

Bebauungsplan "Schutterbühnerfeld" in Neuried-Dundenheim

Begründung

Stand: 17.01.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3	Verfahren	4
4	Übergeordnete Planungen	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte.....	9
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	9
6	Plangebiet.....	9
6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
7	Bestand und Auswirkungen der Planung	10
7.1	Topografie.....	10
7.2	Umweltbelange / Umweltprüfung	10
7.3	Soziales Umfeld	11
7.4	Grundwasserstände	11
7.5	Gewässer	12
7.6	Hochwasserschutz.....	12
7.7	Starkregen	12
7.8	Militärische Altlasten / Kampfmittel	12
7.9	Sonstige Altlasten	13
7.10	Immissionen.....	13
7.11	Archäologische Kulturdenkmale.....	15
7.12	Verkehrliche Erschließung	15
7.13	Ver- und Entsorgung	15
7.14	Abfallentsorgung	17
8	Bodenordnung	17
9	Städtebauliche Kennwerte	18
10	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	19
10.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO).....	19
10.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO).....	19
10.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO).....	21
10.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	21

10.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO).....	21
10.6	Wohneinheiten	21
10.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ...	21
10.8	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	22
10.9	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	22
10.10	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	24
10.11	Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	25
11	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften	25
11.1	Allgemeine Gestaltungsvorschriften.....	25
11.2	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	26
12	Verfahrensvermerke	27
13	Rechtscharakter.....	27
15	Anlagen.....	28

1 Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Neuried hat viele Nachfragen nach Wohnbauflächen in den verschiedenen Ortsteilen. In Dundenheim stehen seit der Erschließung und vollständigen Bebauung des Gebietes "Meerkorn" leider seit geraumer Zeit keine verfügbaren Bauflächen mehr zur Verfügung.

Deshalb unterstützt die Gemeinde Neuried die Anfrage eines ortsansässigen Grundstücksbesitzers auf Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Bereich der östlichen Langemattstraße. Um eine möglichst effiziente Flächennutzung zu erreichen wurden im Vorfeld verschiedene Skizzen für eine erweiterte Gebietsnutzung erstellt – auch um eine eventuelle Mitwirkungsbereitschaft bei den angrenzenden Grundstücksbesitzern zu erfragen. Dies brachte leider nicht den gewünschten Erfolg, so dass der derzeit geplante Bebauungsplan nur die Flächen des ursprünglichen Initiators sowie eines Angrenzers umfasst.

Dennoch möchte die Gemeinde diese Entwicklung unterstützen, werden hierdurch doch immerhin 7 Baugrundstücke ermöglicht.

Zur Kostenübernahme und Regelungen, die Erschließung und Übernahme von Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wurde ein ergänzender, städtebaulicher Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde geschlossen.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird in kombinierter Anwendung der Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sowie § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt.

Hierfür sind jeweils folgende Teilflächen maßgebend:

Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB zu beurteilen sind die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke Nr. 206 und 207 mit einer Gesamtfläche von ca. 830 m².

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da es sich im vorliegenden Fall um eine Nachverdichtung der bestehenden Baustruktur sowie zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen als Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das

Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an die Umgebungsbebauung an und ist somit dem Innenbereich zuzuordnen.



Bei einer Geltungsbereichsfläche von ca. 830 m² und einer voraussichtlichen Fläche von ca. 200 m² für Verkehrsflächen bleibt eine bebaubare Fläche von ca. 630 m² übrig. Ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,4 ermittelt sich eine maßgebliche Grundfläche von 252 m² und beträgt somit deutlich weniger als die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen 20.000 m².

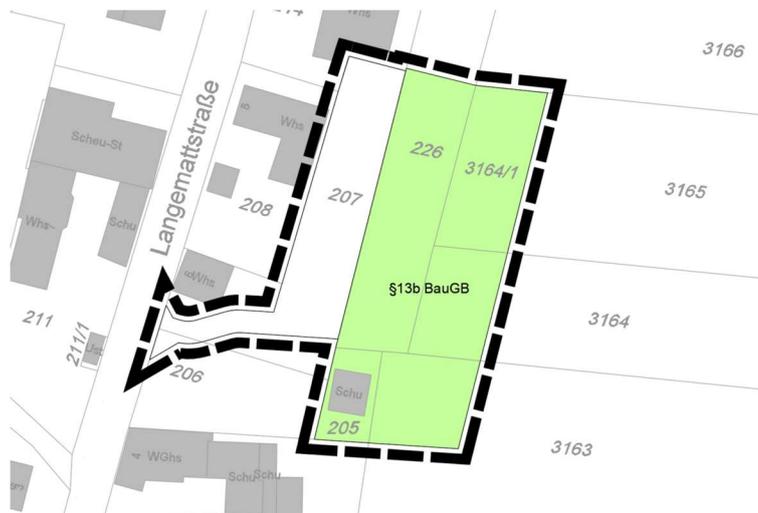
Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben unterliegen nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Insbesondere muss stets geprüft werden, ob dem Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Verfahren nach § 13b BauGB

Nach § 13b BauGB zu beurteilen sind die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke 225, 226, 3163, 3164 sowie das gesamte Flurstück 3164/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.105 m²



Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt.

Die in § 13b BauGB aufgeführten Grundvoraussetzungen hierfür sind, wie nachfolgend näher erläutert, erfüllt.

Die Fläche ist derzeit als Außenbereich einzustufen. Bei einer Geltungsbereichsfläche von ca. 2.105 m² und einer voraussichtlichen Fläche von ca. 330 m² für Verkehrsflächen bleibt eine bebaubare Fläche von ca. 1.775 m² übrig. Ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,4 ermittelt sich eine maßgebliche Grundfläche von 710 m² die deutlich unter der höchstzulässigen Grenze von 10.000 m² liegt. Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an die angrenzende Bebauung. Die vorgesehene Nutzung "Wohnen" entspricht ebenso wie der Zusammenhang zur bebauten Ortslage der Vorgabe des § 13b BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat in öffentlicher Sitzung am 27.11.2019, und somit vor dem nach § 13b BauGB geforderten 31.12.2019, das Verfahren förmlich eingeleitet. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Der Bebauungsplan nach §13b BauGB wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, sind auch die entsprechenden Ausschlusskriterien maßgebend. Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b sind nicht betroffen. Es werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder von denen die Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1, d. h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird abgesehen. Weiterhin wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10

Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umwelt-
auswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Dies befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in
die Abwägung einzustellen. Insbesondere muss stets geprüft werden, ob dem
Bebauungsplan artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG
entgegenstehen. Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Einschät-
zung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

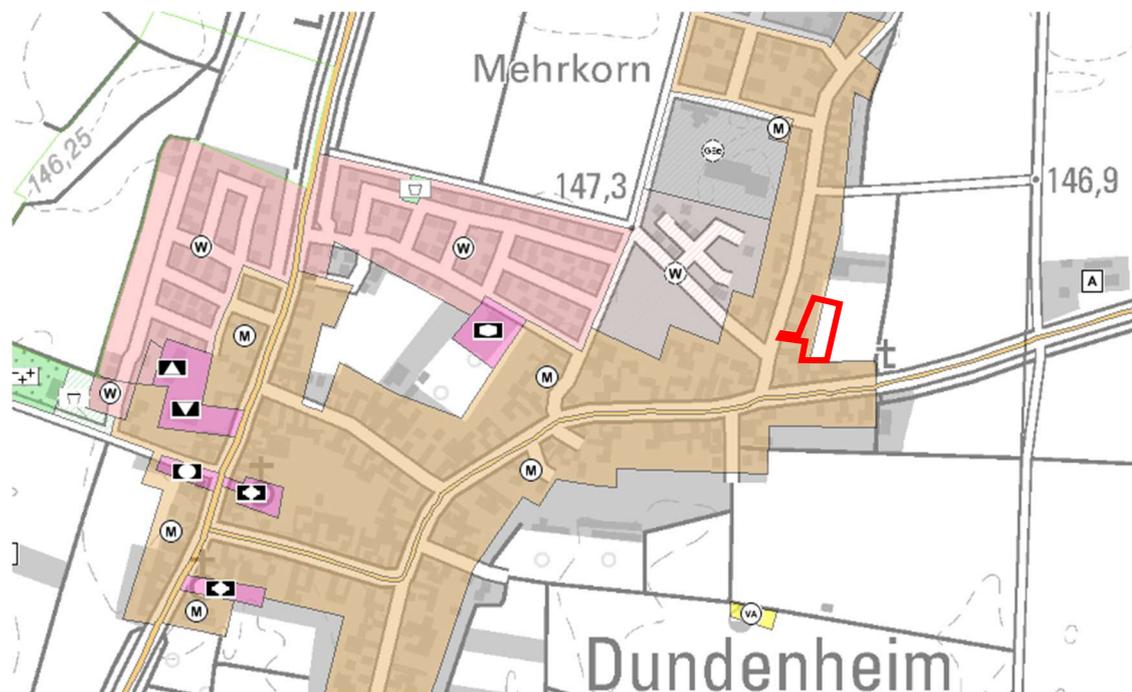


Abb. 1: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-
Württemberg; Internetabfrage vom 15.02.2021

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den westlichen Teilbereich (Be-
reich Verfahren nach §13a BauGB) eine gemischte Baufläche aus, die auch der
bestehenden Nutzung entspricht.

Für den östlichen Teilbereich (Bereich Verfahren nach § 13b BauGB) weist der
Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen aus.

Um das Entwicklungsziel dieser Fläche, der Nachverdichtung und Schaffung von
Wohnraum nachzukommen, werden innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches
nur Wohnungen und Nutzungen zugelassen, die einen funktionalen Bezug zur
Wohnnutzung aufweisen.

Da der Geltungsbereich nur sieben Grundstücke umfasst wird der vorhandene Umgebungscharakter hierdurch nicht gestört – im Gegenteil, die Nutzung gliedert sich gut in den Bestand ein.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4.2 Regionalplan

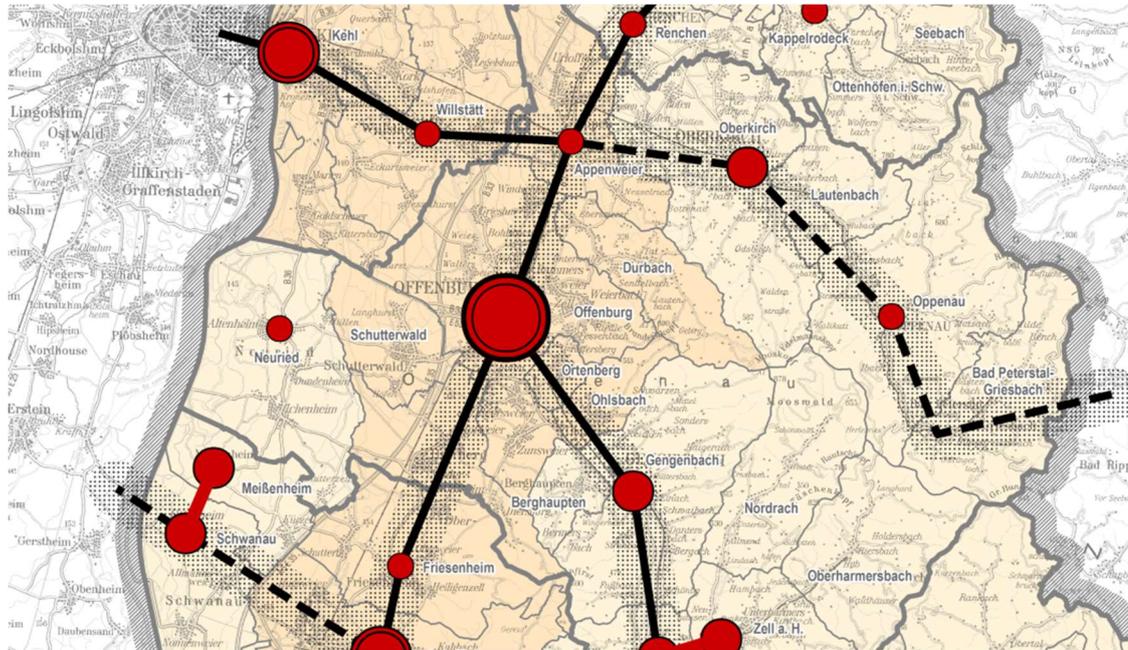


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: Juni 2019

Im Regionalplan und im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Neuried als "Verdichtungsbereich im ländlichen Raum" und hier als "ländlicher Raum im engeren Sinne" ausgewiesen. *Diese Gebiete sollen so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*¹

Neuried ist weiterhin, als Kleinzentrum dem Mittelbereich Offenburg zugeordnet, in denen u.a. auf eine abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten hingewirkt und Standorte von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen mit Zielrichtung einer Grundversorgung entwickelt werden sollen.

Eine entsprechende Entwicklung wird unterstützt durch die Aufnahme der Gemeinde in die Liste der Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

¹ Siehe Regionalplan Südlicher Oberrhein, Kapitel 2.1.3.2 (2); Regionalverband südlicher Oberrhein, Juni 2019

4.3 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte

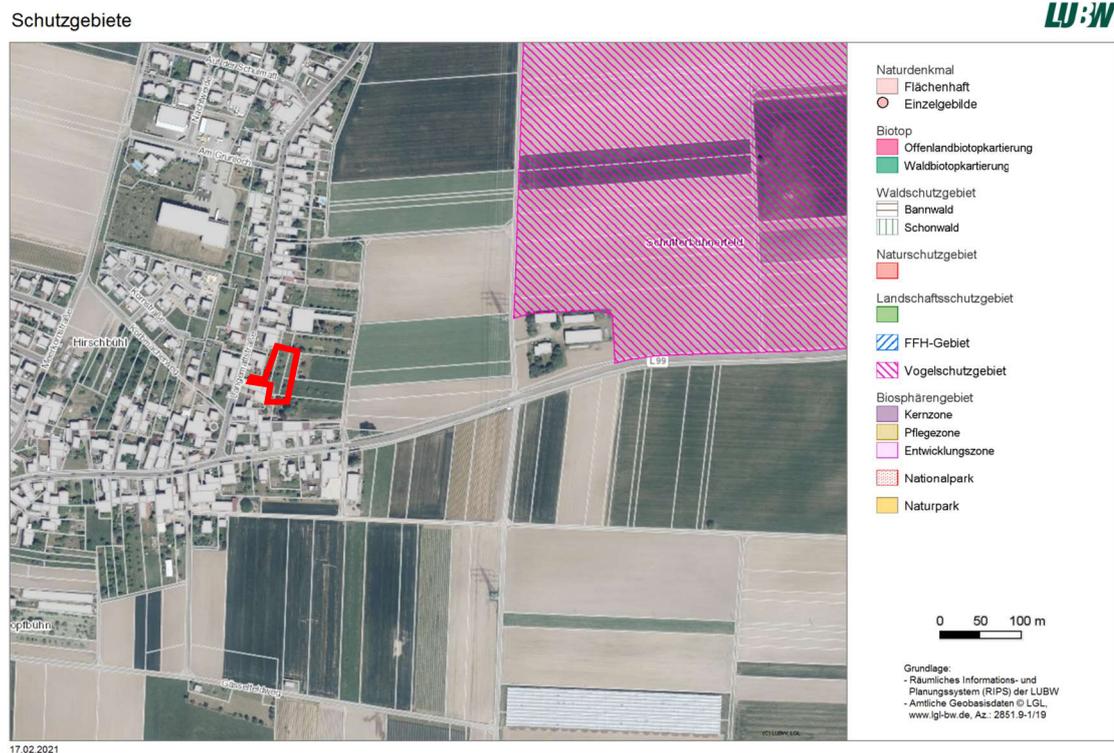


Abb. 3: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 17.02.2021

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Gebiete oder Bereiche, die durch eine Bebauung tangiert werden könnten.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der westliche Planbereich (Teilflächen Flurstücke Nr. 206 und 207) ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zuzuordnen.

Der östliche Planbereich (Teilflächen der Flurstücke 225, 226, 3163, 3164 sowie das gesamte Flurstück 3164/1) liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

6 Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Neurieder Ortsteil Dundenheim

Er wird begrenzt:

im Norden, Westen und Süden: von bestehender Bebauung

im Osten: von landwirtschaftlichen Flächen

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. $2.935 \text{ m}^2 \triangleq 0,29 \text{ ha}$.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 3164/1

Teilweise: 206, 207, 225, 226, 3163, 3164

Die Bauflächen befinden sich in Privateigentum.

7 Bestand und Auswirkungen der Planung

7.1 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben auf einer Höhe von ca. 146,80 m.ü.NN.

7.2 Umweltbelange / Umweltprüfung

Im Rahmen der Verfahrens nach §13a BauGB und §13b BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie auf eine Eingriffs- /Ausgleichbilanz verzichtet werden. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange nach §7 Abs. 6 Nr. 7 entfällt hierdurch jedoch nicht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich hauptsächlich obstbaubestandene Wiesen und einige kleinere Gartenflächen. Gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung sind die Wiesen artenarm und nährstoffreich. Sie sind, wie die kleinen Nutzgartenflächen nur von geringem Wert für das Schutzgut Tiere.

Aufgrund der Gebietsgröße und der bisherigen Nutzung sind keine oder nur sehr geringe negative Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser, Mensch, Landschaft, Luft und Klima zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt und somit auch nicht von Bedeutung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch das Büro Dr. Hohlfeld eine faunistische Potentialabschätzung² und im Anschluss durch das Büro Bioplan, Bühl eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen³.

Diese kommen zu dem Ergebnis, dass planungsrelevante Vorkommen verschiedener Vogel-Arten zu berücksichtigen sind. Weiterhin wurden potentielle Fledermaus-Quartiere ermittelt. Im Geltungsbereich wurden keine Mauer- oder Zauneidechsen nachgewiesen. Ein spontanes Auftreten der relevanten Amphibien-Arten Gelbbauchunke und Kreuzkröte während der Bauarbeiten ist jedoch möglich. Daher sind Maßnahmen inklusive CEF-Maßnahmen erforderlich, die in die Festsetzungen aufgenommen wurden.

² Siehe hierzu auch "faunistische Potentialabschätzung", Büro Dr. Hohlfeld, Stand: März 2020 in der Anlage

³ Siehe hierzu auch " spezielle artenschutzrechtliche Prüfung", Bioplan, Bühl; Stand: 20.01.2021 in der Anlage

7.3 Soziales Umfeld

In den Neurieder Ortsteilen Altenheim (Entfernung ca. 1,5 km) und Ichenheim (Entfernung ca. 2 km) sind alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Ein Kindergarten ist in Dundenheim selbst vorhanden, die Grundschule und weiterführende Schulen gibt es in Ichenheim.

7.4 Grundwasserstände

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Neuried / Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher Richtung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen den Messstellen 0112/065-3 SBR FLB 68A Kirchweg, Neuried-Dundenheim ca. 0,9 km südwestlich und 0140/115-0 NEURIED DUNDENHEIM ca. 1,1 km östlich.



Abb. 4: : Standorte der Grundwassermessstellen 0112/065-3 SBR FLB 68A Kirchweg, Neuried-Dundenheim (grün) und 0140/115-0 NEURIED DUNDENHEIM (blau), Plangebiet rot

Aus diesen beiden Grundwasserpegeln und unter Beachtung der Grundwassergleichen wurden für das Baugebiet folgende Grundwasserstände interpoliert:

Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand	mittlerer Grundwasserstand	höchster Grundwasserstand	mittlerer höchster Grundwasserstand (bez. auf die letzten 10 Jahre)
0140/115-0	143,98 m ü. NN	145,28 m ü. NN	146,54 m ü. NN	145,92 m ü. NN
Plangebiet	144,28 m ü. NN	145,32 m ü. NN	146,67 m ü. NN	146,00 m ü. NN
0112/065-3	144,52 m ü. NN	145,35 m ü. NN	146,78 m ü. NN	146,06 m ü. NN

7.5 Gewässer

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.

7.6 Hochwasserschutz

Überflutungsflächen



Abb. 5: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 17.02.2021

Die Planflächen liegen nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

7.7 Starkregen

Eine Starkregengefahrenkarte wurde für den Planbereich noch nicht erstellt.

Auf Grund der Topografie ist die Überflutungsgefährdung aber als gering einzuschätzen auch kritische öffentliche Objekte oder Infrastruktureinrichtungen befinden sich nicht in der Nähe. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Starkregenereignis das Oberflächenwasser großflächig und schadlos in die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen fließt. Lediglich bei unterirdischen Bauteilen, insbesondere bei Tiefgaragen, sollte vorsorglich auf eine überflutungssichere Bauweise geachtet werden.

7.8 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

7.9 Sonstige Altlasten

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

7.10 Immissionen

Geruch

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen und eine private Schnapsbrennerei. Da von diesen Anlagen Geruchsmissionen zu erwarten sind wurde im Vorfeld bereits eine Prognose der Geruchsmissionen durch das Büro iMA Richter & Röckle, Freiburg⁴ erstellt.

Die Bebauung entlang der Langemattstraße ist, im Gesamtkonsens gesehen, einem dörflichen Charakter zuzuordnen, weshalb hier Immissionswerte von 15 % anzusetzen wären – im Übergangsbereich zwischen Dorfgebiet und Außenbereich sogar 20%.

Im vorliegenden Fall wurde zur Sicherung der Entwicklungsziele des Gebietes ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das sich in die dörfliche Umgebung eingliedert. Damit ist aber der für Wohngebiete geltende von 10 % maßgebend. Die Prognose kommt zu dem Schluss, dass für das überwiegende Gebiet (Westlicher Teilbereich) die Geruchsmissionen zwischen 8 und 10% liegen und damit der vorgegebene Immissionswert eingehalten wird.

Allerdings werden die im östlichen Übergangsbereich (hier eine Zone mit einer Tiefe von 15m entlang der östlichen Gebietsgrenze) prognostizierten Geruchsmissionen von 10 – 13 % aus Sicht der Gemeinde für annehmbar erachtet. Nach den Auslegungshinweisen der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL 2008) wird dem Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Zwischenwerten bis maximal 15 % Rechnung getragen.

Weitergehende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Hinweis zu den Annahmen im Rahmen des Geruchsgutachtens: Der Gemeinde ist bekannt, dass für den Betrieb 1 in der Vergangenheit eine Baugenehmigung für einen Stall mit 45 Mastbullen erteilt wurde. Allerdings hat der Eigentümer des Betriebes im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für eine Wohnnutzung auf dem Grundstück Flurstück Nr. 203/1 (Baugenehmigung vom 22.01.2019) angegeben, es handele sich bei den Grundstücken Flurstück Nr. 203/1 und Flurstück Nr. 3162 um „ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Areal“, im Rahmen der verbliebenen kleinen Landwirtschaft werde „ausschließlich noch Ackerbau betrieben“, im benachbarten Stall seien von einem befreundeten Landwirt nur noch bis zu 10 Stück Jungvieh eingestellt. Gleichwohl unterstellt die Gemeinde, dass die Baugenehmigung für den Mastbullenstall weiterhin Gültigkeit besitzt und dementsprechend baurechtlichen Bestandsschutz vermittelt. Maßgeblich ist,

⁴ Siehe hierzu auch "Prognose der Geruchsmissionen im Bebauungsplangebiet "Schutterbühnerfeld"; iMA, Freiburg, Stand: 14.01.2021 in der Anlage

ob durch das neue Baugebiet die immissionsbezogenen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert werden. Dies ist dann nicht der Fall, wenn die mit der Betriebsführung verbundenen Emissionen im Bereich bereits vorhandener Immissionsorte mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit zu mindestens ebenso hohen Immissionsbelastungen führen wie im zukünftigen Plangebiet.

Im eingeholten Geruchsimmissionsgutachten ist nachgewiesen, dass die betriebsbedingten Immissionsbelastungen im Bereich der bereits vorhandenen Wohngebäude Offenburger Straße 63 und 63/1 sowie auch im Bereich der auf dem Grundstück des Eigentümers selbst genehmigten (nicht betriebsbezogenen) Wohnnutzung höher ausfallen als im Plangebiet. Selbst wenn die Zumutbarkeitsschwelle für die bereits vorhandenen Wohnnutzungen aufgrund bestehender Vorbelastungen mit 25 % angesetzt wird, verbleiben die zu erwartenden Immissionsbelastungen im Plangebiet in einer Größenordnung, die einer Wohnnutzung im Übergang zum Außenbereich ohne weiteres zugemutet werden kann (max. 13 % in den überbaubaren Grundstücksflächen). Das neue Baugebiet kann somit nicht als Ursache für etwaige betriebliche Einschränkungen des Betriebes heranzuziehen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der im Geruchsgutachten aufgeführte Hauptemittent seine Tierhaltung zum Jahresende 2020 aufgegeben hat und voraussichtlich auch nicht mehr aufnehmen wird. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die prognostizierte Geruchsbelastung deutlich geringer sein wird. Grundsätzlich ist eine Wiederaufnahme der Tierhaltung im früheren Umfang jedoch nicht auszuschließen und wäre auch zulässig.

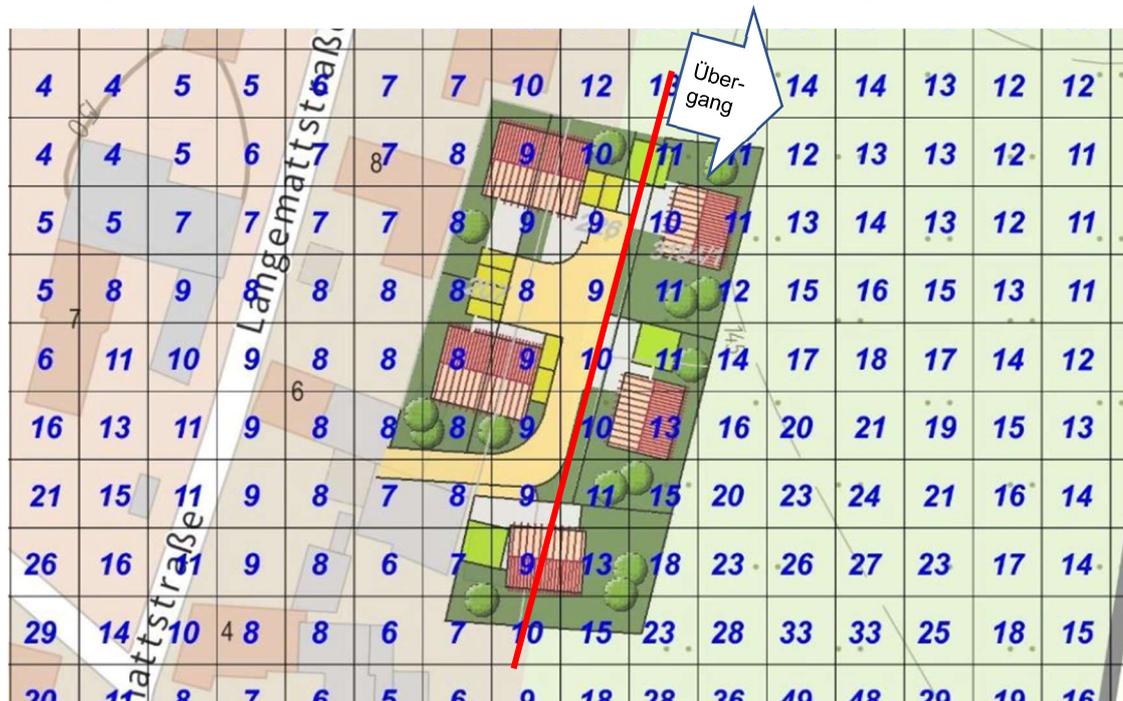


Abb. 6: Auszug aus der Prognose der Geruchsimmissionen durch das Büro iMA Richter & Röckle, Freiburg, 14.01.2021

Spritzmittel

Die östlich angrenzenden Flurstücke Nr. 3163, 3164, 3165 und 3166 sowie das nördlich verbleibende Teilstück des Flurstücks Nr. 226 befinden sich im Privatbesitz. Die Eigentümer der Grundstücke Nr. 3163, 3164 und 226 sind Teilnehmer am Bebauungsplanverfahren. Von einer Zustimmung zur heranrückenden Bebauung kann ausgegangen werden. Die baugebietsnahen Bereiche (ca. 15 m Abstand zum Geltungsbereich) der Flurstücke Nr. 3165 und 3166 sind keine landwirtschaftlichen Nutzflächen. Sie werden nicht mehr oder nur noch als Freizeitfläche genutzt. Die darauf befindlichen Bäume sind überaltert und nicht von wirtschaftlicher Bedeutung.

7.11 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) 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.

7.12 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann von der Langemattstraße erfolgen. Diese weist einen ausreichenden Querschnitt und Ausbaustandart auf, um den Zusatzverkehr aufnehmen zu können.

7.13 Ver- und Entsorgung

In der Langemattstraße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Das Baugebiet wird von dort über die neue Erschließungsstraße mit den entsprechenden Medien (Wasser, Gas, Strom etc.) versorgt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt ebenfalls über die Langemattstraße im Trennsystem. Es muss höhenbedingt aber eine neue Leitung bis zum Pumpwerk auf Höher der Einmündung Korbmacherweg hergestellt werden.

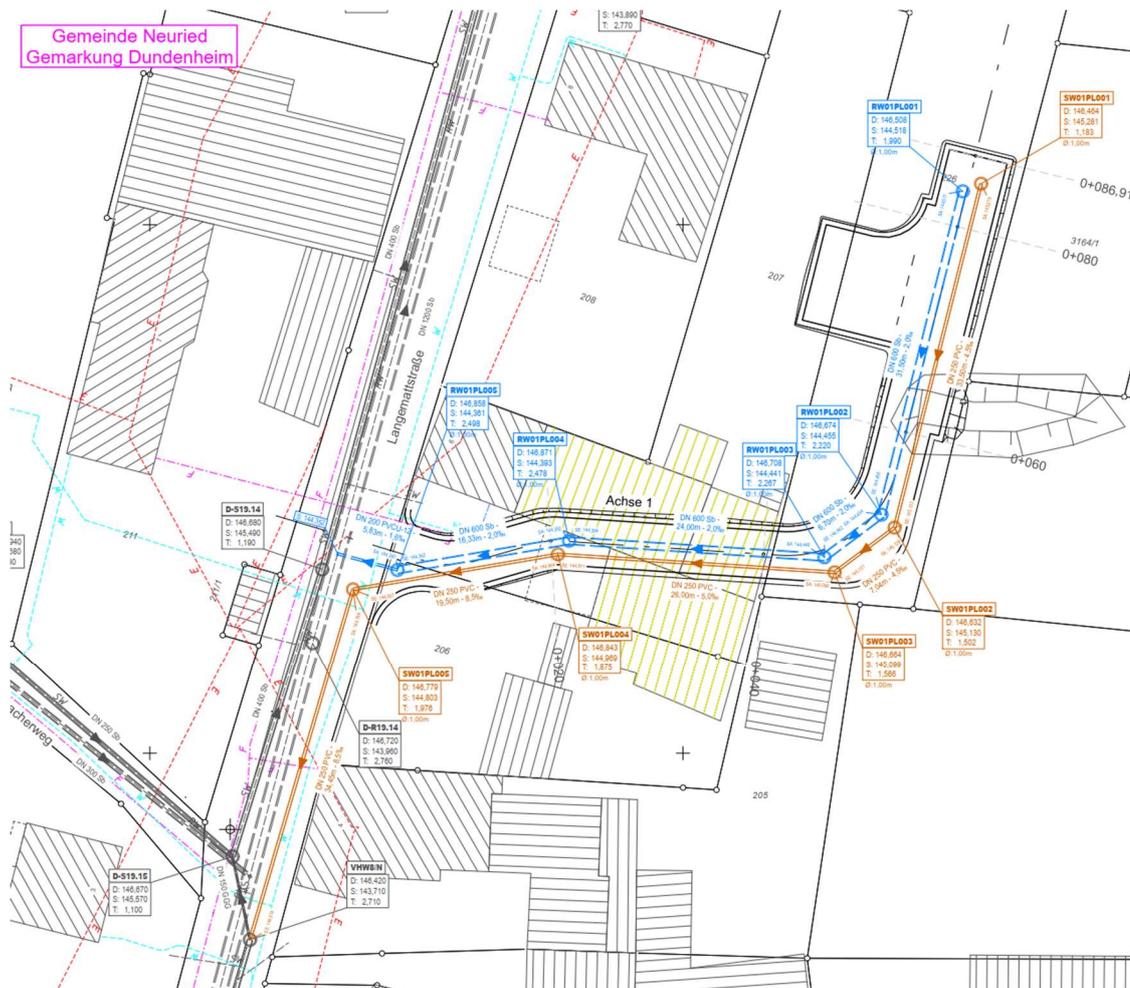


Abbildung 1: Auszug aus der Entwässerungsplanung, RS Ingenieure Achern, Stand: 11.05.2021

Regenwasserbewirtschaftung

Die Geländehöhe von min. 146,80 m ü.NN weist einen Abstand zum maßgeblichen Grundwasserstand (146,00 m ü.NN) von ca. 0,80 m aus. Der erforderliche Grundwasserabstand für eine Versickerung ist somit nicht gegeben, eine Versickerung ist demnach nicht möglich.

Eine ungedrosselte Einleitung in den Kanal ist nicht möglich, da die Leitungen gemäß Generalentwässerungsplan bereits im Bestand überlastet sind. Deshalb ist das Regenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden.

Das Büro RS Ingenieure, Achern wurde mit der Entwässerungsplanung⁵ beauftragt. Für die Ermittlung der versiegelten Flächen wurden die Straßenflächen mit 100 % und die Wohnbauflächen mit einer künftigen Versiegelung von ca. 60% angesetzt.

Im Ergebnis wurden für die anfallenden Regenwässer eines 10-jährigen Regenereignisses ein Rückhaltevolumen von ca. 23 m³ berechnet. Das notwendige Volumen wird durch den Einbau eines größeren Kanals (DN 600) realisiert. Die

⁵ Siehe auch Entwässerungsplanung Schutterbühnerfeld, RS Ingenieure, Stand: 23.06.2021 in der Anlage

Drosselung auf ca. 50 l/s*ha erfolgt über eine Querschnittsverminderung auf DN 200 vor Einleitung in den bestehenden Kanal.

7.14 Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter können an der neuen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

8 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

9 Städtebauliche Kennwerte

9.1.1 Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet

Nr.	Wohnform	Vollgeschosse (VG)	Bauplätze	Wohneinheiten (WE)	Belegungs-ziffer (P/WE)	Personen (P)
1.0	WA-Gebiet					
1.1	freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus / Doppelhäuser	1 - 2	5	5 + 3	2,3	18,4
1.1	Mehrfamilien				2,3	
1.0	WA-Gebiet	---	5	8	2,3	18,4

9.1.2 Dichtewerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nettowohnungsdichte: ca. 33,4 WE / ha

Nettowohndichte: ca. 76,7 P / ha

9.1.3 Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche			
		[ha]	[%]	Summe [ha]	Summe [%]
1.0					
1.1	Nettobauland				
	WA - Ein- / Zweifamilienhaus	0,24	82	0,24	82
	WA - Mehrfamilien	0,00			
1.2	Öffentliche Verkehrsfläche	0,05	18	0,05	18
1.3	Öffentliche Grünflächen	0	0	0	0
1.3	Bruttobauland	0,29	100,0	0,29	100,0
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	---	---	0,29	---

10 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Grundsätzlich sind die Bereiche der Planaufstellung nach § 13 a BauGB und § 13 b BauGB unabhängig voneinander zu betrachten. Im Bereich nach § 13 b BauGB kommen nur Festsetzungen in Betracht, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. In einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB sind dagegen grundsätzlich alle nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Festsetzungen zulässig⁶.

Auf Grund der Gebietslage, der Gebietsgröße und der vorwiegenden Zielsetzung der Bereitstellung von Wohnflächen soll für beide Bereiche die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Zulässig sind allerdings im Gesamtgebiet nur Wohnnutzungen sowie wohnähnliche Nutzungen mit funktionalem Bezug zur Wohnnutzung. Die nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials, ihres hohen Flächenverbrauchs oder des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Eine weitergehende Zulässigkeit von Nutzungen im Anwendungsbereich des § 13a BauGB ist aus Gründen der Gebietsgröße und des Grundstückszuschnittes nicht zielführend und wird von der Gemeinde deshalb nicht für sinnvoll erachtet.

Die Festsetzungen für das WA1 und WA2 unterscheiden sich lediglich in der zulässigen Wand-/Gebäudehöhe sowie der Zulässigkeit unterschiedlicher Dachformen.

10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

10.2.1 Grundflächenzahl / Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung werden über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen definiert. Die GRZ von 0,4 entspricht dem nach § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse entsprechen einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Hier bleibt die Gemeinde unter dem Orientierungswert der BauNVO von einer GFZ 1,2 (entsprechend drei Vollgeschossen), da sich eine solche Bebauung städtebaulich nicht mehr in die Umgebungsbebauung einpasst. Zum schonenden Umgang mit Bauland wird aber dennoch auf eine sehr gute Ausnutzung der Grundstücke unter Wahrung der Freiraumqualität geachtet.

⁶ Vergleiche: Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 13. Mai 2020 – 3 S 3137/19 –, Rn. 39 - 41

10.2.3 **Größe der Baugrundstücke**

Die Baugrundstücke des WA1 und WA2 dürfen auch geteilt und mit Doppelhäusern bebaut werden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten darf hierdurch nicht verdoppelt werden.

10.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei im Gesamtgebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

10.4 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind großzügig bemessen, um den Bauherren eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

10.5 **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Carport, Stellplätze und Nebenanlagen werden auf Grund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte auf dem gesamten Grundstück zugelassen, um eine möglichst gute Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.

Zum Nachbarschutz wird jedoch im Bereich der bestehenden Wohngebäude auf den Flurstücken Nr. 214 und 208 ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze definiert.

10.6 **Wohneinheiten**

Im WA1 und WA2 sind pro Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Werden die dargestellten Grundstücke im Nachgang geteilt und mit Doppelhäusern bebaut, so darf die Gesamtanzahl der Wohneinheiten hierdurch nicht überschritten werden (Pro Doppelhaushälfte entsprechend 1 Wohneinheit). Die somit entstehenden maximal 10 WE werden als noch verträglich angesehen, eine weitere Verdichtung ist nicht gewünscht.

10.7 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Das Baugebiet wird über eine öffentliche Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen.

Die Fahrbahnfläche ist mit einer Breite von 4,50 m für den Begegnungsfall Fahrrad/Pkw ausreichend dimensioniert. Auch ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ist mit eingeschränkten Bewegungsräumen möglich. Die Wendeanlage ist für das Wenden eines 3-achsigen LKWs (Müllfahrzeug) bemessen.

10.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das in Dundenheim bestehende Trennsystem wird in das Baugebiet fortgeführt. Die Dimensionierung der öffentlichen Kanäle erfolgt unter Beachtung der Vorbelastungen des bestehenden Netzes. (siehe hierzu auch Punkt 7.13).

Zur Abfallbehälterbereitstellung am Abholtag wird im zeichnerischen Teil eine Fläche an der Langemattstraße ausgewiesen.

10.9 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.9.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Durch die Festsetzung von durchlässigen Befestigungen für Stellplatz- und Hofflächen wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

10.9.2 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser werden keine Dacheindeckungen aus unbeschichteten Materialien zugelassen.

10.9.3 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz⁷

Die Umsetzung der folgenden Maßnahmen ist vertraglich mit dem Grundstückseigentümer gesichert.

VM 1 - Baufeldräumung

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (von September bis Februar). Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe (Ende November bis Ende Februar) durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Um alle Vermeidungsmaßnahmen zusammenzufassen wird deshalb das Zeitfenster für die Baufeldräumung auf den Bereich nach zwei Frostperioden a jeweils 3 Frostnächten, frühestens jedoch ab Ende November bis Ende Februar begrenzt.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 BNatSchG, in Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine

⁷ Siehe Kapitel 7.1 der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bioplan, Bühl; Stand: Januar 2021

Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nicht flüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 - Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden, also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogelarten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

VM 3 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen

Durch Lichtemissionen können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen, entstehen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

VM 5 - Amphibien

Da die Bauzeit auch in der Fortpflanzungszeit dieser Arten ab Ende März / Anfang April stattfindet, müssen die sich nach Regen bildenden flachen Gewässer

umgehend beseitigt werden, damit sich keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten ansiedeln und laichen können.

10.10 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)⁸

Die Umsetzung der folgenden Maßnahmen ist vertraglich mit dem Grundstückseigentümer gesichert.

CEF 1 - Vögel

Nisthilfen

Da durch den geplanten Eingriff Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise, aber auch planungsrelevanter Arten wie dem Haussperling verloren gehen und da sich Höhlen in Bäumen, wenn überhaupt, nur langsam entwickeln, sind zur Unterstützung und als vorübergehender Ersatz für die beiden Meisen-Arten pro Niststätte je drei Höhlenbrüter-Nistkästen rechtzeitig vor Baubeginn, insbesondere vor der Phase mit der Fällung und Rodung der Gehölze, auf der Maßnahmenfläche (Karte 4 der "speziellen artenschutzrechtliche Prüfung" im Anhang) aufzuhängen. Da die genannten Arten derartige Nisthöhlen in der Regel sofort annehmen, stehen Ausweichnistplätze bzw. neue Niststätten zur Verfügung.

Für die beiden Meisen-Arten sind Nisthöhlen, z.B. von Schwegler Nisthöhlen 2M oder 1B, mit unterschiedlicher Größe des Einflugloches von 2,8 bzw. 3,2 cm Durchmesser, für den Star mit 4,5 bis 5 cm zu verwenden. Da Nistkästen von verschiedenen anderen Arten genutzt werden können, sind jeweils drei Nistkästen katzensicher aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite. Es können auch Kästen mit einem vorgezogenen Einflugloch, die katzen- und mardersicher sind, verwendet werden.

Um für den Haussperling die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern ist hier ebenso zur Unterstützung und als vorübergehender Ersatz für den Haussperling pro Niststätte einen Sperlings-Nistkasten, rechtzeitig vor Baubeginn, insbesondere vor dem Abriss des Gebäudes, auf der benachbarten Fläche aufzuhängen.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. Entfernen von Nistmaterial.

CEF 2 - Fledermäuse

Als Ausgleich für den Wegfall potenzieller Baumquartiere als mögliche Fledermaus-Quartiere müssen auf der Ausgleichsfläche (Karte 4 der "speziellen artenschutzrechtliche Prüfung" im Anhang) bevorzugt bereits vorhandene Bäume zu

⁸ Siehe Kapitel 7.2 der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Bioplan, Bühl; Stand: Januar 2021

Habitatbäumen entwickelt werden; diese werden vollständig aus der Nutzung genommen.

Bei der Fällung aller Bäume mit Quartierpotential im Geltungsbereich sind somit mindestens sechs neue Habitatbäume auf der Maßnahmenfläche notwendig, die durch fachkundige Personen ausgewählt und gekennzeichnet werden.

Auf der Maßnahmenfläche sind als Ergänzung noch fünf neue Bäume mit lokal- bzw. regionaltypischen Obstsorten zu pflanzen.

Zur Überbrückung sind insgesamt sechs Fledermaus-Kästen ebenfalls an den Habitatbäumen bzw. an den neu gepflanzten Obstbäumen aufzuhängen. Bei sehr jungen Obstbäumen kann die Aufhängung des Kastens in mindestens drei Metern Höhe an einem Pfahl in unmittelbarer Nähe zum jeweiligen Baum erfolgen. So werden die lokalen Populationen mittelfristig durch das Entstehen neuer Quartiermöglichkeiten unterstützt.

Die Kästen sind für mindestens zehn Jahre aufzuhängen und in diesem Zeitraum jährlich in den Sommermonaten durch eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen auf Besiedlung zu kontrollieren und außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher), auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen.

Diese Maßnahmen müssen vor der Fällung und Rodung der Gehölze erfolgen.

10.11 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Minimierung des Eingriffs sind grundstücksbezogene Vorgaben für die Begrünung und Bepflanzung gemacht. Die unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von großen Schotterflächen ist nicht zulässig.

11 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

11.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Zur städtebaulichen Einbindung der Gebäude in die umgebende Bebauung werden Vorgaben zur Gebäudegestaltung und zur Anlage von Außenantennen gemacht.

Im Plangebiet wären grundsätzlich alle Dachformen verträglich. Die Bebauung tritt durch die Lage des Gebietes "in zweiter Reihe" kaum in Erscheinung, somit ist auch die städtebauliche Wirkung eher untergeordnet zu betrachten. Um zum Schutz der Angrenzer die Baukörper möglichst niedrig zu halten und darüber hinaus, aus klimatischen Gründen begrünte Dächer vorzuschreiben erfolgte in Rücksprache mit den Grundstückseigentümern im überwiegenden Plangebiet die Beschränkung auf begrünte Flachdächer. Lediglich für das Grundstück ganz

im Süden wurde, auf Wunsch der Grundstückseigentümer, zusätzlich auch noch Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) zugelassen.

Aus Gründen des Klimaschutzes (Reduktion der Lufttemperatur, Reduktion der Feinstaub- und Kohlendioxidbelastung, Regenspeicherung etc.) sind Flachdächer von Hauptanlagen mindestens extensiv zu begrünen. Eingangsüberdachungen, Carports und ähnliches sind hiervon nicht betroffen.

11.2 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die nachzuweisende Anzahl notwendiger Stellplätze wird abweichend von den Vorgaben § 37 LBO auf 2,0 Stellplätze erhöht. Dies trägt der zunehmenden Anzahl von Fahrzeugzulassungen pro Wohneinheit und der ohnehin angespannten Parksituation in den umliegenden Straßen Rechnung und entspricht den Festsetzungen der übrigen, in neuerer Zeit aufgestellten Bebauungspläne in der Gemeinde Neuried.

12 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27.11.2019 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Neuried beschlossen und am 06.12.2019 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried öffentlich bekannt gemacht.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.06.2021/15.07.2021 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 14.07.2021 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 23.07.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde von in der Zeit vom 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.07.2021 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 26.01.2022 in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.2022 als Satzung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 26.01.2022 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

13 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Neuried, den

Tobias Uhrich
Bürgermeister

Achern, den 01.02.2022


RS Ingenieure

D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90

Planaufsteller

15 Anlagen

1. Faunistische Potentialabschätzung zum Bebauungsplan „Schutterbühnerfeld“ in Neuried/Dundenheim
(Dr. F. Hohlfeld, Freiburg – Stand: März 2020)
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
(Bioplan, Bühl - Stand: 17.01.2022)
3. Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet "Schutterbühnerfeld" im Ortsteil Dundenheim der Gemeinde Neuried
(iMA Richter & Röckle, Freiburg – Stand: 14.01.2021)
4. Entwässerungsplanung "Schutterbühnerfeld"
(RS Ingenieure, Achern – Stand: 23.06.2021) bestehend aus
 - hydraulischen Berechnungen
 - Berechnung des erforderlichen Stauvolumens
 - Berechnung des mittleren Abflussbeiwerts
 - Kanallageplan (unmaßstäblich)