

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

## **Schriftliche Festsetzungen**

### **zur 4. Änd. des Bebauungsplans**

### **"GE + SO Schaflache Süd"**

**der Gemeinde Neuried, OT Altenheim (Ortenaukreis)**

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

**Hinweis: Im Hinblick auf die inhaltlichen Änderungen und Ergänzungen im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan wurden die Bebauungsvorschriften für den Geltungsbereich der 4. Änd. neu gefasst.**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **1.1 Sondergebiet - SO "Großflächiger Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt"**

(§ 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

##### **1.1.1 Ausweisung eines Sondergebiets "Großflächiger Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt"**

Zulässig ist auf Grundstück Flst.Nr. 502/2 ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.980 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (incl. Backshop), davon max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Drogeriewaren.

Zulässig ist auf Grundstück Flst.Nr. 502/1 ein Drogeriemarkt mit max. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon max. 460 m<sup>2</sup> für Drogeriewaren.

##### **1.1.2 Zulässig sind des Weiteren der jeweiligen Marktnutzung zugeordnete Nebenanlagen, Nebenräume, gastronomischer Bereich im Zusammenhang mit Lebensmittelmarkt, Anlieferungsbereiche, Lagerflächen und Stellplätze.**



## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist den Eintragungen im Zeichn. Teil zu entnehmen.

### **2.2 Gebäudehöhe**

- 2.2.1 Die max. Gebäudehöhe der Gebäude wird mit max. 10,00 m ü.NN festgesetzt, gemessen ab OK festgesetztem Bezugspunkt (s. Zeichn. Teil) bis OK First bzw. oberster Abschluss des Daches (Attika). Die max. Gebäudehöhe darf bei technischen Aufbauten wie z.B. Aufzügen, Regallagern, o.ä. um max. 3,00 m überschritten werden.

- 2.2.2 An der nordwestlichen Seite des Baufensters ist ein Vordach bis zum Ahornweg als Überdachung der Anlieferung bis zu einer Höhe von max. 4,50 m zulässig, gemessen ab OK festgesetztem Bezugspunkt bis oberster Abschluss der Konstruktion.

## **3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge mit mehr als 50 m und mit und ohne Grenzabstand zulässig.

## **4 Flächen für Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze sind Photovoltaikanlagen zulässig.

## **5 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vom Ahornweg aus ist im Bereich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt nur eine Anlieferung für den Drogeriemarkt zulässig. Eine Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen ist über diese Ein- und Ausfahrt nicht zulässig.



## 7 Versorgungsfäche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im nordöstlichen Bereich ist eine Versorgungsfäche als Vorhaltefläche für eine Regenwasserbehandlungsanlage ausgewiesen.

## 8 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### 8.1 Private Grünflächen - Versickerungsmulden

Die im Südwesten bzw. Süden und Norden des Planungsgebiets ausgewiesenen privaten Grünflächen dienen der Anlage von Versickerungsmulden und sind entsprechend Ziff. 9.1 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### 8.2 Private Grünflächen - Stellplatzanlage und Randbereiche

Zur Anpflanzung von Laubbäumen sind zwischen den Stellplätzen und in Randbereichen private Grünflächen mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und extensiv zu unterhalten. Ziff. 11.1 - 11.3 ist zu beachten.

## 9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

### 9.1 Versickerungsmulden

Das Dachflächen- und Hofflächenwasser ist in die ausgewiesenen Mulden einzuleiten und dort zu versickern. Die im Zeichnerischen Teil dargestellten Mulden im Bereich privater Grünflächen sind anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Muldenflächen incl. Böschungen sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und extensiv zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 25.10.2022, erstellt von Bioplan, Bühl, durchzuführen.

### 10.1 Baumaßnahme (VM 1)

Vor Beginn der beiden kleineren Anbaubereiche am bestehenden Lebensmittelmarkt muss kontrolliert werden, sofern die Arbeiten während der Brutzeit von Anfang März bis August ausgeführt werden, ob diese Anbaubereiche durch verschiedene *Vogel*-Arten besiedelt sind.

Gegebenenfalls können außerhalb der Brutzeit geeignete Nistmöglichkeiten für die verschiedenen denkbaren Arten unbrauchbar gemacht werden. Am Gebäude selbst bestehen einige weitere für diese Arten geeignete Nistmöglichkeiten.

## 10.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden.

## 10.3 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 3)

Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

## 10.4 Maßnahmen für Reptilien (VM 4)

Entlang der Grenze zum bestehenden Lebensmittelmarkt ist ein *Reptilien*-Zaun zu errichten. Alternativ ist der Geltungsbereich im Frühjahr ab Ende März bzw. Mitte April mehrfach auf Vorkommen der *Mauereidechse* hin zu kontrollieren. Falls keine Individuen dieser Art gefunden werden, kann die Aufstellung eines *Reptilien*-Zaunes entfallen.

## 10.5 Maßnahmen für Amphibien (VM 5)

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

# 11 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

## 11.1 Pflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlage

Die im Zeichn. Teil dargestellten 6 Bäume sind in den privaten Grünflächen zwischen den Parkplätzen des dm-Markts anzupflanzen. Es sind hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren. Bei Ausfall der Bäume ist Ersatz zu leisten.

Bei den Baumpflanzungen ist die FFL-Richtlinie "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate" zu beachten.



## **11.2 Erhalt von Bäumen auf Stellplatzanlage**

Die im Zeichn. Teil dargestellten 6 Bäume im Bereich der privaten Grünflächen des Parkplatzes des Edeka-Markts sind zu erhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

## **11.3 Erhalt von Bäumen zur Eingrünung**

Die im Zeichn. Teil dargestellten 5 Bäume nördlich des Edeka-Markts im Bereich privater Grünflächen sind zu erhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

## **12 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

### **12.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen**

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Versickerungsmulde" - Ziff. 9.1 - sowie die privaten Grünflächen - Ziff. 8.2 - mit Anpflanzung bzw. Erhalt von Bäumen werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung entstehen, zugeordnet.

### **12.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Bebauungsplans**

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 9.1 bis Ziff. 9.6 -, die entsprechend den Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan, Bühl, vom 25.10.2022 durchzuführen sind, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung entstehen, zugeordnet.

## **13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

13.1 Entlang des Ahornwegs ist ein Leitungsrecht Ir1 (Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde Neuried ausgewiesen.

13.2 Entlang der Ost- und Nordseite des Edeka-Markts ist ein Leitungsrecht Ir2 (Schmutzwasser- und Regenwasserkanal) zugunsten der Gemeinde Neuried ausgewiesen.

## 14 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.R.d. BImSchG sowie die zum Schutz vor Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 14.1 Lärmemissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45 691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche TF1 (3.951,48 m<sup>2</sup>):  $LEK_{tags} = 61$  dB(A);  $LEK_{nachts} = 44$  dB(A)

Teilfläche TF2 (9.824,02 m<sup>2</sup>):  $LEK_{tags} = 62$  dB(A);  $LEK_{nachts} = 47$  dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach *DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.*"

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.

Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z. B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm [6] zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Falls die Schallausbreitung z. B. durch die abschirmende Wirkung von zwischen den Schallquellen und betrachteten Einwirkungsorten zu berücksichtigenden Gebäuden beeinflusst wird, können die tatsächlich emittierten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel  $L^w$  das jeweilige Emissionskontingent zahlenwertmäßig übersteigen.

### 14.2 Richtungssektoren

Für die im Zeichnerischen Teil dargestellten Richtungssektoren Sektor A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von:

- Richtungssektor RS A (336° bis 55°) um 3 dB(tags) und 3 dB(nachts)
- Richtungssektor RS B (55° bis 262°) um 4 dB(tags) und 4 dB(nachts)
- Richtungssektor RS C (262° bis 291°) um 8 dB(tags) und 8 dB(nachts)
- Richtungssektor RS D (291° bis 316°) um 4 dB(tags) und 4 dB(nachts)
- Richtungssektor RS E (316° bis 336°) um 0 dB(tags) und 0 dB(nachts)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5; für Immissionsstandorte des Richtungssektors ist  $LEK$  durch  $LEK+LEK,ZUS$  zu ersetzen.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte des Emissionskontingents ist jeweils bei der Antragsstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen. Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.



### 14.3 Lärmschutzwand

Entlang der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze ist entlang des Ahornwegs parallel zur ausgewiesenen Baugrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 4,50 m zulässig.



## Anhang zu den Festsetzungen:

### Artenliste

#### 1. Liste gebietsheimischer Gehölze

Die nachfolgende Liste, die der Veröffentlichung der LUBW Karlsruhe „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (2002)“ entnommen ist, zeigt Arten auf, die im Naturraum des Planungsgebietes ursprünglich vorkommen und dort beheimatet sind.

Die Artenliste ist nur als Hinweis/Empfehlung zu verstehen und nicht als verbindliche Pflanzenliste. Die Bepflanzung sollte sich an den Arten der Liste orientieren. Aber die konkreten Standortkriterien sowie geänderte Bedingungen, die z. B. durch die Klimaerwärmung gegeben sind, sind zu beachten.

#### Kürzel      Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

##### Große Bäume:

<b>SEr</b>	<b>Alnus glutinosa *</b>	<b>(Schwarz-Erle)</b>
<b>Bi</b>	<b>Betula pendula *</b>	<b>(Hänge-Birke)</b>
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
SP	Populus alba	(Silber-Pappel)
<b>SEi</b>	<b>Quercus robur</b>	<b>(Stiel-Eiche)</b>
	<b>Ulmus laevis</b>	<b>(Flatterulme)</b>

##### Kleine bis mittelgroße Bäume:

<b>FAh</b>	<b>Acer campestre</b>	<b>(Maßholder, Feld-Ahorn)</b>
<b>Hb</b>	<b>Carpinus betulus</b>	<b>(Hainbuche)</b>
<b>ZP</b>	<b>Populus tremula</b>	<b>(Zitterpappel, Espe)</b>
<b>VKi</b>	<b>Prunus avium</b>	<b>(Vogel-Kirsche)</b>
<b>SiW</b>	<b>Salix alba</b>	<b>(Silber-Weide)</b>
<b>FW</b>	<b>Salix rubens</b>	<b>(Fahl-Weide)</b>
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)

##### Sträucher:

<b>Hri</b>	<b>Cornus sanguinea</b>	<b>(Roter Hartriegel)</b>
<b>Ha</b>	<b>Corylus avellana *</b>	<b>(Gewöhnliche Hasel)</b>
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<b>Pf</b>	<b>Euonymus europaeus</b>	<b>(Gewöhnl. Pfaffenhütchen)</b>
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
<b>Lig</b>	<b>Ligustrum vulgare</b>	<b>(Gewöhnlicher Liguster)</b>
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
<b>Sc</b>	<b>Prunus spinosa</b>	<b>(Schlehe)</b>
<b>HRO</b>	<b>Rosa canina</b>	<b>(Echte Hunds-Rose)</b>
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)

Sträucher:

<b>PW</b>	<b>Salix purpurea</b>	<b>(Purpur-Weide)</b>
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
<b>WS</b>	<b>Viburnum lantana</b>	<b>(Wolliger Schneeball)</b>
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

\* allergene Arten

Die **fett** gedruckten Arten entsprechen dem Hauptsortiment und sollten bevorzugt verwendet werden. Die Artenwahl ist unter Berücksichtigung des jeweiligen Standorts durchzuführen.

## 2. Baumartenliste

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sowie auch auf privaten Grundstücken können Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz verwendet werden.

(<https://galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume/themenuuebersicht/strassenbaumlistetrassenbaumliste>)

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform

Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Flachdächer bis 7° sind extensiv zu begrünen.

#### 1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

#### 1.3 Dacheindeckung

Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig. Ausgenommen davon sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

#### 1.4 Werbeanlagen

Werbeträger dürfen in der Ansichtsfläche nicht größer als 20 m<sup>2</sup> sein.

Im gesamten Sondergebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem, beweglichem, blinkendem oder laufendem Licht sowie Werbeanlagen, die in den Außenbereich sowie zur Landesstraße hin strahlen, nicht zulässig. Ebenso sind Anlagen, die über den oberen Abschluss des Dachs hinausragen, unzulässig.

Fahnenmasten sind bis zu einer Höhe von 10,0 m zulässig.

### 2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten und nicht betrieblich genutzten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen, insektenfreundlich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

#### 2.2 Gestaltung befestigter Flächen

Die erforderlichen befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken, wie Zufahrten, Stellplätze u.ä. sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä., auszuführen - sofern betriebstechnische Belange dem nicht entgegenstehen.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### **1 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **1.1 Grundwasserschutz**

1.1.1 Laut Bodengutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik aus Kirchzarten liegt der langjährige Hochwasserstand bei:

MHW = 144,80 m+NN im nördlichen Baubereich und

MHW = 145,00 m+NN im südlichen.

Die Muldenhöhen betragen:

Westseite: 146,80 m+NN

Ostseite: 145,83 m+NN.

Der Grundwasserflurabstand ist demnach größer als 1 m.

1.1.2 Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Für unvermeidbare baulicher Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

#### **1.2 Abwasserentsorgung**

Vor der satzungsrechtlichen Genehmigung der Grundstücksentwässerung wird der Bauherr/Grundstückseigentümer durch die Gemeinde unter Beteiligung der zuständigen Fachplanung (Entwässerung) über die Besonderheiten der vorgesehenen privaten Versickerungsanlagen und deren Betrieb und Unterhaltung (gemäß ATV A 138) informiert.

### 1.3 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemuellen, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

### 1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **Auflagen:**

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.  
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebiets, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### **Hinweise:**

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

### **1.5 Altlasten**

Altlasten im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

## **2 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

## **3 Hinweise zum Klimaschutz**

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen sollten geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung begrünt werden.

## **4 Hinweis des RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

### **4.1 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartärem Hochflutlehm.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

## 5 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz / Untere Naturschutzbehörde

### 5.1 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

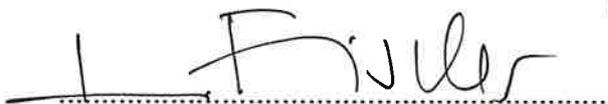
Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft

Freiburg, den 27.03.2023 LIF-FEU-ta-ba  
18.04.2023 LIF-ta  
18.07.2023 LIF-ba  
06.09.2023 LIF-ta

Neuried, den 06. OKTOBER 2023

#### PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ [info@planungsbueroefischer.de](mailto:info@planungsbueroefischer.de)  
Fax 0761/70342-24 ▪ [www.planungsbueroefischer.de](http://www.planungsbueroefischer.de)



Planer



Tobias Uhrich, Bürgermeister

111Sch05.doc

