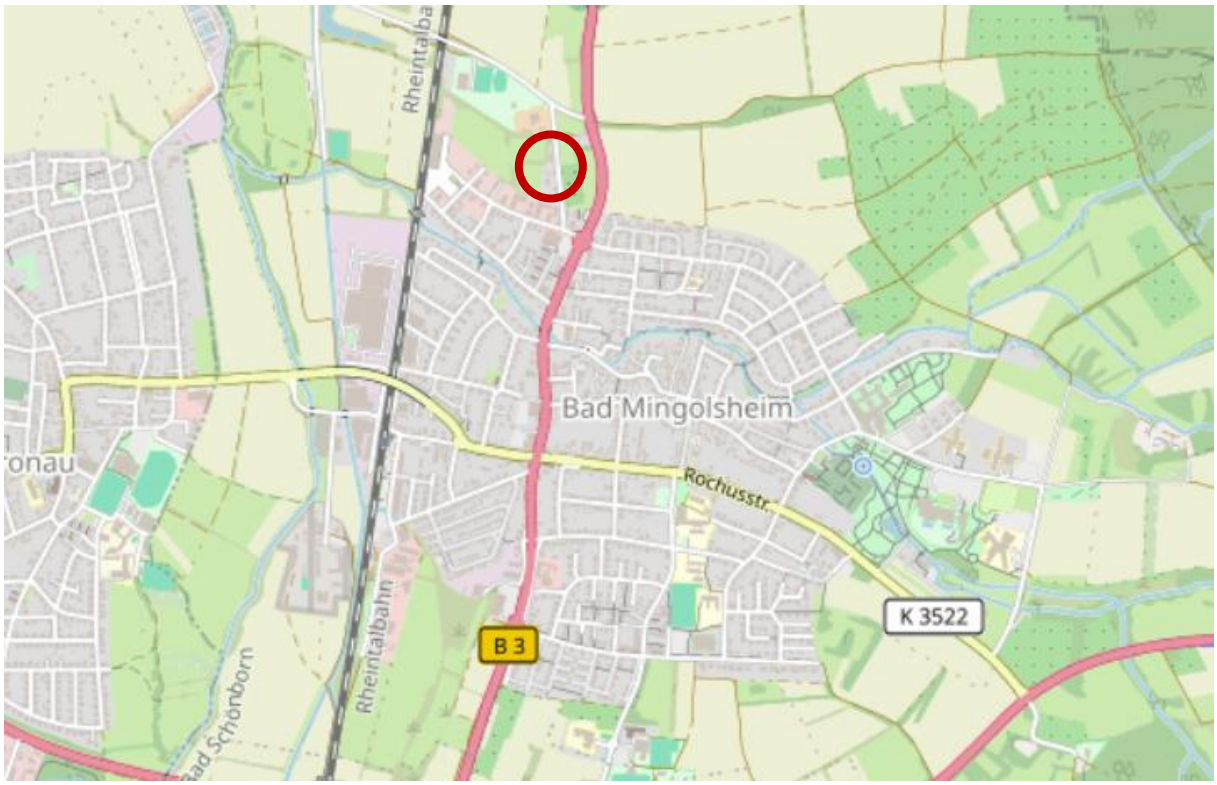

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, aufgerufen 2024)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst Teile des Flurstückes Nr. 9262 in der Gemarkung Bad Mingolsheim mit einer Fläche von ca. 0,08 ha.

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde, bearbeitet durch bhm, 2024)

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich umfasst eine bislang vollkommen unbebaute Fläche am Ortsrand des Ortsteils Bad Schönborn, die derzeit teilweise versiegelt und teilweise begrünt ist. Sie grenzt südlich direkt an bestehende Wohngebäude an. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Pferdestallung sowie Freiflächen, die als Koppeln angelegt sind. Das Umfeld des Geltungsbereichs ist somit ländlich geprägt, es ist hierbei nicht von Konflikten auszugehen.

Über die östlich am Geltungsbereich vorbeilaufende Hermann-Löns-Straße ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßennetz sowie an alle erforderlichen Leitungen anschließbar.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.

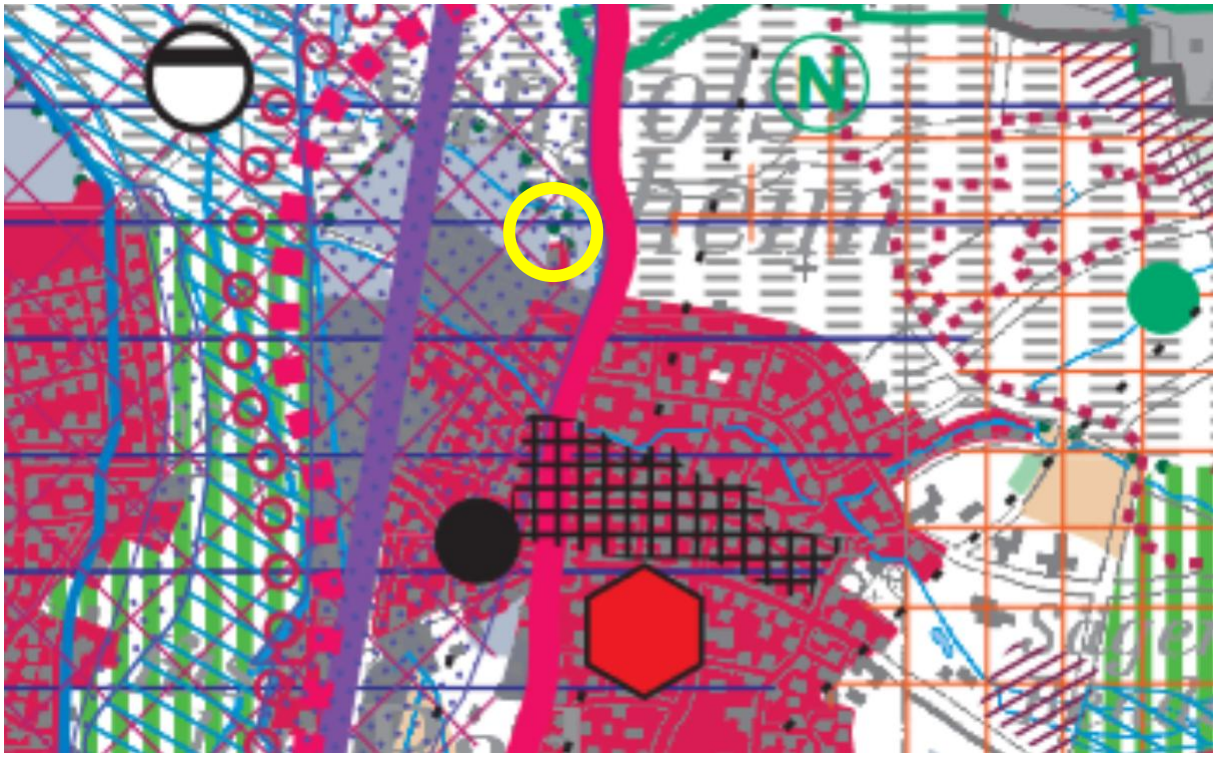

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein, 2003.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer-Oberrhein, 2024)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2003 wird die Fläche zu Teilen als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand ausgewiesen. Im nördlichen Bereich befindet sich das Plangebiet in einem regionalen Grünzug.

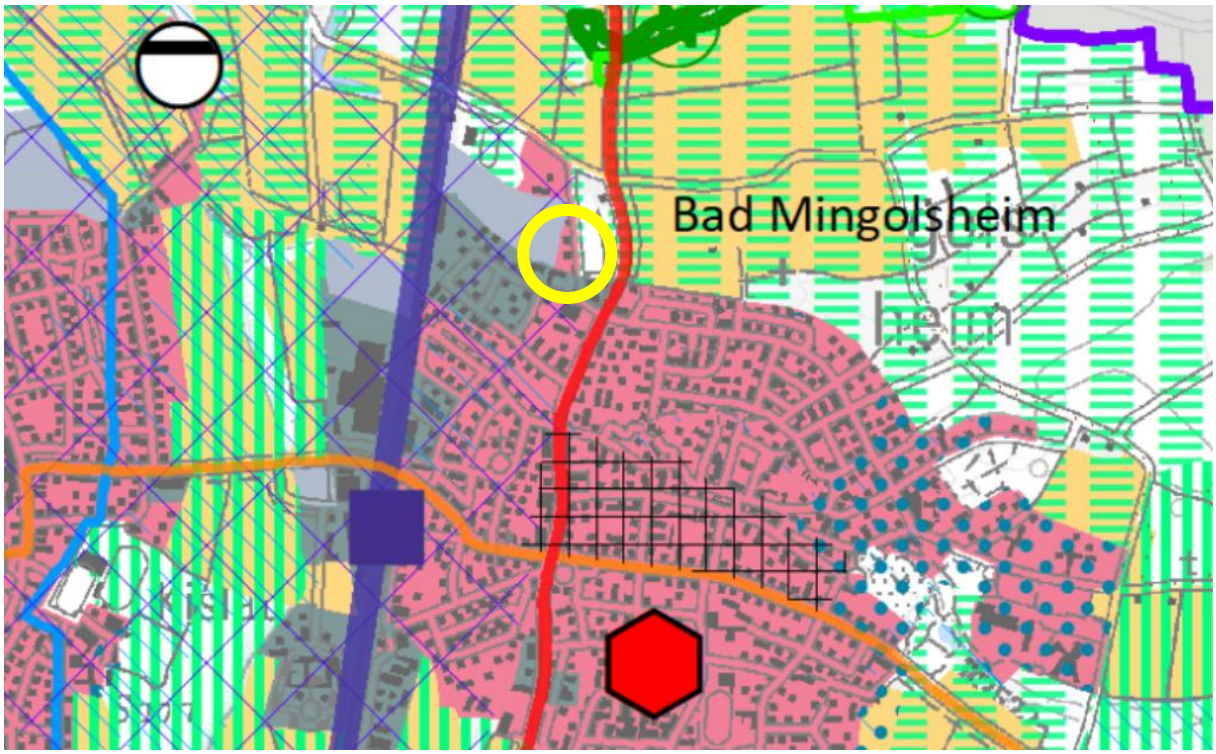

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Stand April 2024.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer-Oberrhein, 2024)

Im Zuge der Gesamtfortschreibung wird die „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand“ Richtung Norden erweitert. Somit wird der Geltungsbereich nach neuem Regionalplan vollumfassend als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 4. Änderung, Fortschreibung 2012/2014.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau, 2024)

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Mischbaufläche im Bestand dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung nicht entgegen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren keine Bebauungspläne.

Südlich des Geltungsbereichs schließt der Bebauungsplan „Unterrödel“ aus dem Jahr 1984 mit mittlerweile 13. Änderungen an. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für die angrenzenden Grundstücke werden als Orientierungswerte für die vorliegende Satzung genutzt. Insbesondere die vorhandene Nutzung direkt angrenzend, das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen werden hierbei herangezogen.

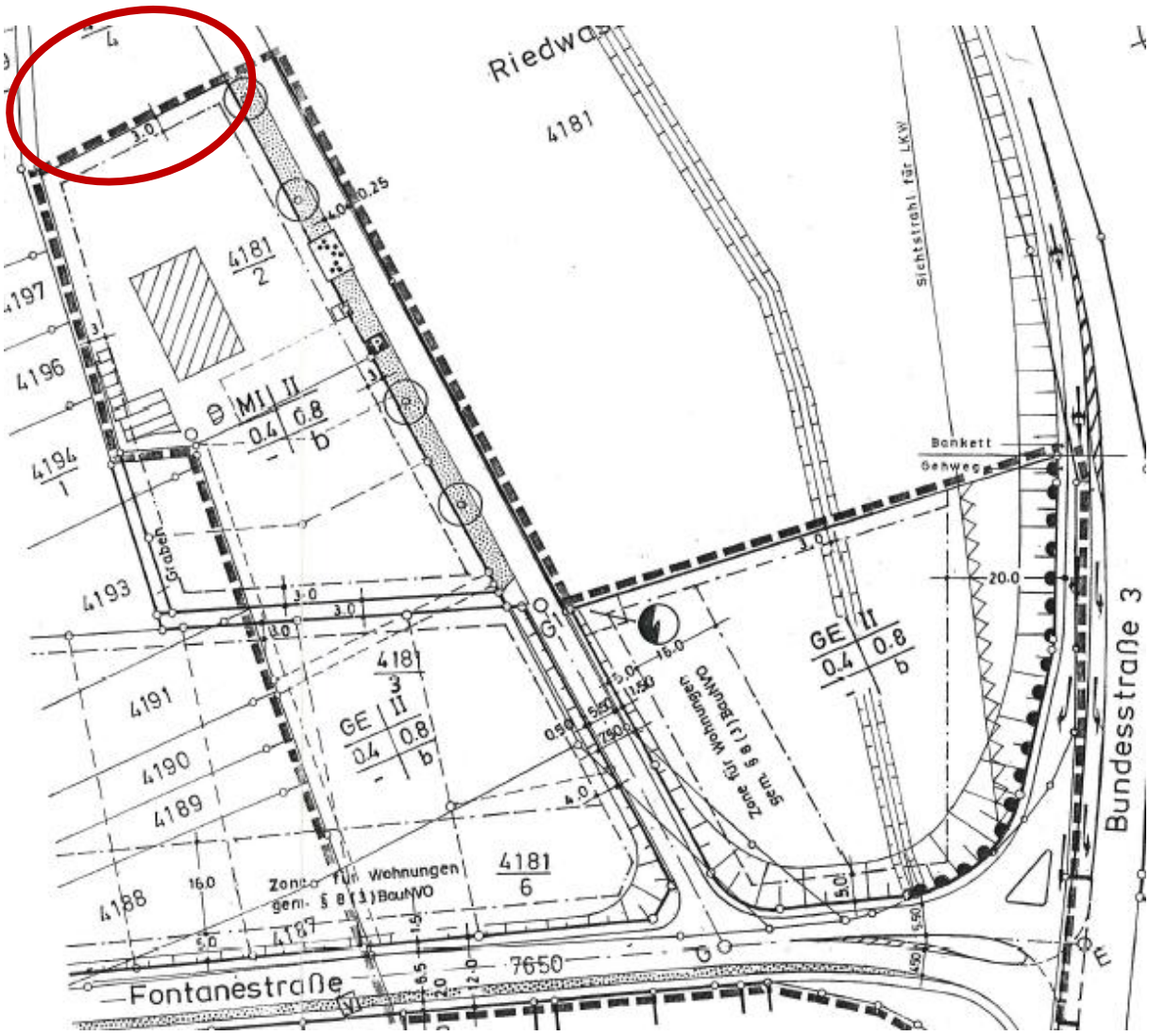

Abb. 6: 3. Bebauungsplanänderung „Unterrödel“ 1988.
(Quelle: Gemeinde Bad Schönborn, 2024)

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Ortsteil Bad Mingolsheims. Schutzgebiete der Natur- und Landschaft sind durch die Satzung nicht berührt.

Ebenso liegen keine ausgewiesenen Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete vor.

Abb. 7: Rechtlich geschützte Gebiete.
(Quelle: LUBW 2024)

4. Verfahren

Mit dem Erlass einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können Gemeinden einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten

zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

➔ Der Flächennutzungsplan stellt in der geltenden Fassung das Satzungsgebiet bereits als geplante Mischbaufläche dar. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht der eines Mischgebietes. Da mit der Planung die Zulässigkeit eines Neubaus eines Wohngebäudes beabsichtigt wird, ist die Zielsetzung mit der bestehenden städtebaulichen Ordnung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

➔ Durch den Erlass der Innenbereichssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

➔ Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten. Darüber hinaus wurden eine Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Diese führt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Untersuchung für Reptilien zum Bauantrag bzw. spätestens im Jahr vor der Baufeldräumung durchzuführen ist, um einen möglichen Konflikt auszuschließen. Weitere tierökologische Untersuchungen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

➔ Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Die § 9 Abs. 6, § 31 sowie § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB werden entsprechend angewendet. Die durchgeführte Eingriffs-Ausgleich-Bilanz ist dem Anhang zu entnehmen.

Somit kann eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung am 22.05.2024 eingeschätzt. Dabei wurden als potenziell betroffene Arten(gruppen) Fledermäuse, Brutvögel, Eidechsen und Schlingnatter identifiziert.

Entsprechende Handlungsempfehlungen wurden daraufhin definiert und in die Satzung aufgenommen, Verbotstatbestände können dabei ausgeschlossen werden.

6. Erläuterung der Festsetzungen

(1) Innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, da die Fläche als Innenbereich festgesetzt wird.

(2) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die GRZ sichert damit den Rahmen der entstehenden Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen. Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der vorhandenen Struktur und der Umgebungsbebauung, sind Ziel dieser Festsetzung.

Die sogenannte „GRZ II“ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht gesondert festgesetzt. Damit gilt hier die BauNVO uneingeschränkt, wonach die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen, um 50% – im vorliegenden Fall bis zu 0,6 – überschritten werden darf.

(3) Die festgesetzte maximale Geschossigkeit von zwei orientiert sich an den Festsetzungen der Nachbarbebauung. Dadurch passt sich die Bebauung der Nachbarschaft an und fügt sich harmonisch in das Straßenbild ein.

(4) Die Geschossflächenzahl von 0,8 ergibt sich aus der festgesetzten GRZ von 0,4 und der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse. So wird eine lockere Wohnbebauung und ein harmonisches Einfügen in die Nachbarbebauung generiert.

(5) Mit der Festsetzung des Baufensters wird gesichert, dass die Errichtung von Hauptgebäuden ausschließlich in einem vorgegebenen Rahmen stattfinden kann. Dieser orientiert sich an den bestehenden Nachbargebäuden führt die Baufluchten an dieser weiter. Um dabei noch einen gewissen Spielraum freizuhalten und da keine exakt einheitliche Bauflucht im gesamten Straßenzug vorliegt, wurden die Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dienen lediglich als Begrenzung, so muss die Bebauung nicht exakt auf der ausgewiesenen Linie liegen, sondern ein Zurücktreten ist grundsätzlich möglich.

(6) Aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung kann entnommen werden, dass weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen in Bezug auf das potenzielle Vorkommen von Reptilien, im Rahmen des Bauantrages bzw. spätestens im Jahr vor der Baufeldräumung durchzuführen sind. So kann ein Vorkommen und damit artenschutzrechtliche Konflikte insbesondere mit Eidechsen und Schlingnatter geprüft werden bzw. entsprechende, ergänzende Vermeidungsmaßnahmen festgelegt werden.

(7) Orientiert an umgebenden Festsetzungen, für eine Durchgrünung und Verbesserung des lokalen Kleinklimas, sind im Vorgartenbereich mindestens zwei standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu

pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Vorgartenbereich wird dabei begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und die straßenseitige Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche, auch in Verlängerung gesehen südlich und nördlich des Baufensters.

Die Festsetzung dient der Aufwertung der Außenanlagen und speziell des Vorgartenbereichs sowie einer Durchgrünung auch in überwiegend versiegelten Bereichen. Mit der Festsetzung, dass bereits vorhandenen Bäume angerechnet werden können, wird deren vorrangiger Erhalt – soweit mit dem Bauvorhaben vereinbar – angestrebt.
Die erforderlichen Abstände und Höhenbegrenzungen gemäß Nachbarrechtsgesetz (NRG) Baden-Württemberg sind einzuhalten. Die gesamte Festsetzung dient insbesondere der Reduzierung von Flächenversiegelungen, wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus und verbessert das Mikroklima.
Für das bessere Verständnis sind folgende Definitionen angefügt:

- „standortgerecht“: Bäume sind standortgerecht, wenn diese gut mit dem Standort zurechtkommen. Das bedeutet, dass diese z.B. im innerstädtischen Bereich als Straßenbäume tausalzresistent sind und / oder die gewählte Art an die Feuchtigkeit / Trockenheit des Bodens angepasst ist. Ökologischer Fachstandard sind die sogenannten Zeigerwerte von ELLENBERG, H. (1982) „Die Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen“ zu den Nährstoff-, Wasser-, Licht- und sonstigen Standortansprüchen.
- „heimisch“: Einheimisch sind in Mitteleuropa Pflanzensippen, die nach der Eiszeit unabhängig vom Menschen eingewandert und unter aktuellen Klimabedingungen außerhalb menschlicher Kultur fortpflanzungsfähig sind. Die weitergehende Einschränkung „gebietsheimischer Gehölze“ erfolgt anhand der Herkunftsgebiete (Eingrenzung auf BW z.B. hier: https://www.au-tochthon.de/liste-einheimischer-gehoelzarten/).
- „vorzugsweise“: Durch den Begriff „vorzugsweise“ wird freigestellt, welche Baumart letztendlich verwendet wird, d.h. auch nicht heimische sind erlaubt. Es gibt Gehölze, die sowohl heimisch sind als auch dem Standort gerecht werden (auch in innerstädtischen Bereichen), so dass diese vorzugweise zu verwenden sind. Trotzdem bleibt Spielraum für eine qualitativ hochwertige Gestaltung.

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

(1) Mit der Festsetzung zu Dachaufbauten sollen diese flexibel angeordnet und somit Dachgeschosse – im Sinne der Gewinnung von mehr Wohnraum – besser genutzt werden. Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Geschossigkeit sind Dachgauben mit einer Gesamtlänge von bis zu 2/3 der Gesamtdachlänge zulässig. Mit einer Längenbeschränkung wird eine optische Unterordnung der Dachaufbauten gewährt und das Hauptdach in den Vordergrund gestellt. Bei Unterschreitung der maximal zulässigen Geschossigkeit sind Dachgauben

auch ohne Längenbeschränkung zulässig, da sie hierbei keine dominierende Rolle einnehmen und somit das Gebiet nicht negativ beeinflussen.

(2) Die Festsetzungen in Bezug auf die Dacheindeckungen dienen der Vermeidung von Blendwirkung durch reflektierende Dachflächen.

(3) Die Erfahrung zeigt, dass pro Wohneinheit, insbesondere im städtischen Umland, häufig mehr als ein Pkw zu erwarten ist. Um das ungeordnete Abstellen von PKW auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, soll nachgewiesen werden, dass der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gewährleistet ist. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird daher mit 2 pro Wohneinheit festgesetzt. Hierbei werden hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene" Stellplätze) lediglich als 1 Stellplatz gewertet, da diese nicht unabhängig voneinander befahrbar und somit nur eingeschränkt nutzbar sind.

8. Hinweise

8.1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

8.2. Bauzeitenbeschränkung

Gemäß § 39 BNatSchG besteht vom 01. März bis 30. September ein Fäll- und Schnittverbot für alle Bäume außerhalb des Waldes oder gärtnerisch genutzter Flächen. Es sind deshalb erforderliche Gehölzrodungen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

8.3. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

Es wird empfohlen an Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von > 2 m² und > 50 cm Breite ohne Rahmenunterteilung geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

Das umfasst insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien

- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm, Schweizerische Vogelwarte Sempach https://vogelglas.vogelwarte.ch sowie Wiener Umweltanwaltschaft https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen.

8.4. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen wird empfohlen Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1.700 K bis max. 2.700 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden. Für eine verminderte Störwirkung ist die Außenbeleuchtung technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken. Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses sollten max. 40° C aufweisen.

8.5. Kleintierschutz und -durchlässigkeit

Es wird empfohlen, Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke (z.B. Pools) kleintier- und vogelsicher abzudecken. Zäune sollten mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. Auch von der Verwendung von Stacheldraht sollte im Sinne des Kleintierschutzes im bodennahen Bereich abgesehen werden.

8.6. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen sollte in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) hergestellt werden.

8.7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

8.8. Schutz der Lebensräume

Durch Sanierungen und Neubauten gehen zunehmend Lebensräume für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten verloren. Es wird daher empfohlen, pro Sanierung bzw. Neubau mind. zwei Nistplätze für Gebäudebrüter und ein Fledermaus Ganzjahresquartier vorzusehen.

Gebäudebrüter in Baden-Württemberg sind:

• Bachstelze

• Dohle

• Grauschnäpper

• Hausrotschwanz

• Haussperling

• Mauersegler

• Mehlschwalbe

• Rauchschwalbe

• Schleiereule

• Turmfalke

Es gibt verschiedene Ausführungen von Nistkästen für diese Vogelarten sowie Vorrichtungen für Fledermaus Ganzjahresquartiere. Diese werden entweder auf die Fassade montiert oder in das Mauerwerk beziehungsweise in die Dämmung integriert. Die Kompatibilität mit dem Wärmedämm-Verbundsystem sollte überprüft werden. Eine frühzeitige Planung erspart Kosten.

Koloniebrüter wie Haussperlinge und Mauersegler brüten vorzugweise nah beieinander. Nisthilfen für diese Arten sollten daher in geringem Abstand zueinander angebracht werden (Mindestabstand 50 cm).

Artenschutzmaßnahmen wie künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter können teilweise im Rahmen der energetischen Modernisierung finanziert und gefördert werden. Es wird empfohlen sich zu den aktuellen Fördermöglichkeiten bei der KfW-Bank oder beim Bundesfinanzministerium zu informieren.

Weiterführende Informationen zum Artenschutz an Gebäuden sind unter anderem hier zu finden: Artenschutz und Biodiversität (artenschutz-am-haus.de); 220726_ar-tenschutz_an_gebaeuden_juni_2022.pdf (nabu.de)

8.9. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

Das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) verpflichtet Bauherrinnen und Bauherren bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes sowie beim Neubau von offenen Parkplätzen zur Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- bzw. Parkflächen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) trifft nähere Regelungen zum Vollzug dieser Verpflichtung, insbesondere im Hinblick auf Flächeneignung und Mindestumfang der PV-Anlagen.

Auf die Bestimmungen des KlimaG BW und der PVPf-VO wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

8.10. Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Um den Forderungen des WHGs gerecht zu werden, sollen alle Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in die öffentliche Kanalisation ergriffen werden.

Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen können Maßnahmen zur Regenwasserversickerung, i.d.R. zumindest teilweise, z.B. durch ein Mulden-Rigolen-Element, umgesetzt werden.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann, muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein bzw. von Bebauung freigehalten werden.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Es sollte im Vorfeld überprüft werden, ob die Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

Weiterhin wird angeregt, das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser zur Schonung von Trinkwasser in Retentionszisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu nutzen. Vorgeschlagen wird ein Rückhaltevolumen von 1,5 m³ je 100 m² Dachfläche. Durch eine Drossel sollte sichergestellt werden, dass sich das Retentionsteil nach einem Regenereignis zeitverzögert, selbstständig wieder entleert.

Die Gemeinde Bad Schönborn fördert den privaten Bau von Zisternen finanziell. Weitere Informationen hierzu sind auf der Homepage der Gemeinde zu finden (https://www.bad-schoenborn.de/gemeinde/rathaus/buergerservice/dienstleistun-gen-A-Z/dienstleistung?view=publish&item=service&id=803).

8.11. Baumschutzsatzung

Die in Bad Schönborn geltende Baumschutzsatzung ist zu berücksichtigen. Sie kann bei der Gemeindeverwaltung Bad Schönborn oder unter folgendem Link: https://www.bad-schoenborn.de/gemeinde/rathaus/verwaltung/satzungen eingesehen werden.

8.12. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8.13. Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

8.14. Stromversorgung

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden.

Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist, je nach Leistungsbedarf, die Errichtung einer Trafostation mit einem Platzbedarf von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich. Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt. Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.

Vor Ausschreibung der Ausführung wird ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern empfohlen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind die Baufirmen dazu angehalten rechtzeitig vor Baubeginn die entsprechenden Lagepläne bei der Netze BW GmbH anzufordern und einzuholen.

8.15. Abfallbeseitigung

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe sind alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr anzuschließen.

Weiterhin sind bei Planung und Ausführung die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, wird auf die Möglichkeit des § 10 LBO BW verwiesen, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, ist eine vorrangige Verwertung zu prüfen.