

Bebauungsplan "Kalabrich - Ost" in Neuried-Ichenheim

Begründung Entwurf

Stand: 27.08.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planung.....	4
2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6
3	Verfahren.....	6
4	Übergeordnete Planungen.....	8
4.1	Flächennutzungsplan.....	8
4.2	Regionalplan.....	9
4.3	NATURA-2000 Gebiete / Artenschutz / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte	10
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	11
6	Plangebiet.....	11
6.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	11
7	Bestand und Auswirkungen der Planung.....	12
7.1	Topografie.....	12
7.2	Nutzung	12
7.3	Umweltbelange	12
7.4	Klimaschutz.....	14
7.5	Soziales Umfeld.....	14
7.6	Boden- / Baugrundbeschaffenheit.....	14
7.7	Grundwasserstände.....	15
7.8	Gewässer.....	16
7.9	Starkregen	16
7.10	Hochwasserschutz.....	17
7.11	Militärische Altlasten / Kampfmittel	18
7.12	Sonstige Altlasten	19
7.13	Störfallbetriebe.....	19
7.14	Immissionen.....	19
7.15	Archäologische Kulturdenkmale.....	21
7.16	Verkehrliche Erschließung	21
7.17	Ver- und Entsorgung.....	21
7.18	Bodenaushub.....	23
7.19	Abfallentsorgung.....	24
8	Bodenordnung	25
9	Städtebauliches Konzept	25
10	Städtebauliche Kennwerte.....	25
11	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	27

11.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO).....	27
11.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO).....	27
11.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)	28
11.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	28
11.5	Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).....	28
11.6	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO).....	29
11.7	Wohneinheiten.....	29
11.8	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	29
11.9	Verkehrsflächen.....	29
11.10	Flächen für Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	30
11.11	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	30
11.12	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	30
11.13	Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a-d BauGB).....	30
11.14	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	30
11.15	Flächen / Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ..	31
11.16	Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	32
11.17	Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	32
12	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.....	34
12.1	Allgemeine Gestaltungsvorschriften.....	34
12.2	Dächer	34
12.3	Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen	34
12.4	Grundstücksgestaltung	34
12.5	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	34
12.6	Außenantennen	35
13	Verfahrensvermerke	36
14	Rechtscharakter	36
15	Anlagen	37

1 Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Neuried hat viele Nachfragen nach Wohnbauflächen in den verschiedenen Ortsteilen. In Ichenheim konnte die Nachfrage in den vergangenen Jahren leider nicht befriedigt werden. Die letzte Gebietsentwicklung wurde 2018 im Baugebiet "nördlicher Tramweg" mit 18 Bauplätzen realisiert. Im Flächennutzungsplan sind für den Teilort Ichenheim noch zwei geplante Wohnbauflächen ausgewiesen, die zwischenzeitlich noch nicht umgesetzt sind. Eine Teilfläche liegt im Bereich westlich des Baugebietes "nördlicher Tramweg" und konnte auf Grund von Grundstücksverfügbarkeiten bisher nicht realisiert werden. Die Gemeinde ist hier in regelmäßigen Abständen in Kontakt mit den Eigentümern. Die zweite Fläche liegt im aktuellen Geltungsbereich.

Zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an Wohnbauflächen ist aber darüber hinaus die Ausweisung weiterer Wohnbaugebiete erforderlich.

Der Gesetzgeber hat vor geraumer Zeit bereits ein beschleunigtes Verfahren zur Schaffung von Wohnbauflächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) verabschiedet. Ergänzend hierzu wurde 2017 mit Aufnahme des § 13b in das BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Flächen ausgeweitet, die zwar im Außenbereich liegen aber an bestehende Bebauung anschließen, eine Wohnnutzung ausweisen und eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begründen, die nicht größer als 10.000 m² ist. Der § 13b wurde 2021 durch das „Baulandmobilisierungsgesetz“ bis 2024 verlängert, das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 jedoch entschieden, dass der § 13b BauGB hinsichtlich der Berücksichtigung der Umweltauswirkungen nicht mit europäischem Recht vereinbar ist und deshalb nicht mehr angewendet werden darf. Im Zuge der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes hat der Gesetzgeber daraufhin unter anderem einen neuen § 215a BauGB eingeführt - eine Art "Reparaturvorschrift" -, mit der geregelt wird, wie nach §13b bereits begonnene Verfahren rechtssicher zum Abschluss gebracht werden können (siehe hierzu auch Punkt 3).

In Folge früherer Bedarfsberechnungen wurden im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 bereits ca. 1,1 ha geplante Brutto-Wohnbauflächen für den südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan hat hierbei einen Zeitraum von ca. 15 Jahren betrachtet. Die folgende Bedarfsberechnung zeigt, dass, betrachtet auf den Zeitraum 2015 – 2025 (10 Jahre) ein Bedarf von weiteren ca. 1,54 ha besteht.

Einwohner Ichenheim 3090 (31.12.2020)
Zuwachs (Eigenentwicklung für die Funktion "Wohnen") 0,25 % pro Jahr
Zeithorizont: 10 Jahre
Einwohnerdichte für Kleinzentren 50 Einwohner / Hektar

Flächenbedarf:
 $3090 \text{ EW} \times 0,25 \% \times 10 \text{ Jahre} = 77 \text{ EW}$
bei 50 EW/h \triangleq 1,54 ha Flächenbedarf

Wenn man davon ausgeht, dass in den vergangenen Jahren geringe Flächen aus Baulücken aktiviert wurden, so besteht immer noch ein Flächenbedarf für Wohnbauentwicklungen von mindestens ca. 1,5 ha.

Bisher konnten für eine entsprechende Gebietsausweisung keine geeigneten Flächen gefunden werden. Seit langem schon strebt die Gemeinde Neuried aber eine Entlastung der Rheinstraße durch den Neubau einer Tangente im Norden von Ichenheim an. Hierzu wurden verschiedene Varianten untersucht. Die nun favorisierte Variante führt ortsnah von der Kreuzstraße zum Gewerbegebiet "Alm". Die verbleibende Fläche zwischen Ortslage und neuer Tangente soll für Wohnnutzungen und als Potentialfläche für Gewerbeentwicklung dienen.



Abb 1: Lageplan Nordtangente Ichenheim mit Darstellung Plangebiet, RS Ingenieure Stand: April 2021

Teilbereiche dieser Flächen (Südbereich zwischen „Hohweg“ und "Am Kalabrich") wurden bereits im Rahmen der letzten Flächennutzungsplanfortschreibung als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nicht im Flächennutzungsplan liegt der Bereich östlich der Straße "Am Kalabrich". Hier bestehen bereits eine einseitig angebaute Straße und ein Ortsrand, der keinerlei Übergang in die Landschaft bildet. Es soll durch eine entsprechende Ergänzung der Ortsrand neu gefasst werden. Aufgrund der Vorgabe einer flächensparenden Planung ist es von Vorteil, bereits bestehende Erschließungsstraßen effektiv zu nutzen und die Bebauung an dieser Stelle zu ergänzen. Diese Bebauung schließt unmittelbar an die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene geplante Wohnbaufläche an und kann mit einer Fläche von ca. 0,87 ha einen Teil des oben ermittelten Bedarfs abdecken.

Durch die Neuschaffung dieser zusätzlichen Wohnbauflächen und dem vorgesehenen Grünbereich erhält der Ortsrand einen neuen Abschluss, der bis zur langfristigen Entwicklung der Flächen bis zur Tangente einen guten Übergang in die freie Landschaft bildet.

Auf dieser Basis hat die Gemeinde Kontakt zu den Grundstückseigentümern aufgenommen und konnte bereits den überwiegenden Teil der für den aktuellen ersten Entwicklungsabschnitt erforderlichen Fläche erwerben, so dass die Gebietsausweisung für den zusätzlichen Wohnflächenbedarf im Anschluss an die bestehende Bebauung in diesem Bereich erfolgen soll.

2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohnbauflächen geschaffen werden.

3 Verfahren

Der Gesetzgeber hat vor geraumer Zeit bereits ein beschleunigtes Verfahren zur Schaffung von Wohnbauflächen im Innenbereich (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB) verabschiedet. Ergänzend hierzu wurde 2017 mit Aufnahme des § 13b in das BauGB die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf Flächen ausgeweitet, die zwar im Außenbereich liegen aber an bestehende Bebauung anschließen, eine Wohnnutzung ausweisen und eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begründen, die nicht größer als 10.000 m² ist.

Das Verfahren nach § 13b BauGB musste vor dem 31.12.2019 eingeleitet und bis zum 31.12.2021 abgeschlossen sein. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2021 wurde die Anwendungsmöglichkeit des § 13b durch das „Baulandmobilisierungsgesetz“ verlängert und galt damit für bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitete und bis zum 31.12.2024 abgeschlossene Planaufstellungsverfahren.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – (BVerwG 4 CN 3.) entschieden, dass der § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Damit dürfen keine Bebauungspläne mehr nach dieser Vorschrift erlassen werden.

Der Gesetzgeber hat am 17.11.2023 aber im Rahmen des Wärmeplanungsgesetzes einen neuen § 215a BauGB beschlossen, um nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zur Unanwendbarkeit des § 13b „den Mehraufwand für die Betroffenen so gering wie nach dem Europarecht möglich zu halten“ und „Rechtsklarheit“ zu schaffen.

Hier heißt es in Absatz 1: *Bebauungsplanverfahren nach § 13b ..., die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.*¹

Der Absatz 3 ergänzt: *§ 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3*

¹ § 215a Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bek.vom 03.11.17, zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 20.12.23

auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.²

Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bleiben bestehen.

Der Bebauungsplan wird nach oben genanntem Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach §215a BauGB aufgestellt.

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

Die Fläche ist derzeit als Außenbereich einzustufen. Bei einer Geltungsbereichsfläche von ca. 33.550 m² und einer voraussichtlichen Baufläche von ca. 13.950 m² für Verkehrsflächen und Grünflächen mit Entwässerungseinrichtungen bleibt eine bebaubare Fläche von ca. 19.600 m² übrig. Ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,4 ermittelt sich eine maßgebliche Grundfläche von 7.840 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 ehemaligen § 13b BauGB.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen nach § 50 BImSchG bestehen, liegen ebenfalls nicht vor.

Gem. § 215a i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Da erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wurde eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Dementsprechend ist auch gemäß § 215a Abs. 3 der § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht anzuwenden.

² § 215a Abs. 3 BauGB i.d.F. der Bek.vom 03.11.17, zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 20.12.23

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Im Baugesetzbuch aber auch schon in den übergeordneten Planungsebenen wie der Regional- und Landesplanung wird der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung von Gemeinden gegeben. Das unterstützt auch der § 1a Abs. 2 BauGB, der das Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden beinhaltet.

Deshalb wurden im Vorfeld alle Möglichkeiten der Nachverdichtung, der Aktivierung von Brachflächen u. ä. geprüft. Alle gemeindeeigenen Potentiale zur Innenentwicklung wurden bereits ausgeschöpft. Die Gemeinde spricht Eigentümer noch verbleibender Flächen regelmäßig an, aktuell sind hier aber keine relevanten Flächenentwicklungen zu erwarten.

Darüber hinaus ist der Bauflächenbedarf zu ermitteln (siehe hierzu Kapitel 1). Die Ermittlung zeigt für Neuried-Ichenheim eine Bedarfsfläche von ca. 1,54 ha auf. Der vorliegende Bebauungsplan weist eine Gesamt-Brutto-Wohnfläche von ca. 1,97 ha aus, wovon ca. 1,1 ha bereits im Flächennutzungsplan enthalten sind. Die darüberhinausgehende Bereitstellung einer Fläche von 0,87 ha deckt einen Teilbedarf hieraus.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

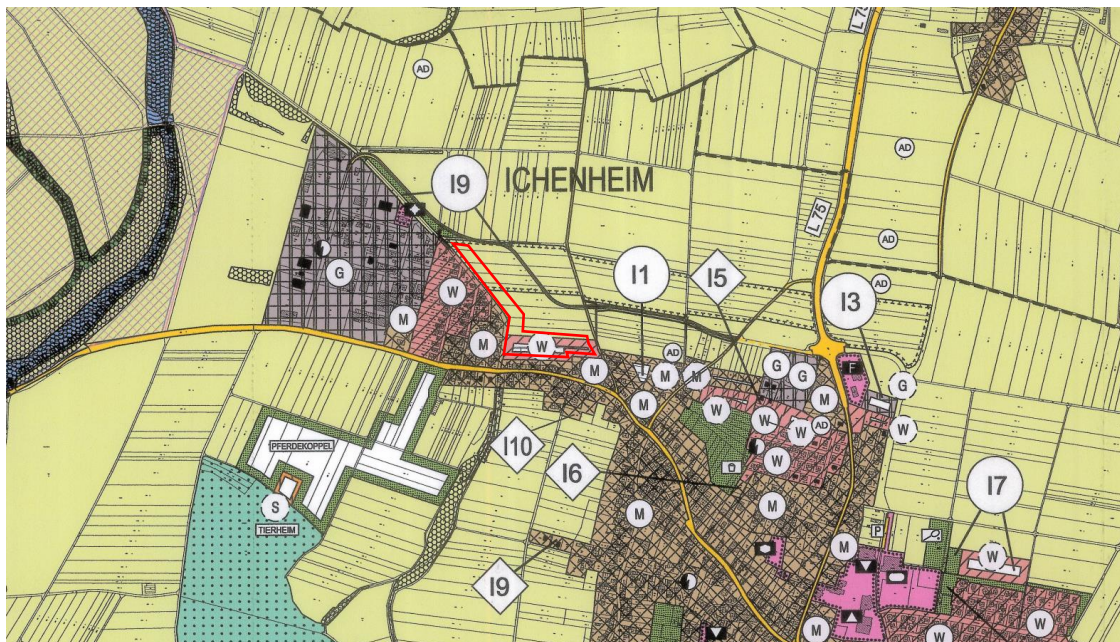


Abb 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried (9. Änderung - Wirksam geworden am 31.03.2023)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für eine Teilfläche des vorgesehenen Geltungsbereichs bereits ein geplantes Gebiet für Wohnbauflächen (W) aus. Für die übrigen Flächen weist der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nur teilweise aus dem

Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

4.2 Regionalplan

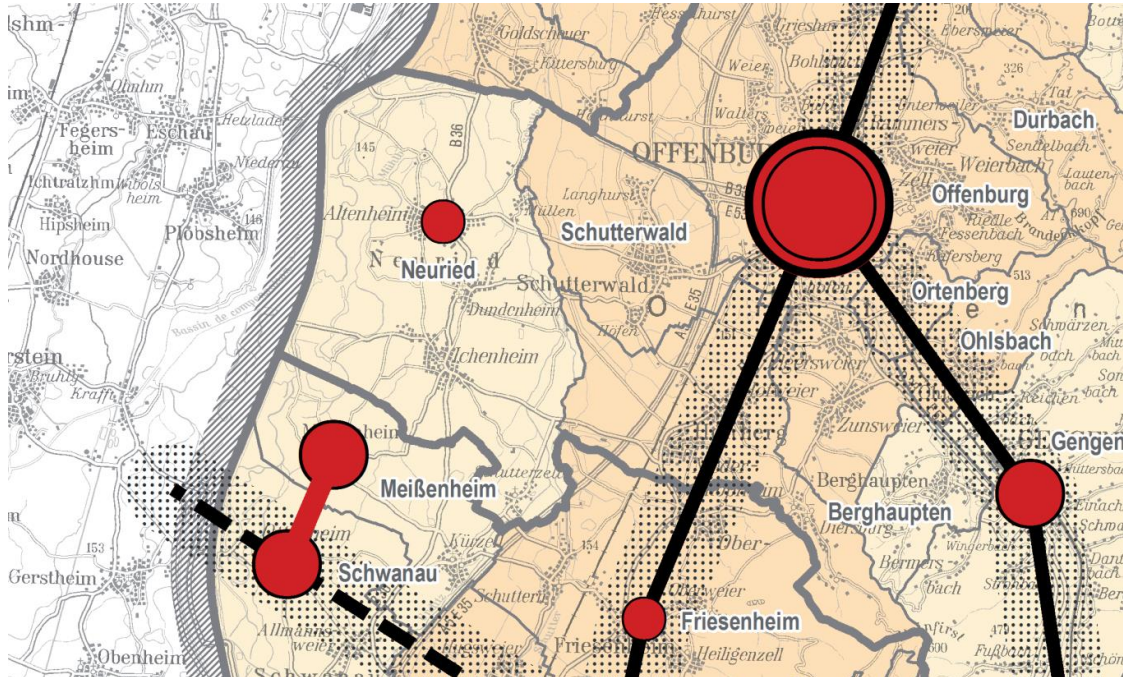


Abb 3: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: Juni 2019

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.*³

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

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.

³ Siehe Regionalplan Südlicher Oberrhein, Kapitel 2.1.3.2 (2); Regionalverband südlicher Oberrhein, Juni 2019

4.3 NATURA-2000 Gebiete / Artenschutz / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte

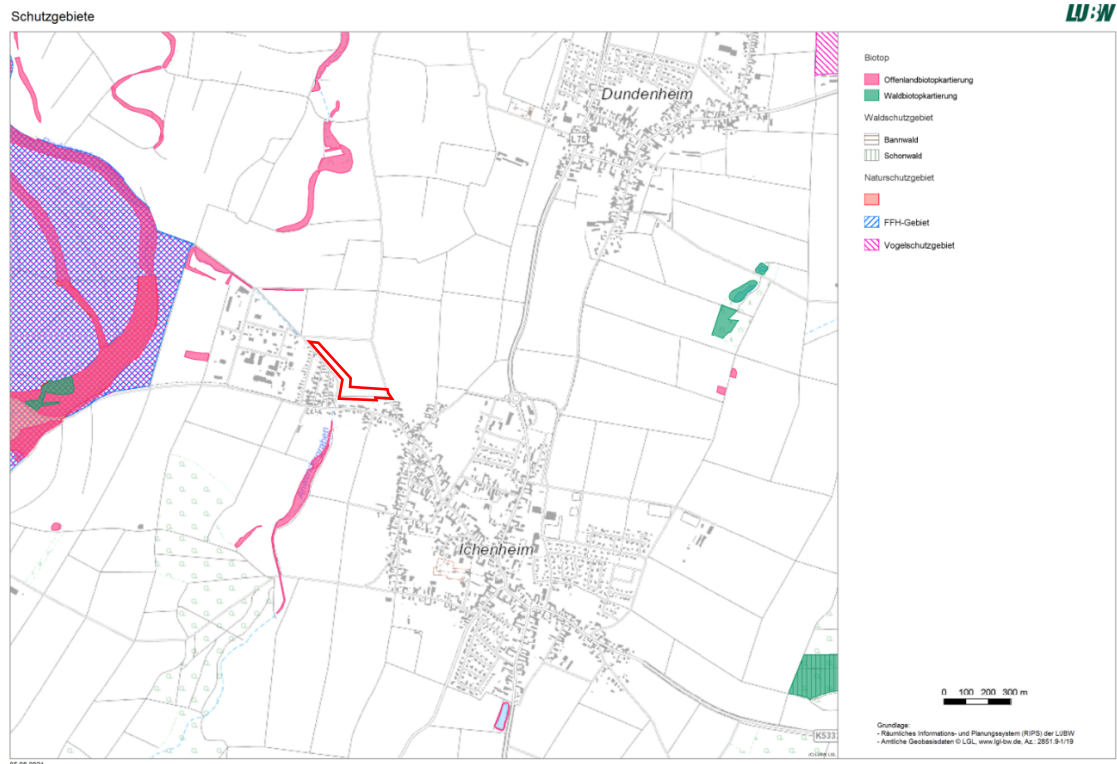


Abb 4: Auszüge aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 05.08.2021

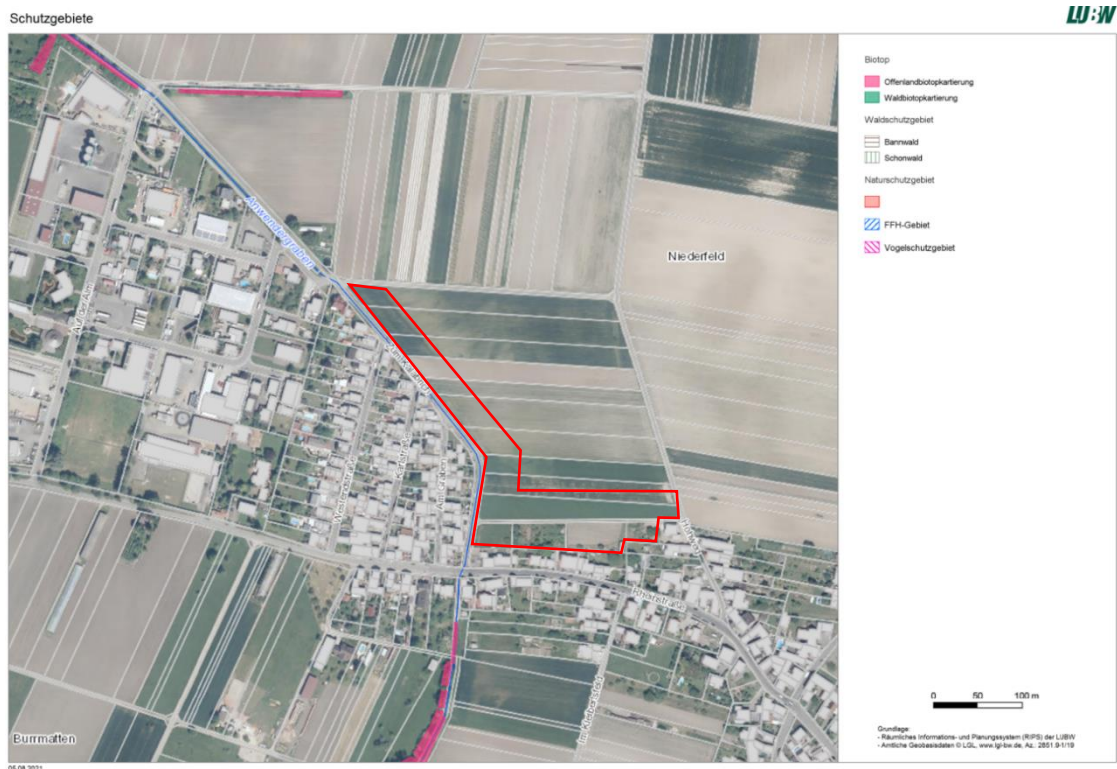


Abb 5: Auszüge aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 05.08.2021

Ein Abgleich mit den Informationen aus dem Umweltinformationssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg zeigt, dass die Fläche des angestrebten Bebauungsplans nicht in bestehende Natura 2000-Gebiete, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Vogelschutzgebiete eingreift oder tangiert. Beeinträchtigungen der formulierten Schutzziele nach § 34 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Bioplan, Bühl durchgeführt (siehe Anlage). Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden ermittelt, bewertet und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) und Amphibien (Kleiner Wasserfrosch, Gelbbauchunke und Kreuzkröte) zu rechnen. Dadurch können Betroffenheiten, aber auch die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für diese Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Daher sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert.⁴

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verwirklichung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Hierzu zählen Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien (außer Gelbbauchunke und Kreuzkröte), Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Libellen, Käfer, Landschnecken, Schmetterlinge, Farn- und Blütenpflanzen und Moose.⁴

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB.

6 Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Neurieder Ortsteil Ichenheim

Er wird begrenzt:

Im Norden und Osten: von landwirtschaftlichen Flächen

Im Süden und Westen: von bestehender Bebauung

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 33.550 m² \triangleq 3,36 ha.

⁴ Auszug aus: "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" Kapitel 8, Bioplan, Bühl, 22.08.2024 – siehe Anlage

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 5424/1, 5425, 5426, 5428, 5429, 5431

Teilweise: 5413 (Am Kalabrich), 5415, 5416, 5417, 5418, 5419, 5420, 5421, 5422, 5423, 5424,

Die Bauflächen befinden sich weitgehend im Eigentum der Gemeinde.

Die Flächen werden im Rahmen einer gesetzlichen Umlegung neu geordnet. .

7 Bestand und Auswirkungen der Planung

7.1 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben und befindet sich entlang der Straße "Am Kalabrich" auf einer Höhe ca. 147,00 m.ü.NN und steigt nach Osten bis zur Geltungsbereichsgrenze auf ca. 148,20 m.ü.NN.

7.2 Nutzung

Die Grundstücke werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bebauung wird an der Westseite ca. 25% der Schlagfläche abgetrennt.

Die verbleibenden Flächen haben aber immer noch eine gut zu beackernde Größe und Zuschnitt. Darüber hinaus werden mehrere, nebeneinanderliegende Felder durch einen Landwirt bewirtschaftet, so dass deutlich größere Wirtschaftseinheiten bestehen.

Die Gemeinde ist bereits mit den Eigentümern und Pächtern in Kontakt. Zum Teil wurden auch schon Vereinbarungen zum Flächentausch bzw. zur Umlegung getroffen.

7.3 Umweltbelange

Im Rahmen der Weiterführung des Verfahrens nach § 215a BauGB wurde eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erstellt sowie eine Eingriffs-/Ausgleichbilanz durchgeführt.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Belange bestehen nicht – siehe hierzu auch Kapitel 4.3.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan "Am Kalabrich-Ost" der Gemeinde Neuried OT. Ichenheim aufgrund der sensiblen Ortsrandlage und der Beanspruchung von Landwirtschaftsflächen mit hoher Wertigkeit sowie der Beanspruchung von Baumbestand ggf. erhebliche Umweltauswirkungen hervorruft, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.⁵

⁵ Auszug aus: Umweltbericht, Seite 8, Planungsbüro Fischer, Freiburg, 26.08.2024 – siehe Anlage

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Bioplan Bühl, von der Gemeinde Neuried beauftragt. Das Gutachten vom 20.09.2021, ergänzt 22.08.2024 ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.⁶

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden kann.⁶

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen 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.⁶

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Im Umweltbericht 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 tabellarisch dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.⁷

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.⁷

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.⁸

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Am Kalabrich-Ost" incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen mit Stand vom 19.08.2024 erstellt von RS Ingenieure, Achern zugrunde gelegt.⁸

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

- Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	193.357 Ökopunkte
- Ausgleichsplus für das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	51.208 Ökopunkte
Gesamtdefizit	142.149 Ökopunkte⁸

⁶ Auszug aus: Umweltbericht, Seite 46, Planungsbüro Fischer, Freiburg, 26.08.2024 – siehe Anlage

⁷ Auszug aus: Umweltbericht, Seite 47-49, Planungsbüro Fischer, Freiburg, 26.08.2024 – siehe Anlage

⁸ Auszug aus: Umweltbericht, Seite 50, Planungsbüro Fischer, Freiburg, 26.08.2024 – siehe Anlage

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch Abbuchung von 142.149 Ökopunkten der Ökokontomaßnahme Ichenheim "Jörgerwald", Gemeindewald Distr. 6, Abt. 7, h2; Mittelwald (Aktenzeichen: 317.02.118.04) mit einem Gesamtaufwertungspotential von 998.014 Ökopunkten erbracht.⁸

Durch die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine ausreichende Kompensation für das Schutzgut Boden.⁸

7.4 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer flächenschonenden, kompakten Bebauung unter Beachtung einer städtebaulichen Verträglichkeit verfolgt.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für Kaltluftabflüsse in Ichenheim, liegt es doch in der Ebene und an der, bezogen auf die Hauptwindrichtung von Süd-/West, windabgewandten Seite der Bebauung.

Durch die großzügigen Grünsteifen, die u.a. dem Abfluss von Regenwasser dienen, kann eine optimale Ortsrandbegrünung hergestellt werden.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung für Flachdächer sowie der Pflanzung von neuen Bäumen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt wird durch die gesetzliche Verpflichtung zur Herstellung einer Anlage zur solaren Nutzung pro Gebäude geleistet.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

7.5 Soziales Umfeld

In Ichenheim sind alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Auch Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen gibt es in Ichenheim.

7.6 Boden- / Baugrundbeschaffenheit

Im Großraum Neuried liegen überwiegend kiesige Böden mit einer dünnen Sedi- ment- oder Lehlabdeckung vor. Die Böden sind in der Regel tragfähig und bereits in geringen Tiefen von einer guten Durchlässigkeit.

7.7 Grundwasserstände

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 250 - 550 m nordwestlich der Grundwassermessstelle 122/065-9.

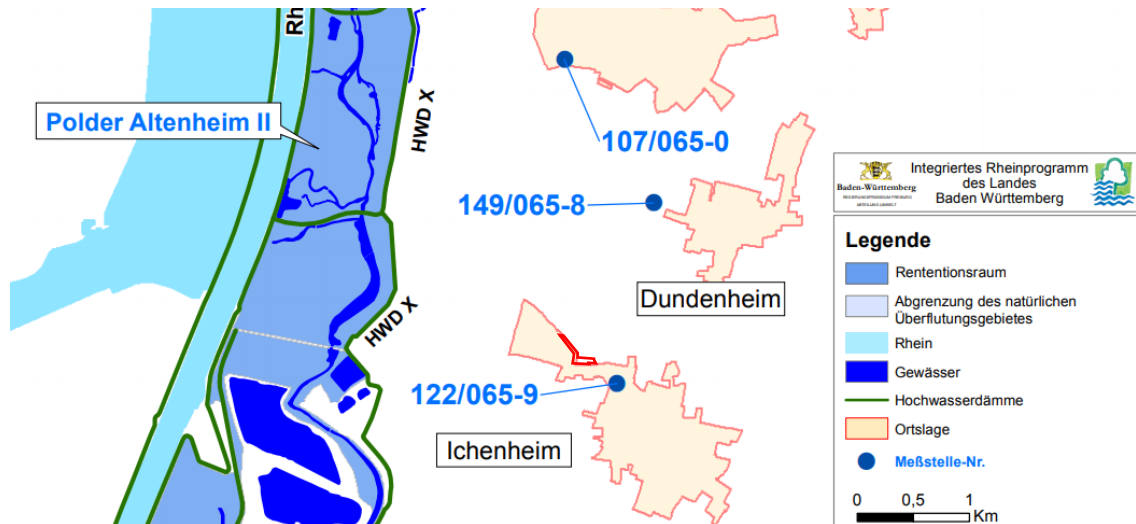


Abb 6: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten der Regierungspräsidien Baden-Württemberg; hier Integriertes Rheinprogramm (IRP) mit Abfrage des aktuellen Grundwasserstandes; Internetabfrage vom 05.08.2021

Die Werte für die Grundwassermessstelle sowie die daraus ermittelten Werte für das Bebauungsplangebiet sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

122/065-9

Messstelle	Niedrigster Wasserstand NW [m+NN]	Mittelwasserstand MW [m+NN]	Höchster Wasserstand HW [m+NN]	Gelände-höhe am Pegel [m+NN]
Neuried-Ichenheim: 122/065-9	Zeitreihe 1973-2016			148,02
	145,32 09.09.1991	145,88	147,25 30.05.1983	

Abb 7: Auszug aus den online Umwelt-Daten der Regierungspräsidien Baden-Württemberg; hier Integriertes Rheinprogramm (IRP) mit Abfrage des aktuellen Grundwasserstandes; Internetabfrage vom 05.08.2021

Im Fall eines Retentionsbetriebes beim Kulturwehr Kehl / Straßburg und der Polder Altenheim in Verbindung mit einem stärkeren Niederschlagsereignis muss damit gerechnet werden, dass die Grundwasserstände die Geländeoberkante erreichen.

Der bekannte höchst gemessene Grundwasserstand stellt einen Montagswert dar, d. h., dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist. Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

7.8 Gewässer

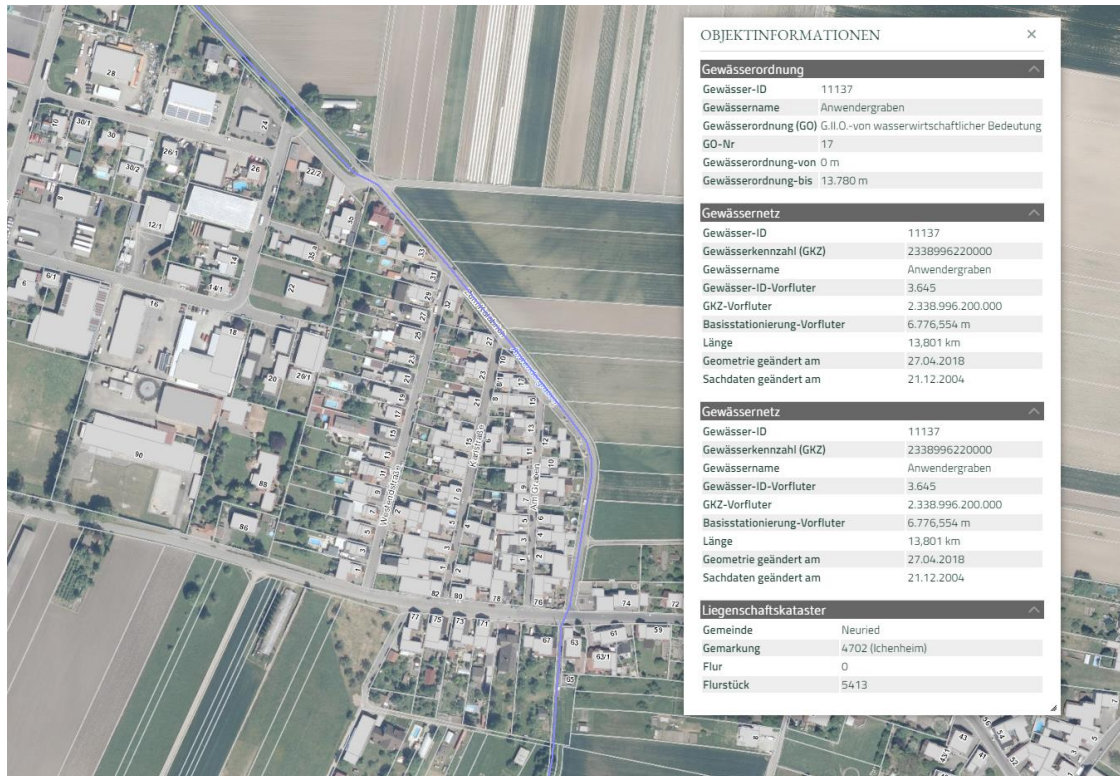


Abb 8: Auszüge aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); -Gewässer- Internetabfrage vom 05.08.2021

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich der "Anwendergraben", ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. An offenen Gewässern sind gemäß § 38 WHG in Verbindung mit dem § 29 WG im Innenbereich beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ab OK Böschung vorzusehen.

Das Gewässer wird im Bereich des Plangebietes (vom südlichen Ortsrand Ichenheim bis östlich der Feldwege (Flurst. Nr. 5415 und 5461)) jedoch unterirdisch in Rohrleitungen DN 1500 geführt. In diesem Bereich sind keine Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

Die Trasse des verdolten Anwendergrabens verläuft direkt unter der bestehenden und notwendigen Erschließungsstraße, von der bereits mehrere Wohngebäude erschlossen werden. Insofern ist eine Öffnung der Verdolung in bestehender Lage nicht möglich.

7.9 Starkregen

Eine Starkregengefahrenkarte wurde für den Planbereich noch nicht erstellt.

Auf Grund der Topografie ist die Überflutungsgefährdung aber als gering einzuschätzen und 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 Kellern und Tiefgaragen, sollte vorsorglich auf eine überflutungssichere Bauweise geachtet werden.

7.10 Hochwasserschutz

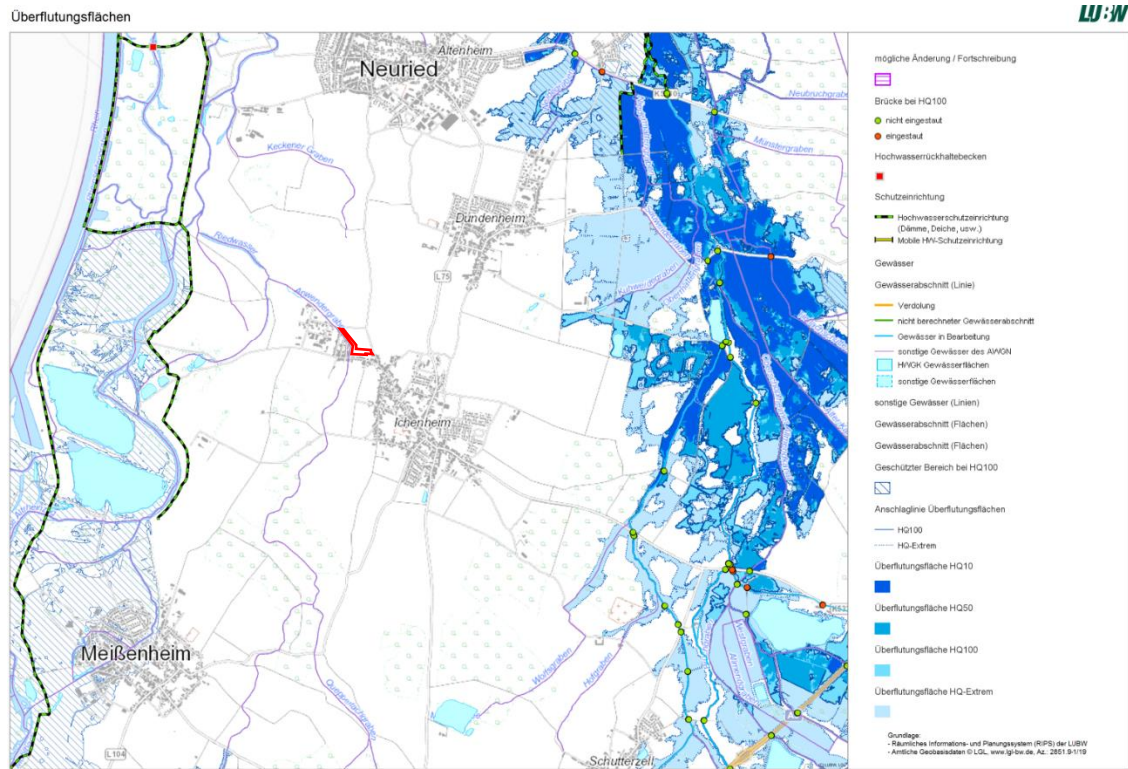


Abb 9: Auszüge aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 05.08.2021

Der Hochwasserschutz dient der Sicherung der Lebensgrundlagen. Der Großraum Neuried / Kehl ist mit seiner Lage an Schutter, Kinzig und Rhein und unweit der beiden Rhein-Polderflächen in Neuried-Altenheim ein besonders kritischer Punkt. Mit einem aufwändigen Sanierungsprogramm wurden viele Deiche im Ortenaukreis in den letzten Jahren von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Baden-Württemberg (Gewässer 1. Ordnung) saniert.

Das Kulturwehr Kehl/Straßburg und die Polder Altenheim sind in Baden-Württemberg die ersten Anlagen zur Hochwasserrückhaltung am Oberrhein und gehören zum Integrierten Rheinprogramm (IRP). Das IRP hat zum Ziel, neben dem Hochwasserschutz auch die verlorengegangene naturnahe Auelandschaft wiederherzustellen. Das Planungsgebiet liegt jedoch außerhalb des Auswirkungsbereiches der Hochwasserschutzanlagen Kulturwehr Kehl/Straßburg und Polder Altenheim.

Wie den Hochwassergefahrenkarten zu entnehmen, ist das Plangebiet nicht als Überflutungsgebiet ausgewiesen, deshalb sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

7.11 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen durch das Büro UXO PRO CONSULT GmbH, Berlin durchgeführt.

Die Untersuchung der Luftbilddaufnahmen hat zu der Erkenntnis geführt, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für einen Teil des entsprechenden Gebietes begründet ist.⁹

Auf den o. g. Aufnahmen konnten Hinweise auf Bodenkämpfe mit Kampfmittelrelevanz für den angefragten Bereich festgestellt werden. Es sind Laufgräben innerhalb des Gebietes zu verzeichnen, in welchen geborgene Blindgänger naheliegender Bombardierungen oder andere Kampfmittel entsorgt oder zurückgelassen worden sein könnten.⁹



Abbildung 10: Auszug aus Anlage 2 der Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen, Kapitel 7, UXO PRO CONSULT GmbH, Berlin, Stand: 20.07.2022

Hinweise auf Abwurfmunition wie Spreng-, Brand- und Splitterbomben liegen im Erkundungsgebiet und dessen Nahbereich nicht vor. Gleiches gilt für Hinweise auf Munitionsvernichtungen oder einen militärischen Regelbetrieb.

Für diese Teile des Erkundungsgebietes wird eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) empfohlen. Vor weiterführenden technischen Untersuchungen in diesen Teilbereichen des

⁹ Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen, Kapitel 7, UXO PRO CONSULT GmbH, Berlin, Stand: 20.07.2022

Erkundungsgebiets sollten keine Eingriffe in den Untergrund vorgenommen werden.

7.12 Sonstige Altlasten

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

7.13 Störfallbetriebe

Das Biomassekraftwerk Neuried ist in der Liste der Störfallbetriebe im Ortsaukreis aufgeführt und gilt nach §2 der Störfallverordnung der 12. BImSchV als Betriebsbereich der unteren Klasse, es gelten entsprechend die Grundpflichten des ersten Abschnittes der 12. BImSchV. Nach dem Konzept des Betreibers, der badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG, Freiburg, zur Verhinderung von Störfällen können Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes der Anlage außerhalb des Betriebsbereiches (der Grundstücksgrenzen) keine relevanten nachteiligen Auswirkungen verursachen. Es sind somit keine weiteren Vorkehrungen für das Plangebiet zu treffen.

7.14 Immissionen

Geruch

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sind keine Betriebe bekannt, von deren Anlagen relevante Geruchsmissionen zu erwarten sind. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Spritzmittel

Die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen ist mit Emissionen verbunden. Um die Auswirkungen zu verringern und den Schutz von Anwohnern und Umstehenden zu gewährleisten, ist es notwendig, einen Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Östlich und nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die mit Getreide, Tabak, Mais o.ä. bepflanzt werden. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat mit der "Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern..." festgelegt, dass Pflanzenschutz nur nach „guter fachlicher Praxis“ durchgeführt werden darf. Bei Beachtung dieser Vorgaben sind für Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen Mindestabstände von zwei Metern zugrunde zu legen.

Durch die Festsetzung eines Grünstreifens zur landwirtschaftlichen Fläche mit Breiten von 8m Ost-West und 20m Nord-Süd kann von einem ausreichenden Abstand ausgegangen werden.

Verkehrslärm

Parallel zur Baugebietsentwicklung hat die Gemeinde Neuried zwischenzeitlich eine Nordtangente zur Entlastung der Rheinstraße und direkten Anbindung der Gewerbegebiete im Westen an die Landesstraße geplant und realisiert. Im Zuge des dafür erforderlichen gesonderten Bebauungsplanverfahrens wurden schalltechnische Berechnungen aufgestellt, die das aktuelle Baugebiet bereits berücksichtigen und die dem aktuellen Verfahren als Anlage beigelegt werden.

Für diesen Planfall wurde auf Basis vorhandener Verkehrsdaten aus der Rheinstraße aus dem Jahr 2013 und einem Prognosehorizont 2040 Belastungszahlen ermittelt. Für die Lärmprognose wurde der "Worst Case", dass sich der komplette Verkehr der Rheinstraße auf die Tangente verlagert, angenommen. Dies wird in der Realität nicht stattfinden, ergibt aber für die Betroffenen die maximale Vorsorgewirkung.

Die Berechnungshöhe wird mit 10m über Gelände angenommen, das entspricht einer Bebauung mit 3 Geschossen (2 Vollgeschosse und Dachgeschoss). Für die Berechnung kann davon ausgegangen werden, dass das höchste zulässige Geschoss den ungünstigsten Fall darstellt.

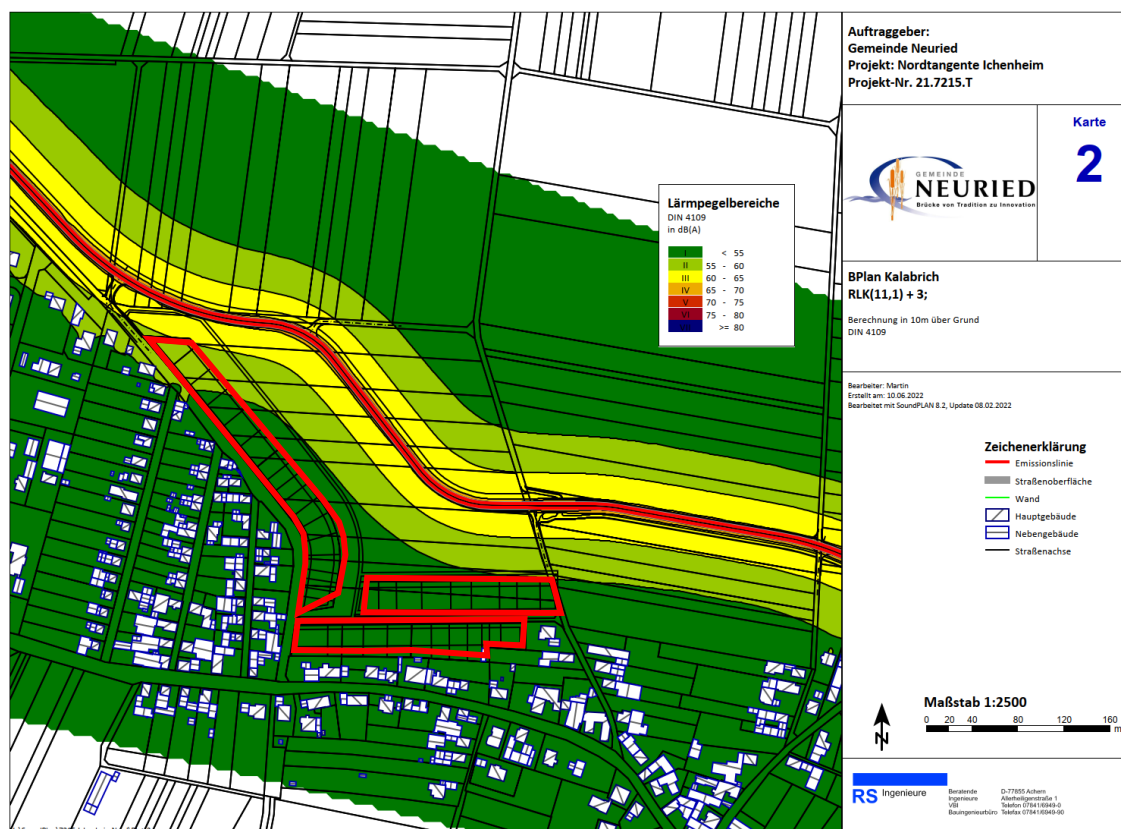


Abb 11: Auszug aus der Lärmprognose Nordtangente, Karte 2, RS Ingenieure, Stand: 10.06.2022

Gewerbelärm

Die nördlichen Bauflächen des Plangebietes liegen ca. 60 m entfernt von der östlichen Gebietsgrenze des Gewerbegebietes „Alm“, in weiterer Entfernung schließt sich nach Westen das Gewerbegebiet „Alm II“ an. Zwischen dem

Plangebiet und den nächstgelegenen Gewerbeflächen des Gebietes „Alm“ befindet sich bereits eine bestehende Wohnbebauung, deren Schutzstatus aktuell von den Gewerbebetrieben bereits zu berücksichtigen ist. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Grenzwerte an der Bestandsbebauung bei einer Neuentwicklung mit deutlich größerer Entfernung keine Konfliktpunkte zu erwarten sind. Es entsteht an keiner Stelle die Situation von heranrückender Wohnbebauung über die bestehende Bebauung hinaus.

7.15 Archäologische Kulturdenkmale

Im Plangebiet liegen zwei archäologische Verdachtsflächen, die im zeichnerischen Teil nachrichtlich gekennzeichnet sind. Auf entsprechende Maßnahmen wird hingewiesen.

Da darüber hinaus grundsätzlich im gesamten Planungsgebiet bisher unbekannte 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.

7.16 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann von der Straße „Zum Kalabrich“ erfolgen. Diese weist einen ausreichenden Querschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und einem entsprechenden Ausbaustandart auf, um den Zusatzverkehr aufnehmen zu können. Zur Verbesserung des fußläufigen Verkehrs wird an der Ostseite ein einseitiger Gehweg angebaut.

Nach Osten muss zur Erschließung der Grundstücke der bereits vorhandene Verbindungsweg (Flst. Nr. 5425) zwischen der Straße „Zum Kalabrich“ und dem „Hohweg“ aufgewertet und zu einer Zufahrtsstraße im Wohngebiet mit einer Breite von 6,00 m erweitert werden.

Die weiträumige Zuwegung erfolgt zum einen über das vorhandene Straßennetz (Rheinstraße), zu anderen über die zwischenzeitlich realisierte Nordtangente die den Ortskern entlastet und einen zügigen und komfortablen Anschluss an das übergeordnete Straßennetz (L75) ermöglicht.

7.17 Ver- und Entsorgung

In der Straße „Zum Kalabrich“ sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Das Baugebiet wird von dort über die neue

Erschließungsstraße (Flst. Nr. 5425 zwischen „Zum Kalabrich“ und „Hohweg“) mit den entsprechenden Medien (Wasser, Gas, Strom etc.) versorgt.

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

Zur Ableitung der Schmutzwässer der Teilgebiete WA1 und WA3 ist es vorgesehen in der Straße "Am Kalabrich" sowie in der neuen Erschließungsstraße (Flst. Nr. 5425 zwischen „Zum Kalabrich“ und „Hohweg“) einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 zu verlegen. Der Anschluss der Hausanschlüsse aus dem Teilgebiet WA2 an diesen Kanal ist nicht möglich, da in der Erschließungsstraße ein Regenwassersammler DN 1500 liegt, der auf Grund der Höhenlage nicht mit Hausanschlussleitungen gekreuzt werden kann. Deshalb wird eine zusätzliche Schmutzwasserleitung DN 250 im Grünstreifen nördlich den WA2 verlegt, an den die jeweilige HA-Schmutzwasserleitung angeschlossen werden kann.

Die Überprüfung der Grundwasserpegel hat ergeben, dass der für eine Versickerung der Regenwässer erforderliche Grundwasserabstand von mindestens 1,00 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserspiegel und der Sohle einer Entwässerungsmulde nicht eingehalten werden kann. Das Gelände kann auf Grund der bereits bestehenden angrenzenden Flächen auch nicht angehoben werden. Eine Versickerung der Oberflächenwässer scheidet deshalb aus.

Die Regenwässer der Teilgebiete WA2 und WA3 werden deshalb oberflächlich in den nördlich bzw. östlich der Grundstücke liegenden Grünstreifen mit Entwässerungsgraben eingeleitet. Die beiden Entwässerungsgräben in den Grünflächen werden verbunden und dienen als Rückhalteraum. Die Ableitung erfolgt dann gedrosselt ganz im Norden in den bestehenden Regenwassersammler DN 1500 in der Straße "Am Kalabrich" (verdolter Anwendergraben).

Die Baugrundstücke des WA1 werden an den bestehenden Regenwassersammler DN 1500, der von Osten im Wegegrundstück Flst. Nr. 5425 verläuft, angeschlossen.

Generalentwässerungsplan

Der Vorfluter für den Ortsteil Ichenheim der Gemeinde Neuried ist der Anwendergraben. Dieser ist im Bereich der Straße „Zum Kalabrich“ verdolt. Nach Aussage der Gemeinde Neuried ist in der Vergangenheit im Jahresverlauf nur selten ein Wasserlauf festgestellt worden. Die oberstromige Gemeinde Meißenheim hat in den letzten Jahren bestehende Durchlässe des Anwendergrabens auf ihrem Gemeindegebiet ertüchtigt, weshalb die Gemeinde Neuried nun von größeren Zuflüssen ausgeht. Es wurde daraufhin eine Umlegung des Anwendergrabens geprüft und verworfen. Im Zuge der Überprüfung und Präsentation der Ergebnisse der durchgeführten Berechnungen wurde in Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis festgelegt, dass eine Anpassung der Verdolung oder ein Eingriff in das Gewässer nicht erfolgen muss.

An die bestehende Verdolung ist darüber hinaus der Großteil der öffentlichen Regenwasserkanalisation des Ortsnetzes angeschlossen. Um die Verdolung in der Straße „Zum Kalabrich“ zu entlasten hat die Gemeinde Neuried

vorgeschlagen, im Rahmen der Ausweisung eines neuen Gewerbe- und Baugebietes einen großen offenen Erdkanal zu errichten und zu prüfen, ob dieser eine Entlastung für das bestehende Kanalnetz erwirken kann. An diesen Erdgraben soll zum einen die öffentliche RW-Kanalisation des größten Gemeindeteils angeschlossen werden, zum anderen sollen die neuen Erschließungsflächen direkt an den Erdkanal oder die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Im Generalentwässerungsplan (GEP) hat das Büro Siggelkow hierfür ein grobes, fiktives, gemeinsam mit der Gemeinde festgelegtes Grabenprofil mit einer Sohlbreite von einem Meter, einer Höhe von ca. 1,45 m und einer beidseitigen Böschungeneigung von 1:4 angesetzt, weitere Dimensionierungen oder Berechnungen liegen nicht vor. Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen wurden als „Prognoseflächen“ mit einer Versiegelung von 80% im GEP berücksichtigt. Die Flächen WA1 und WA2 sind in der Simulation direkt an die bestehende RW-Kanalisation in dem vorhandenen Wirtschaftsweg angeschlossen worden. Die Fläche WA3.1 wurde direkt als Einzugsgebiet des Grabens angesetzt, wobei im GEP auch die ehemals gegenüberliegende Fläche angesetzt wurde. Der dargestellte, kleine nördliche Graben wurde in der Berechnung nicht angesetzt. Bei der Untersuchung konnte aufgezeigt werden, dass der Entwässerungsgraben eine Entlastung für die Regenwasserkanalisation erwirken konnte und wurde daher als Sanierungslösung im Rahmen des GEP übernommen. Alle genannten Flächen wurden dem Entwässerungsnetz direkt zugewiesen.

Mit der Genehmigung des GEPs erfolgt i.d.R. auch die wasserrechtliche Genehmigung der berücksichtigten Maßnahmen. Im Rahmen der Planung und Umsetzung der Maßnahmen aus dem GEP muss das Landratsamt Ortenaukreis ins Benehmen gesetzt werden.

7.18 Bodenaushub

Bei der Ausweisung von Baugebieten ist auf einen Erdmassenausgleich hinzuwirken, überschüssiger Bodenaushub ist möglichst zu vermeiden. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Im vorliegenden Fall ist ein erhöhtes Straßen- oder Gebäudeniveau auf Grund der bereits einseitig vorhandenen Bestandsbebauung nicht möglich.

Inwieweit ein ggfls. anfallender Bodenaushub für die Erstellung von Gebäuden auf dem Grundstück verwertet werden kann, kann erst im Rahmen der konkreten

Objektplanung erfolgen. Auf die zu beachtenden Vorgaben der Mantelverordnung wird in den Bebauungsvorschriften unter Punkt 4.2 verwiesen.

Der anfallende Aushub aus dem Erdkanal kann innerhalb der Geltungsbereiches nicht wieder eingebaut werden. Die Gemeinde plant aktuell in Dundenheim westlich der Baugebiete „Langmatten“ und „Meerkorn“ aber ein Baugebiet (Bebauungsplan soll in Kürze ins Verfahren gehen) in dem größere Aufschüttungen erforderlich sind, um die Entwässerung sicher zu stellen. Hier kann der o.g. Erdaushub vollumfänglich Verwendung finden.

7.19 Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter können sowohl an der Straße „Zum Kalabrich“ als auch an der neuen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

8 Bodenordnung

Sofern nicht alle Grundstücke von der Gemeinde erworben werden können, wird ein förmliches Umlegungsverfahren durchgeführt.

9 Städtebauliches Konzept

Vorrangig zu betrachten ist die das Plangebiet umgebende Bebauung. Entlang der Straße „Zum Kalabrich“ und im rückwärtigen Bereich der Rheinstraße stehen 2- bis 2,5-geschossige Wohngebäude oft mit großen Schopfanbauten, die in lockerer Bebauung, wie in ländlichen Gegenden üblich, in Erscheinung treten. Meist wurde die bestehende Bebauung mehrfach erweitert.

Um einen neuen Abschluss zum landwirtschaftlich genutzten Raum zu erhalten, soll die östliche Seite der Straße „Zum Kalabrich“ bebaut werden. Dies ist für eine flächenschonende Nachverdichtung von Vorteil, da die Erschließungsstraßen teilweise bereits vorhanden sind und nur ausgebaut werden müssen.

Als neuer Siedlungsrand wird eine Bebauung mit überwiegend 2-geschossiger Bauweise angestrebt. Hierzu werden 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, ein zusätzliches Geschoss, welches kein Vollgeschoss sein darf, ist aber möglich.

Die Bebauung soll in offener Bauweise mit freistehenden Gebäuden (Einzel-, Doppel- oder Kettenhäuser) geplant werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen festgesetzt, wodurch in Teilbereichen auch Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig werden. Die Bebauung der neu geplanten Gebäude soll sich an der vorhandenen dörflichen Struktur orientieren und sich bestmöglich einfügen.

Die Gebäudeausrichtung wird nicht festgesetzt, sondern kann vom Bauherrn so gewählt werden, dass eine optimale Nutzung der Dachflächen für Sonnenenergie erreicht wird.

10 Städtebauliche Kennwerte

10.1.1 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	2	34	34 + 17	2,3	117
1.1	Geschosswohnungsbau (6 WE)	2	3	18	2,3	42
1.0	WA-Gebiet	---	37	69	2,3	159

10.1.2 Dichtewerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nettowohnungsdichte: ca. 35 WE / ha

Nettowohndichte: ca. 81 P / ha

10.1.3 Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche			
		[ha]	[%]	Summe [ha]	Summe [%]
1.0					
1.1	Nettobauland WA - Ein- / Zweifamilienhaus WA – Geschosswohnungsbau (1/2 Fläche WA2)	1,70 0,26	51 8	1,96	59
1.2	Öffentliche Verkehrsfläche	0,51	15	0,51	15
1.3	Öffentliche Grünflächen	0,89	26	0,89	26
1.3	Bruttobauland	3,36	100,0	3,36	100,0
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	---	---	3,36	---

11 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

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

Im Bereich nach § 13 b BauGB kommen nur Festsetzungen in Betracht, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Die Art der baulichen Nutzung soll daher 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.

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

11.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung werden über die Grundflächenzahl (GRZ), Die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine Anzahl an Vollgeschossen definiert.

Die herzustellenden Vollgeschosse werden zum schonenden Umgang mit Bauland zwingend auf zwei festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen erlauben zwei Vollgeschosse plus Nichtvollgeschoss im Dach, das zweite Vollgeschoss kann aber auch das Dachgeschoss sein.

Die GRZ von 0,4 entspricht dem nach § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht einer Nutzung mit zwei Vollgeschossen. Hier bleibt die Gemeinde zwar 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. Um einer Entwicklung von großen Grundstücken mit wenig Wohnfläche vorzubeugen, wird zusätzlich für große Flurstücke ab 500 m² zusätzlich auch eine Mindestgeschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die Mindestanzahl von Wohneinheiten kann zwar nicht festgesetzt werden, über die Mindestgeschossflächenzahl kann aber zumindest hierauf hingewirkt werden. Geht man von einer mittleren Wohnfläche von ca. 100 m² aus, so sind bei einem 500 m² großen Grundstück 250 m² Geschossfläche herzustellen, was in der Regel 2 – 3 Wohnungen entspricht. Bei einem 1000 m² großen Grundstück wären das entsprechend mindestens 500 m² Geschossfläche \triangleq ca. 5 Wohneinheiten.

Den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Bauland wird hiermit Rechnung getragen.

11.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Wandhöhe von 7,50 m bemisst sich ab dem Bezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m bezeichnet den obersten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt. Die Höhen sind ausreichend für ein 10m breites, zweigeschossiges Gebäude zuzüglich Satteldach mit einer Dachneigung von 45°. Bei geringerer Dachneigung kann im Dachgeschoss noch ein Kniestock hergestellt werden.

Der Bezugspunkt ist definiert über die Oberkante der endhergestellten Straßeneinfestigung an der Hinterkante Gehweg, gemessen winkelrecht von der Gebäudemitte des Hauptgebäudes. Die beiden Erschließungsstraßen sind grundsätzlich bereits vorhanden. Auf Grund der bestehenden Hof- und Grundstücksanschlüsse ist wenig Spielraum in der Höhenlage möglich, so dass zur städtebaulichen Beurteilung von der bestehenden Straßenhöhe ausgegangen werden kann. Maßgeblich für die Bezugshöhen sind Höhen der endhergestellten Straßen bzw. die Vorgaben der entsprechenden Ausführungsplanung.

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

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im WA1, WA2 und WA 3.2 werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Durch die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße sind auch Geschosswohnungsbauten zulässig.

Im WA 3.1 sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser / Kettenhäuser) zugelassen. Hier sollen vorwiegend kleinere Einheiten mit verdichteter Bebauung hergestellt werden. Die Hausgruppen sollen vorzugsweise durch einen Investor hergestellt werden, um ein homogenes Erscheinungsbild im Sinne der offenen Bauweise zu gewährleisten.

11.4 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.

11.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke wird begrenzt, um zum einen die Anzahl der Wohneinheiten zu steuern und zum anderen einen sorgsam Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

Im Bereich des WA 1 und 2 wird eine größere maximale Grundstücksfläche zugelassen, da in diesem Bereich auch Geschosswohnungsbau in vertraglichem

Maße zugelassen werden soll und Gebäude mit mehreren Wohneinheiten, unter Beachtung der Vorgaben der First- und Wandhöhen sowie der maximalen Anzahl an Vollgeschossen, eine größere Grundfläche und somit auch ein größeres Grundstück erfordern.

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur entlang der Erschließungsstraße bis zu einer Tiefe von maximal 12m zulässig, wobei die ersten 1,50 m ab Hinterkante Straße aus Sichtschutzgründen von einer sichtbehindernden Bebauung freizuhalten sind.

Sonstige Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zugelassen, um eine möglichst gute Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen.

11.7 Wohneinheiten

Im Planungsgebiet ist die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude bezogen auf die Grundstücksgröße geregelt.

11.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zur Vermeidung von Sichtbehinderungen in den Ein- und Ausfahrten der Grundstücke aber auch in den Einmündungsbereichen der Straßen werden im zeichnerischen Teil Flächen festgesetzt, die in einem Korridor zwischen 0,80 m Höhe und 2,50 m Höhe keine sichtbehindernde Nutzung zulassen. Hierunter fallen Zäune, Hecken, Stellplätze, Garagen, Carports, Gartenhäuser und ähnliches.

Die Festsetzung wird getroffen, da die öffentliche Verkehrsfläche direkt an die Grundstücke angrenzt und Sichtbehinderungen durch bauliche Anlagen oder abgestellte Fahrzeuge zu Gefahrpunkten führen können.

11.9 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über eine öffentliche Straße erschlossen. Die Straßen innerhalb des Baugebietes werden nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) geplant.

Die Fahrbahn in der Straße "Am Kalabrich" soll mit einer Breite von 5,00 m ausgebildet werden. Dies ist ausreichend für den Begegnungsfall Lkw/Pkw in langsamer Fahrweise dimensioniert. Da auf der Westseite nur ein rudimentärer Gehweg vorhanden ist, soll auf der Ostseite ein durchgehender Gehweg mit einer Breite von 2,00 m angelegt werden.

Die Verbindungsstraße zwischen „Hohweg“ und der Straße „Zum Kalabrich“ erhält einen multifunktionalen Querschnitt in einer Breite von 6,00 m.

11.10 Flächen für Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die elektrische Versorgung des Gebietes wird im südlichen Bereich am Rand des Grünstreifens ein Bereich definiert, in dem die Trafostation des Überlandwerkes installiert werden soll.

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

Schmutz- und Regenwässer sind auf den Grundstücken getrennt zu sammeln. Das Schmutzwasser ist in die entsprechende öffentliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Die Regenwässer des WA1 sind in die entsprechende öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Die Regenwässer der Teilgebiete WA2 und WA3 sind oberflächlich nach Norden bzw. Osten in die jeweiligen Entwässerungsgräben in der öffentlichen Grünfläche einzuleiten.

11.12 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nordöstlich, parallel zur Straße „Zum Kalabrich“ ist als Abgrenzung zur angrenzenden Landschaft ein Grünstreifen mit einer Breite von 20m festgesetzt. Innerhalb dieses Grünstreifens soll ein Entwässerungsgraben zur Ableitung der Regenwässer und ein unbefestigter Pflegeweg hergestellt werden. Darüber hinaus soll innerhalb der Grünfläche eine Ortsrandeingrünung hergestellt werden. Diese ist mit den Belangen der Regenwasserrückhaltung abzustimmen.

Nördlich der Ost-West orientierten Grundstücksreihe ist ebenfalls ein Grünstreifen von ca. 8 m Tiefe vorgesehen. Dieser Streifen dient ebenfalls als Ortsrandeingrünung und Abstandsfläche zu den landschaftlich genutzten Flächen.

11.13 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a-d BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Hier werden Entwässerungsgräben zur Ableitung der Regenwässer und zur Entlastung des bestehenden Netzes hergestellt, siehe hierzu auch Punkt 7.17.

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

11.14.1 Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

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

11.14.2 Grundwasserschutz

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

11.14.3 Vermeidungsmaßnahmen / Vorsorgemaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten werden Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen festgesetzt.

11.14.4 Ausgleichsmaßnahmen (planextern)

Die Eingriffs-/Ausgleichbilanz kommt zu folgendem Gesamtergebnis:

Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	193.357 Ökopunkte
Ausgleichsplus für das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	51.208 Ökopunkte
Gesamtdefizit	142.149 Ökopunkte

Das auszugleichende Defizit in Höhe von 142.149 Punkten wird über die Maßnahme Ichenheim "Jörgerwald", Gemeindewald Distr. 6, Abt. 7, h2; Mittelwald (Aktenzeichen: 317.02.118.04) aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuried ausgeglichen. Damit kann der erforderliche Ausgleich für das Schutzgut Boden erbracht werden.

11.15 Flächen / Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr, insbesondere auf der geplanten Nordtangente wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden durch die neue Tangente geringfügig überschritten, dies zeigen die schalltechnischen Untersuchungen im Zuge der Nordtangente (siehe Anlage).

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2016) als "Worst Case" berechnet und dargestellt.

Im Bereich des WA3.2 ergeben sich für das nördliche Gebäude maximalen Belastungen in den Obergeschossen bis zu Lärmpegelbereich III. Hier ist in der Regel eine Bauweise nach dem aktuellen Stand der Technik ausreichend, um Orientierungswerte im Gebäudeinneren einzuhalten.

Auf Grund der geringen Überschreitungen, insbesondere in den relevanten Nachtstunden, und vor dem Hintergrund der WorstCase-Betrachtung wird die Herstellung eines aktiven Lärmschutzes als unverhältnismäßig erachtet. Die erforderlichen passiven Maßnahmen werden im modernen Wohnungsbau in der Regel ohne besondere Maßnahmen eingehalten. Eine zweckmäßige

Gebäudeform in Verbindung mit einer schalltechnisch günstigen Grundrissgestaltung kann das Eindringen von Verkehrslärm in die Innenräume mindern. Gegenüber Verkehrslärm weniger empfindlich sind Gebäude, bei denen schutzbedürftige Räume und Außenwohnflächen auf der dem Lärm abgewandten Seite angeordnet werden.

Die Grenzwerte der DIN 18005 werden ebenfalls im nördlichen Teilbereich des WA3.2 geringfügig überschritten. Da Außenwohnbereiche in der Regel nur tags genutzt werden, ist die Karte 2t im Anhang der schalltechnischen Untersuchungen maßgebend. Einschränkungen bezüglich der Anordnung eines Außenwohnbereichs sind jedoch nicht erforderlich, da der in der städtebaulichen Lärmfibel für Außenwohnbereiche genannte Wert von 64 dB(A) deutlich um mindestens 4 dB(A) unterschritten wird.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastungen auf einer WorstCase-Betrachtung beruhen und im tatsächlichen Betrieb voraussichtlich deutlich geringer werden. Aktuelle Erhebungen aus dem Betrieb können aber noch nicht herangezogen werden, da die Nordtangente erst seit kurzem für den Verkehr freigegeben ist und die Verkehrsbelastung noch nicht als aussagekräftig eingestuft werden kann.

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

Die zu erhaltenden potentiellen Habitatbäume für Fledermäuse sind im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet. Auf die entsprechende Vermeidungsmaßnahme wird verwiesen.

Zur Minimierung des Eingriffs sind grundstücksbezogene Vorgaben für die Bepflanzung gemacht. Alle unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Im Sinne des § 21a BNatSchG ist die Anlage von Stein- und Schottergärten nicht zulässig.

Pro Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen.

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen aus heimischer Zucht zu pflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

11.17 Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet liegen zwei archäologische Verdachtsflächen, die im zeichnerischen Teil nachrichtlich gekennzeichnet sind.

Es handelt sich zum einen um eine Fläche (Listen-Nr. 11, Flurstücke Nr. 5417, 5418, 5419) auf der auf Luftaufnahmen und digitalen Orthofotos aus dem Zeitraum 2016 bis 2018 mehrere Gruben erkennbar sind, darunter mindestens zwei rechteckige Strukturen (jeweils etwa drei auf sieben Meter messend), bei denen es sich um die Reste einer zeitlich nicht näherfassbaren Siedlung oder um Materialentnahmegruben handeln könnte.

Zum anderen betrifft es eine Fläche (Listen-Nr. 12, Flurstücke Nr. 5423, 5424, 5424/1) auf der auf Luftaufnahmen (u. a. Google Earth 2014) zwei, in einem Abstand von ca. 7 m, parallel in Süd-Nord-Richtung verlaufende Gräben zu erkennen sind, die zu einer zeitlich nicht näherfassbaren Straße gehören könnten.

An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Die Denkmaleigenschaft eines Prüffalles kann erst nach einer eingehenden Prüfung endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden.

Um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der geplanten Erschließung und Bebauung (auch im Rahmen von Baggerarbeiten für Baugrunduntersuchungen) archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt werden, um die archäologische Befundsituation zu klären. Hierzu ist vorab eine Besprechung der beteiligten Partner (Bauträger/Bauherr, Denkmalpflege und ausführende Baufirmen) notwendig. Zweck dieser archäologischen Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass archäologische Rettungsgrabungen bei entsprechender Größe eine baurechtliche Genehmigung erforderlich machen können, in der ggf. weitere Genehmigungen (Naturschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz, etc.) enthalten sind. Es obliegt dem Vorhabenträger, vor Beginn der Rettungsgrabung alle erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen und das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) zu unterrichten, sobald diese vorliegen.

12 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften

12.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Zur städtebaulichen Einbindung der Gebäude in die umgebende Bebauung, zur Abstimmung nachbarschaftlicher Belange und zur Gewährleistung einer sicheren Benutzung werden Vorgaben zur Gebäudegestaltung, Einfriedungen, Grundstücksgestaltung und zur Außenbeleuchtung gemacht.

12.2 Dächer

Zulässig sind alle Dachformen und Dachneigungen von 0° - 45°.

Für Flachdächer bis 5° wird eine Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Dächer von Nebenanlagen, sobald ihre Flächen 15 m² erreicht oder überschreitet.

12.3 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Um eine einheitliche Gestaltung im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO zu erreichen, ist für die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen vom jeweiligen Höchstmaß auszugehen. Die Gemeinde strebt die Herstellung kompletter Einheiten durch einen Bauherrn / Investor an.

12.4 Grundstücksgestaltung

Um zu gewährleisten, dass die geforderten Baupflanzungen und Flächenversiegelungen eingehalten werden, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Um sicher zu stellen, dass Zufahrten und das Geländeniveau entlang der Erschließungsstraße einheitlich gestaltet wird und es keine großen Abweichungen zwischen den einzelnen Grundstücken kommt, müssen die Grundstücke, sofern das Urgelände tiefer als die Erschließungsstraße liegt bis auf dieses Niveau aufgefüllt werden. Hierfür kann entstehender Erdaushub aus Baugruben verwendet werden.

Rückenstützen und Maste einer Straßenbeleuchtung sind unmittelbar am Fahrbahnrand, auf dem Privatgrundstück zu dulden.

12.5 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 Bebauungsplänen in der Region.

12.6 Außenantennen

An Wohngebäuden ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolanlage zulässig.

13 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 13.10.2021 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Neuried beschlossen und am 22.10.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried öffentlich bekannt gemacht.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 215a BauGB

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom xx.xx.2024 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2024 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am xx.xx.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf wurde von in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 215a BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom xx.xx.2024 gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am xx.xx.2024 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 xx.xx.2024 als Satzung beschlossen.

Genehmigung

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2024 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried tritt der Bebauungsplan in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 und BauGB durchgeführt wurde.

14 Rechtscharakter

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

Neuried, den

Tobias Uhrich
Bürgermeister

Achern, den


RS Ingenieure

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

Planaufsteller

15 Anlagen

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
(Bioplan, Bühl – Stand: 20.09.2021 ergänzt 22.08.2024)
2. Schalltechnische Untersuchungen
(RS Ingenieure GmbH & Co. KG, Achern, Stand: 10.06.2022)
3. Umweltbericht
(Planungsbüro Fischer, Freiburg, Stand: 26.08.2024)