

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept.....	5
2.2	Ver- und Entsorgung	9
2.3	Lärmschutz	9
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.4	Bauweise	12
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen	12
3.6	Private Grünfläche	12
3.7	Private Verkehrsfläche	12
3.8	Ökologische Festsetzungen	12
3.9	Fahr-, Geh- und Leitungsrechte	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.1	Dach- und Fassadengestaltung.....	13
4.2	Werbeanlagen.....	13
4.3	Einfriedungen.....	14
4.4	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	14
5	UMWELTBERICHT.....	14
6	BODENORDNUNG.....	14
7	KOSTEN.....	14
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die KomPhos Bonndorf GmbH & Co. KG i.G. plant auf dem Betriebsgelände der Kläranlage Bonndorf die Errichtung und den Betrieb einer KomPhos-Anlage. In der Anlage wird entwässerter Klärschlamm verwertet und als Endprodukt ein Dünger erzeugt. Dieser soll Standard-Mineraldünger voll umfänglich ersetzen. Die Anlage ist immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtig und bedarf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zusätzlich einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Stadt Bonndorf im Schwarzwald unterstützt diese ressourcenschonende, nachhaltige Art der Abfallbehandlung und -weiterverarbeitung. Durch die Behandlung, Weiterverarbeitung und Veredelung von Klärschlamm leistet die Stadt einen positiven Beitrag zu einem nachhaltigen Wertstoffkreislauf, zur Gewerbeentwicklung / Wertschöpfung, zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Bonndorf sowie zur Verkehrsvermeidung. Die Stadt möchte daher als Genehmigungsgrundlage für die geplante Abfallbehandlungsanlage einen Bebauungsplan aufstellen.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Nachhaltiger und fachgerechter Umgang mit Abfällen
- Sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Schutz wertvoller ökologischer Strukturen
- Konfliktbewältigung sowie Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

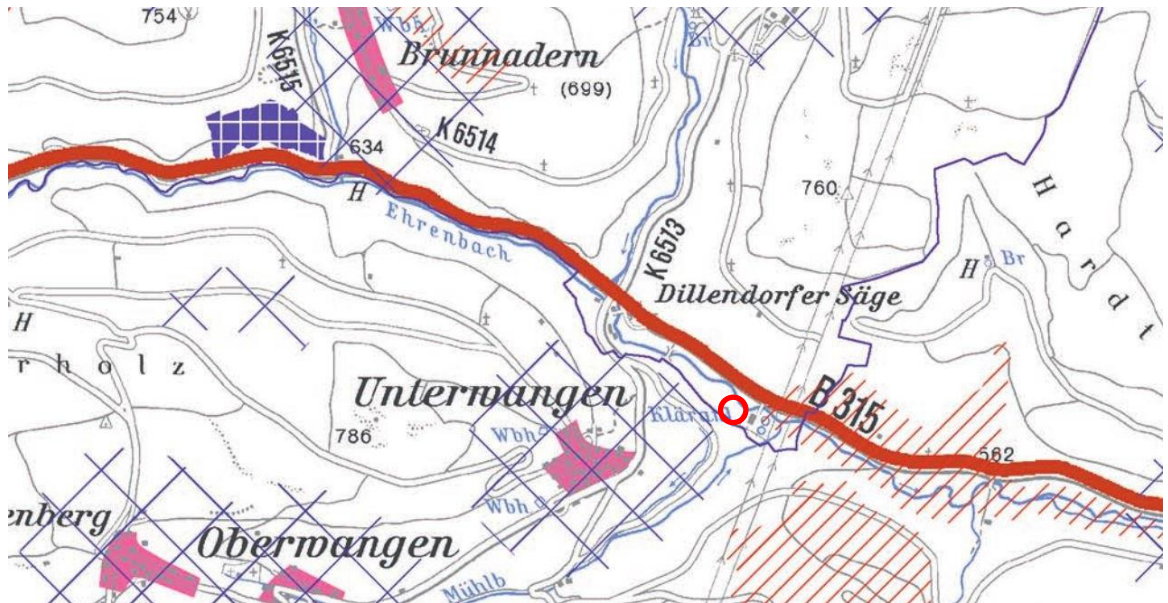
Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6.000 m² liegt auf dem Gelände der Kläranlage Bonndorf im Ehrenbachtal südlich der B 315 zwischen Bonndorf-Wellendingen und Stühlingen-Schwaningen. Unmittelbar östlich der geplanten KomPhos-Anlage befindet sich die bestehende Kläranlage. Etwa 200 m östlich des Standorts quert eine oberirdische Freileitung das Ehrenbachtal. Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich (Gras- und Heuernte) genutzt. Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine bestehende Anlage des Eigenbetriebs Wasserversorgung der Stadt Stühlingen.



Lage Plangebiet (Plangebiet rot umrandet; ohne Maßstab; Google Maps)

1.3 Regionalplan

Für den Bereich der Stadt Bonndorf im Schwarzwald sind die Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee maßgebend. Raumordnerische Ziele und Grundsätze gemäß Regionalplan stehen der Planung nicht entgegen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee von 2009 (ohne Maßstab, Plangebiet rot umrandet)

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bonndorf – Wutach 2020 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Fläche zur Abwasserbe-
seitigung dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Bonndorf - Wutach von 2020 (ohne Maßstab, Plangebiet rot gestrichelt)

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet zur Abfallbehandlung festgesetzt. Der Bebauungsplan wird aufgrund des funktionalen Bezugs des festgesetzten Sondergebiets zur dargestellten Fläche für die Abwasserbeseitigung aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Es gilt für das Plangebiet noch § 35 BauGB.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Somit finden eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung statt. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird ein Scoping durchgeführt, um den Umfang und Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung festzulegen sowie Grünordnungsplan und Umweltbericht zu erarbeiten.

Verfahrensablauf

20.06.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „KomPhos-Anlage“ gem. § 2 (1) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „KomPhos-Anlage“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___.__.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „KomPhos-Anlage“ 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 und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „KomPhos-Anlage“ gem. § 10 (1) BauGB als jeweils eigenständige Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept

Die KomPhos-Anlage wird als ein zusammenhängender kompakter Baukörper mit Haupthalle und Anbau geplant. Das Vorhaben umfasst die Annahme und Verwertung von kommunalen Klärschlämmen als nicht-gefährlicher Abfall aus unterschiedlichen Kläranlagen in der Raumschaft und Produktion von Dünger für den einschlägigen Düngergroßhandel. Die einzelne Verfahrensschritte und Leistungen der Anlage umfassen:

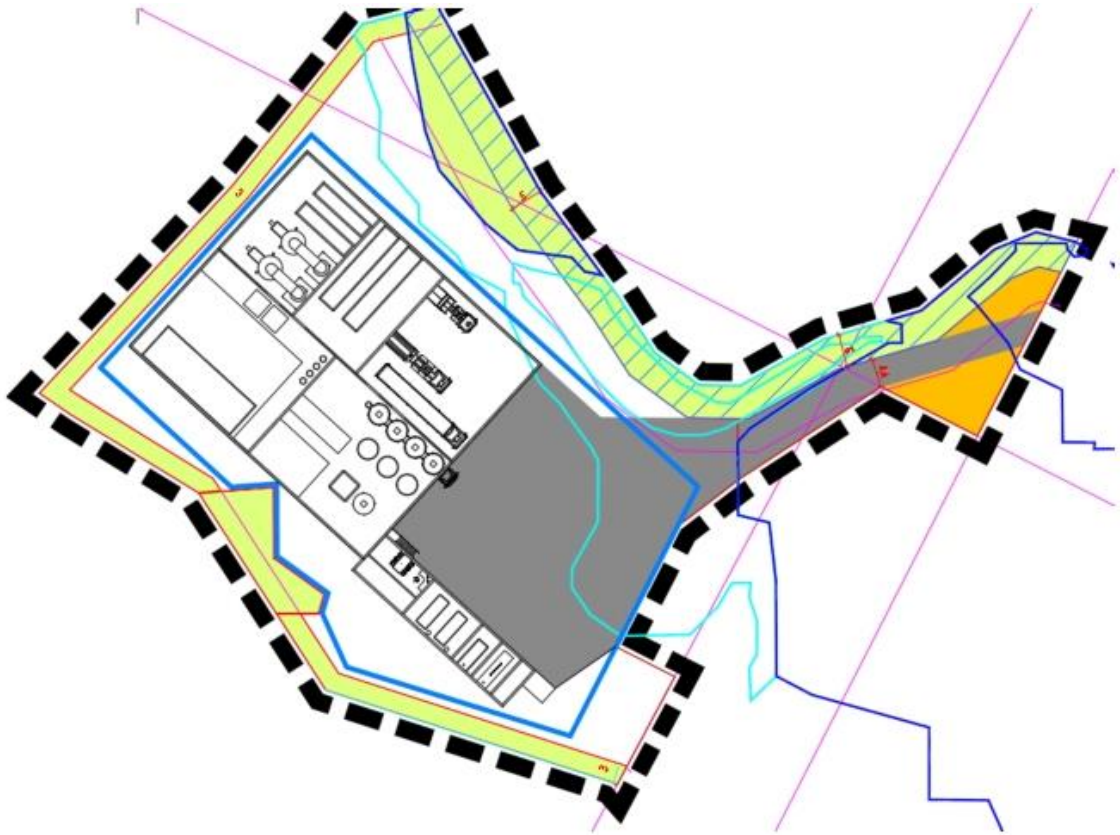
- Annahme von entwässertem kommunalem Klärschlamm
- Trocknung des entwässerten Klärschlamm
- Annahme von getrocknetem kommunalem Klärschlamm
- Zwischenlagerung des Klärschlamm
- Mineralisierung der getrockneten Klärschlämme
- Düngerproduktion aus der Klärschlammmasche

Die gesamte Anlage besteht aus folgenden Hallen und Trakten, um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten:

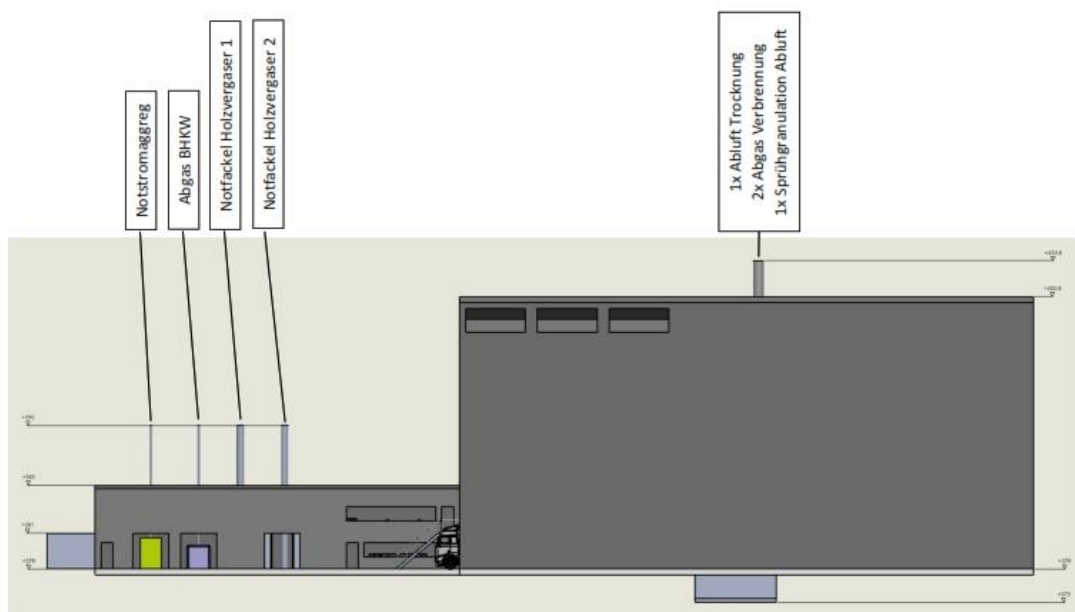
- Haupthalle mit Annahmetrakt, Bunker für Klärschlamm, Verbrennungstrakt und Düngerproduktion
- Trocknerhalle
- ORC-Anlage (organic rankine cycle) zur Energieversorgung
- Sozialtrakt mit Warte, Pelletspeicher, Holzvergaser, Blockheizkraftwerk

Die weitere technische Infrastruktur der Anlage umfasst ein Druckluftnetz, eine N₂-Inertisierung, Prozessleitsystem, Lagermöglichkeiten für Chemikalien, einer Werkstatt sowie ein Notstromaggregat. Diese Einrichtungen befinden sich innerhalb des Baukörpers. Außerhalb des Gebäudes sind eine LKW-Waage sowie Rangier- und Abstellflächen für Fahrzeuge geplant. Die Zu- und Abfahrt zur Anlage soll von der B 315 über einen bestehenden Fahrweg mit Brücke über den Ehrenbach erfolgen, über welchen bereits Fahrzeuge zur angrenzenden Kläranlage zu- und abfahren.

Das vorgesehene Bau-, Nutzungs- und Erschließungskonzept ist den folgenden Darstellungen zu entnehmen.

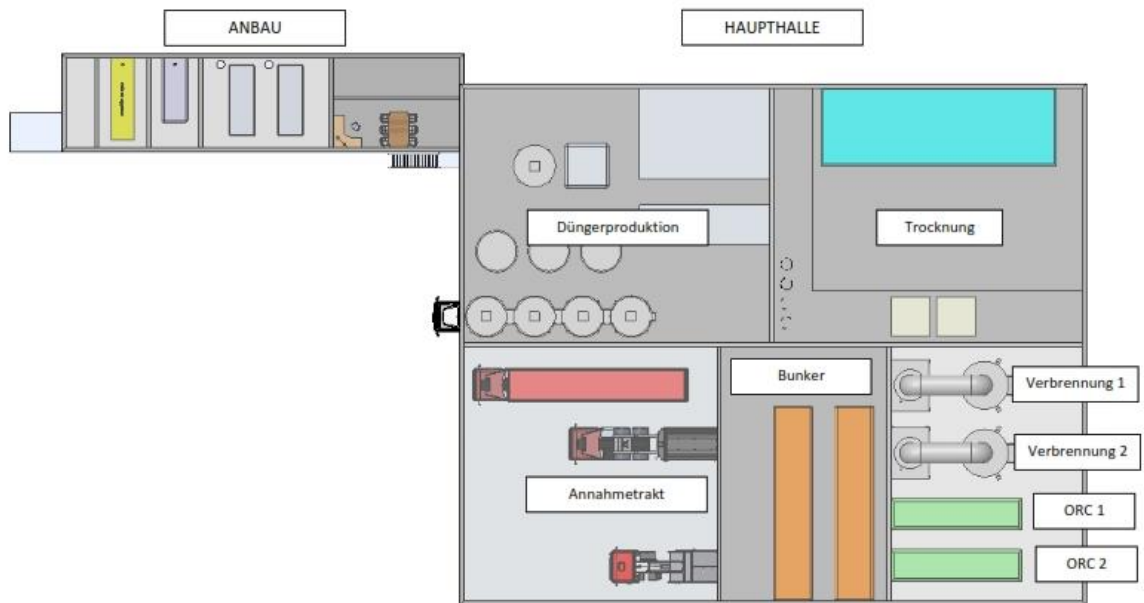


Lageplan (ohne Maßstab; Quelle – TTS GmbH)

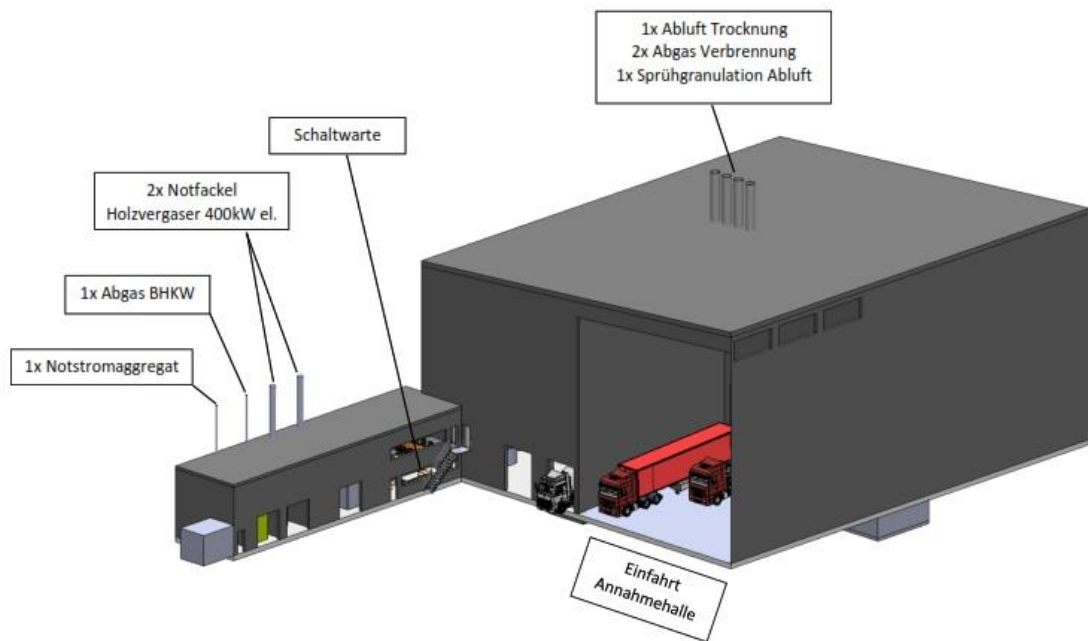


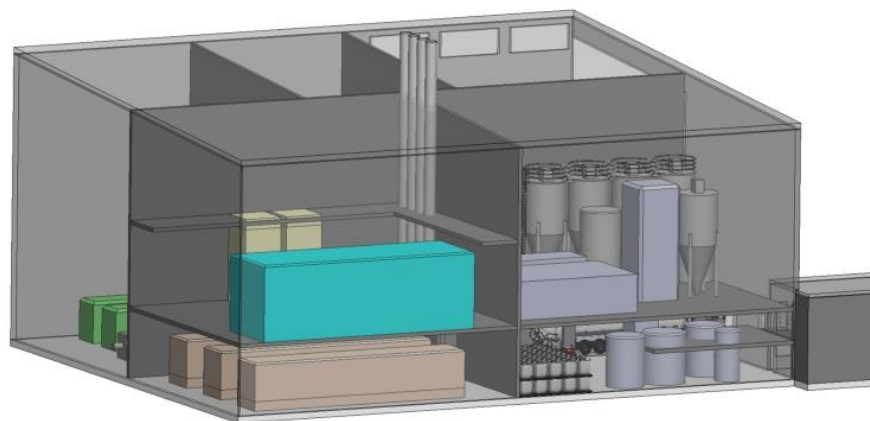
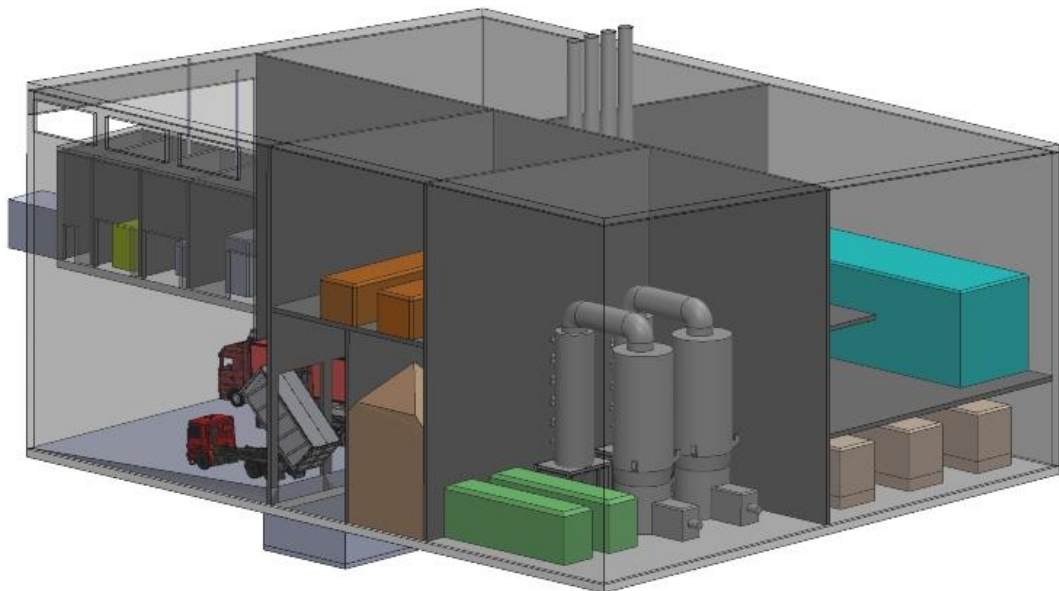
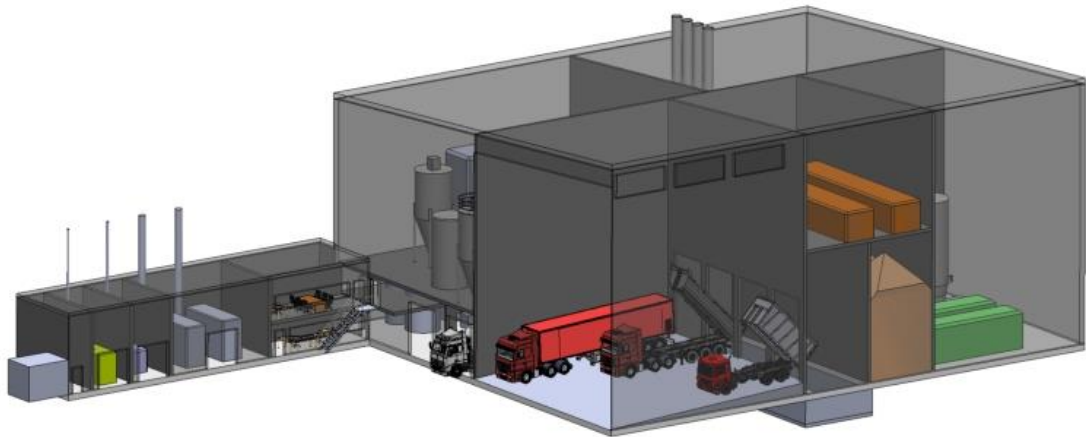
Ansicht Nord-Ost (ohne Maßstab; Quelle – TTS GmbH)

BEGRÜNDUNG



Ansicht von oben mit transparentem Dach (ohne Maßstab; Quelle – TTS GmbH)





Isometriedarstellungen (ohne Maßstab; Quelle – TTS GmbH)

2.2 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung der Anlage erfolgt über eine ORC-Anlage (organic rankine cycle), die über einen Thermalölkreislauf den notwendigen elektrischen Strom aus der Abwärme der Abhitzeessel erzeugt. Die Prozessschritte sind so konzipiert, dass Energie, wo technisch und wirtschaftlich möglich, wiederverwertet wird (OCR-Anlage). Bilanziell arbeitet die gesamte Anlage energieneutral. Als redundante Stromversorgung ist ein mit Pellets betriebendes Holzvergasungssystem, bestehend aus zwei Holzvergasern und angeschlossenem Blockheizkraftwerk, vorgesehen. Überschüssig produzierter Strom wird als EEG-Strom in das öffentliche Netz eingespeist.

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Trinkwasserversorgung und wird, soweit möglich, über die Nutzung von Niederschlagswasser (Zisterne) ergänzt.

An verschiedenen Stellen im Betriebsablauf (Abluftwäscher der Trockneranlagen) sowie der weiteren Infrastruktur (Sozialtrakt, Reinigung) fällt Schmutzwasser / Abwasser an. Das Abwasser aus den Abluftwäschern wird aufbereitet und das enthaltene Ammoniumsulfat in der Düngerproduktion eingesetzt. Über eine Pumpverbindung kann dieses direkt in die unmittelbar benachbarte Kläranlage geleitet, separat erfasst und analysiert sowie anschließend aufbereitet werden. Die erwarteten zusätzlichen Einleitungen sind von den mengenmäßigen und stofflichen Kapazitäten der Kläranlage gedeckt. Diese leitet das gereinigte Wasser in den Ehrenbach ab.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird direkt einer Zisterne zugeleitet und von dort über eine Druckerhöhungsanlage in das Brauchwassernetz der Anlage eingespeist. Das verschmutzte Niederschlagswasser der Hofflächen wird gefasst und der Kläranlage zugeführt.

2.3 Lärmschutz

Durch das Vorhaben sind gewerbliche Lärmquellen zu erwarten. Wesentliche Anlagenbestandteile, die durchgängig an sieben Tagen in der Woche tags und nachts betrieben werden sollen, werden jedoch innerhalb des geschlossenen Hallenbereichs aufgestellt, so dass deren Betriebsgeräusche durch den Hallenkörper wirksam gemindert werden. Die Auswahl der neuen Anlagenbestandteile erfolgt unter Berücksichtigung des aktuellen Standes der Lärminderungstechnik. Es werden zum Teil darüber hinaus zusätzliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. So sind bereits hinsichtlich einzelner geräuschintensiver Einzelkomponenten, wie Kompressoren oder Ventilatoren, innerhalb des Hallenkörpers separate / schalldämmte Aufstellräume und / oder Schalldämmhauben vorgesehen. Die direkt ins Freie, z.B. über die Kamin- und Abluftöffnungen abgestrahlten Geräusche werden mit entsprechend dimensionierten Schalldämpfern gemindert, so dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten werden können. Neben den Geräuschen durch den Betrieb ortsfester Anlagenbestandteile sind vorliegend auch Geräuschimmissionen durch den zugehörigen anlagenbezogenen Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände (insb. LKW) zu erwarten. Diese Fahr- bzw. Anlieferverkehre werden ausschließlich innerhalb des Tageszeitraums stattfinden. Für die Anlieferung des Klärschlammes ist innerhalb des Hallenkomplexes ein Annahmehbereich vorgesehen, so dass auch die Entladegeräusche durch das Gebäude abgeschirmt bzw. gemindert werden. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte sind daher nicht zu befürchten. Der Nachweis erfolgt im Genehmigungsverfahren. Im Detail wird auf die schalltechnische Vorprüfung der Müller-BBM GmbH vom 02.05.2022 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung Sondergebiet „Abfallbehandlung“ wurde aufgrund des konkret geplanten Vorhabens sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen gewählt. Das Sondergebiet umfasst die Anlage zur Abfallbehandlung und -weiterverarbeitung (KomPhos-Anlage) gemäß des unter obenstehender Ziffer 2 erläuterten Nutzungskonzepts. Zur Sicherung des Bezugs zur Abfallbehandlungsanlage und um dem damit verbundenen besonderen Nutzungscharakter gerecht zu werden, soll nicht auf andere Nutzungsarten, etwa eines Gewerbe- oder Industriegebiets, zurückgegriffen werden, sondern eine Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO erfolgen. Damit wird mit Blick auf die Lage des Plangebiets in abgesetzter Siedlungslage sichergestellt, dass sich aus der Planung keine negativen städtebaulichen Entwicklungen ergeben können. Die räumliche Abgrenzung des Sondergebiets berücksichtigt den nördlich des Plangebiets verlaufenden Ehrenbach inkl. den daraus resultierenden hundertjährigen Überschwemmungsgebieten (HQ100) und im Plangebiet liegende Biotopstrukturen. Die HQ100-Flächen, der Gewässerrandstreifen sowie das Offenlandbiotop liegen demzufolge außerhalb des Sondergebiets.

Aufgrund der Funktions- und Nebenräume sowie der notwendigen Nebenanlagen und Parkierungseinrichtungen soll der alltägliche Betriebsablauf der Abfallbehandlungsanlage sichergestellt werden.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung von nicht im Plangebiet ansässigen Betrieben zu verhindern. Dabei wird insbesondere auf die Lage des Plangebiets in abgesetzter Lage sowie die gute Einsehbarkeit des Plangebiets abgestellt.

Innerhalb des Sondergebiets befindet sich eine bestehende Anlage des Eigenbetriebs Wasserversorgung der Stadt Stühlingen. Diese Anlage dient dem Eigenbetrieb zur Entnahme und Verteilung von Trinkwasser vom Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hochschwarzwald. Für die Anlage ist der Betrieb auch während der Bauphase sicher zu stellen. Bauliche Änderungen sind mit dem Bauamt der Stadt Stühlingen sowie dem Wassermeister abzustimmen. Die Wasserversorgungsanlage wird als zulässige Nutzung festgesetzt, um im Sinne der Rechtssicherheit auch über den Bestandsschutz der Anlage hinaus die künftige Zulässigkeit dieser Nutzung sicher zu stellen.

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet erfolgte vor dem Hintergrund, dass für ein entsprechendes Betreiberkonzept eine größtmögliche Flexibilität für dessen Umsetzung gewährleistet sein soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe).

Grundflächenzahl (GRZ)

Nach BauNVO liegt in Sondergebieten nach § 11 BauNVO der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ bei 0,8. In vorliegendem Bebauungsplan wird die GRZ jedoch auf 0,6 festgesetzt. Anhand der festgesetzten GRZ wird der Versiegelungsgrad durch Hauptgebäude im Plangebiet auf das minimal notwendige Maß begrenzt, zugleich wird auch einer effizienten und flächensparenden Ausnutzung des Grundstücks entsprechend den Anforderungen an die geplante Abfallbehandlungsanlage im ländlichen Raum entsprochen. Eine Geschossflächenzahl wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um der angestrebten Sondernutzung einen gewissen Spielraum zu schaffen. Außerdem ist es städtebaulich sinnvoller die Abfallbehandlungsanlage durch die Höhe baulicher Anlagen als durch eine festgesetzte Geschossflächenzahl zu beschränken. Insofern gilt für die Geschossflächenzahl der Orientierungswert für die Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO von 2,4. Dieser Orientierungswert kann in vorliegendem Fall aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von umgerechnet rund 24 m in Kombination mit der festgesetzten GRZ von 0,6 bis zu einer GFZ von 4,6 überschritten werden. Damit ist eine flächensparende bauliche Entwicklung der Sondernutzung möglich. Die städtebaulich begründeten Überschreitungen der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO sind durch den besonderen Umstand der Grundstückslage an Grün- und Freiflächen ausgeglichen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind trotz der hohen Grundstückversiegelung und baulichen Verdichtung nicht zu befürchten. Denn das Grundstück ist von ausreichend bestehenden und im Zuge der weiteren Planungen zu erhaltenden Grünstrukturen sowie Freiflächen umgeben, womit die Verdichtung im Sondergebiet durch nachbarschaftliche ökologische Strukturen bereits ausgeglichen ist. Die festgesetzte GRZ liegt ferner unter dem Orientierungswert von 0,8.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 1,0 überschritten werden. Durch diese Festsetzung werden sowohl die Betriebserfordernisse als auch die Versiegelung des Sondergebiets durch Hof- und Stellplatzflächen sowie Nebenanlagen berücksichtigt.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Eine Begrenzung der Bebauung wird neben der GRZ auch durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in m. ü. NN erreicht. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie sowie der Tallage im Ehrenbachtal und des Nutzungs-/ Betriebskonzepts so gewählt, dass die Abfallbehandlungsanlage maximal ca. 24 m hoch werden kann. Damit werden sowohl eine sparsame und effiziente Flächennutzung als auch die betrieblichen Erfordernisse der Sondernutzung berücksichtigt.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken,) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten, um einer ökologischen und ressourcenschonenden Energiegewinnung sowie auch gebäudetechnischen Erfordernissen Sorge zu tragen. Schornsteine dürfen abweichend von vorstehender Festsetzung die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 8,0 m überschreiten, um sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße und störungsfreie Ableitung von Abluft bzw. Luftschadstoffen gewährleistet ist.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung von Abständen zum angrenzenden Gewässer, dem gesetzlich geschützten Biotop sowie der offenen Landschaft möglich ist. Die Baugrenzen lassen Spielräume offen, um Anpassungen hinsichtlich des vorgesehenen Nutzungskonzepts zu ermöglichen.

3.4 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie bei gewerblichen Nutzungen üblich, zuzulassen.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine flächensparsame, effiziente Grundstücksnutzung im Zusammenhang mit der am Plangebietsrand festgesetzten privaten Grünfläche zu gewährleisten. Damit wird ferner den betrieblichen Erfordernissen der vorgesehenen Sondernutzung entsprochen und ein gewisses Maß an Flexibilität für die weitere Vorhabenplanung offengelassen. Einschränkungen gibt es jedoch auf Flächen, die mit Leitungs- sowie Fahr- und Gehrechten belastet sind, um künftig den Zugang zur bestehenden Wasserversorgungsanlage der Stadt Stühlingen zu ermöglichen und die Leitungstrassen zu dieser Anlage von Hochbauten freizuhalten.

3.6 Private Grünfläche

Die festgesetzten privaten Grünflächen entlang des Ehrenbachs sowie entlang des Plangebietsrand im Norden und Süden berücksichtigen den wasserrechtlich erforderlichen Gewässerrandstreifen des Ehrenbachs gemessen ab Böschungsoberkante, die räumliche Abgrenzung der HQ100-Überschwemmungsgebiete und das Offenlandbiotop. Damit wird den Belangen des Gewässer- und Hochwasserschutzes sowie des Biotopschutzes Rechnung getragen. Darüber hinaus trägt die private Grünfläche zu einer Eingrünung des Sondergebiets bei und nimmt damit Bezug auf die angrenzenden Grün- und Freiräume.

3.7 Private Verkehrsfläche

Die Zu- und Abfahrt zur Abfallbehandlungsanlage und auch zur Wasserversorgungsanlage der Stadt Stühlingen soll von der B 315 über einen bestehenden Fahrweg mit Brücke über den Ehrenbach erfolgen, über welchen bereits Fahrzeuge zur angrenzenden Kläranlage zu- und abfahren. Um diese Zu- und Abfahrt planungsrechtlich zu sichern und eine verkehrliche Erschließung des Plangebiets zu gewährleisten, wird eine private Verkehrsfläche im Anschluss an die Brücke über den Ehrenbach festgesetzt.

3.8 Ökologische Festsetzungen

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Nebenwege, PKW-Stellplätze und unbelastete Lagerflächen unter Verwendung offenporiger Belege versickerungsfähig angelegt werden. Dadurch soll der Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung von gering belasteten Niederschlagswasser minimiert werden. Gleichzeitig soll das Grundwasser vor Schadstoffeintrag geschützt werden. Deshalb ist die Versickerung auf Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie auf LKW-Stellplätzen, zu unterbinden.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz der Insekten und für einen sparsamen Umgang mit Energie ist die Außenbeleuchtung energiesparend und insektenfreundlich zu installieren.

In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen, sind wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendes Wasser zu bemessen und auszuführen, so dass es zu keinen Schäden an Gebäuden im Bereich des Untergeschosses kommt.

3.9 Fahr-, Geh- und Leitungsrechte

Innerhalb des Sondergebiets befindet sich eine bestehende Anlage des Eigenbetriebs Wasserversorgung der Stadt Stühlingen. Für die Anlage und die zugehörigen Leitungstrassen ist der künftige Betrieb und die Zugänglichkeit sicher zu stellen. Dafür werden sowohl Geh- und Fahrrechte als Leitungsrechte zugunsten der Stadt Stühlingen festgesetzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung wurden sehr flexibel gehalten, um den betrieblichen Bedürfnissen der Sondernutzung gerecht zu werden.

Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien wurden als Dacheindeckung ausgeschlossen, weil das Gebiet gut einsehbar ist und die Dachflächen keine störenden Auswirkungen auf die Umgebung haben sollen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, um den Belangen einer ökologisch nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Sorge zu tragen, sowie Fensterflächen.

Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich auf Dachflächen und an Fassaden sowie an Garagen, Carports und Nebengebäuden und über Stellplätzen zulässig, so dass ein planerisch nicht erwünschter Wildwuchs solcher Anlagen auf den Freiflächen der Privatgrundstücke ausgeschlossen wird. Damit wird einer nachhaltigen und klimafreundlichen Energiegewinnung Rechnung getragen.

Zwei Seiten der Fassade der Anlage zur Abfallbehandlung und -weiterverarbeitung sind durch standortgerechte Rankgewächse zu begrünen, damit sich das Hauptgebäude in das grüne, ländlich geprägte Orts- und Landschaftsbild einfügt und keine störenden gestalterischen Auswirkungen auf die ländliche Umgebung hervorruft.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der gut einsehbaren sowie abgesetzten Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen „Werbe-Wildwuchs“ zu verhindern.

Freistehende Werbeanlagen sind aufgrund der abgesetzten Siedlungslage sowie der angrenzenden Grün- und Freiräume nicht zulässig, damit Werbung nicht das hochbauliche Erscheinungsbild dominiert. Ausgenommen hiervon sind Hinweis-/Infotafeln zulässig, um eine funktionierende Anlieferung zu gewährleisten und dem Anlieferverkehr Orientierungshilfen zu bieten. Untypische und überdimensionierte Werbeanlagen an

Gebäuden sollen verhindert werden. Es wird daher festgelegt, dass an Gebäuden nur eine Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsfläche von 6 m² zulässig sind und die realisierte Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen dürfen.

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 ausgeschlossen, um gestalterisch aufdringliche Werbung in abgesetzter Siedlungslage und mit Blick auf die Fauna zu vermeiden.

4.3 Einfriedungen

Hinsichtlich der zulässigen Materialität der Einfriedungen wurde darauf geachtet, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt und keine ortsfremden Materialien verwendet werden. Zudem soll die Verletzungsgefahr von Menschen durch spitze und stachelige Materialien minimiert werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist daher nicht zulässig.

4.4 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Um eine ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, ist das auf Dachflächen und auf befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser in einer ausreichend dimensionierten Zisterne zu fassen und betrieblich zu nutzen bzw. in die angrenzende Kläranlage abzuführen.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro Müller-BBM GmbH 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 Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Die Umweltprüfung wird durch eine artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Kunz Galaplan ergänzt, um die Belange des Artenschutzes in der Planung zu berücksichtigen.

6 BODENORDNUNG

Eine ggf. erforderliche Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet Abfallbehandlung	ca.	0,52 ha
Private Grünfläche	ca.	0,16 ha
Private Verkehrsfläche	ca.	0,04 ha
Summe / Geltungsbereich	ca.	0,72 ha

Stadt Bonndorf im Schwarzwald, den

fsp.stadtplanung

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

Marlon Jost
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 Stadt Bonndorf im Schwarzwald 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 __.__._____.

Stadt Bonndorf im Schwarzwald, den

Stadt Bonndorf im Schwarzwald, den

Marlon Jost
Bürgermeister

Marlon Jost
Bürgermeister