

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans "Sport- und Freizeitgelände am See"

der Gemeinde Neuried, OT Schutterzell (Ortenaukreis)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gemeinbedarfsfläche "sportliche und kulturelle Zwecke"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "kulturelle und sportliche Zwecke" sind die Anlage eines Bürgerhauses (für sportliche, kulturelle Veranstaltungen, Bürgerversammlungen) - NZ 2 - sowie ein Sportheim mit Gastronomie - NZ 1 - zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, die max. Grundfläche (in m²) sowie die Wand- und Firsthöhe wird für das Planungsgebiet durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

2.2.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf
in der NZ 2 max. 7,50 m
betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab festgesetztem Höhenbezugspunkt (s. "Zeichn. Teil", wird noch ergänzt) bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

2.2.2 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf
in der NZ 1 max. 5,00 m
in der NZ 2 max. 9,00 m
betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab den im „Zeichn. Teil“ festgesetzten Höhenbezugspunkten (s. "Zeichn. Teil", wird noch ergänzt) bis OK First.



3 Bauweise

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

Für die NZ 1 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für die NZ 2 wird die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge bis max. 57,00 m zulässig.

4 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

4.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser ist innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie der Parkplatzfläche zu versickern. Die Versickerungseinrichtungen sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA A-138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten. Alle Parkflächen der Außenanlage sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Verkehrsgrünfläche / öffentliche Grünfläche

Im Norden des Planungsgebiets ist zur Eingrünung des Parkplatzes eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die Grünfläche ist gemäß Ziff. 9.2 und 9.5 anzulegen bzw. zu erhalten und zu pflegen.

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

(§9 (1) Ziffer 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 Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 09.01.2023 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.02.2022, aktualisiert 23.12.2022 erstellt von Bioplan Bühl, durchzuführen.

8.1 Vermeidung von Lichtemissionen

(Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung und VM 5 - saP)

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen auf die lokale Fledermauspopulation müssen grundsätzlich bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.

Es 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. Dafür sind die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

8.2 Baufeldräumung (VM 1 - saP)

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass, nach § 39 Abs. 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 oder auf Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

8.3 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2 - saP)

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.

8.4 Vermeidung eines Eingriffs in potentielle Fledermausquartiere (VM 3 - saP)

Um die Beeinträchtigung und Zerstörung potentieller Fledermaus-Quartiere zumindest teilweise zu vermeiden, sind Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Sportheim (Nutzungszone 1) sowie dessen Abriss zu vermeiden. Zudem dürfen die in Nutzungszone 1 kartierten Bäume nicht im Rahmen des Vorhabens gefällt werden. (s. Ziff. 9.4)

8.5 Bauzeitenbeschränkung (VM 4 - saP)

Alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten müssen außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogel-Arten.

8.6 Gelbbauchunke und Kreuzkröte (VM 6 - saP)

Die sich nach Regen bildenden flachen Gewässer sind umgehend zu beseitigen, damit sich keine Gelbbauchunken sowie Kreuzkröten ansiedeln und darin laichen können.

8.7 Ökologische Baubegleitung / Monitoring

Die Umsetzung der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Pflanzung von Bäumen im Bereich des Parkplatzes

Ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) entsprechend der Artenliste "Laubbäume" ist je 8 Stellplätze im Bereich des Parkplatzes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Laubbäume ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Für eine ausreichende Baumscheibe (mindestens 2 x 2 m) sowie Belüftung und Bewässerung muss gesorgt werden. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Stauden zu bepflanzen oder mit einer standortgerechten Kräuter-/Grasmischung anzusäen.

9.2 Strauchpflanzung zur Eingrünung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zur Eingrünung entlang der westlichen Grenze des Parkplatzes standortgerechte, gebietsheimische Sträucher als Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Pflanzung von Bäumen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Bürgerhaus"

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Bürgerhaus" sind mind. 8 Stck. hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 12/14 cm; 3 x verpflanzt) entsprechend der Artenliste "Laubbäume" anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Laubbäume ist entsprechender Ersatz zu leisten.

9.4 Erhalt von Bäumen

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Laubbäume im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Sportheim" sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

9.5 Erhalt einer Wiese

Die öffentliche Grünfläche nördlich des Parkplatzes ist als Wiesenfläche zu erhalten und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

10 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

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

10.1 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Baugebiets

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Ziff. 8.1 bis Ziff. 8.6 - werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch den Bau des Bürgerhauses und die Anlage des Parkplatzes entstehen, zugeordnet.

10.2 Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Baugebiets

Die nachfolgend aufgeführten aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch den Bau des Bürgerhauses und die Anlage von Stellplätzen entstehen, zugeordnet.

Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung vom 09.01.2023 und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 12.02.2022, aktualisiert 23.12.2022 erstellt von Bioplan Bühl, durchzuführen.

Stilllegungsfläche (CEF 1 – saP)

Als Ausgleich für den Wegfall von Baumhöhlen und Quartierstrukturen als Brutplätze für verschiedene Vogel-Arten sowie als mögliche Fledermaus-Quartiere sind vorhandene standortheimische Bäume zu Habitatbäumen zu entwickeln.

Dies hat durch Ausweisung einer Stilllegungsfläche mit einer Größe von 0,5 ha im Bereich des Unteren Waldes (Flst.Nr. 5301), etwa 1,5 Kilometer nordwestlich des Geltungsbereichs, zu erfolgen. Hierbei handelt es sich um einen Traubenkirschen-Erlen-Eschen-Wald innerhalb des kartierten Waldbiotops 'Feuchtwald im Täuferwald N Schutterzell' (Biotop-Nr. 275133171436).

Auf der Fläche wachsen aktuell Schwarzerle, Esche, Traubenkirsche, Hasel und Flatterulme. Es besteht eine ausgeprägte Strauchschicht sowie eine hohe Grundfeuchte. In dem ausgewählten Bereich sind aktuell zahlreiche Bäume mit einem ausreichenden Alter und Durchmesser für die Entwicklung zu Habitatbäumen vorhanden; einige befinden sich bereits in der Absterbephase.

Die Fläche ist vor Beginn der Baufeldräumung vollständig aus der forstlichen Nutzung zu nehmen. Bäume sind nur im Zuge der Verkehrssicherungspflicht zu entnehmen. Anfallendes Totholz ist im Wald zu belassen.

Kästen für Vögel und Fledermäuse (CEF 2 - saP)

An den neuen Habitatbäumen in der Stilllegungsfläche (Flst.Nr. 5301) sind folgende Kästen für den Star aufzuhängen, z.B. Firma HASSELFELDT/SCHWEGLER, Aukrug/Schorndorf:

21 x Starenhöhle 3SV Ø 45 mm.

Zudem sind insgesamt 25 Fledermaus-Kästen ebenfalls an den neuen Habitatbäumen aufzuhängen.

Hierfür werden folgende Kästen empfohlen, z.B. Firma SCHWEGLER, Schorndorf:

6 x Fledermaushöhle 2FN (speziell)

6 x Fledermaushöhle 2F (mit doppelter Vorderwand)

7 x Fledermausflachkasten 1FF

sowie, z.B. Firma HASSELFELDT, Aukrug:

3 x Fledermaus Großraumhöhle

2 x Fledermausganzzjahresquartier für Abendsegler.

Die Kästen sind katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite.

Das Aufhängen der Kästen muss vor der Fällung und Rodung der Gehölze erfolgen. So werden die lokalen Populationen mittelfristig durch das Entstehen neuer Brut- bzw. Quartiermöglichkeiten unterstützt.

Die Standorte der Kästen für Vögel und Fledermäuse sind mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

Monitoring

Die Nistkästen für Vögel sowie die Fledermaus-Kästen sind in den ersten fünf Jahren jährlich in den Sommermonaten durch eine Person mit ornithologischen bzw. fledermauskundlichen Kenntnissen auf Besiedlung zu kontrollieren.

Die Nistkästen für Vögel sind in den ersten fünf Jahren jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. Entfernen von Nistmaterial.

Die Kästen für die Fledermäuse müssen für mindestens zehn Jahre aufgehängt und jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher), auf Funktionsfähigkeit überprüft und gegebenenfalls gereinigt werden. Die Ganzjahresquartiere für Fledermäuse sind hingegen im September oder Oktober zu reinigen.

Die entsprechenden Monitoringberichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen.

10.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch den Bau des Bürgerhauses und die Anlage von Stellplätzen entstehen, ist ein entsprechender Ausgleich durch die Abbuchung von 53.124 Ökopunkten der nachfolgenden Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuried zu erbringen:

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

11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Bauliche Schallschutzmaßnahmen

Die Gebäudeaußenbauteile des Bürgerhauses dürfen die im Gutachten in Abschnitt 4.1.1.2 für die effektive Luftschalldämmung angegebenen Werte $R_{A,C} = R_w + C - u_{prog}$ und $R_{A,Ctr} = R_w + C_{tr} - u_{prog}$ nicht unterschreiten. Für den Sicherheitsbeiwert u_{prog} gilt in der Regel $u_{prog} = 2$ dB, lediglich für Türen gilt $u_{prog} = 5$ dB.

Sofern im Zuge des Planungsfortschritts von dem in Abschnitt 4.1.1.2 des Gutachtens beschriebenen Konstruktionsaufbau einzelner Bauteile abgewichen wird, ist nachzuweisen, dass die zur Ausführung kommenden Bauelemente hinsichtlich ihrer schalltechnischen Eigenschaften den hier beschriebenen Elementen mindestens gleichwertig sind. Ggf. kann die geringere Luftschalldämmung eines Bauteils auch durch Schallschutzmaßnahmen an anderen Bauteilen kompensiert werden oder auch der Nachweis geführt werden, dass sich die geringere Luftschalldämmung nicht relevant auf die Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft auswirkt.

11.2 Technische Schallschutzmaßnahmen

Die über die Lüftungstechnischen Anlagen auf dem Dach des Bürgerhauses insgesamt ins Freigelände abgestrahlte Schall-Leistung darf einschließlich ggf. erforderlicher Zuschläge für die Geräuschauffälligkeit max. betragen:

Lüftungstechnische Anlagen des Bürgerhaus: $L_w \leq 80 \text{ dB(A)}$

Je nach konkretem Standort dieser Anlagen sind diese Werte noch zu modifizieren.

Außerdem gelten diese Werte für die Nachtzeit; "tags" sind ggf. höhere, im konkreten Fall noch zu ermittelnde Werte zulässig. (Falls dieser Fall eintritt, ist eine Schalltechnische Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren erforderlich).

Die Türflügel des Windfangs des Bürgerhauses sind mit automatischen Türschließern auszustatten.

12 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

12.1 Laubbäume

Zur Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich des Parkplatzes und der Gemeinbedarfsfläche Nutzungszone 2 (Bürgerhaus) sind Arten entsprechend der aktuellen Empfehlungen der GALK Liste der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu verwenden.

(<https://www.galk.de/arbeitskreise/stadtdbaeume/themenuebersicht/strassenbaumliste/galk-strassenbaumliste>)

12.2 Eingrünung

Die nachfolgende Liste, die der Veröffentlichung der LUBW Karlsruhe „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (2002)“ entnommen ist, zeigt Straucharten 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 zur Eingrünung des Parkplatzes 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.

Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben

Naturraum (210): Offenburger Rheinebene

Kürzel Wissenschaftlicher Name

Sträucher:

Hri	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel) *2
Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel) *1
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewönl. Pfaffenhütchen) *2
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Lig	Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster) *2
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	Salix purpurea	(Purpur-Weide)
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
WS	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball) *2
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen.

Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten *2: giftige Arten



B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

- 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2 Unbeschichtete Metalldächer sind im Hinblick auf die geplante Versickerung unzulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung der Parkplatzanlage

Parkierungsflächen sind mit stark wasserdurchlässigen Belägen Faktor $\leq 0,7$ (z.B. Großpflaster mit Rasenfuge) herzustellen, damit das Niederschlagswasser direkt versickern kann.

2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zuwegung sowie Bereiche für Fahrradstellplätze sind mit stark wasserdurchlässigen Belägen Faktor $\leq 0,7$ (z.B. Großpflaster mit Rasenfuge) herzustellen, damit das Niederschlagswasser direkt versickern kann.

Die nicht bebauten und befestigten Grundstücksflächen sind als Grünfläche insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden.

Eine Gestaltung der Grünflächen mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

1.1 Altlasten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Landratsamt Ortenaukreis eine altlastenrelevante Fläche bekannt.

2.1.1 Altablagerung „Ritte“

Im Rahmen der „Fortschreibung der Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde im nördlichen Bereich des Grundstücks, Flst.-Nr. 1809, die Altablagerung „Ritte“, Obj.Nr. 03659, erhoben. Es handelt sich dabei um den Abraum der früheren gemeindeeigenen Kiesgrube, der nicht verwendet werden konnte und seitlich am See eingebracht wurde.

Die Altablagerung wurde am 13. November 1997 verwaltungsintern beim Landratsamt

Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 1“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Die Einstufung in „A = Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Verdachtsfläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und als solche im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert (archiviert) wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

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

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

1.2 Bodenschutz

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

Dies bedeutet insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die 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 Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der 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 humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswegen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit stark wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, 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 und 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 nah 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.

2 Hinweis der Gemeinde Neuried

2.1 Immissionsschutz - Organisatorische Schallschutzmaßnahmen

Regelfall

Für die im Gutachten zugrunde gelegte Situation "Regelfall" sind folgende organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

Halle

- Die Fenstertüren in der Nordfassade der Halle sowie die Türen in der Südfassade der Halle müssen nach 22.00 Uhr geschlossen sein.
- Für die Dachoberlichter der Halle ist nach 22.00 Uhr eine Öffnungsfläche von maximal 2 m^2 zulässig. Die für diese Öffnungsfläche noch anzusetzende Schallemission wird in der Tabelle in Anlage 9 des Gutachtens unter der lfd. Nr. 9c ermittelt. Die Begrenzung auf 2 m^2 Öffnungsfläche könnte dadurch realisiert werden, dass nur 2 der 4 RWA-Oberlichter (jeweils ca. 1 m^2) geöffnet werden oder dass die Hubhöhe der 4 Oberlichter entsprechend begrenzt wird.

Mehrzweckraum und Foyer

- Lärmintensive Veranstaltungen im Mehrzweckraum sind nach 22.00 Uhr nur bei geschlossenen Außenbauteilen zulässig. "Lärmintensive" Veranstaltungen sind beispielsweise Feiern und Feste, Musikdarbietungen u.ä., nicht aber Besprechungen oder Vorträge.
- Die nach Süden orientierten Außentüren des Foyers müssen nach 22.00 Uhr geschlossen sein. Die RWA-Oberlichter dürfen aber geöffnet sein.

Bei "besonders lauten" Veranstaltungen in der Halle, wie z. B. Faschnachts- und Tanzveranstaltungen, Geburtstagsfeiern und Vereinsfeste mit lauten Musikeinspielungen (Raumschallpegel $L_i = 100 \text{ dB(A)}$), sind folgende organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Alle öffenbaren Außenbauteile der Halle und des Foyers im Bürgerhauses müssen "nachts" (22.00 bis 6.00 Uhr) geschlossen sein. Während der Nachtzeit ist ausschließlich ein kurzdauerndes Öffnen der Türen des Windfangs zum Durchgang zulässig.
- Innerhalb der abendlichen Ruhezeit von 20.00 bis 22.00 Uhr müssen die nach Norden orientierten Fenstertüren der Halle geschlossen sein. Die Oberlichter von Halle und Foyer sowie die nach Süden orientierten Türen von Halle und Foyer dürfen geöffnet sein.

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

3 Hinweis des RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Hochflutlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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.

4 Hinweis des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz

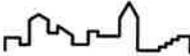
4.1 Dach- und Fassadenbegrünung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen.

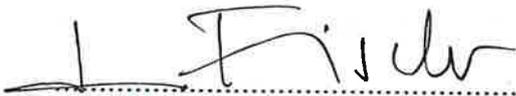
Freiburg, den 30.03.2021 LIF-FEU-ba
12.01.2023 LIF-FEU-ba
17.03.2023 LIF-FEU-ba

Neuried, den 05. MAI 2023

156Sch07.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer





Tobias Uhrich, Bürgermeister