

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebiets.....	3
1.3	Bestehende Nutzungen.....	4
1.4	Regionalplan	4
1.5	Schutzgebiete	5
1.6	Überschwemmungsgebiet – HQ100.....	6
1.7	Flächennutzungsplan	6
1.8	Vorhandener Bebauungsplan.....	7
1.9	Planungsverfahren	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Solarthermieanlage	8
2.2	Wärmespeicher	8
2.3	Betriebsgelände Baggerunternehmen	8
2.4	Wertstoffhof.....	9
2.5	Verkehrerschließung	9
2.6	Ver- und Entsorgung	9
2.7	Löschwasserversorgung	9
2.8	Waldabstand	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.5	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	12
3.6	Verkehrsflächen	12
3.7	Öffentliche Grünflächen.....	12
3.8	Private Grünflächen	12
3.9	Flächen für die Wasserwirtschaft / Gewässerrandstreifen	13
3.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
3.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
3.12	Anpflanzungen	14
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	14
4.2	Werbeanlagen.....	14
4.3	Grundstücksgestaltung.....	15
4.4	Einfriedungen.....	15

4.5	Außenantennen.....	15
4.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	15
5	UMWELTBERICHT.....	15
6	BODENORDNUNG.....	15
7	KOSTEN.....	16
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schönwald beabsichtigt den Aufbau eines Nahwärmenetzes und ist daher bestrebt, regenerative Energiequellen zu erschließen. Neben einem starken Ausbau von Solaranlagen auf Dach- und Parkflächen wird auch ein Ausbau dieser Art von Anlagen auf Freiflächen beabsichtigt. Die solare Energiegewinnung ist ein wesentlicher Baustein, um die Energiewende umzusetzen und die im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankerten Ziele zu erreichen. Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Schönwald einen privaten Investor dabei unterstützen, eine Solarthermieanlage sowie einen Wärmepufferspeicher im Bereich Hölltal zu errichten. Die dafür vorgesehenen Flächen liegen im Norden der Gemeinde Schönwald, östlich der Triberger Straße / Bundesstraße B500 und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die geplante Solaranlage mit Energiespeicher kann im Außenbereich nicht nach § 35 BauGB als privilegierte Anlage genehmigt werden. Daran hat sich auch nach der Novellierung des Baugesetzbuchs, die entlang von Autobahnen und Hauptschienenwegen eine Privilegierung einräumt, nichts geändert. Deshalb soll zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Angrenzend an die geplante Solarthermieanlage befinden sich Lagerflächen eines Baggerbetriebs sowie der Wertstoffhof der Gemeinde Schönwald. In der Vergangenheit kam es in den Randbereichen des Betriebsgeländes und u.a. innerhalb des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens der Gutach zu ungenehmigten Ablagerungen von Baumaterial (Haufwerke von Bodenaushub, Abbruch- und Recyclingmaterial sowie von Findlingen). Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und um einen weiteren Wildwuchs vorzubeugen, sollen die bestehenden Grünstrukturen sowie das Betriebsgelände des Baggerbetriebs planungsrechtlich gesichert werden. Auch der ordnungsgemäße Betrieb des Wertstoffhofs (Lagerung, Aufbereitung und Vermengung von nicht gefährlichem Abfall in einer sog. Klassieranlage) soll im Zuge der Planung berücksichtigt werden. Damit soll für zukünftige Genehmigungen eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hölltal“ beabsichtigt die Gemeinde Schönwald den Ausbau der Nahwärmeversorgung voranzutreiben, die städtebauliche Ordnung für bestehende Gewerbefläche herzustellen und bestehende Grünstrukturen zu sichern. Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Emissionsfreie Grundlastwärmeerzeugung durch Nutzung regenerativer Energien
- Flächensparende, effiziente Organisation der verschiedenen Nutzungen
- Schutz des Landschaftsbildes / Einbindung der Anlage in die nähere Umgebung
- Schutz wertvoller Freiraumstrukturen (Grünflächen, Gewässer)
- Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) „Raumschaft Triberg“ größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, muss auch der Flächennutzungsplan für die betroffenen Flächen punktuell geändert werden. Dies erfolgt im Rahmen der 16. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Schönwald, außerhalb des Ortskerns an der Triberger Straße / B 500 und hat eine Größe von insgesamt rund 2,7 ha.

Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Wohngebäude (Bleimathof) sowie der Mühlsee. Im Osten wird das Gebiet durch die Gutach begrenzt. Südlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Waldbestand an. Im Westen bildet die B 500 die Grenze des Plangebiets. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein Gewerbegebiet sowie das Umspannwerk Schönwald.

Das Gelände fällt nach Südosten deutlich ab, wodurch es in exponierter Lage liegt. Die benachbarten Waldflächen schränken die Fernwirkung ein. Der Geltungsbereich liegt größtenteils innerhalb des Flurstücks Nr. 304 und schneidet nur im Bereich der geplanten Zufahrt das Flurstück Nr. 16/25 (B 500) an.



Luftbildausschnitt mit Lage des Plangebietes (rot), Quelle: LUBW 2022

1.3 Bestehende Nutzungen

Das von der Planung betroffene Grundstück befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers und wird von diesem größtenteils als Betriebsfläche genutzt.

Im Plangebiet befinden sich:

- bauliche Anlagen (Lagergebäude, Garagen und Schuppen sowie das Wohngebäude Hölltal Nr. 4A)
- befestigte und unbefestigte Zufahrten und Stellplätze
- Lagerflächen (Haufwerke aus nicht gefährlichen Abfällen wie Bodenaushub, Abbruchmaterial und Recyclingmaterial sowie Außenlager von Bodenaushub und Findlingen)
- landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiesen und Weiden)

1.4 Regionalplan

Für die Gemeinde Schönwald sind die Ziele des Regionalplans des Regionalverbands „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ aus dem Jahr 2003 maßgebend. Die Raumnutzungskarte des Regionalplans stellt für das Plangebiet „Schutzbedürftige Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ (Plansatz 3.2.2) nachrichtlich als Grenz- und Untergrenzflur dar. Diese Flächen sollen gemäß den Aussagen des Regionalplans in einem möglichst naturnahen Zustand gehalten und nur in den waldarmen Teilen der Region aufgeforstet

werden. Sowohl der Baggerbetrieb als auch der Wertstoffhof sind am bestehenden Standort bereits seit mehreren Jahren in Betrieb. Ein erhaltenswerter naturnaher Zustand der Flächen ist in diesem Teilbereich des Plangebiets nicht mehr gegeben. Mit der Sicherung der Gewerbenutzungen zielt die Bebauungsplanaufstellung darauf ab, deren Wildwuchs in die Fläche zu verhindern. Der Erhalt angrenzender Flächen für die Landwirtschaft kann so gewährleistet werden und entspricht den Zielen der Raumordnung.

Im Teilbereich der geplanten Solarthermieanlage und des Pufferspeichers ist eine bauliche Nutzung geplant. Die Solarthermieanlage soll in Form von aufgeständerten Solar Kollektoren errichtet werden. So wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Minimum reduziert und die bestehende Wiese bleibt größtenteils erhalten. Im Bereich der Solarthermieanlage kann damit sowohl die Erhaltung der Bodenfunktionen als auch die Offenhaltung der Fläche gewährleistet werden.

Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Biotopflächen liegen außerhalb des Bereichs, für den eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, wodurch gewährleistet werden kann, dass die Planung auch im Sinne des Regionalplans wertvolle Freiflächen sichert (siehe Kapitel 1.5). Übergeordnete Planungen, wie z.B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren, werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Für das Plangebiet liegen keine Ziele der Raumordnung vor, die dem Vorhaben entgegenstehen.



Raumnutzungskarte des Regionalplans 2003 des Regionalverbands „Schwarzwald-Baar-Heuberg“ mit Lage des Plangebiets (schwarz)

1.5 Schutzgebiete

Zum Schutz des Natur- und Landschaftsraum Schwarzwald vor einer zu großen Flächeninanspruchnahme, tragen mehrere unterschiedliche Schutzgebiete und Restriktionen bei. Südöstlich sowie südwestlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet „Schönwälder Hochflächen“ (Schutzgebiets-Nr. 7915341). Durch die Sicherung des Gewässerandstreifens und die Festsetzung einer Grünfläche im südöstlichen Randbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung keine Konflikte mit der vorhandenen Schutzgebietskulisse zu erwarten. Eine FFH-Vorprüfung ist in Abstimmung mit der UNB nicht erforderlich.

Südlich sowie östlich des Plangebiets ist das Offenlandbiotop „Vermoorter Talgrund beim Bleimatthäusle“ (Biotop-Nr. 178153264055) kartiert. Dieses wird in einem kleinen Teilbereich von der Planung tangiert, jedoch ausschließlich von Bereichen, für die keine bauliche Nutzung vorgesehen ist. Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden zudem Grünstrukturen und wertvolle Freiflächen gesichert. So kann gewährleistet werden, dass eine „Pufferzone“ im Übergang zu den Biotopflächen sicher- bzw. in Teilbereichen wiederhergestellt wird. Die Planung trägt damit zum Schutz des bestehenden Biotops bei.



Schutzgebiete mit Lage des Plangebiets (rot), Quelle: LUBW 2022

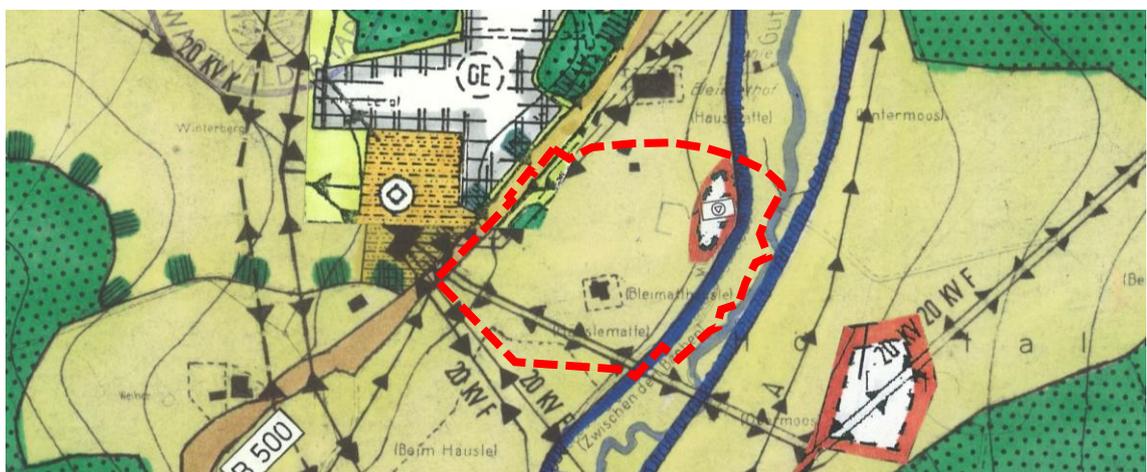
1.6 Überschwemmungsgebiet – HQ100

Die gewässernahen Teile des Geltungsbereichs befinden sich innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀). Eine Überflutung weiterer Flächen kann nicht dauerhaft ausgeschlossen werden.

1.7 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg von 1984 ist das Plangebiet größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das vorhandene Betriebsgelände des Baggerunternehmens sowie der Wertstoffhof werden bislang nicht dargestellt. Im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes stellt der FNP eine geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Camping dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB punktuell geändert. Am 28.11.2022 wurde in der Verbandsversammlung des GVV der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss der frühzeitigen Beteiligung zur 16. Flächennutzungsplanänderung des Gemeindeverwaltungsverbands Raumschaft Triberg gefasst.



Flächennutzungsplan des GVV Raumschaft Triberg mit Lage des Plangebiets (rot)

1.8 Vorhandener Bebauungsplan

Nordwestlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Bleimatt Winterberg“ an, der am 26.11.1992 in Kraft getreten ist und für den Bereich nördlich der Triberger Straße / B 500 ein Gewerbegebiet (GE), ein Mischgebiet (MI) sowie Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festsetzt. Entlang der B 500 überschneidet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bleimatt Winterberg“ mit dem des vorliegenden Bebauungsplans. Um die verkehrsrechtliche Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten, wird der bestehende Bebauungsplan „Bleimatt Winterberg“ im betroffenen Bereich überlagert.

Für alle weiteren Teilbereiche des Plangebiets liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Da sich die Fläche im Außenbereich befindet, ist die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

1.9 Planungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein sog. Scoping durchgeführt. Als Scopingpapier wird zur frühzeitigen Beteiligung ein Vorabzug des Umweltberichts vorgelegt.

Verfahrensablauf:

26.09.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Hölltal“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Hölltal“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Hölltal“ sowie die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Solarthermieanlage

Innerhalb des Sondergebiets „Solarthermie“ ist eine Freiflächen-Solarthermieanlage geplant, die zur Grundlastwärmeerzeugung in das Nahwärmenetz der Gemeinde eingebunden werden soll.

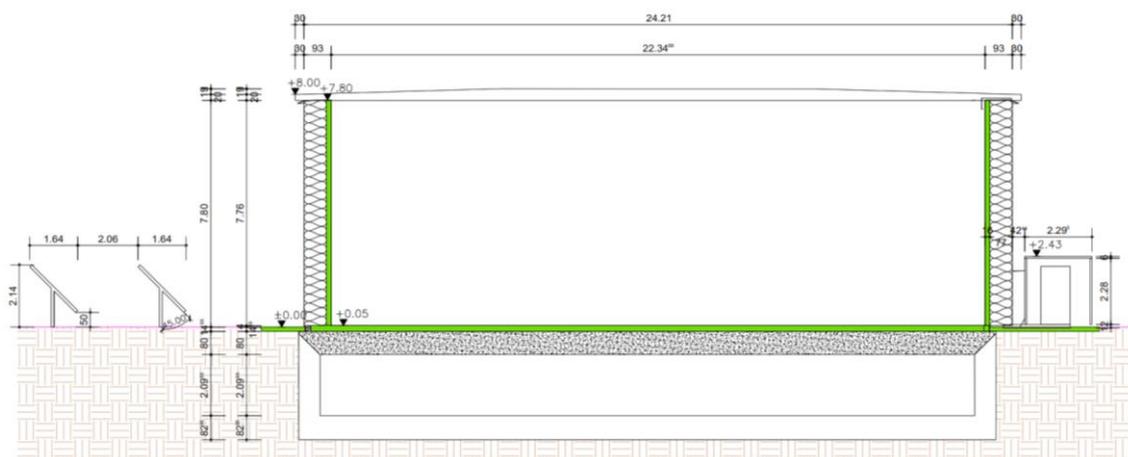
Insgesamt sollen 220 aufgeständerte nach Süden ausgerichtete Kollektoren in Schrägstellung aufgestellt werden. Die einzelnen Module messen ca. 6,00 m in der Länge, ca. 1,50 m in der Breite und werden in parallelen Reihen mit einem Reihenabstand von ca. 2,00 m angeordnet und in einem Anstellwinkel von circa 15° aufgestellt. So kann zum einen die Sonnenenergie effizient genutzt und gleichzeitig eine Beeinträchtigung (Spiegelung) der nordwestlich anschließenden Gewerbegebiete ausgeschlossen werden.

Die Modultische werden auf ca. 0,50 m Höhe aufgeständert, wodurch sich eine insgesamte Höhe von ca. 2,14 m ergibt. Zwischen und unter den Modulreihen wird die Fläche begrünt und kann als Weide genutzt werden.

2.2 Wärmespeicher

Innerhalb des Sondergebiets „Wärmespeicher“ soll ein Wärmespeicher als Pufferspeicher errichtet werden. Dieser dient der saisonalen Wärmeversorgung von rund 50 Haushalten, die an das Nahwärmenetz in Schönwald angeschlossen sind.

Der Wärmespeicher hat auf einer Grundfläche von ca. 392 m² ein Volumen von ca. 2.500 m³. Das Dach ist als flaches Foliendach ausgebildet. Am höchsten Punkt wird eine Gebäudehöhe von ca. 8,20 m erreicht. Südwestlich des Wärmespeichers soll ein Container mit Übergabestation des Speichers aufgestellt werden (Grundfläche ca. 13,00 m²). Der Wärmespeicher und der Container werden auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte aus Beton errichtet. In der Planzeichnung sind die baulichen Anlagen als Kennzeichnung eingetragen. Für den Wärmespeicher ist zusätzlich zum Gebäudegrundriss die Arbeitsfläche dargestellt, die während der Bauphase in Anspruch genommen wird (z. B. durch Aufstellung eines Baugerüsts).



Schemaschnitt Wärmespeicher und Solarmodule (Quelle: Zelsius GmbH, Stand: März 2021)

2.3 Betriebsgelände Baggerunternehmen

Das bestehende Betriebsgelände des Baggerunternehmens soll unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der sensiblen Grünraumstrukturen neu geordnet werden. Gleichzeitig sollen dem Betreiber bauliche Entwicklungsspielräume eingeräumt werden.

Hierfür ist speziell der nordwestliche Bereich des Betriebsgeländes vorgesehen, da hier bereits Betriebsgebäude existieren. Der östliche Bereich soll von größeren baulichen Anlagen freigehalten werden, die Notwendigkeit betriebsbedingter Nebenanlagen und Stellplätze (z. B. für Baustellenfahrzeuge) wird jedoch berücksichtigt. Insgesamt sollen durch die Neuordnung des Betriebsgeländes eine effiziente Nutzung der Fläche ermöglicht und gleichzeitig die Randbereiche (z. B. vor Ablagerungen von Baumaterial) geschützt werden.

2.4 Wertstoffhof

Der Wertstoffhof der Gemeinde Schönwald soll vom bisherigen Standort an den südöstlichen Rand der Betriebsfläche verlegt werden. Damit wird eine kompakte Organisation des Baggerbetriebs ermöglicht. Die Erschließung des Wertstoffhofs erfolgt über das Betriebsgelände des Baggerbetriebs, womit auf den Ausbau zusätzlicher Wegeflächen verzichtet werden kann. Mit der Verlagerung des Wertstoffhofs werden zugleich die notwendigen Entwicklungsspielräume z. B. für die Errichtung eines Betriebsgebäudes eingeräumt.

2.5 Verkehrserschließung

Das Gebiet wird weiterhin über die „Triburger Straße“ / B 500 verkehrlich erschlossen. Auf Höhe der gegenüber einmündenden Zufahrt zum bestehenden Gewerbegebiet soll eine neue Zufahrt von der B 500 aus errichtet werden. Die bestehende Busbucht an der B500 wird als Verkehrsfläche festgesetzt und damit gesichert.

Die bestehende Straße zwischen der Bundesstraße und der Brücke im Osten wird um ca. 6 m nach Norden verschoben, um dem Gewerbebetrieb weitere Entwicklungsspielräume einzuräumen. Die Straße soll im Sinne eines grünen Ortsrandes durch Baumstandorte begrünt werden. Eine bauliche Nutzung nördlich der Straße soll dauerhaft unterbunden und deshalb eine Grünfläche festgesetzt werden.

Die Zufahrt zu den Sondergebieten kann flächensparend über die privaten Erschließungsflächen des Baggerbetriebs erfolgen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Ausbau der bestehenden Leitungen und Kanäle, über die das bestehende Wohngebäude nördlich des Plangebiets bereits an die öffentliche Erschließung angebunden ist.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets verläuft ein Schmutzwasserkanal, der am Sammler in Richtung Triburg angeschlossen ist. An diesem Kanal kann das anfallende Schmutzwasser angeschlossen werden.

Das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der Dachflächen und befestigten Erschließungsflächen wird in die angrenzenden Wiesenflächen geleitet und dort über die belebte Bodenschicht breitflächig zur Versickerung und Verdunstung gebracht.

2.7 Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird über das vorhandene Gewässer (Mühlsee) nördlich des Plangebiets zur Verfügung gestellt. Eine Beurteilung, welche Löschwassermenge bereitzustellen ist, wird im Verfahren mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

2.8 Waldabstand

Teile des SO Solarthermie befinden sich in einem Abstand von weniger als 30 m zum nächstgelegenen Wald. Die Waldabstandslinie ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Gemäß § 4 (3) LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäude einzuhalten.

Da es sich bei dem geplanten Modulfeld nicht um Gebäude handelt und auch keine Feuerstätten vorgesehen sind, kann die vorgesehene Planung auch im Bereich des Waldabstands genehmigt werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Sondergebiete SO (Solarthermie, Wärmespeicher, Wertstoffhof) und als Gewerbegebiet GE (Baggerbetrieb) festgesetzt, um die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich abbilden zu können.

Das Sondergebiet „Solarthermie“ dient der Unterbringung von Anlagen zur Gewinnung solarer Wärmeenergie sowie der hierfür notwendigen Nebenanlagen und Zuwegungen. Die räumliche Abgrenzung des Sondergebiets berücksichtigt die vorgelegte Vorhabenplanung (Büro Zelsius). Durch die Begrenzung der baulichen Nutzung unterscheidet sich das Gebiet wesentlich von den sonstigen Baugebieten der BauNVO, sodass die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich ist. Für den Betrieb und die Wartung der Anlage notwendige Nebenanlagen werden zugelassen. Einfriedungen dienen dem Schutz der Anlagen und sind ebenfalls zulässig. Wünschenswert sind neben der solaren Energiegewinnung auch landwirtschaftliche Nutzungen, z. B. in Form von Weidewirtschaft oder Tierhaltung. Landwirtschaftliche Nutzungen und die hierfür erforderlichen Nebenanlagen werden zugelassen, um Spielräume für eine Mehrfachnutzung der Fläche zu eröffnen. Um das SO „Solarthermie“ von dominant in Erscheinung tretenden Gebäuden freizuhalten, wird die zulässige Grundfläche von Gebäuden und deren Aufstellfläche begrenzt.

Das Sondergebiet „Wärmespeicher“ dient der Unterbringung eines Warmwasserspeichers und der für Betrieb und Wartung erforderlichen Nebenanlagen. Analog zum SO „Solarthermie“ wird aufgrund der vorhabenspezifischen Begrenzung der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt. Damit soll eine andere Nutzung der Fläche langfristig ausgeschlossen werden. Auch im Sondergebiet „Wärmespeicher“ werden jedoch landwirtschaftliche Nutzungen und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen ausdrücklich zugelassen, um eine Mehrfachnutzung, z. B. durch Beweidung der Fläche zu ermöglichen.

Im Sondergebiet „Wertstoffhof“ ist die Unterbringung des Wertstoffhofs der Gemeinde Schönwald vorgesehen. Zur Sicherung des Bezugs zum Wertstoffhof und um dem damit verbundenen besonderen Nutzungscharakter gerecht zu werden, wird nicht auf andere Nutzungsarten, etwa eines Gewerbe- oder Industriegebiets, zurückgegriffen, sondern die Fläche als Sondergebiet festgesetzt. Damit wird mit Blick auf die abgesetzte Siedlungslage sichergestellt, dass sich aus der Planung keine negativen städtebaulichen Entwicklungen ergeben können. Um den ordnungsgerechten Betrieb sicherzustellen, werden nicht erheblich belästigende Anlagen zum Sammeln, Sortieren und Verwerten von Abfall- und Wertstoffen, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung

bedürfen, zugelassen. Zudem wird die Errichtung von dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen ermöglicht. Eine anderweitige Nutzung der Fläche kann somit auch langfristig ausgeschlossen werden.

Im Gewerbegebiet soll der bestehende Baggerbetrieb im Außenbereich planungsrechtlich gesichert werden und dem Betreiber maßvolle Entwicklungsspielräume zugestanden werden. Hierfür werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und -plätze, öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Dem Gewerbebetrieb untergeordnete Wohngebäude für Personal können ausnahmsweise zugelassen werden. Einschränkungen bei den Nutzungen gibt es hinsichtlich Nutzungen, die dem exponierten Standort und der Lage im Außenbereich nicht zuträglich wären. Da die Festsetzung des Gewerbegebiets der Sicherung und Erweiterung eines ansässigen Betriebs und nicht der Ansiedlung von neuen Nutzungen dient, werden Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Um das Landschaftsbild vor einem Wildwuchs an Werbeanlagen zu schützen, werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die der Fremdwerbung dienen. Dabei wird insbesondere auf die außerörtliche Lage sowie die gute Einsehbarkeit des Plangebiets abgestellt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, Oberkante) definiert.

Als Grundflächenzahl wurde im Gewerbegebiet der Orientierungswert von 0,8 gemäß BauNVO für die Gebietsart festgelegt. Für die Sondergebiete wird ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die geplanten Vorhaben und die jeweils erforderlichen Nebeneinrichtungen abzubilden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Dabei orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den nutzungsspezifisch notwendigen Gebäudehöhen und bieten ausreichend Spielraum für die Realisierung der Betriebsanlagen. Andererseits werden die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf das notwendige Maß beschränkt, sodass eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbilds ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der spezifischen Nutzung wird im SO „Solarthermie“ die Höhe baulicher Anlagen durch die Oberkante (3,0 m über Gelände) definiert. Um die gewünschte landwirtschaftliche Mehrfachnutzung auf der Fläche zu ermöglichen, wird zudem eine Mindesthöhe für die Unterkante der Solarmodule festgesetzt. Zur Einhaltung der Mindesthöhe sind die Solarmodule aufzuständern.

In allen Baugebieten darf die festgesetzte Gebäudehöhe bzw. Oberkante von untergeordneten baulichen Anlagen um bis zu 2,5 m überschritten werden. In begründeten Ausnahmefällen sind weitere Überschreitungen möglich. Damit wird auf die Zulässigkeit gebäude- oder anlagentechnischer Anlagen wie Antennen oder Schornsteine abgestellt.

3.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird als abweichende Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind damit zulässig. Damit wird den Verhältnissen vor Ort Rechnung getragen und gleichzeitig eine maßvolle bauliche Erweiterung im Bereich des Baggerbetriebsgeländes ermöglicht.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Diese werden so festgesetzt, dass eine effiziente, flächensparende Ausnutzung der jeweiligen Baugebiete möglich ist, die den einzelnen Betreibern aber noch Spielräume in der Detailplanung offen lässt. Im Gewerbegebiet wird entlang der Erschließungsstraße mit der Baugrenze um 3,0 m abgerückt, um eine Eingrünung des Baggerbetriebsgeländes sicherstellen zu können. Im nordwestlichen Bereich des Betriebsgeländes wird die 20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz entlang der Bundesstraße durch Einrücken der Baugrenze berücksichtigt.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports, sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt werden nur innerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Zonen zugelassen. Damit wird gewährleistet, dass die Randbereiche des Betriebsgeländes des Baggerbetriebsgeländes von dominant in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden (Garagen, Carports, Nebenanlagen) und die Flächen begrünt werden können. Für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen wird die maximale Traufhöhe festgesetzt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern. Offene Stellplätze und erforderliche Rangierflächen sind im gesamten Gewerbegebiet sowie innerhalb der Sondergebiete zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten.

3.6 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die geplanten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gemäß der zukünftigen Nutzung und den Eigentumsverhältnissen dargestellt. Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs wird zudem die bestehende Bushaltestelle an der B 500 als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Zur Orientierung hinsichtlich der Höhenfestsetzungen zu Haupt- und Nebengebäuden werden auch die Straßenhöhen nachrichtlich dargestellt (*folgt zur Offenlage*). Die Grundlage hierfür bildet die Vermessung und die Erschließungsplanung durch das Fachbüro Greiner Ingenieure.

3.7 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen entlang der B 500 wurden unter Berücksichtigung der verkehrlichen Neuordnung der Zufahrt ins Gewerbegebiet festgesetzt. Um eine Eingrünung des Plangebiets entlang der B 500 sicherzustellen, sind die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Damit wird der gut einsehbare Lage des Plangebiets Rechnung getragen und dessen Einbindung in die Landschaft sichergestellt.

3.8 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen F1 sind zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine anderweitige Nutzung (z. B. Versiegelung jeglicher Art, Lagerfläche) ist nicht zulässig. Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient der Eingrünung des Plangebiets und dem Schutz der angrenzenden ökologisch wertvollen Strukturen. Im westlichen Teilbereich des Plangebiets soll zudem eine Übergangszone zum sensiblen Gewässerrandstreifen entlang der Gutach geschaffen werden. Gleichzeitig sollen durch die Vorgaben zur Begrünung ungenehmigten Ablagerungen von Baumaterial auf wertvollen Grünraumstrukturen dauerhaft unterbunden werden.

Eine Festsetzung zur privaten Grünfläche F2 wird zur Offenlage ergänzt.

3.9 Flächen für die Wasserwirtschaft / Gewässerrandstreifen

Die im Plan eingezeichnete Fläche für die Wasserwirtschaft dient als Gewässerrandstreifen und befindet sich teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀). Gewässerrandstreifen dienen nach § 38 (1) Wasserhaushaltsgesetz der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Zur Sicherung dieser Funktionen ist der Gewässerrandstreifen daher von vorhandenen Aufschüttungen und Materialablagerungen freizumachen und dauerhaft freizuhalten. Verloren gehender Rückhalteraum infolge von Geländemodellierungen ist zeitgleich mit der Bautätigkeit auszugleichen. Damit soll ein im Überschwemmungsfall (HQ₁₀₀) ausreichendes Retentionsvolumen sichergestellt werden.

3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Zugänglichkeit der Sondergebiete dauerhaft sicherzustellen, ist die Fläche R1 mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Sondergebietsnutzungen (Wertstoffhof, Wärmespeicher und Solarthermie) zu belasten. Der Bereich ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern freizuhalten, um zu gewährleisten, dass die Flächen dauerhaft befahrbar sind und dass es im Bereich erforderlicher Leitungen zu keinen Schäden durch Wurzeln kommt.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf Zonen für Garagen, Carports und Stellplätze zu reduzieren, wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15° Dachneigung) extensiv zu begrünen sind. Dies gilt gleichermaßen für Hauptgebäude und Nebenanlagen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, ist explizit zulässig.

Ebenfalls um die Versiegelung möglichst gering zu halten, müssen Hof- und Wegeflächen, sowie Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind Flächen, von deren Nutzung eine Grundwassergefährdung ausgeht, sowie Flächen, die von LKW befahren werden, mit wasserundurchlässigem Belag auszuführen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads wird im Sondergebiet „Solarthermie“ festgesetzt, dass die Flächen unter und neben den Solarmodulen als mageres, artenreiches Grünland auszubilden sind. Damit wird dem Landschaftsbild Rechnung getragen und ökologisch wertvolle Strukturen werden erhalten bzw. nach Baufertigstellung wiederhergestellt. Die Pflege des Grünlands kann durch Beweidung erfolgen.

Ebenfalls zum Schutz des Landschaftsbilds und zur Eingrünung des Plangebiets wird für die Freiflächen im Sondergebiet „Wärmespeicher“ eine Saumvegetation festgesetzt.

Außerdem werden in den Bauvorschriften Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen oder Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Zum Schutz von wild lebenden Kleintieren werden Festsetzungen zur Durchlässigkeit von Einfriedungen getroffen. Es wird auch auf die geltenden Vorschriften zur Beleuchtung hingewiesen, die einer Beeinträchtigung wild lebender Arten durch die Beleuchtung vorbeugen.

3.12 Anpflanzungen

Zum Schutz angrenzender wertvoller ökologischer Strukturen im nördlichen Teilbereich und zur Eingrünung des Plangebiets werden Pflanzgebote festgesetzt. Die Maßnahme wirkt sich zudem positiv auf das Lokalklima aus. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bebauungsvorschriften zu beachten (*wird zur Offenlage ergänzt*).

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Um die Dachformen der bestehenden Gebäude abzubilden, werden im Plangebiet Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachüberständen und einer Dachneigung bis zu 40° zugelassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig, um eine Dachbegrünung von Neubauten, sowie den Wärmespeicher entsprechend der vorgelegten Vorhabenplanung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Garagen und Carports sollen sich den Hauptgebäuden unterordnen und sind daher in das Gebäude einzubeziehen oder mit einer Dachneigung auszuführen, die der des Hauptgebäudes entspricht. Unabhängig davon dürfen Dächer von Garagen und Carports dürfen auch als begrünte Flachdächer oder begrünte, flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 15° errichtet werden. Die Dachbegrünung hat einen positiven ökologischen sowie gestalterischen Effekt und trägt zur Regenwasserrückhaltung bei.

Für Dachaufbauten wurden Vorgaben erlassen. Dabei sollen auf der einen Seite dem Eigentümer Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden, andererseits sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen, damit das Hauptdach als Einheit wahrnehmbar bleibt.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden Bauvorschriften zur Dacheindeckung erlassen. Diese sollen dazu beitragen, dass sich die Neubebauung in den baulichen Bestand einfügt. So sind nur ortstypische Dacheindeckungen zulässig. Spezielle Materialien, wie Dachpappe, Wellfaserzement und glänzende oder reflektierende Materialien wurden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind ausschließlich in blendfreier Ausführung zulässig.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der von der Bundesstraße gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen Wildwuchs zu verhindern. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden, weshalb die zulässige Fläche von Werbeanlagen auf 6 m² begrenzt wird und Werbeanlagen am Gebäude nur bis zur Traufhöhe zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen werden darüber hinaus in ihrer Höhe begrenzt, damit sie sich den Hauptgebäuden baulich unterordnen und nicht das hochbauliche Erscheinungsbild des Gewerbegebiets dominieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind freistehende Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz der Fauna ausgeschlossen.

4.3 Grundstücksgestaltung

Außerhalb von Gebäuden befindliche Standorte von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätze sind aus gestalterischen Gründen dauerhaft gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Zudem sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen, um Geruchsbelästigungen zu vermeiden. Durch Umpflanzung kann ein Beitrag zur Durchgrünung und optischen Aufwertung des Plangebietes geleistet werden.

Mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes soll das natürliche Gelände so weit wie möglich erhalten werden. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind nach Umsetzung der Baumaßnahme zudem naturnah zu gestalten, um eine Einbindung des Plangebiets in die umgebene Schwarzwaldlandschaft sicherzustellen.

4.4 Einfriedungen

Mit der Höhenbegrenzung der Einfriedung soll eine „geschlossene“ Wirkung des Plangebiets vermieden werden. Geschlossene Einfriedungen sind aus gleichem Grund nicht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist aus gestalterischen Gründen und zur Minimierung der Verletzungsgefahr nicht zulässig.

4.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig.

4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

folgt zur Offenlage

5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro faktorgruen aus Rottweil und Freiburg eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplanes sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Diese sind im weiteren Verfahren zu klären. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird vorab an die Frühzeitige Beteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird die Umweltprüfung durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen werden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplanes integriert.

6 BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Planungsbegünstigten übernommen. Dies wird in einem Kostenübernahmevertrag geregelt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	11.880 m ²
Sondergebiet Solarthermie	ca.	4.964 m ²
Sondergebiet Wärmespeicher	ca.	1.277 m ²
Sondergebiet Wertstoffhof	ca.	1.348 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	975 m ²
Private Grünfläche	ca.	4.192 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	185 m ²
Private Wege	ca.	1.760 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	25.886 m²

Schönwald, den

fsp.stadtplanung

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

Christian Wörpel
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

Schönwald, den

Schönwald, den

Christian Wörpel
Bürgermeister

Christian Wörpel
Bürgermeister