GEMEINDE BAD SCHÖNBORN

ORTSTEIL BAD LANGENBRÜCKEN

02 Begründung

zur

20. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

„Steinäcker“

im Verfahren nach § 13a BauGB

20. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Steinäcker“

Projekt-Nr.

24045

Bearbeitung

M. Sc. K. Plücker

Interne Prüfung: DWI, 21.10.2024

Datum

21.10.2024

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 2

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 2

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme 3

2.2.1 Nutzungen 3

2.2.2 Erschließung 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 7

5. Artenschutz 8

6. Planungskonzept 9

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen 10

7.1. Maß der baulichen Nutzung 10

7.1.1 Vollgeschosse 10

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften 10

8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen 10

8.1.1 Dachgestaltung 10

8.2. Stellplatzverpflichtung 10

9. Hinweise 11

9.1. Artenschutz bei Baumaßnahmen 11

9.2. Bauzeitenbeschränkung 11

9.3. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen 11

9.4. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung 12

9.5. Kleintierschutz und -durchlässigkeit 12

9.6. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen 12

9.7. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke 12

9.8. Schutz der Lebensräume 12

9.9. Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen 13

9.10. Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung 13

9.11. Baumschutzsatzung 14
9.12. Archäologische Denkmalpflege 14
9.13. Lärmschutz bei Wärmepumpen 15
9.14. Abfallbeseitigung 15
9.15. Geotechnik 15

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 2
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003. 4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2012 / 2014. 5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Schießmauer-Steinäcker-Heilsberg“ 1971. 6
Abb. 6: Schutzgebiete. 7
Abb. 7: Straßenansicht Nord auf eine geplante Erhöhung der Geschossigkeit. 9

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.

Die attraktive Lage zieht immer mehr Menschen in die Gemeinde und so wird auch für Bad Schönborn für die nächsten Jahre ein kontinuierlicher Einwohnerwachstum voraus prognostiziert. Dieses Wachstum ist allerdings auch mit steigendem Wohnraumbedarf verbunden, welcher aufgrund fehlender Flächen immer knapper wird. Nachverdichtung und Innenentwicklung sind hierbei wichtige Instrumente, um darüber hinaus den Bedarf an Wohnraum decken zu können. Mit dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung und dem schonenden Umgang von Grund und Boden (§ 2a Abs. 1 BauGB) zielt Bad Schönborn darauf ab, weitere Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bebauten Ortslagen ausfindig zu machen und diese planungsrechtlich für eine maßvolle Nachverdichtung vorzubereiten.

Eine dieser Potenzialflächen befindet sich im Ortsteil Bad Langenbrücken zwischen Daimlerstraße und Zeppelinstraße. Nach dem hierfür gültigen Bebauungsplan „Schießmauer-Steinäcker-Heilsberg“ ist für das Plangebiet maximal ein Vollgeschoss zulässig. Diese Festsetzung aus dem Jahr 1971 ist aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß, da sie die weitere Nachverdichtung in diesem Bereich einschränkt und zusätzlichen qualitativen Wohnraum verwehrt. Eine Änderung an dieser Stelle wird deshalb angestrebt.

Die Aufstellung und Änderung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich das Planungserfordernis aus der Förderung vertikaler Nachverdichtung im Siedlungsgebiet, um für die wachsende Bevölkerung mehr Wohnraum zu schaffen und dabei dem übergeordneten Ziel der Innen- vor Außenentwicklung zu folgen.

Alle weiteren Festsetzungen bleiben bestehen, weshalb für diesen Geltungsbereich lediglich eine Änderung der Vollgeschosse durchgeführt wird. Zusätzlich wird im Rahmen der Gleichberechtigung der Grundsatzbeschluss zu Regelung von Dachgauben in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da es sich hier um eine vertikale Nachverdichtung handelt.

Ziel und Zweck der 20. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Schießmauer–Steinäcker-Heilsberg“ ist es, die Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung in bereits bebauter Ortslage zu ermöglichen und so weiterer Ausweitung von Wohnraum in den Außenbereich entgegenzuwirken.

2. Geltungsbereich

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Bad Langenbrücken. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Daimlerstraße und im Westen durch die Zeppelinstraße. Südlich und östlich schließt weitere Wohnbebauung an.

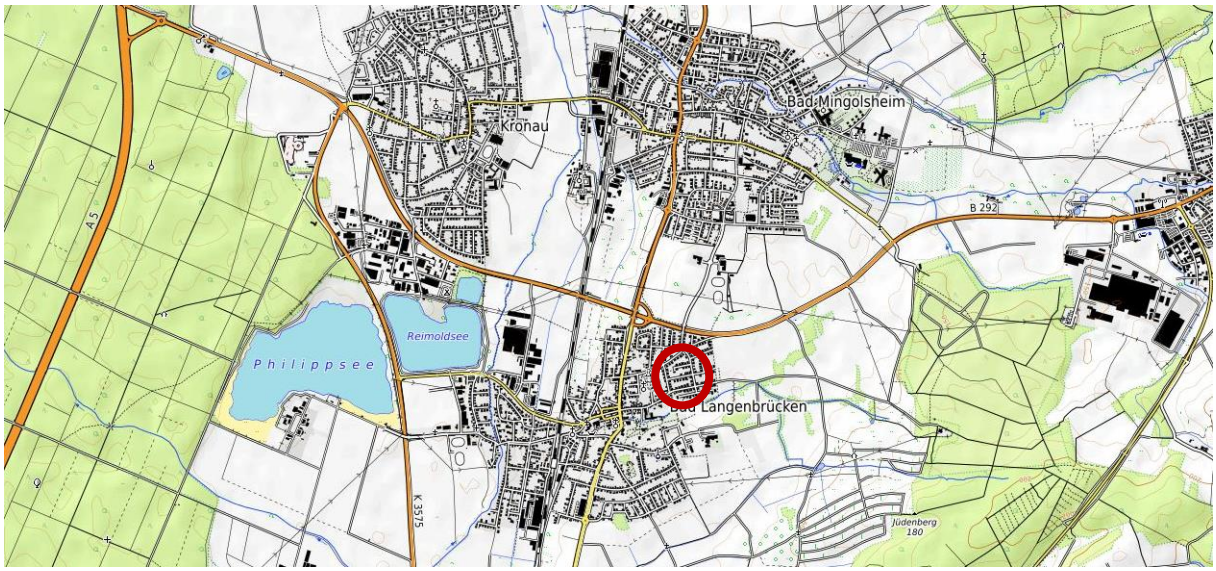

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: OpenStreetMap, bearbeitet bhm 2024)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke Nr. 6213, 6214, 6215, 6216, 6217, 6218, 6219, 6228, 6229 in der Gemarkung Bad Längenbrücken mit einer Fläche von ca. 0,6 ha.

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

2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich inmitten der bebauten Ortslage Bad Langenbrückens. Es ist durch Wohnbebauung geprägt und die vorhandenen Freiflächen werden vor allem gärtnerisch genutzt. Die Umgebung weist ebenfalls hauptsächlich Wohnnutzung auf. Es sind keine störenden Betriebe in der Nachbarschaft zu verorten. Demnach ist in diesem Bereich nicht mit Immissionen zu rechnen.

2.2.2 Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind über die Daimlerstraße und Zeppelinstraße an das lokale Verkehrsnetz angeschlossen. Dieses führt im Westen zur Bundesstraße B 3, über welche Bad Langenbrücken an seine Nachbarorte und das überregionale Verkehrsnetz angebunden ist. Weiterhin befindet sich die nächste Autobahnanbindung an die A 5 in rund 10 Pkw-Minuten entfernt.

Etwa 1,5 km vom Plangebiet entfernt befindet sich der nächstgelegene Bahnhof „Bad Schönborn – Süd“. Hier verkehren Regionalverkehrszüge und die S-Bahn Rhein-Neckar mit den Linien S 3 und S 4 in einer 10 bis 15 Minuten Taktung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Langebrücken Friedhof“ ist etwa 200 m vom Plangebiet entfernt. Hier verkehrt die Buslinie 140 des Karlsruher Verkehrsverbunds und verbindet das Gebiet mit den Nachbargemeinden. Sie dient primär dem Schulverkehr und verkehrt entsprechend nur an Schultagen. An der Haltestelle „Langenbrücken Ochsen“ in ca. 450 m fußläufiger Distanz zum Plangebiet besteht mit der Linie 132 (Östringen – Bruchsal) auch außerhalb der Schulbeginns- und Endzeiten sowie am Wochenende eine Anbindung an den ÖPNV mit Anschlüssen an das benachbarte Mittelzentrum Bruchsal sowie an die Bahnhöfe „Bad Schönborn-Kronau“, in Stettfeld und in Bruchsal.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit das Anrufsammeltaxi (AST) „Vorderer Kraichgau“ zu nutzen. Das AST ergänzt den regulären ÖPNV in den Abendstunden sowie am Wochenende und verkehrt während der Bedienzeiten in der Regel halbstündlich auf telefonische Bestellung.

Das Plangebiet ist infrastrukturell voll erschlossen, d.h. entlang der Erschließungsstraße befinden sich alle erforderlichen Leitungen.

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.

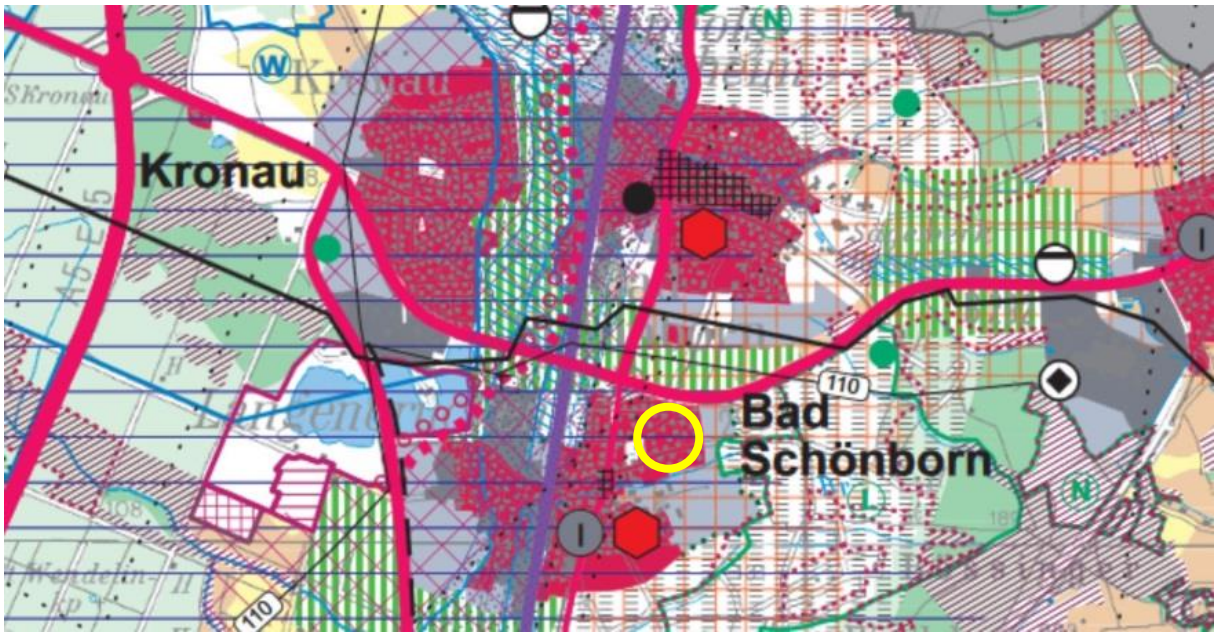

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2003.
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Auszug Raumnutzungskarte, 2024)

Im aktuellen Regionalplan Mittlerer Oberrhein liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Bebauungsplan-Änderung nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

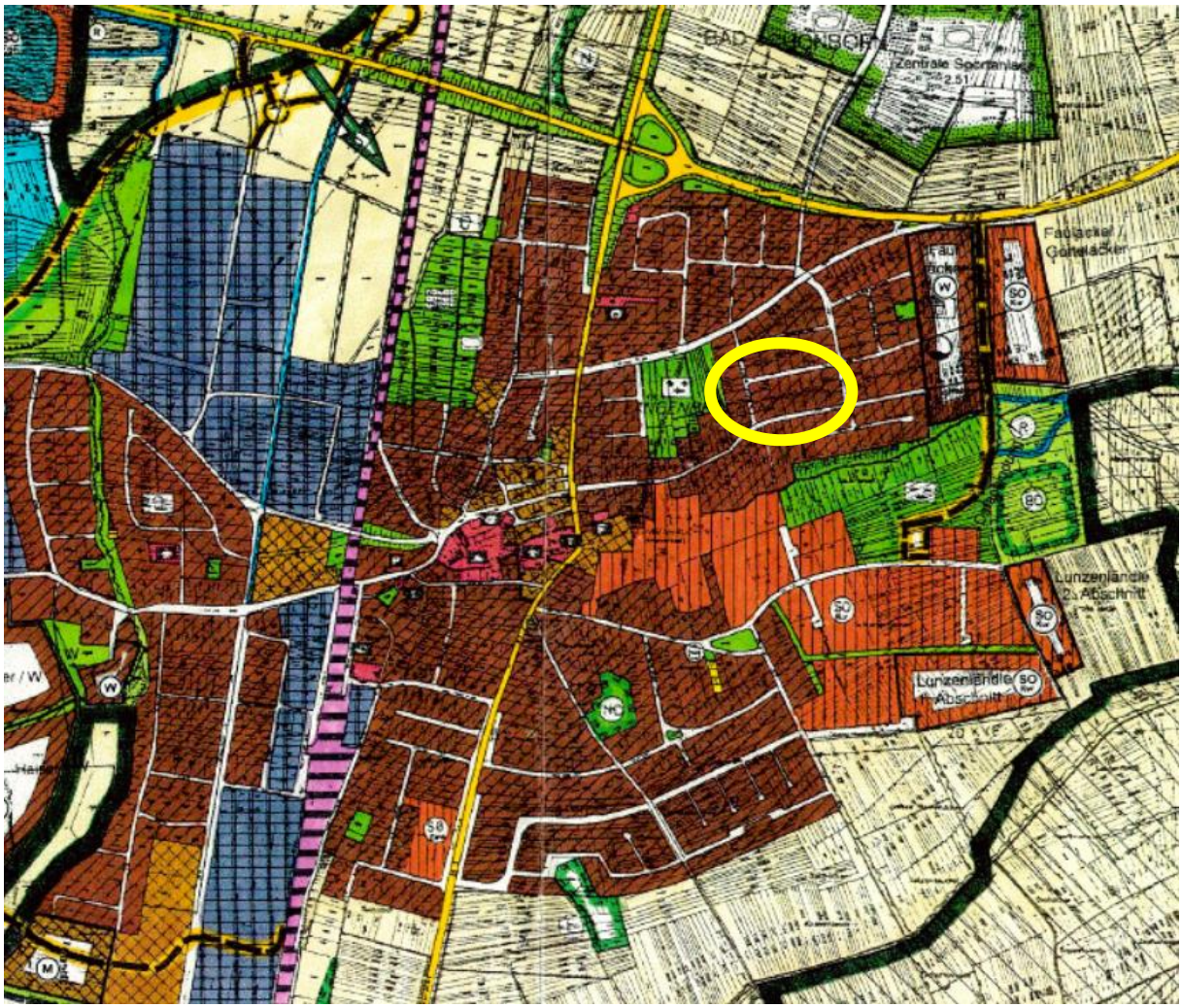

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2012 / 2014.
(Quelle: Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau, 2024)

Der geltende Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau stellt die Flächen im Geltungsbereich als Wohnbauflächen Bestand dar. Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung einer Erhöhung der Geschossigkeit nicht entgegen.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Schießmauer–Steinäcker-Heilsberg“ aus dem Jahr 1971 sowie die 14. Änderung des Bebauungsplanes „Steinäcker“ aus dem Jahr 1985. Die 14. Änderung beinhaltet lediglich die Streichung der Festsetzung zur Dachform von Garagen.

Im Bebauungsplan „Schießmauer-Steinäcker-Heilsberg“ ist für den Geltungsbereich der 20. Änderung maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Mit der geplanten Erhöhung der Geschossigkeit soll der Bereich an die umgebenden Festsetzungen innerhalb des Blocks angepasst und eine vertikale Nachverdichtung ermöglicht werden. Eine Änderung der zulässigen Zahl an Vollgeschossen ist deshalb innerhalb des Plangebiets erforderlich.

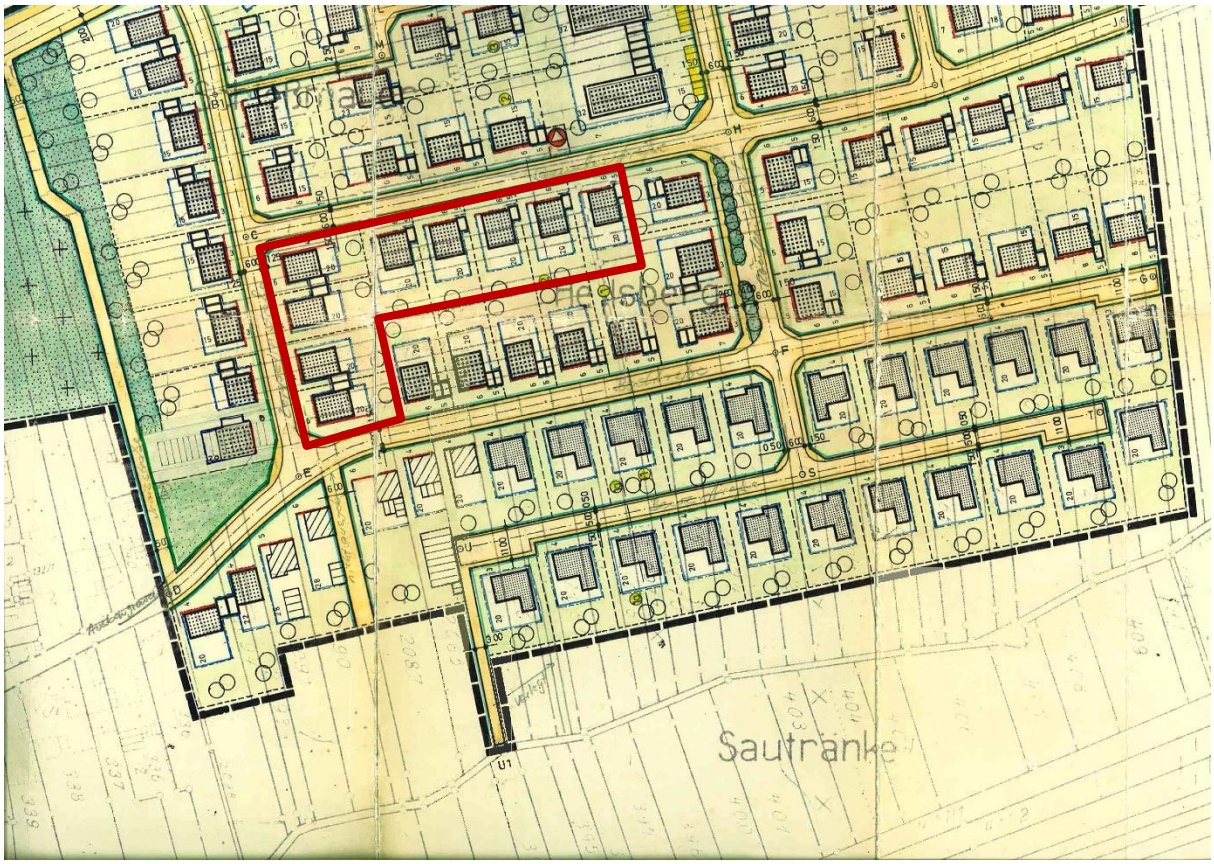

Abb. 5: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Schießmauer-Steinäcker-Heilsberg“ 1971.
(Quelle: Gemeinde Bad Schönborn, bearbeitet bhm 2024)

Mit der vorliegenden 20. Änderung des Bebauungsplanes „Steinäcker“ werden in dessen Geltungsbereich die geänderten Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes „Schießmauer-Steinäcker-Heilsberg“ überlagert und ersetzt. Nicht geänderte Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und gelten weiterhin vollumfänglich. Eine Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplanes erfolgt nicht.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

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

Ebenso liegen keine ausgewiesenen Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete vor.

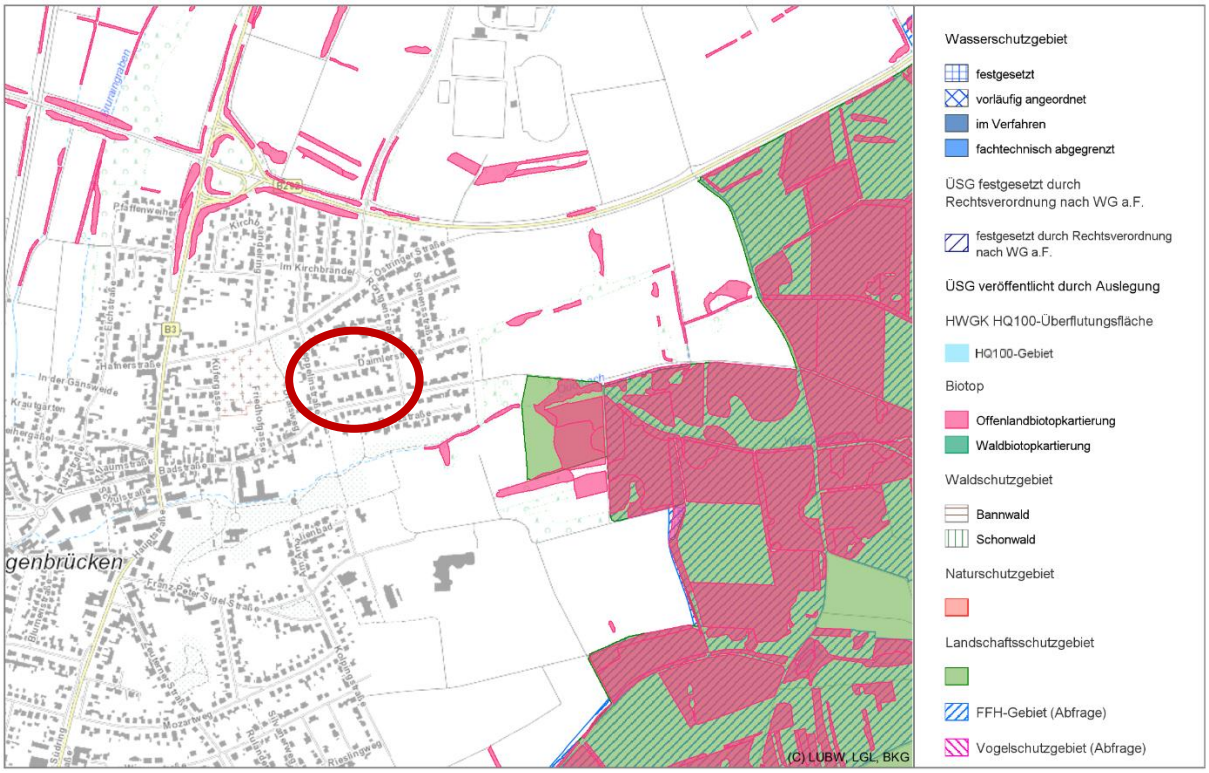

Abb. 6: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW, 2024)

4. Verfahren

Die 20. Änderung des Bebauungsplanes „Steinäcker“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden, sofern die entsprechenden Kriterien des § 13a BauGB erfüllt werden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Maßnahme der Innenentwicklung in Form von vertikaler Nachverdichtung angestrebt. Das Kriterium der Innenentwicklung wird somit erfüllt.

§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sieht weiterhin vor, dass die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammengang aufgestellt wurden, mitzurechnen sind (Kumulationsregelung).

Im vorliegenden Fall umfasst der gesamte Geltungsbereich eine Größe von rund 5.830 m². Allerdings befindet sich in unmittelbarer Nähe süd-westlich des Plangebiets ein

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in Aufstellung. Entsprechend findet die Kumulationsregelung hier Anwendung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Badstraße 56“ umfasst einen Geltungsbereich von 870 m². Somit ist mit einer Gesamtgröße von 6.700 m² (5.830 m² + 870 m²) zu rechnen. Dieser kumulierte Wert liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Das Kriterium der zulässigen Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist somit erfüllt und eine Überprüfung der Alternative des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist hinfällig.

§ 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, oder wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImschG) zu beachten sind.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Weiterhin können eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter sowie, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, ausgeschlossen werden.

Folglich liegen die Voraussetzungen des § 13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie einem Monitoring gemäß § 4c BauGB abgesehen.

5. Artenschutz

Da es sich bei diesem Verfahren lediglich um eine Erhöhung der Geschossigkeit handelt, werden keine Einwirkungen in den Artenschutz erwartet. Von einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde aus diesem Grunde für die Änderung des Bebauungsplanes abgesehen.

Darüber hinaus sind bei der Realisierung von Bauvorhaben immer 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.

6. Planungskonzept

Das Plangebiet ist bereits vollkommen mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Nun besteht für ein Wohngebäude eine Anfrage zur Aufstockung sowie Ergänzung von Dachgauben (siehe Abbildung 7). Dies ist derzeit nach geltendem Bebauungsplan nicht möglich.

Abb. 7: Straßenansicht Nord auf eine geplante Erhöhung der Geschossigkeit.
(Quelle: Gemeindeverwaltung Bad Schönborn, 2024)

In der näheren Umgebung sind gemäß Bebauungsplan überwiegend zwei Vollgeschosse zulässig. Der Grund für die Einschränkung auf ein Vollgeschoss für die Grundstücke entlang der Daimler- und Zeppelinstraße ist heute nicht mehr nachvollziehbar. Zudem ist diese Festsetzung im Sinne der Nachverdichtung im Bestand nicht mehr zeitgemäß.

Die Anfrage zur Aufstockung bildet den Anstoß für die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Geschossigkeit für das betreffende Gebiet. So soll eine vertikale Nachverdichtung ermöglicht werden und einheitliche Vorgaben zur Geschossigkeit werden dadurch in

diesem Wohngebiet getroffen. Zusätzlich werden lokale Vorgaben zu Dachgauben ergänzt, die in alle neuaufgestellten Bebauungspläne mit örtlichen Bauvorschriften einfließen.

7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1. Maß der baulichen Nutzung

7.1.1 Vollgeschosse

Das vorliegende Plangebiet umfasst gänzlich eingeschossige Wohngebäude. Die unmittelbare Umgebung dagegen ist vor allem durch zweigeschossige Gebäude geprägt. Für ein harmonisches Straßenbild sowie der Gewährung einheitlicher Vorgaben, wird für das Plangebiet die zulässige maximale Anzahl an Vollgeschossen von einem auf zwei erhöht. Dadurch werden Nachverdichtungspotenziale durch Aufstockung ermöglicht und zusätzlich dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung für die Schaffung weiteren Wohnraumes gefolgt.

8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Ergänzend zu den Festsetzungen der Dachgestaltung im aktuell geltenden Bebauungsplan werden im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung Festsetzungen zur Größe und Dimension der Dachaufbauten gefasst. Somit sollen Dachgauben flexibel angeordnet werden und folglich Dachgeschosse – im Sinne der Gewinnung von mehr Wohnraum – besser genutzt werden können. 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.

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

8.2. Stellplatzverpflichtung

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.

9. Hinweise

9.1. 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.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. 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_artenschutz_an_gebaeuden_juni_2022.pdf (nabu.de)

9.9. 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.

9.10. 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/dienstleistungen-A-Z/dienstleistung?view=publish&item=service&id=803).

9.11. 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.

9.12. 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.

9.13. Lärmschutz bei Wärmepumpen

Bei der Errichtung von Wärmepumpen wird darauf hingewiesen, dass diese Lärmemittenten darstellen und daher unter die Vorgaben der TA Lärm fallen. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren ist die Stellung von Wärmepumpen an den jeweiligen Gebäuden darzulegen und deren Schallemissionen zu beurteilen. Das Landratsamt Karlsruhe ist im Rahmen des dazugehörigen Anhörungsverfahrens Träger öffentlicher Belange für eine fachtechnische Stellungnahme zu beteiligen.

9.14. Abfallbeseitigung

Gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG steht 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.

Ist es unvermeidbar, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, sollte die Prüfung einer vorrangigen Verwertung durchgeführt werden.

9.15. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Posidonienschiefer-Formation (Unterjura). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (pleistozänes Schwemmsediment, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische

Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

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