

## BEGRÜNDUNG

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

- zur 1. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans  
"Sport- und Freizeitgelände am See"
- zu den örtlichen Bauvorschriften  
der 1. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans  
"Sport- und Freizeitgelände am See"

### der Gemeinde Neuried, OT Schutterzell (Ortenaukreis)

---

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 1. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans "Sport- und Freizeitgelände am See" der Gemeinde Neuried sollen im OT Schutterzell die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Bürgerhauses mit Stellplätzen südöstlich des Sees und der planungsrechtlichen Sicherung des Sportheims am östlichen Ortsrand von Schutterzell geschaffen werden.

Bereits im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts "Neuried 2030" von 2017 wurde der Planungsgedanke einer kleinen Sport- und Versammlungsstätte am Weiher aufgegriffen. Die neue Halle sollte multifunktional sein und allen Bürgern zur Verfügung stehen.

## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplans "Sport- und Freizeitgelände am See" ist in der 9. Änd. des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuried als geplante Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die 9. Änd. des FNP wurde zwischenzeitlich vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt. Damit gilt die B-Planänderung als aus dem FNP entwickelt.

## 3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,81 ha und befindet sich östlich der Ortslage von Schutterzell.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung umfasst den Bereich des Sportheims sowie die Bereiche östlich und nördlich des Sportheims mit Zufahrt (Straße Am Sportplatz) sowie einen Teil des südlich verlaufenden Wirtschaftswegs und ein geringer Anteil der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche.



## 4 Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Städtebaulicher Hintergrund

#### Bürgerhaus

Aufbauend auf den Planungsgedanken aus dem Gemeindeentwicklungskonzept wurde ein Entwurf für das Bürgerhaus erarbeitet und in diesem Zusammenhang Überlegungen zur künftigen Nutzung angestellt.

Hinsichtlich der Nutzung ist eine "Mehrzweckhalle" mit einer sporadischen Nutzung von ca. 10 - 12 Veranstaltungen im Jahr vorgesehen. Die Halle soll vordringlich der sportlichen Nutzung (Vereinssport wie Gymnastik, Tischtennis, Handball, Fußball) dienen und nicht so sehr dem Charakter einer Mehrzweckhalle entsprechen. Es ist in der Mehrzweckhalle keine feste Bühne vorgesehen. Dennoch sollen Veranstaltungen wie Sportfest des Sportvereins, Generalversammlung des Sportvereins, der Feuerwehr, Konzerte (2 x pro Jahr) u. ä., wie sie bisher schon in der Gemeinde Neuried üblich waren, künftig auch ermöglicht werden. Bei gut besuchten Veranstaltungen ist mit ca. 200 Personen zu rechnen. Der Mehrzweckraum im Bürgerhaus ist für kleinere Gruppen < 30 Personen gedacht, z.B. für Yoga, Gymnastik oder kleiner Vorstandssitzungen.

#### Sportheim

Das bestehende Sportheim des SV Schutterzell beinhaltet derzeit auch eine öffentliche Vereinsgaststätte, der ca. 12 Stellplätze nördlich des Sportheims zuzuordnen sind.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "sportliche und kulturelle Zwecke" zur Errichtung eines Bürgerhauses sowie für das bestehende Sportheim gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend der vorliegenden konkreten Planungen bzw. dem bestehenden Sportheim getroffen.

#### 4.3.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und unter Bezug der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung des geplanten Bürgerhauses sowie des bestehenden Sportheims durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe entsprechend des vorliegenden Entwurfs bzw. gemäß Bestand beschränkt.

Die maximale Wandhöhe für das Bürgerhaus wird entsprechend dem Entwurf mit 7,50 m, die Firsthöhe mit max. 9,00 m festgesetzt. Für das Sportheim wird entsprechend dem Bestand eine max. Firsthöhe von 5,00 m festgesetzt.

Die Wand- und Firsthöhen werden gemessen ab OK festgesetztem Bezugspunkt im "Zeichn. Teil".



#### 4.4 Bauweise

Im Planungsgebiet wird für das geplante Bürgerhaus (NZ 2) die abweichende Bauweise festgesetzt, es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von max. 57,00 m zulässig.

Diese Festsetzung orientiert sich an den vorliegenden Entwürfen des geplanten Gebäudes.

Für das bestehende Sportheim (NZ 1) wird die offene Bauweise gemäß Bestand festgesetzt.

#### 4.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Auf der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind ca. 48 Pkw-Stellplätze für das Bürgerhaus sowie Sportheim vorgesehen.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende und geplante Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen. So wird eine Dachneigung entsprechend dem vorliegenden Entwurf (NZ 2) bzw. dem Bestand (NZ 1) festgesetzt.

### 5 Umweltbericht

Zur 1. Änd. u. Erw. des B-Plans "Sport- und Freizeitgelände am See" wurde ein Umweltbericht erstellt.

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Sport- und Freizeitgelände am See" der Gemeinde Neuried, OT Schutterzell gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Nachfolgend aufgeführt ist eine Zusammenfassung aus dem beigefügten Umweltbericht vom 12.01.2023. Auf die ausführliche Darstellung wird verwiesen.

#### **Auswirkungen auf Schutzgebiete**

Das **FFH-Gebiet "Untere Schutter und Unditz"** (Nr.: 7513341) befindet sich in einem Abstand von 120 m südöstlich von der 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Sport- und Freizeitgelände am See". Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zu einem Natura 2000-Gebiet wurde die Durchführung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung erforderlich.

Mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung wurde das Büro Bioplan, Bühl, von der Gemeinde Neuried beauftragt. Das Gutachten vom 09.01.2023 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

**Die Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn die im Gutachten formulierte Maßnahme (Vermeidungsmaßnahme von Lichtemissionen) umfassend und vollständig berücksichtigt wird.**

**Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.**

### **Auswirkungen auf den Artenschutz**

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Bioplan Bühl, von der Gemeinde Neuried beauftragt. Das Gutachten vom 12.02.2022, aktualisiert bzgl. Maßnahmen 23.12.2022, ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

**Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.**

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. als Zuordnungsfestsetzung aufgenommen.

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

*VM 1 - Baufeldräumung*

*VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten*

*VM 3 - Vermeidung von Eingriffen in potentielle Fledermausquartiere*

*VM 4 - Bauzeitenbeschränkung*

*VM 5 - Vermeidung von Lichtemissionen*

*VM 6 - Gelbbauchunke und Kreuzkröte*

#### *Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)*

*CEF 1 - Stilllegungsfläche*

*CEF 2 - Kästen für Vögel und Fledermäuse*

#### *Monitoring*

### **Auswirkungen auf die Schutzgüter**

In einer Tabelle werden gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung wird für Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans, in dem es Veränderungen durch die Anlage des Parkplatzes (Teilbereich 1) und die Errichtung des Bürgerhauses (Teilbereich 2) gibt, erstellt. Diese Eingriffsbereiche überlagern größtenteils den rechtskräftigen B-Plan "Sport- und Freizeitgelände am See" vom Mai 1996. Im Süden werden Teilflächen des Flst.Nr. 2013/1 (Weg) und der Ackerfläche Flst.Nr. 2012 einbezogen. Da sich bei der Zufahrtsstraße "Am Sportplatz" und im Bereich des Sportheims keine Veränderungen ergeben, werden diese Flächen bei der naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung nicht betrachtet.

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil der 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Sport- und Freizeitgelände am See" incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut <b>Boden</b>	<b>16.846 Ökopunkte</b>
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut <b>Pflanzen/Tierwelt</b>	<b>36.278 Ökopunkte</b>
<b>Gesamt</b>	<b>53.124 Ökopunkte</b>

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt wird durch Teil-Abbuchung von nachfolgender Ökokontomaßnahme der Gemeinde Neuried erbracht.

Es handelt sich dabei um die Maßnahme

- **Neuried-Altenheim Schneidhof 1283/84 Oberbodenauftrag (AZ: 317.02.134)**

Die Maßnahme, die am 08.09.2019 vom Landratsamt Ortenaukreis genehmigt wurde, führt zur Verbesserung der Bodenfunktion "Standort für Kulturpflanzen" durch Erhöhung der Feldkapazität des durchwurzelbaren Bodenprofils. Es ist vorgesehen, dass Oberbodenauftrag auf der Maßnahmenfläche in einer Stärke von 20 cm unter Anleitung durch einen zertifizierten bodenkundlichen Baubegleiter erfolgt.

Zum Genehmigungszeitpunkt verfügte die Maßnahme über ein Aufwertungspotential von 282.910 Ökopunkten. Seit 09.05.2019 befindet sich die Maßnahme in Umsetzung.

**Durch Teil-Abbruch von einer Ökokontomaßnahme der Gemeinde erfolgt eine ausreichende Kompensation für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt.**

## 6 Lärmschutz (Büro Dr. Jans)

Im Rahmen der 1. Änd. u. Erw. des B-Plans wurde im Hinblick auf die angrenzende vorhandene Wohnbebauung ein Lärmschutzgutachten zur Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft erstellt. Dieses Gutachten trifft Aussagen zu erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen.

Das Gutachten des Büros für Schallschutz, Dr. Jans (Fassung v. 29.03.2022), das dem B-Plan beigelegt wird, ist dabei zu folgendem Ergebnis gekommen:

*Gemäß den Ausführungen in den Abschnitten 6.1.1 und 6.1.2 wird sowohl bei der Situation "Regelfall" als auch bei "besonders lauten" Veranstaltungen im Beurteilungszeitraum "nachts" der in der Nachbarschaft jeweils maßgebende Immissionsrichtwert "nachts" der Freizeitlärm-Richtlinie überschritten; innerhalb der abendlichen Ruhezeit wird der dann maßgebende Immissionsrichtwert aber überwiegend eingehalten (ausgenommen die Immissionsorte e und f bei "besonders lauten" Veranstaltungen). Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen vorwiegend mit dem Ziel einer hinreichenden Lärminderung während der Nachtzeit durchzuführen.*

Im B-Plan werden daher bauliche Schallschutzmaßnahmen für die Gebäudeaußenteile des geplanten Bürgerhauses sowie technische Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf eine erforderliche Lüftungsanlage planungsrechtlich festgesetzt (s. Planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. 11). Die erforderlichen organisatorischen Schallschutzmaßnahmen, die dem Gutachten vorausgesetzt werden, werden als Hinweis für die spätere Baugenehmigung in die Bauungsvorschriften aufgenommen (s. Hinweise Ziff. 3).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ergibt sich folgendes:

#### Regelfall

*Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen werden in den Anlagen 21 bis 27 für den "Regelfall" die jeweiligen Beurteilungspegel für die abendliche Ruhezeit von 20.00 bis 22.00 Uhr ( $L_{r,tiR}$ ) sowie für die ungünstigste Nachtstunde ( $L_{r,n}$ ) nachgewiesen:*

*Der jeweils maßgebende Immissionsrichtwert (IRW) wird **eingehalten**.*

*Der Nachweis beschränkt sich in den Anlagen 21 bis 27 auf die abendliche Ruhezeit und den Nachtzeitraum; für die weiteren Beurteilungszeiträume während der Tagzeit (sowohl werktags als auch an Sonn- und Feiertagen) resultieren jedoch keine höheren Beurteilungspegel als die in obiger Tabelle ermittelten Werte  $L_{r,tiR}$ . Somit folgt generell für den Tagzeitraum eine **Einhaltung des jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerts**.*

#### Besonders laute Veranstaltungen

*Für "besonders laute Veranstaltungen" ( $L_i = 100$  dB(A) in der Halle) errechnen sich unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen folgende Beurteilungspegel für die abendliche Ruhezeit von 20.00 bis 22.00 Uhr ( $L_{r,tiR}$ ) und für die ungünstigste Nachtstunde ( $L_{r,n}$ ):*

*Diese Beurteilungspegel werden in den Anlagen 28 bis 34 rechnerisch nachgewiesen.*

*Der jeweils maßgebende Immissionsrichtwert (IRW) wird **eingehalten bzw. unterschritten**.*

#### Spitzenpegel sowie Ziel- und Quellverkehr

*Bereits in Abschnitt 6.2 wurde nachgewiesen, dass Einzelereignisse keine unzulässigen Pegelspitzen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft verursachen.*

*Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 6.3 führt auch der Ziel- und Quellverkehr **zu keinen unzulässigen Immissionen** in der Nachbarschaft.*

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass auf Grundlage der geplanten Nutzung und unter Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen die schalltechnischen Anforderungen der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden.

(Auf die detaillierten Aussagen im Gutachten des Büros Dr. Jans, das der B-Planänderung beigelegt ist, wird verwiesen).

## 7 Ver- und Entsorgung (RS Ingenieure)

*Nach Prüfung des Bodengutachtens ist eine Versickerung unter Einhaltung der festgelegten Sohlhöhe möglich.*

*Aufgrund der Topografie muss die Zuleitung zu der Versickerungseinrichtung oberflächlich erfolgen. Ggf. sind mehrere Versickerungsmulden anzuordnen.*

*Das Planungsgebiet wird von der Straße „Am See“ oder „Am Sportplatz“ über die entsprechenden Medien (Strom, Wasser etc.) versorgt.*

*Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt für das Plangebiet im modifizierten Trennsystem.*

*Zur Ableitung der Schmutzwässer ist es vorgesehen im Baugebiet einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 zu verlegen und diesen an den bestehenden Schmutzwasserstrang in der Straße „Am Sportplatz“ anzubinden.*

*Die Auswertung des Bodengutachtens ergab eine ausreichende Versickerfähigkeit des Untergrundes. Die Sohlhöhe der Versickerungseinrichtung muss dabei min. 150,4 m+NN betragen, um den Mindestabstand zum mittleren, höchsten Grundwasserstand (MHGWS) von einem Meter einzuhalten. Die Zuleitung zu den Versickerungseinrichtungen soll oberflächlich erfolgen.*

*Die Versickerungseinrichtungen ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA A-138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten. Sämtliche Parkflächen der Außenanlage sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.*

*Eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers mit ausreichendem Gefälle in den nächstliegenden Regenwasserkanal ist nicht möglich.*

*Eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den nahegelegenen Regenwasserkanal in der Straße „Am Sportplatz“ ist nicht möglich, da das notwendige Gefälle der Regenwasserkanalisation nicht hergestellt werden kann.*

*Anfallende Schmutzwässer können in dem bestehenden Schmutzwasserstrang in der Straße „Am Sportplatz“ eingeleitet werden.*

## 8 Löschwasserversorgung

Nach Aussage der Feuerwehr ist ein zusätzlicher Hydrant zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung erforderlich. Ein geeigneter Standort ist i.R.d. weiteren Erschließungsplanung festzulegen.

## 9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,81 ha	=	100 %
Verkehrsfläche	ca. 0,03 ha		3,7 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung / Parkplatz	ca. 0,10 ha	=	12,3 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,04 ha		4,9 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,64 ha	=	79,1 %

## 10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Grunderwerb  
Grenzregelung  
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Freiburg, den 30.03.2021 LIF-ta-ba  
12.01.2023 LIF-ba  
17.03.2023 LIF-ba

Neuried, den 05. MAI 2023

### PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer

156Beg09.doc



Tobias Uhrich, Bürgermeister