

Name des B-Plan:

Gemeinde:

Gemarkung:

INHALT DER PLANAKTE

BEMERKUNGEN

Gemeinde
Oberried



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Goldmatte“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag
Schalltechnische Untersuchung

Stand: 03.04.2017

Satzung
gem. § 10 Abs. 1 BauGB



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER GEMEINDE OBERRIED

über

- a) den Bebauungsplan „Goldmatte“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Goldmatte“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried hat am 03.04.2017

- a) den Bebauungsplan „Goldmatte“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplans „Goldmatte“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Goldmatte“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Goldmatte“

ergibt sich aus der Abgrenzung im Bebauungsplan (Planzeichnung vom 03.04.2017).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 03.04.2017
 - b) textlichem Teil – Bauungsvorschriften vom 03.04.2017

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 03.04.2017
 - b) textlichem Teil - örtlichen Bauvorschriften vom 03.04.2017

3. Beigefügt ist:
 - a) gemeinsame Begründung vom 03.04.2017
 - b) Umweltbeitrag vom 03.04.2017
 - c) Schalltechnische Untersuchung vom 08.12.2016

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Oberried, den 05.04.2017



Klaus Vosberg
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

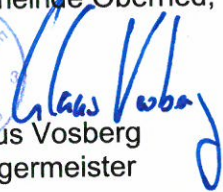
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt war der 06.04.2017. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der 06.04.2017.

Gemeinde Oberried, den 05.04.2017




Klaus Vosberg
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Teil A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dient einer gemeinwohlorientierten Pflege-, Wohn und Begegnungsstätte für alte oder in ihren körperlichen oder geistigen Möglichkeiten eingeschränkten Menschen.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen, die der Pflege und der Betreuung von alten oder in ihren körperlichen oder geistigen Möglichkeiten eingeschränkten Menschen dienen
- Betreutes Wohnen sowie Wohnungen für die in der Pflegeeinrichtung arbeitenden Personen (Betreuungs-, Bereitschafts- oder Aufsichtspersonen sowie Hausmeister)
- Alle der Hauptnutzung dienenden Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Personal- oder Technikräume)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), Traufhöhe (TH max.), Gebäudehöhe (GH max.) und die Zahl der Vollgeschosse (Z).

1.3 Maximale Trauf- und Gebäudehöhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen in m ü. NN.

1.3.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen am obersten Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut.

1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen am obersten Punkt des Gebäudes.

1.3.4 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf durch Aufbauten, die der Gebäudetechnik sowie der Tageslichtzufuhr dienen, um maximal 1 m überschritten werden.

1.4 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung wird im gesamten Plangebiet die offene Bauweise (o) festgesetzt.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ sind gebäudeverbindende bauliche Anlagen (Gänge, Überdachungen etc.) im Bereich der Erdgeschosszonen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Dachüberstände bis zu 1,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.7 Garagen, Carports und Pkw-Stellplätze (§ 12 BauNVO)

1.7.1 Garagen (GA), Carports (CP) und offene Pkw-Stellplätze (ST) sind nur zulässig innerhalb der dafür festgesetzten Zonen und innerhalb der Baufenster. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

- 1.7.2 Tiefgaragen und Fahrradstellplätze (auch überdacht) sind überall zulässig.
- 1.8 Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.8.1 Im Plangebiet sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Bruttorauminhalt im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den festgesetzten GA/CP/ST-Flächen zulässig. Innerhalb der ST-Fläche sind diese unzulässig. Von dieser Festsetzung (Satz 1) sind Überdachungen für Müll- und Recyclingbehälter ausgenommen.
- 1.8.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet / gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen.
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).
- 1.9.4 Garagen und Carports sind auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe hat mindestens 5 cm zu betragen.
- 1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.10.1 Im Gewässerrandstreifen sind entlang der Böschungsoberkante der Brugga standortheimische Laubbäume und Laubsträucher (Laubbäume Qualität mindestens: Hochstamm, 3xv mDB, StU 16 – 18 cm; Laubsträucher Höhe mind. 80 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (gemäß Pflanzliste unter Anhang 5.1).
- 1.10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ sind je angefangene 400 m² ein hochstämmiger, großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Qualität mindestens: Hochstamm, 3xv mDB, StU 16 – 18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Qualität mindestens: Hochstamm, 3xv mDB, StU 12 – 14 cm) und drei standortgerechte Laubsträucher (Höhe min. 80 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Pflanzempfehlungen unter Anhang 5.2). Die gem. 1.10.3 gepflanzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

- 1.10.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Qualität mindestens: Hochstamm, 3xv mDB, StU 18 – 20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzempfehlungen unter Anhang 5.3). Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden.

Hinweis: Die Gemeinde Oberried kann die Eigentümer **gemäß § 178 BauGB** durch Bescheid verpflichten, die Grundstücke innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.11 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.11.1 Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche L1 mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Oberried zu belasten.

Hinweis:

Das eingetragene Leitungsrecht kann überbaut werden, wenn die Zugänglichkeit der Leitung ständig gesichert ist und die Gebäudestatik im Wartungsfall nicht beeinflusst oder gefährdet wird.

1.12 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Schalldämmung der Außenbauteile

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ab Lärmpegelbereich III sind die Umfassungsbauteile im Allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ in schallschützender Bauweise mindestens entsprechend DIN 4109-Schallschutz im Hochbau herzustellen. Das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile eines Raumes ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich (siehe Anhang 6.1) in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle 8 der DIN 4109. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	*	50

(Quelle: DIN 4109, Tabelle 8)

*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Begebenheiten festzulegen

1.12.2 Belüftung von Schlafräumen

Im gesamten Plangebiet sind für Schlafräume geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen (siehe Anhang 6.2).

Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten etc.) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Teil B

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Großflächige Fenster und Anlagen zur Energiegewinnung sind hiervon ausgenommen. Solaranlagen auf Dächern und die entsprechenden Dachflächen sind farblich aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° herzustellen.

2.2.2 Auf der Gemeinbedarfsfläche sind die Dächer der Hauptbaukörper als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 10° - 20° herzustellen.

2.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zugelassen.

2.3 Gauben und Dacheinschnitte der Hauptbaukörper (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.3.1 Die untere Begrenzung der Gauben und Dacheinschnitte muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.3.2 Gauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 2 m einhalten.

2.3.3 Der Dachansatz von Gauben und Dacheinschnitten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 2.4 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1 Entlang der Straße darf die Höhe der Einfriedungen 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten.
- 2.5.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.
- 2.5.3 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionen etc.) müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 2.6 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.
- 2.7 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
- Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG. Die derzeit zum Teil im Bereich des festgesetzten Gewässerrandstreifens liegende bauliche Anlage (Trafo) bleibt für die Dauer ihres Bestandes rechtmäßig (Bestandsschutz). Substanzerhaltende Verbesserungen und Betriebsmodernisierungen ohne Neubauten bleiben dabei zulässig.

4 HINWEISE

4.1 Bodenschutz

4.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- 4.1.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 4.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.1.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.1.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 4.1.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 4.1.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.1.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.1.1.9 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

4.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 4.1.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 4.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.1.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.2 Abfall

- 4.2.1 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 4.2.2 Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
- 4.2.3 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.2.4 Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 4.2.5 Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982.31/37 zu verfahren.
- 4.2.6 Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuches) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Materialproben können in Absprache durch das Landratsamt Emmendingen - Untere Abfallrechtsbehörde - genommen werden.
- 4.2.7 Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.
- 4.2.8 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen - Untere Abfallrechtsbehörde - zu klären.

- 4.2.9 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen. Auf den "Leitfaden zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010" wird hingewiesen.

4.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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 - Archäologische Denkmalpflege (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.

4.4 Geotechnik

Im Rahmen der Planung wurde ein Bodengutachten eingeholt. Dies kann bei der Gemeinde eingesehen werden. Bei etwaigen weiteren geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

4.5 Grundwasser

- 4.5.1 Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.
- 4.5.2 Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.
- 4.5.3 Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.
- 4.5.4 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 4.5.5 Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial (kein Humus) abzudecken.

4.6 Abwasser

Fachliche und rechtliche Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten sind den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW zu entnehmen. Die Arbeitshilfen stehen auf der Internetseite der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW) als Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de zur Verfügung.

4.7 Hochwasser

Im Plangebiet können aufgrund der Lage in einem HQ_{extrem} äußerst selten auftretende Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig von der Größe der Gebäudegrundfläche sind bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} in einer hochwasserangepassten Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

4.8 Löschwasserversorgung

4.8.1 Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) hier 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W 331 und W 400 des DVGW festzulegen.

4.8.2 Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) zu berücksichtigen.

4.8.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

4.9 Altlasten

4.9.1 Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu verständigen.

Gemeinde Oberried, den 05.04.2017

Klaus Vosberg
Bürgermeister

fsp.stadtplanung *Berj*
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt war der 06.04.2017. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der 06.04.2017.

Gemeinde Oberried, den 05.04.2017

Klaus Vosberg
Bürgermeister

5 ANHANG: PFLANZLISTEN

5.1 Pflanzliste 1

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

5.2 Pflanzliste 2

Apfelbaum (*Malus spec.*) in Sorten

Birnenbaum (*Pyrus spec.*) in Sorten

Gefülltblühende Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

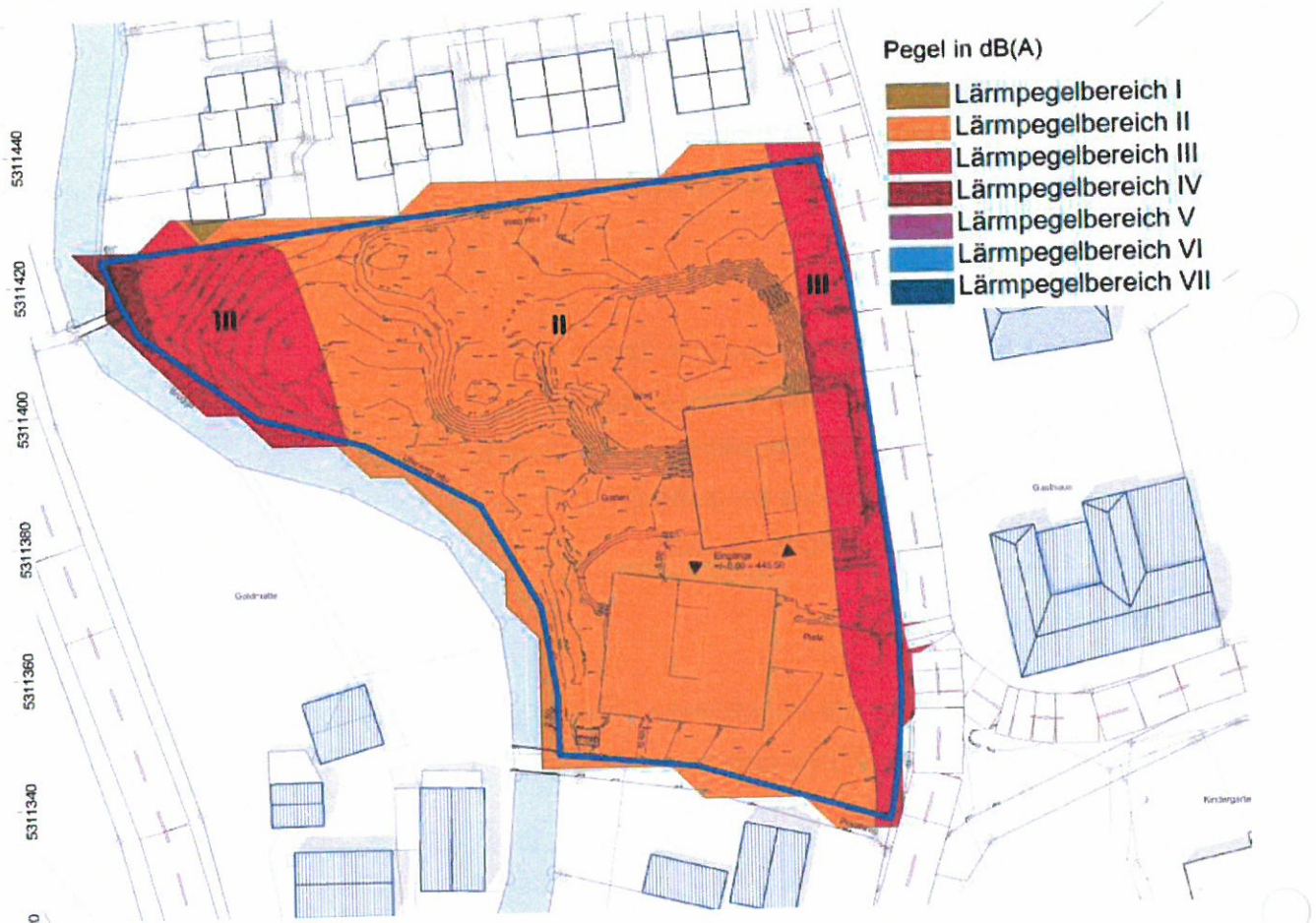
5.3 Pflanzliste 3

Gefülltblühende Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘)

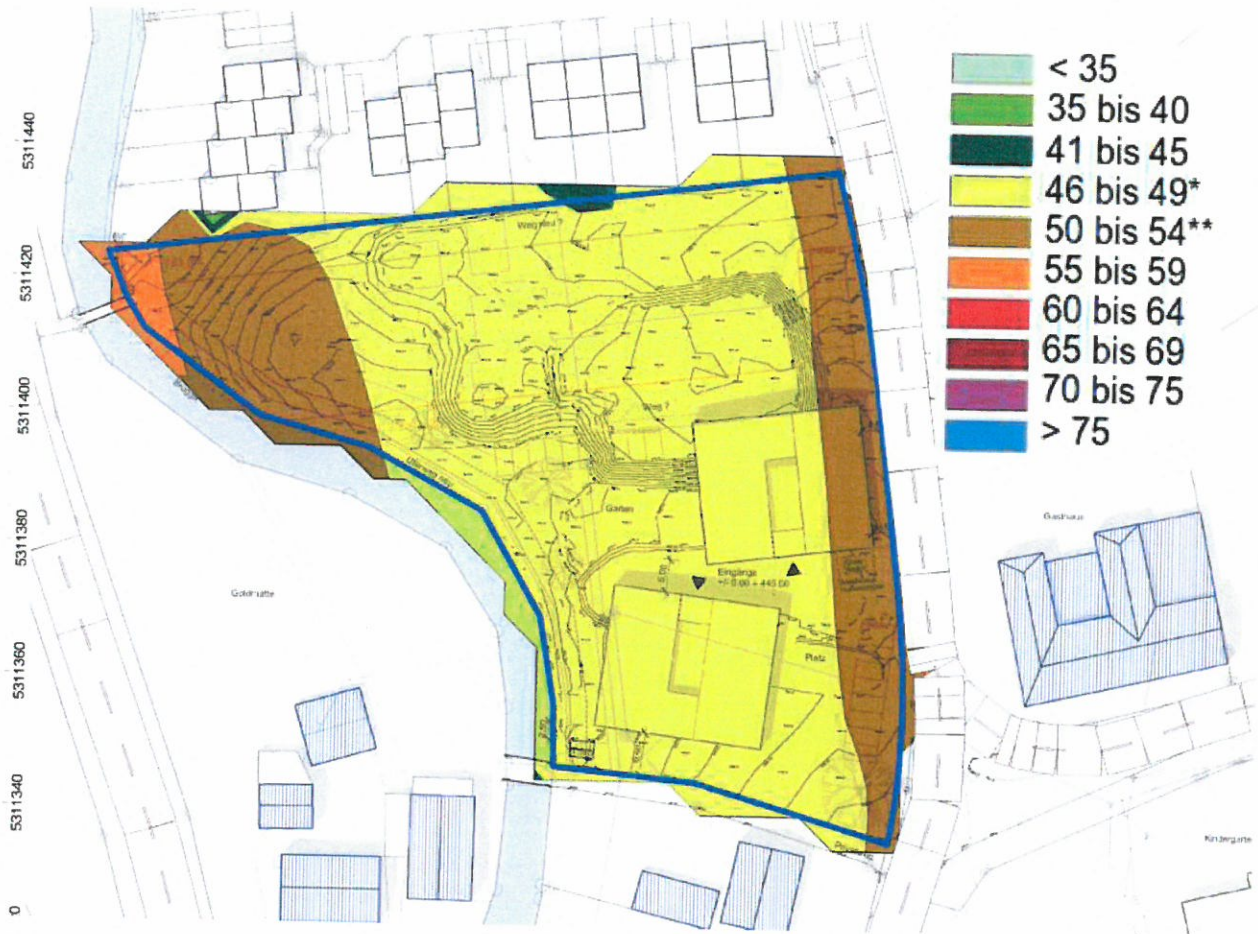
Stadt-Birne (*Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘)

6 ANHANG: LÄRMPEGELBEREICHE UND BEURTEILUNGSPEGEL

6.1 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



6.2 Beurteilungspegel in dB (nachts)



INHALT

Teil A	2
1 ALLGEMEINES	2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan	4
1.4 Planverfahren nach § 13a BauGB	4
1.5 Qualifizierter Bebauungsplan	5
1.6 Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren:	6
2 KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1 Städtebau und Freiraumplanung	6
2.2 Verkehrskonzept	8
2.3 Ver- und Entsorgungskonzept	8
2.4 Umweltbelange	9
2.5 Leitungsrecht	9
2.6 Lärmschutz	10
2.6.1 Allgemeines und Schutzbedürftigkeit	10
2.6.2 Gewerbelärm	10
2.6.3 Straßenverkehrslärm	10
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung	12
3.3 Bauweise	13
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche	13
3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	13
3.6 Umweltschutz und Baumpflanzungen	14
4 ABSTANDSFLÄCHEN	14
5 KENNZIFFERN	14
6 KOSTEN UND FINANZIERUNG	14
7 UMLEGUNG	14
Teil B	15
8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	15
8.2 Dachgestaltung	15
8.3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen	15
8.4 Außenantennen	16
8.5 Freileitungen	16

Teil A

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Oberried beschäftigt sich seit Jahren mit der gesellschaftspolitischen Aufgabe, welche Auswirkungen die zunehmende Alterung der Bevölkerung auf die weitere Entwicklung der Gemeinde haben wird. Ein Teilaspekt ist hierbei die Frage, welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, um den Bürgern im Alter ein Wohnen im Ort zu ermöglichen.

Als erster Baustein soll in Trägerschaft der Gemeinde auf dem unmittelbar an das Ortszentrum angrenzende Ursulinenareal ein Pflegeeinrichtungsprojekt realisiert werden. Das ehemalige, zwischenzeitlich abgebrochene Gebäude wurde bis 2013 durch die Arbeiterwohlfahrt als Behindertenwohnheim betrieben.

Im Rahmen eines Architektenwettbewerbs wurden im Jahr 2013 Konzepte sowohl zur baulichen Ausgestaltung einer Pflegeeinrichtung als auch zur städtebaulichen Arrondierung und Ergänzung mit einer Wohnbebauung ausgearbeitet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Pflegeeinrichtung und die ergänzende Wohnbebauung zur Nutzung vorhandener Potenziale im Innenbereich der Gemeinde geschaffen werden. Die brach liegenden Flächen werden im Rahmen der Innenentwicklung wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet.

Es werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Integration in den städtebaulichen Kontext und ökonomische Erschließung
- Bildung von flächensparenden Quartieren und Nachbarschaften
- Wegevernetzung
- Hohe Wohn- und Freiraumqualität.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Frühzeitiger Beteiligung und ohne Umweltprüfung aufgestellt. Der Bebauungsplan kann nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden, der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Der Standort befindet sich im Norden der Gemeinde Oberried auf der Gemarkung Oberried und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 22 sowie 22/5 vollumfänglich.

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Reihenhauanlage am Ursulinenweg, im Osten an die Hauptstraße, im Süden an den Weg zur Klostermühle und im Westen an die Brugga. Unweit des Geltungsbereichs befinden sich das Oberrieder Rathaus, mehrere Ferienwohnungen, eine Grundschule sowie Einrichtungen zur

Nahversorgung. Im Geltungsbereich befindet sich derzeit eine innerörtliche Brache. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ca. 0,67 ha) ist der Planzeichnung zu entnehmen:



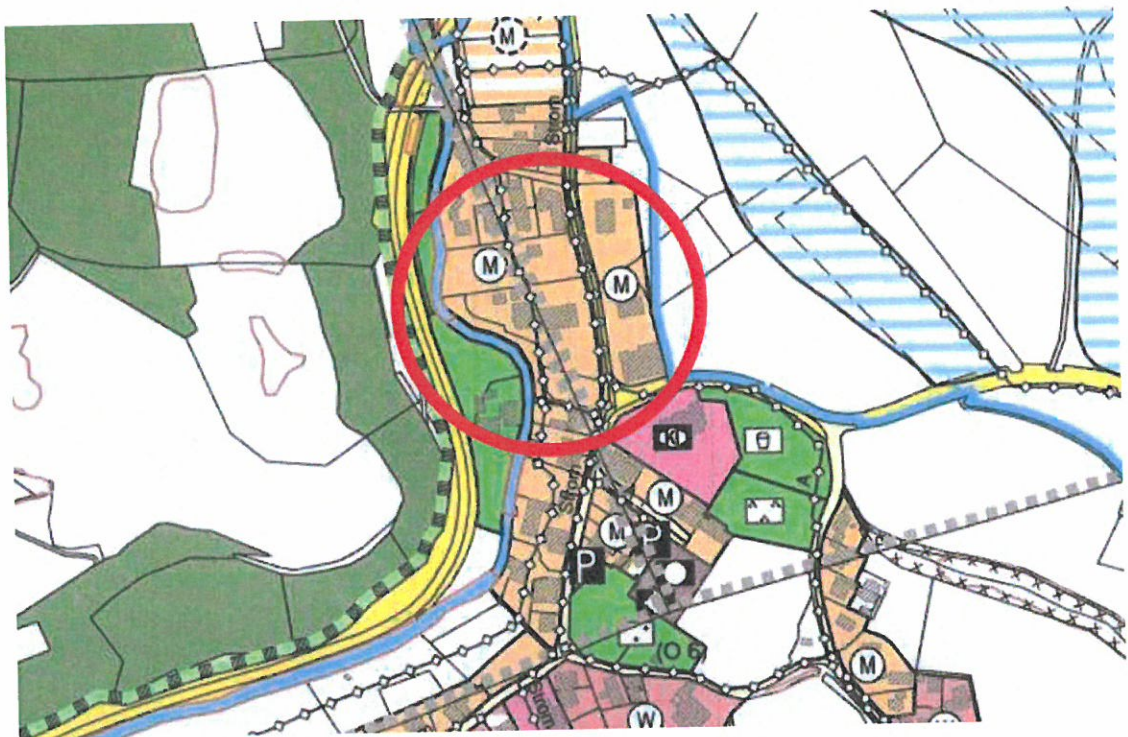
Lage des Plangebiets im Geltungsbereich



Lage des Plangebiets im Luftbild (vor Abriss des Wohnheims)

1.3 Planungsrechtliche Situation / Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben sind durch die Planung nicht betroffen. Der rechts-wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal vom 02.11.2011 stellt die Fläche als Mischbaufläche dar. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird (s. 2.1), kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dementsprechend wird der tangierte Bereich im Flächennutzungsplan analog zum Bebauungsplan in eine Wohnbaufläche im Norden und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ im Süden gegliedert.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

1.4 Planverfahren nach § 13a BauGB

Bebauungspläne der Innenentwicklung können nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Lage im Innenbereich und die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Beides trifft im vorliegenden Fall idealtypisch zu. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Bei ca. 15.000 m² Baugebietsfläche und einer GRZ von 0,4 liegt die zulässige Grundfläche unter 6.000 m² und somit deutlich unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes.

Bei der Flächenberechnung sind neben dem Bebauungsplan „Goldmatte“ auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die kumulativ in engem zeitlichem, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Da keine weiteren Bebauungspläne diese Kriterien erfüllen, steht die „Kumulationsregel“ der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Der Bebauungsplan „Goldmatte“ trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, sodass auch diesem Belang Rechnung getragen wird. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Nahegelegene Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich zum Teil im FFH-Gebiet (siehe Umweltbeitrag), eine Beeinträchtigung konnte jedoch gutachterlich ausgeschlossen werden.

Eine Frühzeitige Beteiligung wurde trotz theoretischer Verzichtmöglichkeit durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann weiterhin von einer formellen Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² ist auch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig. Artenschutzrechtliche Belange sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB zu berücksichtigen, stehen der Planung jedoch nicht entgegen.

1.5 Qualifizierter Bebauungsplan

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall handelt es sich um einen sog. Qualifizierten Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für die Aufnahme der Hauptstraße als bestehende innerörtliche Erschließungsstraße keine Erforderlichkeit gesehen wurde. Die Gemeinde geht davon aus, dass es sich dennoch um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt und Bauvorhaben somit nicht nach § 34 BauGB sondern ausschließlich auf der Grundlage des Bebauungsplans beurteilt werden.

1.6 Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren:

13.10.2014	Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Goldmatte“
14.01.2015	Öffentlicher Erörterungstermin für Bürger
13.04.2015	Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried billigt den Bebauungsplanvorentwurf und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
04.05.2015 bis 05.06.2015	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 07.05.2015 mit Frist bis 12.06.2015	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
23.01.2017	Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
06.02.2017 bis 10.03.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom 01.02.2017 mit Frist bis 10.03.2017	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
03.04.2017	Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried beschließt gem. § 10 (1) BauGB den Bebauungsplan „Goldmatte“ als Satzung

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und Freiraumplanung

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das eine flächensparende Erschließung und eine hohe Wohnqualität sicherstellt. Außerdem wurden unter anderem die Integration in den städtebaulichen Kontext, eine Wegevernetzung, das Bilden von Nachbarschaften und eine hohe Freiraumqualität berücksichtigt. Mit dem Projekt soll das vorhandene Entwicklungspotential im Innenbereich der Gemeinde genutzt werden, um der Notwendigkeit einer Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Außenbereich zur Deckung des Wohnbedarfs entgegenzuwirken. Somit wird der Flächenverbrauch reduziert und das Landschaftsbild geschützt.

Das Baugebiet wird in zwei überschaubare typologische Einheiten gegliedert. Die zwei Baukörper im nördlichen Bereich sollen als Geschosswohnungsbauten der

Wohnbaugenossenschaft Ursulinenhof realisiert werden. Abgezielt wird hierbei vor allem auf die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum, um die Gemeinde Oberried auch attraktiv für die Ansiedlung von Singles oder jungen Paaren zu gestalten, welche ggf. eine Familiengründung beabsichtigen. Auf diese Weise möchte die Gemeinde auch den aktuellen Mietpreisentwicklungen im Raum Freiburg begegnen und entgegenwirken. Architektonisch sieht das Projekt dieserorts traditionelle schwarzwaldtypische Bauten vor, welche idealerweise von der Nordseite erschlossen werden können. Der westliche Baukörper orientiert sich städtebaulich am Verlauf der Brugga, was das freiraumplanerische Konzept der Nähe zu hochwertigen Freiräumen unterstützt. Das östliche Gebäude ist mit der Südseite auf den quartiersinneren Freiraum ausgerichtet und fasst diesen zusätzlich ein.

Die zwei geplanten Gebäude im Süden sind als Pflegeeinrichtungsprojekt vorgesehen. Das städtebauliche Konzept für diesen Bereich geht aus dem Ergebnis eines Architekturwettbewerbs aus dem Jahr 2013 hervor, welcher von dem Studio Bornheim aus Frankfurt am Main gewonnen wurde. Eine zentrale Frage im Zusammenhang mit dem Wettbewerb war, welche Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, um den Bürgern im Alter ein Wohnen im gewohnten sozialen Umfeld zu ermöglichen. Die privat vorhandenen Wohnmöglichkeiten sind meist nicht oder nur eingeschränkt barrierefrei. Das Projekt besteht aus barrierefreien Wohnungen, Apartments für vorübergehende Pflege oder Wohnen und Räumen für eine Tagespflege. Geplant ist auch, dass die Apartments für Personen genutzt werden, die sich in einer vorübergehenden Notlage befinden oder kurzzeitig auf besondere Unterstützung angewiesen sind. Beispielsweise sollen auch Urlaubsreisende ihre pflegebedürftigen Angehörigen dort betreuen lassen können.

Im Südosten des Plangebiets entsteht als Eingangssituation vom Ortskern kommend ein kleiner Platz, welcher fußläufig auch über eine Stufenanlage erschlossen werden kann und in das Gebietsinnere überleitet. Dieser dient ebenso der Anlieferung von beispielsweise Hackschnitzeln o.ä. und kann aufgrund der geplanten Sitzelemente auch als Aufenthaltsort genutzt werden. Im Quartierskern ist die Schaffung von hochwertigen Freiraumqualitäten mit viel Grün vorgesehen. Ein Treffpunkt mit Natursteinquadern und Sitzmöglichkeiten, großzügige Rasenflächen, Versickerungsflächen oder auch Hochbeete zur Eigengestaltung sind Gegenstand der Planungen. Vor allem auch die Brugga soll erlebbar gemacht und unmittelbar mit dem Quartier verknüpft werden. Hierzu gehören sowohl die Einbindung in das regionale Wanderwegenetz als auch die Ertüchtigung des Steges im nordwestlichen Geltungsbereich.

Durch die vier Baukörper entsteht insgesamt ein sehr hochwertiger gemeinschaftlich nutzbarer und verkehrsfreier Innenbereich mit vielfältigen Qualitäten.

Die Stellplatzflächen im gesamten Plangebiet orientieren sich entlang der Straße, um das Quartiersinnere bestmöglich vom Verkehr freizuhalten. Die südliche Parkreihe des nördlichen Parkplatzbereiches wird dem Pflegeeinrichtungsprojekt zugesprochen. Die Sinnhaftigkeit einer Tiefgarage wurde geprüft. Um jedoch tatsächlich günstigen Wohnraum sichern zu können, erscheinen nur oberirdische Stellplatzflächen plausibel, die auch in der erforderlichen Anzahl bereitgestellt werden können. Im Norden sind auf der Stellplatzfläche auch Überdachungen, Carports etc. denkbar. Im südlichen Bereich ist dies aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen (Platz- und Kreuzungssituation) nicht sinnvoll und daher auch nicht zulässig. Am östlichen Geltungsbereichsrand ist zur Aufwertung des Ortsbildes und als Puffer zum Verkehr eine grüne Einsäumung mit Baumpflanzungen geplant.



Städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwurf

2.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung ist durch die bestehende Hauptstraße bereits gesichert. Abgesehen von der Schaffung der Stellplätze ist somit kein verkehrerschließungstechnischer Aufwand erforderlich. Um den Verkehr im Plangebiet zu minimieren, orientieren sich die Stellplatzzonen entlang der Hauptstraße, wodurch das Areal äußerst effizient und flächensparend erschlossen werden kann. Folglich bleiben große Teile des Gebiets autofrei.

Trotz der Lage im ländlichen Raum ist es aufgrund der Zielgruppe (vor allem einkommensschwächere Familien und Singles) nicht erforderlich, im Allgemeinen Wohngebiet mehr als einen Stellplatz pro Wohneinheit (insgesamt 24) zu realisieren. Auch im Süden auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ wurde die erforderliche Mindestzahl von 18 kalkuliert, da dort mit einer gewissen Fluktuation zu rechnen ist.

Aus ökonomischen Gründen kam der Bau einer Tiefgarage nicht infrage.

2.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist schadlos abzuleiten. Dies kann durch ungedrosselte Einleitung in die Brugga erfolgen. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser auf mindestens eine Einleitstelle für das Allgemeine Wohngebiet und

die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ zu verteilen. Es wird empfohlen, eine geringfügige Retention über Gräben oder Mulden zu erwirken.

Schmutzwasser

Jedes Grundstück erhält eine Anschlussleitung an den Schmutzwasserkanal. Zur Entsorgung des Schmutzwassers wird eine bestehende Kanaltrasse durch das Neubaugebiet umverlegt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet Goldmatte erfolgt über die bestehenden Wasserleitungen entlang der Hauptstraße. Die Grundstücke erhalten jeweils eine Hausanschlussleitung.

Energieversorgung

Zur Energieversorgung ist die Verwendung von Nahwärme (Hackschnitzelheizung) geplant.

Strom- und Fernmeldeversorgung

Die Strom- und Fernmeldeversorgung wird über den Anschluss an das bestehende Netz gesichert.

2.4 Umweltbelange

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Hierzu wird ein Umweltbeitrag erstellt und der Begründung beigelegt.

2.5 Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung muss ein bereits vorhandener Schmutzwasserkanal verlegt werden. Dessen Verlauf ist im Plan ablesbar.

Der vorliegende Entwurf ergibt in Zusammenhang mit der Bestandssituation eine Verengung im südwestlichen Geltungsbereich (zwischen südlichem Baufenster und Trafostation). Diese Verengung ist städtebaulich unproblematisch, erschwert jedoch die Kanalverlegung. Aus diesem Grund darf das Leitungsrecht überbaut werden, wenn die Zugänglichkeit der Leitung dennoch ständig gesichert ist und die Gebäudestatik im Wartungsfall nicht beeinflusst oder gefährdet wird. Für die Umsetzung des Leitungsrechtes ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

2.6 Lärmschutz

2.6.1 Allgemeines und Schutzbedürftigkeit

Zur Untersuchung der Gewerbe- und Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröschner aus Tübingen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Da weder die DIN 18005-1 noch die TA Lärm Orientierungs- oder Richtwerte für Gemeinbedarfsflächen beinhalten, ist zunächst zu erörtern, welche Werte auf selbiger sinnvollerweise anzusetzen sind. Charakteristisch kommt die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit vor Lärm am ehesten einer Mischgebietsfläche nahe, da die Planung in diesem Bereich kein klassisches Wohnen, sondern eine Einrichtung vorsieht, die vor allem der Pflege und der Betreuung dient. Die Form des zulässigen betreuten Wohnens auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ unterscheidet sich weiterhin insofern maßgeblich von dem Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet, dass dort ganztäglich mit Besucherverkehr und Fluktuationen zu rechnen ist. Der nördliche Bereich im Allgemeinen Wohngebiet hingegen wird vor allem nachmittags und abends belebt sein, da dort vermutlich Arbeitnehmer oder Kindergarten- bzw. Schulgänger wohnen werden. Auch aufgrund der Zulässigkeit von weniger schutzbedürftigen Funktions- und Nebenräumen, wie beispielsweise Verwaltungs-, Personal- oder Technikräumen, erscheint es plausibel, dieserorts im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet im Norden des Geltungsbereiches hinsichtlich der Schutzwürdigkeit verschiedene Maßstäbe heranzuziehen.

2.6.2 Gewerbelärm

Östlich des Plangebiets besteht in der Hauptstraße 5 als gewerbliche Nutzung das Gasthaus „Zum Hirschen“. Die maßgeblichen zu untersuchenden gewerblichen Geräuschemissionen waren hierbei die Warenanlieferung am Gasthaus, die zugehörigen Pkw-Stellplätze, Gespräche im Außenbewirtschaftungsbereich sowie im Raucherbereich an der Eingangstür, die Küchenabluft auf dem Dach und Schallabstrahlungen über geöffnete Fenster. Die Untersuchung weist nach, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden im Tag- und Nachtzeitraum in der gewerblichen Gesamtbelastung nicht überschritten werden. Demzufolge sind für die angrenzenden Bewohner im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ seitens des Gasthofes keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Weitere Gewerbebetriebe tragen aufgrund der Abstandsverhältnisse zum Plangebiet nicht maßgeblich zu den Gewerbelärmimmissionen bei.

2.6.3 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist dem Straßenverkehrslärm der etwa 60 m westlich verlaufenden Landesstraße L 126, der unmittelbar östlich verlaufenden Kreisstraße K 4960 (Hauptstraße sowie weiter im Südosten Talstraße) sowie der südliche Teil der Hauptstraße (südlich Talstraße) ausgesetzt. Weitere Straßen tragen aufgrund der geringen Ver-

kehrsstärke oder der Abstandsverhältnisse zum Plangebiet nicht maßgeblich zu den Verkehrslärmimmissionen bei.

Sowohl für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes als auch für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ werden wegen dieser Vorbelastungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Ergebnisse des Gutachtens bezüglich des Verkehrslärms wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Konkret wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die einen passiven Schallschutz gewährleisten. Diese Maßnahmen sind ausschließlich im nordwestlichen Teil des Plangebietes umzusetzen (siehe Planzeichnung). Neben dieser grundsätzlichen Anforderung zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist die Bedeutung der Frischluftzufuhr in schutzbedürftigen Räumen unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte hervorzuheben. Aus diesem Grund sind im gesamten Plangebiet geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente) vorzusehen.

Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen passiven vorzuziehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie Schallschutzwälle oder Wände) erscheinen für die vorgesehene Bebauung jedoch nicht zweckmäßig, zumal allenfalls die untersten Geschosse geschützt werden könnten, keine geeigneten Aufstellflächen vorhanden sind und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete lediglich im Nachtzeitraum im nordwestlichen Bereich des Plangebiets überschritten werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird im Norden zur Unterbringung von Wohnhäusern als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird dem planursächlichen Flächenbedarf für Wohnen der Vorrang eingeräumt. Gartenbaubetriebe haben einen großen Flächenanspruch, der sich mit der geplanten Wohnbebauung und der begrenzten Fläche in keinem Fall vereinbaren lässt. Tankstellen verursachen Verkehr und Emissionen, was für ein anspruchsvolles Wohngebiet an dieser Stelle nicht für vertretbar gehalten wird. Kleine Verwaltungsräumlichkeiten für die Wohnbaugenossenschaft Ursulinenhof oder Kleingewerbe, ohne große Flächeninanspruchnahmen sollen hingegen zulässig sein.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ festgesetzt.

Zentrale gesellschaftspolitische Aufgabe wird es zukünftig sein, Lösungen für die Auswirkungen der zunehmenden Alterung auf die weitere Entwicklung der Gemeinde zu realisieren. Entsprechende Betreuungseinrichtungen fehlen in Oberried bisher gänzlich. In Trägerschaft der Gemeinde soll ein sozial ausgerichtetes Pflege- und Begegnungszentrum entstehen. Für die Betreuung der Bewohner und zur Unterstützung ihrer sozialen Belange hat sich die „Bürgergemeinschaft Oberried“ gegründet. Diese Bürgergemeinschaft erarbeitet helfende Angebote im "Ursulinenhof" und setzt diese um.

Insgesamt soll eine enge Verzahnung zwischen ehrenamtlichem Engagement, Dorfgemeinschaft und den Betreuenden erreicht werden. Die Gemeinde Oberried sieht diese Form der Betreuung als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Somit ist zur Realisierung des Projekts die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ im südlichen Teil des Plangebietes am zielfüh-

rendsten, da vor allem großes gemeindliches Interesse und Engagement damit einhergehen. Die zulässige Wohnnutzung ist in die Pflegekonzeption integriert und unterscheidet sich hinsichtlich der hohen Rotation und Fluktuation der Bewohner bzw. Nutzer deutlich von einer normalen Wohnnutzung.

Die Zuschnitte der beiden Flächen ergeben sich aus den existierenden Grundstücksverhältnissen. Da das Allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ jedoch in einem engen städtebaulichen, funktionalen und nutzungstechnischen Zusammenhang stehen (gemeinsame Stellplätze, ganzheitliches Freiraumkonzept etc.), ist die Einteilung der Baugebiete auf Grundstücksebene durchaus sinnvoll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der beiden Gebiete unterscheidet sich in Abhängigkeit von den jeweiligen Konzeptionen, welche sich jedoch insgesamt zu einem stimmigen städtebaulichen Gesamtbild fügen. Während für beide Baugebiete die gleiche Grundflächenzahl (GRZ) sowie die gleichen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden, unterscheiden sich die Zahlen der Geschossigkeit in beiden Bereichen.

Im Sinne einer flächensparenden Bauweise ist sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für die Gemeinbedarfsfläche für die Grundflächenzahl die Obergrenze nach BauNVO von 0,4 festgesetzt. Weil die Gemeinde Oberried im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung auf eine flächensparende Bauweise Wert legt, bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl nicht hinter der zulässigen Obergrenze zurück. Eine ortstypische und aufgelockerte Bebauung ist in diesem Rahmen möglich. Außerdem soll damit einerseits eine aufgelockerte Bebauung, andererseits eine angemessene Verdichtung erreicht werden.

Für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche werden Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ bis zu 0,8 eingeräumt. Diese Überschreitung um 100 % von der zulässigen GRZ (0,4) ist in der konzentrierten Bauform und dem damit verbundenen erforderlichen Stellplatzbedarf begründet. Durch das genossenschaftliche Wohnprojekt sollen im Vergleich zur dörflichen Struktur eher kleine Wohnungen geschaffen werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit benötigt wird, sodass im Vergleich zur Grundstücksgröße und anderen Gebäudetypologien, wie Einfamilienhäuser, relativ viele Stellplätze erforderlich werden. Die Dichte der Bebauung wird zu einem Teil durch die entlang der Brugga befindlichen Freiräume ausgeglichen, sodass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull festgesetzt und deckt sich in beiden Bereichen. Im Allgemeinen Wohngebiet sind III und auf der Gemeinbedarfsfläche II Vollgeschosse zulässig. Vom nördlichen zum südlichen Geltungsbereichsrand steigt das Gelände um ca. 3 m an. Aufgrund dieses Anstiegs treten die Gebäude trotz gleicher maximaler Gebäudehöhen unterschiedlich in Erscheinung. Von der Hauptstraße aus betrachtet, kann das östliche Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 11,50 m und das nördliche Gebäude der Gemeinbedarfsfläche mit ca. 10,50 m in Erscheinung treten. Diese Differenz ist jedoch verträglich, da das höhere Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet auch eine höhere Distanz zur Straße aufweist.

Aufgrund dieser Höhenentwicklung sind die unterschiedlichen Vollgeschosszahlen, jedoch gleichen maximalen Trauf- und Gebäudehöhen verträglich und ergeben ein einheitliches Bild im Plangebiet, was den Zusammenhang des ganzheitlichen Bebauungskonzepts der vier geplanten Baukörper unterstützt.

Mit diesen Festsetzungen wird dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Bei den festgesetzten Höhen und Vollgeschosszahlen handelt es sich um ortstypische Dimensionen in Oberried, die auch an diesem Standort vertretbar erscheinen, sich in die Umgebung einfügen und zur Umsetzung der Konzeptideen notwendig sind. Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt, um den Bauherren weitere Spielräume einzuräumen.

3.3 Bauweise

Für die Gemeinde Oberried ist die offene Bauweise mit einem Grenzabstand ortsbildprägend. Um diese Bauweise des Siedlungsbestands planungsrechtlich auch für das Neubaugebiet abzubilden, wird diese daher sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Anordnung der Baufenster orientiert sich am vorliegenden städtebaulichen Entwurf. Zur Sicherung der Entwurfsidee werden darüber hinaus nur geringe Spielräume für die Anordnung der Gebäude eingeräumt.

Zur Sicherung der Freiräume ist ein Überschreiten der Baufenster in der Erdgeschosszone lediglich für gebäudeverbindende bauliche Anlagen zulässig.

Dachüberstände, wie sie für das Ortsbild prägend sind, dürfen die Baugrenze bis zu einem Maß von 1,0 m überschreiten.

3.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und offene Pkw-Stellplätze (GA, CP, ST) sind im Baugebiet nur innerhalb der dafür vorgesehenen Zonen sowie innerhalb der Baufenster zulässig, womit sowohl eine Stellplatzorganisation auf kurzem Wege unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche als auch ein weitgehend verkehrsfreier Quartierskern gesichert werden kann.

Unterirdische bauliche Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie komplett unter dem natürlichen Gelände liegen und in die Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (Gartengestaltung) eingebunden sind. Ebenso können Fahrradstellplätze (auch überdachte) sowie Überdachungen für Müll- und Recyclingbehälter überall errichtet werden.

Nebenanlagen über 25 m³ nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zur Sicherung städtebaulichen Ordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den festgesetzten GA/CP/ST-Flächen zulässig. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sind diese innerhalb der ST-Fläche unzulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.

3.6 Umweltschutz und Baumpflanzungen

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen. Mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge soll die Versiegelung im Baugebiet und die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs minimiert werden. Weitere Informationen sind dem Umweltbeitrag zu entnehmen.

4 ABSTANDSFLÄCHEN

Der Siegerentwurf des Wettbewerbs für den südlichen Planbereich sieht eine raumbildende Bebauung mit zwei nahezu identischen Baukörpern vor. Sie stehen in einem engen räumlichen Kontext, der durch einen relativ geringen Abstand betont werden soll. Dieses aus städtebaulicher Sicht zu verfolgende Konzept (s.a. 2.1), soll auch im Bebauungsplan abgebildet werden. Dementsprechend wurden auch die Baufenster auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ mit einer verhältnismäßig geringen Distanz festgesetzt.

Bei der Bebauung der Baufenster kann es daher, in Abhängigkeit von der Baukörperhöhe und deren Abstand zueinander, gegebenenfalls zu Abstandsflächenunterschreitungen kommen. Im Zuge der Genehmigungsplanung sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zugelassen, wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern oder die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden (s. § 6 Abs. 3 LBO).

5 KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet
Gemeinbedarfsfläche
öffentliche Grünfläche
Fläche für Versorgungsanlagen

ca. 2.586 m²
ca. 3.576 m²
ca. 552 m²
ca. 28 m²

Geltungsbereich

ca. 6.742 m²

6 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist verkehrstechnisch an die Hauptstraße angeschlossen. Wasser- und Abwasseranschlüsse liegen bereits zu den Baugrundstücken. Die Kosten für die erforderliche Verlegung des Schmutzwasserkanals belaufen sich auf etwa 85.000 €.

7 UMLEGUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Teil B

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (z.B. Ausschluss von Leuchtfarben und reflektierenden Materialien) sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtischen Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

8.2 Dachgestaltung

Die Oberrieder Dachlandschaft ist überwiegend von Satteldächern, Walmdächern sowie Krüppelwalmdächern geprägt. Damit sich auch das Neubaugebiet in diese Umgebung einfügt, wurden die prägenden Gestaltungselemente des Dachbestands bauordnungsrechtlich für das Baugebiet Goldmatte festgesetzt.

Sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig, weil diese Dachformen auch in der umliegenden Bebauung am weitesten verbreitet sind und so ein einheitliches Erscheinungsbild umgesetzt werden kann. Die zulässigen Dachneigungen dürfen sich im Allgemeinen Wohngebiet zwischen 30 und 45° und auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ zwischen 10° und 20° bewegen. Damit ist ein ausreichender Spielraum für Bauvorhaben gesichert und zugleich die ortstypische Dachneigung widergegeben. Die unterschiedlichen Dachneigungen sind auf die divergierenden Nutzungen und Funktionen beider Bereiche zurückzuführen. Im südlichen Teil auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“, auf welcher kein klassisches Wohnen vorgesehen ist, beabsichtigt die Gemeinde eine Architektur, welche sich von den übrigen Wohnnutzungen abhebt. Auch aus diesem Grund wurde der Architekturwettbewerb ausgelobt. Auf diese Weise kann die besondere Funktion der Fläche gestalterisch unterstützt und herausgearbeitet werden. Dem gegenüber steht im nördlichen Bereich des Baugebiets das Allgemeine Wohngebiet, welches ausschließlich dem Wohnen dient und in dem dementsprechend auch die ortsüblichen Dachneigungen für Wohnnutzungen anzusetzen sind. Untergeordnete Dachaufbauten oder Dachteile wie beispielsweise Gauben oder Krüppelwalme können andere Neigungsgrade als das Hauptdach aufweisen.

Die Festsetzungen bzgl. Gauben und Dacheinschnitten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird, denn die Dachlandschaften spielen bei einem harmonischen Ortsbild eine entscheidende Rolle.

8.3 Grundstücksgestaltung und Einfriedungen

Zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden. Im vorderen Grundstücksteil (straßenseitig) sollen die Grundstücke offen er-

scheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedung hier auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt. Im Sinne der attraktiven Gestaltung wird Stacheldraht ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen und geschlossenen Einfriedungen sorgen und nicht in die öffentlichen Flächen hineinragen.

8.4 Außenantennen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen.

8.5 Freileitungen

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

Gemeinde Oberried, den 05.04.2017

fsp.stadtplanung *B. W. G.*
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Der Tag der Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt war der 06.04.2017. Der Tag des Inkrafttretens ist somit der 06.04.2017.

Gemeinde Oberried, den 05.04.2017

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Gemeinde Oberried

Bebauungsplan „Goldmatte“

Umweltbeitrag als Teil der Begründung
Freiburg, den 03.04.2017



Landschaftsarchitekten bdl
www.faktorgruen.de

Freiburg
Merzhauser Str. 110
0761-707647-0
freiburg@faktorgruen.de

Heidelberg
Franz-Knauff-Str. 2-4
06221-9854-10
heidelberg@faktorgruen.de

Rottweil
Eisenbahnstr. 26
0741-15705
rottweil@faktorgruen.de

Stuttgart
Schockenriedstr. 4
0711-48999-480
stuttgart@faktorgruen.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung	3
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.2 Aufgabenstellung	5
1.3 Planungsvorgaben	6
1.4 Datengrundlagen und Methoden	7
2. Wirkfaktoren der Planung	8
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen/Maßnahmen.	9
3.1 Fotodokumentation	9
3.2 Mensch	9
3.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	9
3.2.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen	9
3.3 Tiere, Pflanzen, Biotope	10
3.3.1 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	10
3.3.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen	11
3.4 Boden	11
3.4.1 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	11
3.4.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen	12
3.5 Wasser.....	12
3.5.1 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	12
3.5.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen	12
3.6 Klima / Luft.....	13
3.6.1 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	13
3.6.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen	13
3.7 Landschafts- / Ortsbild	13
3.7.1 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	13
3.7.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen	13
3.8 Kultur- und Sachgüter	14
3.8.1 Bestandsaufnahme und -bewertung.....	14
3.8.2 Wirkung des Vorhabens	14
3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	14
4. Grünordnung.....	14
5. Artenschutz	15
5.1 Aufgabenstellung	15
5.2 Relevanzprüfung	17
5.2.1 Europäische Vogelarten	17
5.2.2 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie	17
5.3 Prüfung der Verbotstatbestände.....	17
5.3.1 Europäische Vogelarten	17
5.3.2 Fledermäuse.....	18
6. Zusammenfassung	19

1. Anlass und Aufgabenstellung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass

Der Gemeinde Oberried ist es ein großes Anliegen, den Bürgern auch im Alter ein Wohnen im Ort zu ermöglichen. Aufgrund des demografischen Wandels erscheint es vor diesem Hintergrund sinnvoll, ein Mehrgenerationenprojekt nahe dem Ortszentrum zu realisieren. Im Rahmen eines Architektenwettbewerbs wurden bereits Konzepte zur baulichen Ausgestaltung eines Mehrgenerationenhauses als auch zur städtebaulichen Arrondierung entwickelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Goldmatte sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Bei dem 6.700 m² großem Plangebiet handelt es sich um das unmittelbar an das Ortszentrum angrenzende Ursulinenareal in der Hauptstraße in Oberried. Nach Westen wird das Plangebiet von der Brugga begrenzt. Im Norden und Süden grenzen Wohnhäuser an, östlich befindet sich die Hauptstraße. Durch die Lage mitten im Ort bietet sich eine Nachverdichtung an. Die Gebäude in Abbildung 1 wurden bis 2013 durch die Arbeiterwohlfahrt als Behindertenheim betrieben und wurden mittlerweile abgerissen. Auch wurde mittlerweile ein großer Teil der in Abbildung 1 sichtbaren Gehölze gerodet.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: Geodatenportal Baden-Württemberg, Stand 19.12.2016)

Bebauungsplan



Abbildung 2: Bebauungsplan, Planstand 11.01.2017

Der Bebauungsplan (Abbildung 2) sieht im Süden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vor, im Norden handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Im allgemeinen Wohngebiet entstehen zwei Gebäudekörper mit drei Vollgeschossen, auf der Fläche für Gemeinbedarf entstehen ebenfalls zwei Baukörper mit zwei Vollgeschossen. Der Gewässerrandstreifen am westlichen Plangebietsrand ist 5 m breit und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Flächen für PKW-Stellplätze sind nordöstlich und südöstlich zur Hauptstraße hin geplant. So wird das restliche Plangebiet von Verkehr freigehalten.

Freiflächengestaltungsplan



Abbildung 3: Freiflächengestaltungsplan

Der Freiflächengestaltungsplan sieht die Begrünung und gärtnerische Gestaltung der großen Innenfläche des Plangebiets vor. Auch soll die Brugga durch einen Fußweg zugänglich sein. So werden hochwertige Freiraumqualitäten geschaffen.

1.2 Aufgabenstellung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, d.h. als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Umweltprüfung und die Pflicht zur Erstellung eines formellen Umweltberichtes entfallen damit. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur Eingriffsbilanzierung und zur Kompensation von Eingriffsfolgen entfällt.

Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan

Dessen ungeachtet muss sich der Bebauungsplan mit den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschäftigen.

Die Behandlung der Belange des Umweltschutzes ist die Aufgabe des hier vorliegenden Umweltbeitrages.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind unter Buchstabe a die Auswirkungen der Planung auf die natürlichen Schutzgüter zu berücksichtigen. In der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sind in dem vorliegenden Umweltbeitrag außerdem folgende, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 ebenfalls zu untersuchende Aspekte enthalten:

- Auswirkungen auf Natura-2000-Schutzgebiete (Buchstabe b) unter Kapitel 3.3: Tiere, Pflanzen, Biotope
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine

Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Buchstabe c) unter Kapitel 3.2: Mensch

- die Vermeidung von Emissionen (Buchstabe e) in den Kapiteln 3.4 bis 3.6 (soweit relevant) sowie die Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz (Buchstabe f) im Kapitel 3.6 (Klima / Luft)
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Buchstabe d) in Kapitel 3.8
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes a, c und d (Buchstabe i) in Kapitel 3.9

*Grünordnung /
Freiflächengestaltung*

Im vorliegenden Umweltbeitrag werden zusätzlich zur Prüfung der Belange des Umweltschutzes gemäß BauGB Vorschläge für die grünordnerische Gestaltung des Plangebiets formuliert. Diese finden sich in den grünordnerischen Festsetzungen wieder.

*Artenschutz im
Bundesnaturschutzgesetz*

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 18.12.2007 hat sich die Behandlung des Artenschutzes gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind auch im neuen BNatSchG, das zum 1.3. 2010 in Kraft getreten ist, unverändert enthalten.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG *besonders* und *streng* geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote. Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote bislang jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Der vorliegende Umweltbeitrag prüft aus diesem Grund, ob vom Bebauungsplan solche Arten betroffen sind, und ob durch die Realisierung des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten können.

1.3 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal vom 02.11.2011 ist das Plangebiet als Mischbaufläche ausgewiesen. Die notwendige Berichtigung des FNPs erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB. Näheres dazu in der Begründung des Bebauungsplans „Goldmatte“.

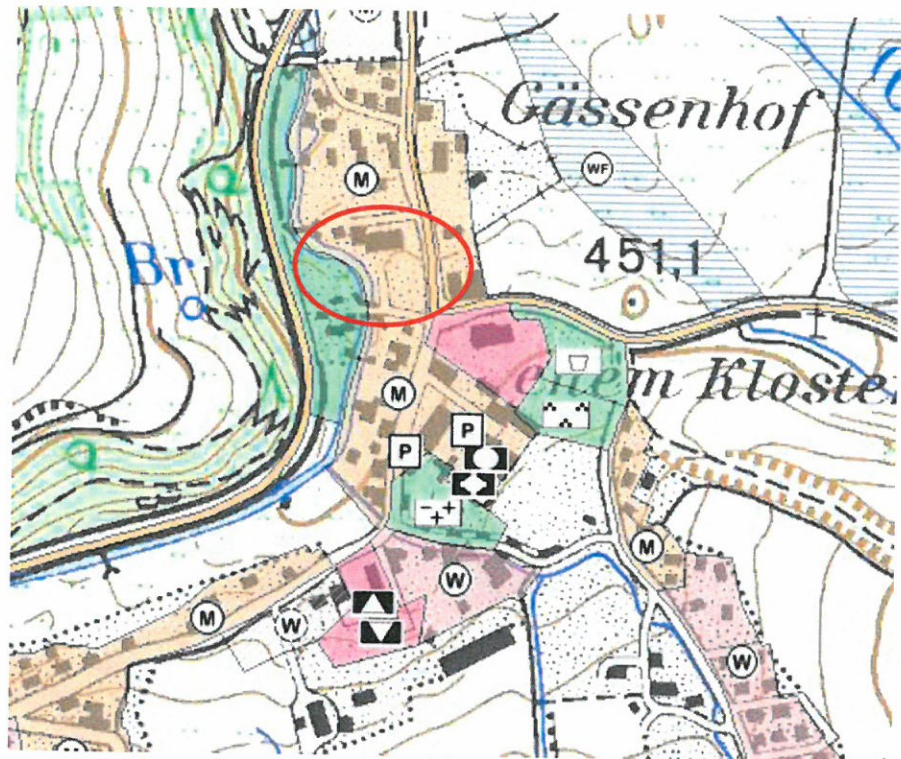


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg). Roter Kreis: Plangebiet.

Gewässerrandstreifen /
Natura 2000

Westlich an das Plangebiet verläuft direkt angrenzend die Brugga. Sie ist durch eine Ufermauer vom Plangebiet getrennt. Im Innenbereich gilt gemäß § 38 WG ein Gewässerrandstreifen von 5 Metern. Im Innenbereich kann die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung schmalere Gewässerrandstreifen festsetzen, soweit dies mit den Grundsätzen des § 38 WHG vereinbar ist und Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen.

Die Brugga sowie der angrenzende Gewässerrandstreifen gehören zum FFH-Gebiet „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken“

1.4 Datengrundlagen und Methoden

Datengrundlagen
Umweltbeitrag

Folgende Datengrundlagen wurden für die Erstellung des Umweltbeitrags herangezogen:

- Flächennutzungsplan (Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg)
- Daten- und Kartendienst der LUBW online
- Geländebegehungen am 02.09.2016
- Geotechnischer Bericht der Ingenieur Gruppe Geotechnik (03.11.2016)
- aktuelle Rote Listen

Artenschutz /
Vorgehensweise

Auf Grundlage der Übersichtsbegehung wird abgeschätzt, welche artenschutzrechtlich relevanten Arten (-gruppen) möglicherweise betroffen sind (Relevanzprüfung). Artenschutzrechtlich relevant sind die in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Sollte für artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet Lebensraumpotential bestehen, so wird überprüft inwieweit mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Planung zu rechnen ist.

2. Wirkfaktoren der Planung

<i>Wirkfaktoren</i>	Durch das Vorhaben kommt es baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt zu verschiedenen Umweltauswirkungen. Folgende Faktoren sind hierbei zu berücksichtigen:
<i>Baubedingte Faktoren</i>	Während der Bauphase kann es zu einer Flächeninanspruchnahme durch Befahren mit Baumaschinen, durch Ablagerung von Material sowie durch Bodenabgrabungen und -umlagerungen im gesamten Plangebiet kommen. Des Weiteren können baubedingte Emissionen in Form von Schall, Erschütterungen und Luftschadstoffen (einschließlich Stäuben) auftreten.
<i>Anlagebedingte Faktoren</i>	Anlagebedingt kommt es ebenfalls zu einer vollständigen Inanspruchnahme des Plangebietes durch die geplante Wohnbebauung sowie durch Wege, Stellplätze und sonstige Freianlagen.
<i>Betriebsbedingte Faktoren</i>	Betriebsbedingt kommt es durch den bewirkten Mehrverkehr zu geringfügig erhöhten Schall- und Schadstoffemissionen. Zudem entstehen durch die Beleuchtung von Wegen und Gebäuden Lichtemissionen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen/Maßnahmen

3.1 Fotodokumentation



Abbildung 5: Blick von Osten nach Westen ins Plangebiet, die großflächige Schotterfläche



Abbildung 6: Trafohäuschen im südwestlichen Bereich, rechts der Gewässerrandstreifen.



Abbildung 7: Bereich des verwilderten Gartens im Süden.



Abbildung 8: Zwei der drei noch bestehenden Obstbäume nordwestlich im Plangebiet. Der linke Baum ist durch Astbruch beschädigt.

3.2 Mensch

3.2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Lärm	Im Umfeld des Plangebiets befindet sich schutzbedürftige Wohnbebauung. Im Plangebiet selbst ist schutzbedürftige Wohnbebauung geplant.
Erholung	Erholungsrelevante Bereiche sind im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld nicht vorhanden.

3.2.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen

Lärm	Mit nennenswerten Lärmemissionen aus dem Plangebiet heraus oder in
------	--

das Plangebiet hinein ist aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung nicht zu rechnen.

Erholung

Keine Betroffenheit.

3.3 Tiere, Pflanzen, Biotope

3.3.1 Bestandsaufnahme und –bewertung

Schutzgebiete und geschützte Biotope

Das Plangebiet befindet sich ausserhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Die entlang des Plangebiets verlaufende Brugga inklusive des Gewässerrandstreifens ist jedoch Teil des FFH-Gebiets „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken“. Ein typischer Gewässerrandstreifen ist insofern nicht vorhanden, dass die Brugga in dem Bereich durch eine Mauer eingefasst ist. Der im Innenbereich 5 m breite Gewässerrandstreifen liegt innerhalb des Plangebiets und ist gärtnerisch angelegt.

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Bei dem nördlichen Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Brugga handelt es sich jedoch um ein gesetzlich geschütztes Biotop (Brugga zwischen Gässenhof und Oberried, siehe Abbildung 9).

Karte Schutzgebiete



Abbildung 9: Karte Schutzgebiete, blau schraffiert = FFH-Gebiet, rot = gesetzlich geschützte Biotope

Biotoptypen – Bestand und Bewertung

Zum Zeitpunkt der Geländebegehung am 02. September 2016 waren bereits alle Gebäude im Plangebiet abgerissen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets waren daher nur noch Schotterflächen mit vereinzeltm Aufwuchs von Ruderalflur zu finden (Abbildung 5). Der zum FFH-Gebiet gehörende und entlang der Brugga verlaufende Gewässerrandstreifen ist naturfern und gärtnerisch angelegt. Das östliche Ufer der Brugga ist durch eine Betonwand eingefasst und entlang des Ufers verläuft eine Eibenschnitthecke.

Es befinden sich drei Obstbäume im Plangebiet, die alle am westlichen Plangebietsrand entlang der Brugga stehen, einer ist beschädigt (Abbildung 8). Im südlichen Bereich befindet sich, wie in Abbildung 6 zu erkennen, ein Trafohäuschen im Bereich des Gewässerrandstreifens. Außerdem sind dort noch Fragmente eines Gartens zu finden, eine verfilzte Wiese und eine Hecke aus jungen Fichten und Buchsbaum (Abbildung 7).

3.3.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen

Das Vorhaben nimmt größtenteils bereits ehemals gebäudebestandene und somit durch Siedlung überprägte Flächen in Anspruch. Es sind keine Lebensräume von besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Bezogen auf den Biotoptypenbestand ergeben sich durch die Planung keine Verschlechterungen, da die Freiflächen nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder gärtnerisch angelegt werden.

Der 5 m breite Gewässerrandstreifen entlang der Brugga bleibt im südlichen Teil frei von Bebauung. Laut Freiflächenplan verläuft im mittleren und nördlichen Bereich im Gewässerrandstreifen ein 1,80 m breiter Fußweg (Abbildung 3). Es ist jedoch nicht mit einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Gewässerrandstreifens zu rechnen. Zur Kompensation werden die Freiflächen um die Gebäude und der große Platz in der Mitte des Plangebiets umfangreich bepflanzt und gärtnerisch gestaltet (siehe Freiflächengestaltungsplan). Die drei noch im Plangebiet befindlichen Obstbäume können aufgrund von Leitungsrecht und geplanten Wegeverbindungen über und an der Brugga nicht erhalten werden.

Zur Gewässerunterhalten ist geplant, die bereits vorhandene, nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Brücke über die Brugga an den durch das Plangebiet verlaufenden, wassergebundenen Fußweg anzubinden (Abbildung 3). Gemäß § 38 WHG sind Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung, zu der die Anlage eines Fußweges zu rechnen ist im Gewässerrandstreifen zulässig. Da die betroffenen Bereiche derzeit gärtnerisch angelegt sind und durch die bestehende ca. 2 Meter hohe Ufermauer kein direkter Kontakt zum Gewässer besteht, ist nicht mit einer nennenswerten Verschlechterung des derzeitigen Zustandes zu rechnen.

FFH-Gebiet

Bezüglich des FFH-Gebietes, welches die Brugga sowie den angrenzenden Gewässerrandstreifen umfasst, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Gewässerrandstreifen oberhalb der Ufermauer ist gärtnerisch angelegt und beinhaltet keine Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie. Zudem bietet er keinen Lebensraum für für das FFH-Gebiet gemeldete Arten. Dementsprechend ist für das Vorhaben keine FFH-Vorprüfung vorgesehen.

3.4 Boden

3.4.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Beschaffenheit der Böden In der Bodenkarte 50 finden sich für das Plangebiet keine Angaben zum Boden, da der Bereich als Siedlung ausgewiesen ist und dementsprechend von einer anthropogenen Überprägung ausgegangen wird. Bei dem unmittelbar nach Westen anschließenden Bereich handelt es sich um einen braunen Auenboden-Auengley aus Auensand/-lehm. Die Böden sind nur unzureichend versickerungsfähig.

<i>Bodenfunktionen</i>	<p>Böden können hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen bewertet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe ▪ natürliche Bodenfruchtbarkeit ▪ Standort für die natürliche Vegetation ▪ Archiv der Natur- und Kulturgeschichte <p>Die beiden letztgenannten Funktionen spielen im Untersuchungsgebiet keine Rolle. Den übrigen Bodenfunktionen wird im Bereich unversiegelter Böden eine jeweils mittlere Funktionserfüllung zugeordnet werden. In den versiegelten Bereichen sind sämtliche Bodenfunktionen unterbunden.</p>
------------------------	--

3.4.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen

<i>Bauarbeiten</i>	Während der Bauarbeiten kommt es zu Abgrabungen, Umlagerungen und Verdichtungen im gesamten Plangebiet. Aufgrund der bereits stark überformten Böden wird dies als mittlere Beeinträchtigung bewertet.
<i>Versiegelung</i>	In Bereichen, die entsprechend der Planung neu versiegelt werden sollen, werden die Bodenfunktionen vollständig unterbunden. Kleinflächig werden dabei Böden mit mittlerer Funktionserfüllung überbaut. Dies ist als mittlere Beeinträchtigung zu werten.
<i>Dachbegrünung</i>	<p>Im Bebauungsplan wird die Begrünung von Garagen und Carports festgesetzt. Dadurch wird der Verlust der Filter- / Pufferfunktion sowie der Verlust der Ausgleichsfunktion des Bodens im Wasserhaushalt vermindert.</p> <p>Die Dachbegrünung hat überwiegend mit Pflanzenarten der Magerrasen und Magerwiesen zu erfolgen. Die Substratschicht ist in einer Stärke von mindestens 5 cm auszuführen.</p>

3.5 Wasser

3.5.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

<i>Grundwasser</i>	Bei dem Grundwasserleiter handelt es sich um Lockergestein jungquartärer Flusskiese und –sande. Die Messungen ergaben, dass der Grundwasserstand im Plangebiet bei ca. 441 mNN liegt. Dabei steht das Grundwasser im südöstlichen Bereich ca. 1 m höher als im nordwestlichen Bereich. Dort entspricht der Grundwasserstand etwa dem Stand der Brugga. Insgesamt steht das Grundwasser sehr hoch und durch die bindige Decklage muss stellenweise mit gespannten Grundwasser-Verhältnissen gerechnet werden.
<i>Fließgewässer / Gewässerrandstreifen</i>	Die am Plangebiet westlich vorbeifließende Brugga wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Der Gewässerrandstreifen der Brugga liegt dagegen vollständig im Plangebiet. Das Gewässer wird vom Gewässerrandstreifen durch eine ca. 2 m hohe Ufermauer getrennt. Der Gewässerrandstreifen ist insgesamt naturfern angelegt (nicht standortheimische Bepflanzung, Ufermauer).

3.5.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen

<i>Bauarbeiten / Abgrabungen</i>	Im Zuge der Bauarbeiten werden Geländeauffüllungen zum Höhenausgleich notwendig. Da der Boden hier bereits stark anthropogen überprägt ist, werden die Beeinträchtigungen als mittel bewertet.
--------------------------------------	--

Grundwasser Teile der Bauwerke werden im grundwasserbeeinflussten Bereich ausgebildet. Um Einflüsse auf das Grundwasser zu verhindern, müssen die verwendeten Materialien für den Grundwasserschwankungsbereich zugelassen sein. Die Beeinträchtigungen werden als mittel bewertet.

Versickerung Die schwach bindigen bis bindigen Erdschichten lassen Niederschlagswasser nur unzureichend versickern. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten wird daher von einer Versickerung abgeraten.

Um die Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser abzumindern und das Entwässerungssystem zu entlasten, werden die PKW-Stellplätze wasserdurchlässig ausgebildet (z.B. aus Rasenfugenpflaster). Geringe Niederschläge können so noch vor Ort versickern.

3.6 Klima / Luft

3.6.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Klima Das Plangebiet liegt im Innenbereich von Oberried. Aufgrund des ländlichen Umfeldes mit hohen Wald- und Wiesenanteilen und den umgebenden Tälern ist von einem guten Luftaustausch durch Berg-Talwind-Systeme und einer geringen Schadstoffbelastung trotz der angrenzenden Bundesstraße auszugehen. Das Plangebiet selbst hat keine besondere Bedeutung für das Lokalklima.

3.6.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen

Klima Durch die Bebauung ergibt sich eine geringfügig höhere Versiegelung. Zunehmende Versiegelung begünstigt die Entwicklung eines Stadtklimas. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, werden Grünflächen angelegt und Gehölze gepflanzt. Zudem wird die Begrünung von Garagen und Carports im Bebauungsplan festgesetzt.

3.7 Landschafts- / Ortsbild

3.7.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Wohnbebauung geprägtem Bereich und hat keine besondere Eigenart oder Schönheit. Vor dem Abriss befanden sich dort bereits Gebäude und Grünflächen.

3.7.2 Wirkung des Vorhabens und Maßnahmen

Die geplante Bebauung hat von der Dichte und Höhe einen ähnlichen Charakter wie die bereits abgerissenen Gebäude und verändert das Ortsbild nicht nennenswert. Zwar gehen durch die Bauarbeiten zu Beginn Grünflächen in geringem Umfang verloren, diese werden jedoch durch die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen ersetzt. Zur Aufwertung des Ortsbildes werden zudem am östlichen Plangebietsrand zur Straße hin Bäume gepflanzt.

3.8 Kultur- und Sachgüter

3.8.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet selbst und dessen Umfeld nicht vorhanden.

3.8.2 Wirkung des Vorhabens

Keine nachteiligen Auswirkungen.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

*Räumliche
Wechselwirkungen*

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind nicht zu erkennen.

4. Grünordnung

Maßnahmen

Zur Eingrünung des Plangebiets und Aufwertung des Ortsbildes ist die Anpflanzung von Bäumen entlang der Hauptstraße am östlichen Plangebietsrand geplant. Der Gewässerrandstreifen wird mit standortheimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Im Quartierskern ist die Schaffung einer attraktiven Grünfläche mit hohen Aufenthaltsqualitäten geplant.

Die in Kapitel 3 beschriebenen Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung negativer Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter finden sich in den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wieder, um eine Umsetzung zu gewährleisten. Folgende grünordnerischen Festsetzungen finden sich in den Bauvorschriften:

*Grünordnerische
Festsetzungen*

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

- Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED oder Natriumdampf-Niederdrucklampen).
- Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Im Gewässerrandstreifen sind entlang der Böschungsoberkante der Brugga standortsheimische Gehölze entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzliste 1:

- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Faulbaum (*Frangula alnus*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Auf der Fläche für Gemeinbedarf und dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je angefangene 400 m² ein hochstämmiger, großkroniger, standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Empfohlene Gehölze (Pflanzliste 2):

- Apfelbaum (*Malus spec.*) in Sorten
- Birnenbaum (*Pyrus spec.*) in Sorten
- Gefülltblühende Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)

- An den in der Planzeichnung ausgewiesenen Standorten am östlichen Plangebietsrand sind standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Qualität mindestens: Hochstamm, 3xv mDB, StU 18 – 20 cm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Empfohlene Gehölze (Pflanzliste 3):

- Gefülltblühende Vogelkirsche (*Prunus avium* ‚Plena‘)
- Stadt-Birne (*Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘)

Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 ABS.1 NR. 3 LBO)

- Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5. Artenschutz

5.1 Aufgabenstellung

Rechtliche Vorgaben

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG *besonders* und *streng* geschützten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zitat),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-,

Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Neben diesen *Zugriffsverboten* gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

Nach § 44 Abs. 5 gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts die aufgeführten Verbotstatbestände bislang **nur für nach europäischem Recht geschützte Arten, d.h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten.**

Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des Abs. 1 Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann. In diesem Fall sind auch mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbundene unvermeidliche Beeinträchtigungen von Individuen vom Verbot in Abs. 1 Nr. 1 ausgenommen.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich unzulässig. Es ist jedoch nach § 45 eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen
- und es keine zumutbaren Alternativen gibt
- und sich der Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffs nicht verschlechtert.

Prüfschritte

Für die im Rahmen der Relevanzprüfung ermittelten Artengruppen ist zu prüfen, ob sie durch die Planung möglicherweise beeinträchtigt werden. D.h. es ist zu prüfen, ob

- durch die Planung eine erhebliche Störung während der Zeit vom 01. März bis 30. September eintritt, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- es zu einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art kommt. Die Zerstörung von Nahrungs- und Jagdhabitaten ist nur dann relevant, wenn sie einen essentiellen Bestandteil des Habitats darstellen und z.B. für die betroffenen Individuen nicht an anderer Stelle zur Verfügung stehen.
- es zur Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen kommt, und ob diese unvermeidbar sind.

Gegebenenfalls sind Vermeidungsmaßnahmen zu treffen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Wenn durch diese Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände nicht verhindert werden kann, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gegeben sind.

5.2 Relevanzprüfung

5.2.1 Europäische Vogelarten

Erwartetes Artenspektrum

Aufgrund der zentralen Lage in der Ortsmitte von Oberried sind als Brutvögel im Plangebiet ausschließlich siedlungstolerante Arten zu erwarten. Die meisten dieser Arten, wie z.B. die Amsel (*Turdus merula*) oder die Kohlmeise (*Parus major*) sind weit verbreitet und in ihrem Bestand ungefährdet. Einige, möglicherweise vorkommenden Arten stehen dagegen auf der Vorwarnliste der Roten Liste, wie z.B. der Haussperling (*Passer domesticus*), der in Gebüsch und Hecken am westlichen Rand des Plangebiets brüten könnte.

Die wenigen, bisher noch nicht gefällten Bäume im Plangebiet weisen vereinzelt Strukturen (kleine Höhlen, Risse) auf, die potentiell von Vogelarten genutzt werden könnten.

5.2.2 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

In Baden-Württemberg kommen aktuell 74 der im Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) aufgeführten Tier- und Pflanzenarten vor. Das Vorkommen folgender Artengruppen kann ohne nähere Betrachtung ausgeschlossen werden, da essentielle Lebensraumstrukturen (wie Totholz, Gewässer, Magerwiesen) fehlen: Fische, Krebstiere, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Pflanzen.

Innerhalb der Artengruppe der Säugetiere besteht für die Gruppe der Fledermäuse insofern Lebensraumpotential, dass das Plangebiet möglicherweise als Nahrungshabitat genutzt wird. Sämtliche baden-württembergischen Fledermausarten sind in Anhang IV FFH-RL aufgeführt.

5.3 Prüfung der Verbotstatbestände

5.3.1 Europäische Vogelarten

Tötungs- / Verletzungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1

Es befinden sich noch einige Gehölze im Plangebiet, die potentiellen Brutraum für Vögel darstellen. Um die Tötung und Verletzung von Jungvögeln und brütenden Individuen zu vermeiden, dürfen Gehölze innerhalb des Plangebiets nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von 30. September bis 01. März gerodet werden.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2

Mögliche Störfaktoren sind im Zusammenhang mit den geplanten Bauarbeiten Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Personen- und Fahrzeugbewegungen. Nach Umsetzung des Planvorhabens ist nicht mit Störungen über das aktuell wirksame Maß im innerdörflichen Bereich hinaus zu rechnen.

Das Plangebiet selbst und dessen Umfeld sind dörflich geprägt, so dass die vorkommenden Vogelarten an Störungen angepasst sind. Eine erhebliche Störung während der Bauarbeiten mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen ist nicht zu erwarten.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3

Eine größere Anzahl von Gehölzen wurde im Plangebiet bereits gerodet. Es befinden sich jedoch noch wenige Gehölze im Plangebiet (Zierhecke, drei Obstbäume), die potentiellen Brutraum für Vögel darstellen.

Bei den sehr wahrscheinlich betroffenen Arten handelt es sich um weit verbreitete, siedlungstolerante Arten (z.B. Blau- und Kohlmeise, Amsel, Rotkehlchen), die im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten finden (z.B. in angrenzenden Gärten). Es wird davon ausgegangen, dass die

Funktion der Brutlebensräume im räumlichen Zusammenhang dadurch weiterhin bestehen bleibt. Arten der Roten Liste Baden-Württembergs sind im Plangebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Eine Nutzung des Plangebiets als Nahrungshabitat durch ubiquitäre Vogelarten ist sehr wahrscheinlich. Aufgrund der umgebenden Gärten und des nahen Ortsrandes handelt es sich jedoch um kein essenzielles Nahrungshabitat. Im Umfeld sind ausreichend Grünflächen und Offenland als Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Fazit

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme werden bzgl. der Artengruppen der Vögel keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erfüllt.

5.3.2 Fledermäuse

Tötungs- / Verletzungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1

Das Plangebiet bietet keine erkennbaren Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Fledermäuse im Plangebiet durch Umsetzung des Planvorhabens ist daher nicht zu erwarten.

Störungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 2

Mögliche Störfaktoren sind während der Bauarbeiten Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Personen- und Fahrzeugbewegungen. Nach Umsetzung des Planvorhabens ist nicht mit Störungen über das aktuell wirksame Maß im innerdörflichen Bereich hinaus zu rechnen.

Das Umfeld des Plangebiets ist bereits heute dörflich geprägt, so dass die im Umfeld vorkommenden Fledermausarten an die genannten, zeitlich befristeten Störfaktoren angepasst sind. Eine von der Planung ausgehende erhebliche Störung mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen ist daher nicht zu erwarten.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3

Die noch im Plangebiet vorhandenen Gehölze bieten Fledermäusen keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Es ist nicht mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zu rechnen.

Für Fledermäuse essentielle Nahrungshabitats werden durch das Planvorhaben nicht entwertet. Das Plangebiet wird weiterhin als Nahrungshabitat für in Siedlungen jagende Fledermäuse nutzbar sein.

Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

6. Zusammenfassung

Die Stadt Oberried stellt den Bebauungsplan „Goldmatte“ auf. Es ist der Bau einer sozialen Einrichtung und nördlich daran anschließenden Wohnhäusern geplant. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und wird daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,67 ha und liegt im Innenbereich von Oberried.

Der hier vorliegende Umweltbeitrag behandelt die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Er enthält außerdem eine artenschutzfachliche Prüfung, um zu ermitteln, ob artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind und zeigt Lösungen für eventuelle Konflikte auf.

Das Plangebiet ist durch die Lage in Oberried bereits dörflich geprägt. Durch die bereits gerodeten Gehölze und abgerissenen Gebäude sind keine naturschutzfachlich wertvollen Biototypen im Plangebiet vorhanden. Die Brugga sowie der angrenzende Gewässerrandstreifen sind zwar Teil eines FFH-Gebietes, der Gewässerrandstreifen beinhaltet jedoch keine Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie oder für das FFH-Gebiet gemeldete Arten. Auch ist nicht mit Beeinträchtigungen der Brugga zu rechnen. Daher sind bei Einhaltung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen und auch keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch das Bauvorhaben zu erwarten.

Die zwischen den Gebäuden entstehenden Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und umfangreich bepflanzt. Durch Wegeverbindungen steht der Bereich an der Brugga auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Es entsteht somit ein Gebäudekomplex mit einer hohen Freiraum- und Wohnqualität.

Freiburg, den 03.04.2017

Anja Ullmann

M.Sc. Biodiversität und Ökologie

Edith Schütze

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin bdla

www.faktorgruen.de



Gemeinde Oberried

**Bebauungsplan
„Goldmatte - Mehrgenerationen- und
Begegnungshaus Ursulinenhof“**

Schalltechnische Untersuchung

Auftraggeber: Gemeinde Oberried
Projektnummer: 2136
Bearbeiter: Dr.-Ing. Frank Dröscher
Fabian Roser, M.Sc. Geoökologie

Dieser Bericht umfasst 29 Blätter
sowie 6 Blätter im Anhang.

- ◆ Umweltgutachten
- ◆ Genehmigungen
- ◆ Betrieblicher
Umweltschutz

Ingenieurbüro für
Technischen Umweltschutz
Dr.-Ing. Frank Dröscher

Lustnauer Straße 11
72074 Tübingen

Ruf 07071 / 889 - 28 -0
Fax 07071 / 889 - 28 -7
Buero@Dr-Droescher.de

8. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung	3
2	Lageverhältnisse und Planung	4
3	Beurteilungsgrundlagen	6
3.1	DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau	6
3.2	16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung	7
3.3	TA Lärm – Schutz gegen Gewerbelärm	9
4	Anzuwendende Beurteilungswerte	12
5	Geräuschemissionen	14
5.1	Straßenverkehr	14
5.2	Gewerbe	15
6	Ermittlung der Geräuschemissionen	19
7	Geräuschemissionen	21
7.1	Straßenverkehr	21
7.2	Gewerbe	22
8	Anforderungen zum Schallschutz (Straßenverkehrslärm)	23
8.1	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	23
8.2	Zusätzliche Anforderungen für Schlafräume	24
9	Zusammenfassung	25
10	Quellen	27
Anhang		
Anlage 1:	Übersichtslageplan mit Lage der Schallquellen	
Anlage 2	Straßenverkehr: Beurteilungspegel tags	
Anlage 3	Straßenverkehr: Beurteilungspegel nachts	
Anlage 4:	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
Anlage 5:	Teilpegel des Gasthausbetriebs	

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Oberried bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Goldmatte - Mehrgenerationen- und Begegnungshaus Ursulinenhof“ vor. Das Plangebiet befindet sich ca. 100 m nordwestlich des Rathauses von Oberried, westlich der Hauptstraße und umfasst eine Fläche von etwa 0,7 Hektar. Am Vorhabenstandort ist unter anderem der Bau eines „Mehrgenerationen- und Begegnungshauses Ursulinenhof“ geplant. Der Ursulinenhof wird nach seiner Fertigstellung sowohl die Tagespflege für ältere Menschen als auch selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Wohnen für pflegebedürftige Menschen und solche mit dementieller Veränderung anbieten. Nach derzeitigem Planungsstand ist im nördlichen Teil des Plangebiets die Errichtung von 24 bis 30 Wohnungen vorgesehen.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die Schalleinwirkungen aus umliegenden Quellen (Straßen- und Gewerbelärm) auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Die Schalleinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Gewerbelärm) bewertet. Dabei werden die ermittelten Beurteilungspegel den entsprechenden Orientierungs-, Grenz- und Richtwerten gegenübergestellt.

Hierzu werden:

- die Schallemissionen von Straßenverkehr und Gewerbe in der Nachbarschaft des Standorts erfasst und bewertet,
- die Geräuschimmissionen an den geplanten Gebäuden je Lärmart ermittelt,
- die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109) ausgewiesen. Anhand der Lärmpegelbereiche kann der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bemessen werden.

Sämtliche Lärmeinwirkungen werden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1, der 16. BImSchV und der TA Lärm bewertet. Soweit Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, werden diese vorgeschlagen.

2 Lageverhältnisse und Planung

Das Plangebiet befindet sich ca. 100 m nordwestlich des Rathauses von Oberried, westlich der Hauptstraße und umfasst eine Fläche von etwa 0,7 Hektar. Am Vorhabenstandort ist unter anderem der Bau eines „Mehrgenerationen- und Begegnungshauses Ursulinenhof“ geplant. Der Ursulinenhof wird nach seiner Fertigstellung sowohl die Tagespflege für ältere Menschen als auch selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Wohnen für pflegebedürftige Menschen und solche mit dementieller Veränderung anbieten. Nach derzeitigem Planungsstand ist im nördlichen Teil des Plangebiets die Errichtung von 24 bis 30 Wohnungen vorgesehen.

Die Lage des Plangebiets mit umliegenden Nutzungen gemäß Flächennutzungsplan /19/ ist in folgender Abbildung 1 dargestellt.

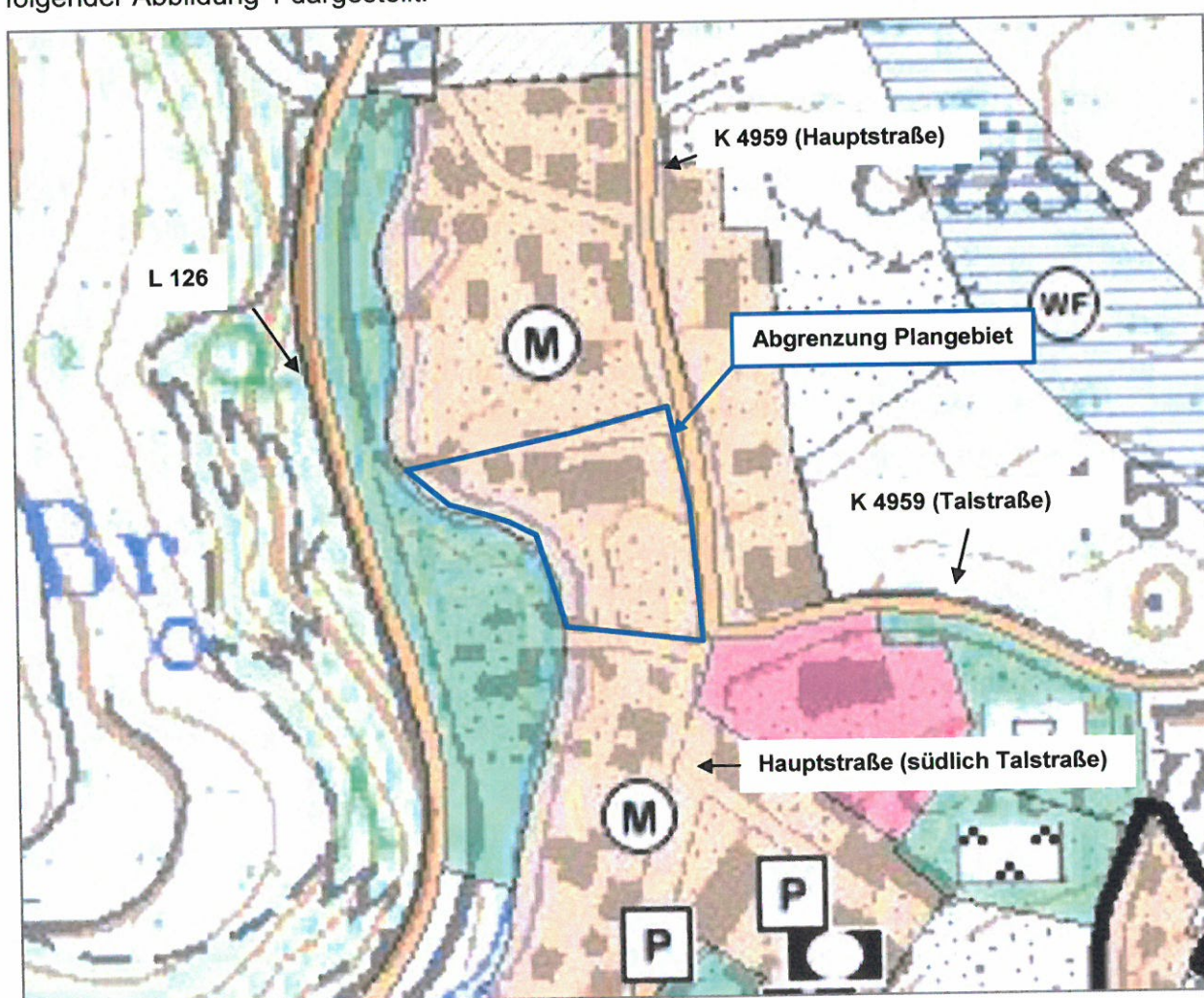


Abbildung 1: Lage des Plangebiets und umgebende Nutzungen gemäß FNP /19/

Zu den zwei Mehrgenerationenhäusern im südlichen Teil des Plangebiets existieren bereits konkretere Planungen, die genaue Lage der im nördlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen Wohngebäude steht derzeit noch nicht fest. Das Gelände ist größtenteils eben. Die Planung ist in folgender Abbildung 2 dargestellt.

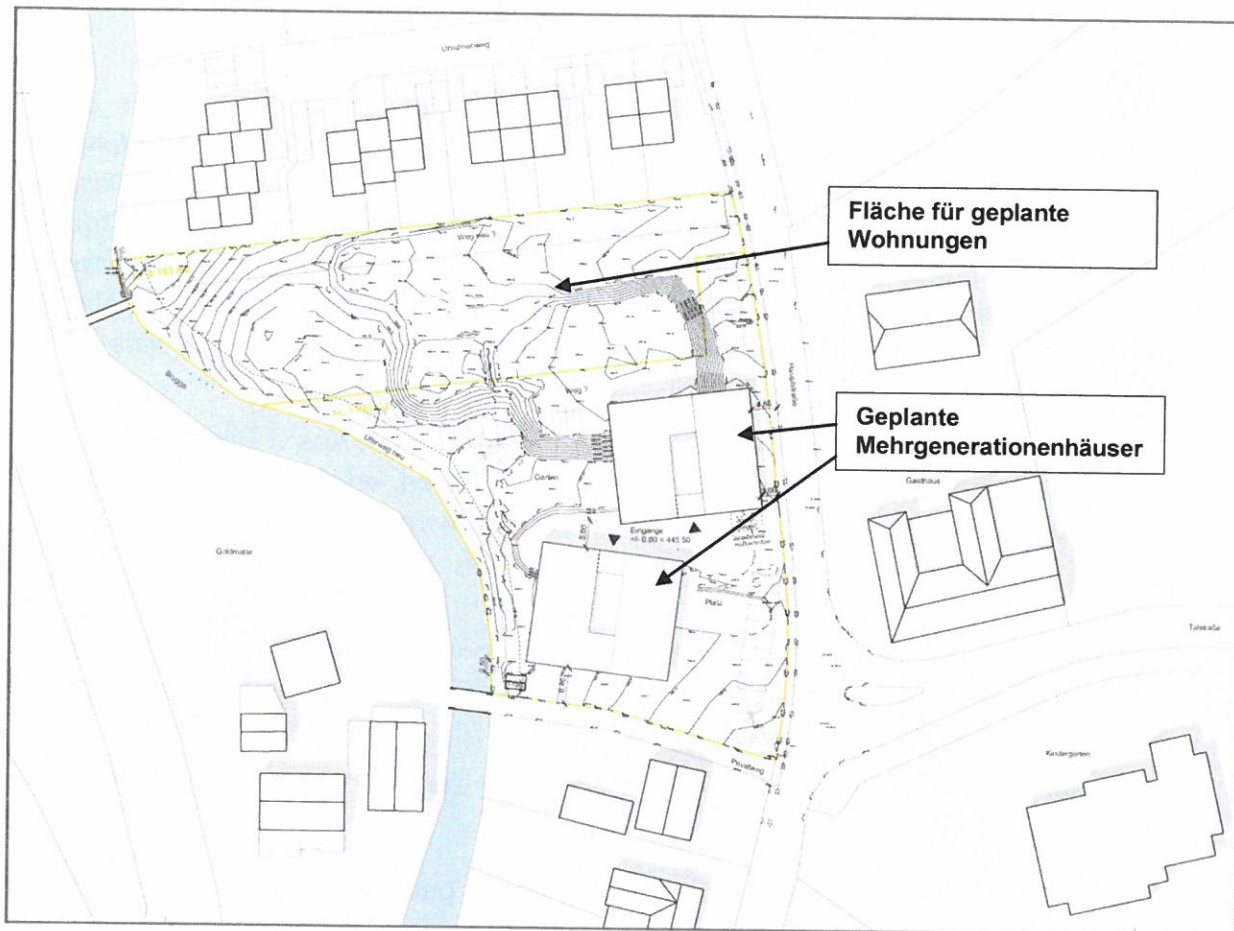


Abbildung 2: Lageplan zur im Plangebiet vorgesehenen Bebauung /18/

Die räumlichen Verhältnisse gehen zudem aus dem Übersichtslageplan in Anlage 1 im Anhang hervor.

3 Beurteilungsgrundlagen

Die gesetzliche Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen bildet das Baugesetzbuch (BauGB). In § 1 BauGB wird unter anderem bestimmt, dass in der Bauleitplanung „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu berücksichtigen sind. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz /1/ sind „die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“

Schädliche Umwelteinwirkungen sind nach der Definition in § 3 Abs. 1 BImSchG *Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.*

3.1 DIN 18005-1 - Schallschutz im Städtebau

Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen grundsätzlich gemäß DIN 18005-1 /12/. Die Norm ist keine Rechtsvorschrift, gilt aber mittelbar als anerkannte Regel der Technik.

Zur Beurteilung der Immissionen sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 /13/ schalltechnische Orientierungswerte festgelegt:

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 (Auswahl)

Gebietsnutzung	Beurteilungszeit	Schalltechnischer Orientierungswert (OW)
Reine Wohngebiete (WR)	Tag	50 dB(A)
	Nacht	40 ¹⁾ bzw. 35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tag	55 dB(A)
	Nacht	45 ¹⁾ bzw. 40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	Tag	60 dB(A)
	Nacht	50 ¹⁾ bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	Tag	65 dB(A)
	Nacht	55 ¹⁾ bzw. 50 dB(A)

¹⁾ nur für Verkehr

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 wird erläutert:

„Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.“

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden. ...

Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen werden. ...

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes [...] sollen in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben werden und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.“

Folgende Zeiträume sind der Bewertung zugrunde zu legen:

Tag: 6.00 bis 22.00 Uhr

Nacht: 22.00 bis 6.00 Uhr

Im Bauleitplanverfahren werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 als sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes herangezogen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 anzustreben. Sie stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Die DIN 18005-1 verweist für die Ermittlung der Geräuschimmissionen auf die jeweils für die entsprechende Lärmart rechtsverbindliche Vorschrift.

3.2 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung

Die 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. Gemäß § 1 Abs. 2 16. BImSchV /3/ ist eine Änderung wesentlich, wenn

1. eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr oder ein Schienenweg um ein oder mehrere durchgehende Gleise baulich erweitert wird oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms
 - mindestens 3 dB (A) oder
 - auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder 60 Dezibel (A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass die in § 2, Abs. 1, 16. BImSchV genannten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Tabelle 2: Immissionsgrenzwerte beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen (Auszug)

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert gem. 16. BImSchV	
	Tag	Nacht
Reine und allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiete	69 dB(A)	59 dB(A)

Die Tageszeit erstreckt sich von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr. Die Beurteilungszeiten betragen tags 16 Stunden, nachts 8 Stunden. Die Ermittlung des Verkehrslärms erfolgt grundsätzlich rechnerisch. Kurzzeitige Geräuschspitzen werden nicht beurteilt.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind höher angesetzt als die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1, die bei bestehenden Straßen- und Schienenwegen vielfach nicht eingehalten werden können. Zwar umfasst die hier zu beurteilende Planung keinen Neubau und keine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Die in der 16. BImSchV aufgeführten Immissionsgrenzwerte gelten jedoch auch in der Bauleitplanung als wichtiger Schwellenwert zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, bei deren Nichteinhaltung Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden können.

3.3 TA Lärm – Schutz gegen Gewerbelärm

Für den Betrieb von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen gewerblichen Anlagen ist die TA Lärm /2/ anzuwenden. Dieses Regelwerk bestimmt den Schutzanspruch der vorhandenen Bebauung gegenüber vorhandenen und geplanten gewerblichen Anlagen.

Grundlage der Beurteilung der Geräuschimmissionen nach TA Lärm sind Beurteilungspegel, die an maßgeblichen Immissionsorten ermittelt werden. Der Beurteilungspegel L_r ist der aus dem Mittelungspegel (hier: aus berechneten Geräuschimmissionen) des zu beurteilenden Geräusches und ggf. aus Zuschlägen für Ton- und Informationshaltigkeit, für Impulshaltigkeit und für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (früher als Ruhezeiten bezeichnet) gebildete Wert zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelastung während jeder Beurteilungszeit. Nach TA Lärm Nr. 6.5 kann von der Berücksichtigung des Zuschlages für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.

Die Immissionsrichtwerte werden in TA Lärm Nummer 6 beschrieben. Zitat:

6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden
Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

a) in Industriegebieten	70 dB(A)
b) in Gewerbegebieten	
tags	65 dB(A)
nachts	50 dB(A)
c) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)
d) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)
e) in reinen Wohngebieten	
tags	50 dB(A)
nachts	35 dB(A)
f) in Kurgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten	
tags	45 dB(A)
nachts	35 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

...

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- | | |
|-----------|--------------------|
| 1. tags | 06:00 - 22:00 Uhr |
| 2. nachts | 22:00 - 06:00 Uhr. |

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 1:00 bis 2:00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel.

Die Geräuschbeurteilung gemäß TA Lärm erfolgt an definierten Einzelpunkten, für die mittels Schallausbreitungsrechnungen der Beurteilungspegel berechnet wird. Maßgeblicher Immissionsort ist der nach Nummer 2.3 TA Lärm zu ermittelnde Ort im Einwirkungsbereich einer Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist.

Nach Anhang A 1.3 TA Lärm liegen die Immissionsorte:

1. bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109,
2. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Die Gesamtbelastung im Einwirkungsbereich einer gewerblichen Anlage setzt sich aus dem Immissionsbeitrag der Anlage (Zusatzbelastung) und der Vorbelastung durch gewerbliche Geräuschimmissionen zusammen. Zur Vorbelastung zählen nur die Geräuschimmissionen von Anlagen, für die die TA Lärm ebenfalls gilt (also z. B. nicht: Sport- und Freizeitanlagen, nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen, Baustellen u. a.).

Innerhalb des Einwirkungsbereiches ist die Gesamtbelastung durch anlagenbedingte Geräuschimmissionen an den schutzwürdigen Immissionsorten mit der höchsten zu erwartenden Zusatzbelastung durch das Vorhaben (= maßgeblicher Immissionsort im Sinne von TA Lärm Nr. 2.3) zu ermitteln, wenn sich nicht aus der Vorbelastung bzw. der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte etwas anderes ergibt.

Gemäß Nr. 2.2 TA Lärm definiert sich der Einwirkungsbereich einer Anlage über Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche

- einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt, oder
- Geräuschspitzen verursachen, die den für deren Beurteilung maßgebenden Immissionsrichtwert erreichen.

Unterschreitet die Gesamtbelastung als Summe aus Vor- und Zusatzbelastung den maßgeblichen Immissionsrichtwert, sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne des BImSchG nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind maßgebliche Beiträge der Zusatzbelastung durch die Anlage definitionsgemäß auch dann auszuschließen, wenn die Zusatzbelastung durch die Anlage den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreitet (TA Lärm Nr. 3.2.1 Abs. 2). Die Bestimmung der Vorbelastung kann entfallen, sofern das Irrelevanzkriterium für die Gesamtanlage (= Immissionsrichtwert IRW - 6 dB) eingehalten ist.

Herrschen Fremdgeräusche durch nicht anlagenbezogenen Lärm (z. B. durch nicht der Anlage zuzuordnenden Straßenverkehr) ständig vor, ist bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen gemäß Nr. 3.2.1 ebenfalls von einer Irrelevanz der Beiträge der Anlage auszugehen. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn der Schalldruckpegel der Fremdgeräusche am Immissionsort in mehr als 95 % der Betriebszeit der Anlage in der jeweiligen Beurteilungszeit den Mittelungspegel der Anlage übersteigt.

Sofern wegen voraussehbarer Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage zu erwarten ist, dass in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden, die Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 und 6.2 auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung nicht eingehalten werden können, kann gemäß TA Lärm Nr. 7.2 eine Überschreitung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden („seltene Ereignisse“).

Beurteilung von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen gemäß TA Lärm

Nach Nr. 7.4 TA Lärm sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück sollen in Gebieten nach Nr. 6.1 c bis f (im Wesentlichen Kern-/Dorf-/Mischgebiete, Wohngebiete, Kurgebiete) durch organisatorische Maßnahmen soweit wie möglich verhindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /3/ erstmals oder weitergehend überschritten werden.

4 Anzuwendende Beurteilungswerte

Im Bauleitplanverfahren werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 als sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes herangezogen. Sie stellen jedoch keine Grenzwerte dar. Die DIN 18005-1 verweist für die Ermittlung der Geräuschemissionen auf die jeweils für die entsprechende Lärmart rechtsverbindliche Vorschrift.

Im Plangebiet sollen vorwiegend Wohnnutzungen entstehen. Unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen wird die Planung im vorliegenden Fall immissionschutzfachlich „wie ein allgemeines Wohngebiet (WA)“ bzw. „wie ein Mischgebiet (MI)“ bewertet. Entsprechend sind an schutzbedürftigen Räumen die in Tabelle 3 aufgeführten Orientierungs-, Grenz- und Richtwerte anzuwenden.

Tabelle 3: Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte für Schallimmissionen je Lärmart im Plangebiet

Art der baulichen Nutzung im Plangebiet	Art der baulichen Nutzung	Orientierungswerte DIN 18005-1 Beiblatt 1	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV	Immissionsrichtwerte TA Lärm
		Straßen- und Gewerbelärm	(Straßenverkehrslärm)	(Gewerbelärm)
		tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]	tags / nachts [dB(A)]
IO 1: Mehrgenerationenhaus Süd, Ostfassade	Wie allgemeines Wohngebiet (MI) ¹	55 / 45 ² bzw. 55 / 40	59 / 54	55 / 40
IO 2: Mehrgenerationenhaus Süd, Nordfassade	Wie allgemeines Wohngebiet (MI) ¹	55 / 45 ² bzw. 55 / 40	59 / 54	55 / 40
IO 3: Mehrgenerationenhaus Nord, Südfassade	Wie Mischgebiet (MI) ¹	60 / 50 ² bzw. 60 / 45	64 / 54	60 / 45
IO 4: Mehrgenerationenhaus Nord, Ostfassade	Wie Mischgebiet (MI) ¹	60 / 50 ² bzw. 60 / 45	64 / 54	60 / 45
IO 5: Fläche im Norden für geplante Wohnungen	Wie allgemeines Wohngebiet (MI) ¹	55 / 45 ² bzw. 55 / 40	59 / 54	55 / 40

¹ Unbeplanter Innenbereich. Einstufung gemäß tatsächlich vorhandener Nutzung und FNP /19/.

² Nur für Verkehrslärmimmissionen

Verkehrslärm aus dem Plangebiet

Im Plangebiet sollen vorwiegend Wohnnutzungen entstehen. Die An- und Abfahrt von Kraftfahrzeugen im Plangebiet erfolgt über die östlich verlaufende Hauptstraße und Talstraße (Kreisstraße K 4960) und die westlich verlaufende Landesstraße L 126. Auf den Straßen ist von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen. Bei Pkw-Stellplätzen, die Wohnnutzungen zugeordnet sind, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass keine billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen werden, da diese Form der Nutzung von Garagen und Stellplätzen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehört und gemeinhin keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind.

Eine Beurteilung von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist damit nicht erforderlich. Durch das Vorhaben ist keine erhebliche Verkehrszunahme und Belästigung durch Verkehrslärm zu befürchten.

5 Geräuschemissionen

5.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist dem Straßenverkehrslärm der etwa 60 m westlich verlaufenden Landesstraße L 126, der unmittelbar östlich verlaufenden Kreisstraße K 4960 (Hauptstraße sowie weiter im Südosten Talstraße) sowie der südliche Teil der Hauptstraße (südlich Talstraße) ausgesetzt. Weitere Straßen tragen aufgrund der geringen Verkehrsstärke oder der Abstandsverhältnisse zum Plangebiet nicht maßgeblich zu den Verkehrslärmimmissionen bei.

Für die Landesstraße L 126 sowie die Kreisstraße K 4960 liegen Verkehrszahlen aus dem Verkehrsmonitoring Baden-Württemberg /21/ aus dem Jahr 2015 vor. Demnach ist beispielsweise auf dem Abschnitt der K 4960 von K 4949 Zastler bis L 126 Oberried mit einer DTV (durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke) von 1.356 Fahrzeugen zu rechnen. Verkehrsdaten aus dem Verkehrssicherheitscreening BW 2011 /22/ stützen diese langfristigen Erhebungen. Für Lärmberechnungen sind die jeweils nach Tag- und Nachtzeitraum differenzierten stündlichen Verkehrsmengen (M) und Lkw-Anteile (p) maßgeblich. Für den Abschnitt ist im Tagzeitraum mit M=79 und p=1,7%, im Nachtzeitraum mit M=12 und p=2,3% zu rechnen.

Um einen angemessenen Prognosehorizont zu berücksichtigen, werden die Verkehrszahlen für das Jahr 2025 mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1 % hochgerechnet. In der folgenden Tabelle 4 sind die Eingangsdaten der Berechnung aufgeführt.

Tabelle 4: Eingangsdaten der Berechnung des Straßenverkehrslärms für das Prognosejahr 2025 und Emissionspegel gemäß RLS-90

Straßenabschnitt	DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke Montag bis Sonntag)	zuläss. Höchst- geschwin- digkeit	Fahr- bahn- längs- neigung	Beurteilungs- zeit- raum	mittlere stündliche Verkehrsstärke M	Lkw- Anteil p	L _{m,E} im Beurteilungs- zeitraum ⁴
Bezeichnung	[Kfz]	[km/h]	[%]		[Kfz/h]	[%]	[dB(A)]
L 126: Von L 126/K 4959 St.Wilhelm bis K 4960 Oberried ²	5.596	70	auto ³	Tag	324	5,3	61,4
				Nacht	50	7,3	54,0
K 4960: Von K 4949 Zastler bis L 126 Oberried	1.498	50	auto ³	Tag	87	1,7	51,5
				Nacht	13	2,3	43,6
Hauptstraße: Von K 4960 (Talstra- ße bis L 126 (südlich Talstraße) ¹	1.198	30	auto ³	Tag	70	1,7	48,2
				Nacht	11	2,3	40,5

¹ Konservative Annahme für DTV: 80% des DTV von K 4960.

² Konservative Annahme für DTV: Verkehr L126 südl. Oberried + Verkehr Hauptstr. südlich Talstraße.

³ auto: durch das Rechenmodell CadnaA digital aus dem Höhenmodell ermittelte Steigungen.

⁴ Emissionspegel als Mittelungspegel in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse in 4 m Höhe ü. Grund gemäß RLS-90.

Die räumlichen Verhältnisse gehen aus dem Übersichtslageplan in Anlage 1 im Anhang hervor.

5.2 Gewerbe

Östlich des Plangebiets besteht in der Hauptstraße 5 als gewerbliche Nutzung das Gasthaus „Zum Hirschen“. Weitere Gewerbebetriebe tragen aufgrund der Abstandsverhältnisse zum Plangebiet nicht maßgeblich zu den Gewerbelärmmissionen bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schalleinwirkungen aus umliegenden gewerblichen Quellen auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu untersuchen. Die maßgeblichen gewerblichen Geräuschemissionen sind:

Gasthaus „Zum Hirschen“, Hauptstraße 5

a) Warenanlieferung Gasthaus:

Die Warenanlieferung für das Gasthaus erfolgt über den Hof nördlich des Gebäudes. Die Anlieferung per Kleintransporter findet dabei 1-mal täglich außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit statt. Die Waren werden dabei in der Regel (schalltechnisch irrelevant) per Hand verladen. Es wird die An- und Abfahrt von 1 Kleintransporter im Tagzeitraum zum Gasthaus veranschlagt. Die Schallemissionen der Fahrbewegungen bei der Warenanlieferung werden im schalltechnischen Modell als Linienquelle angesetzt.

b) Pkw-Stellplätze des Gasthauses:

Das Gasthaus „Zum Hirschen“ in der Hauptstraße 5 ist täglich von 11:00 bis 23:00 Uhr geöffnet. Die Schallemissionen der Pkw-Stellplätze werden gemäß der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt /6/ über die Nettogastraumfläche von 120 m² ermittelt. Dabei wird von einer ausgegangen. Die Pkw-Stellplätze (einschließlich An- und Abfahrt) auf dem Betriebsgelände werden im schalltechnischen Modell als Flächenquelle (Parkplatz) angesetzt.

c) Gespräche im Außenbewirtschaftungsbereich

Das Gasthaus „Zum Hirschen“ besitzt an der Hauptstraße vor dem Gasthofgebäude eine Außenterrasse, die westlich des Gasthofgebäudes liegt. Auf der Außenterrasse sind ca. 30 Sitzplätze vorhanden. In der Regel wird der Außenbewirtschaftungsbereich von 12:00 bis 21:00 Uhr betrieben. Für die Berechnungen wird überschätzend davon ausgegangen, dass sich in diesem Zeitraum dauerhaft 30 Personen aufhalten und stets 15 Personen gleichzeitig sprechen. Gemäß A.2.5.3 TA Lärm wird ein Impulszuschlag von 3 dB angesetzt. Die Schallemissionen der Gespräche im Außenbewirtschaftungsbereich werden im schalltechnischen Modell als Flächenquelle angesetzt.

d) Gespräche im Raucherbereich an Eingangstüre

Rauchende Gäste stehen in der Regel vor der Eingangstüre des Gasthauses, die sich an der Westfassade des Gebäudes befindet. Es wird überschätzend davon ausgegangen, dass von 12:00 bis 23:00 Uhr stets 4 Raucher vor der Türe stehen und stets 2 Personen gleichzeitig sprechen. Gemäß A.2.5.3 TA Lärm wird ein Impulszuschlag von 3 dB angesetzt. Die Schallemissionen der Gespräche im Raucherbereich an der Eingangstüre werden im schalltechnischen Modell als Flächenquelle angesetzt.

e) Küchenabluft auf Dach

Die Küchenabluft wird über einen Fortluftkamin auf dem Dach des Gasthauses abgeleitet. Überschätzend wird von einer Betriebsdauer von 6:00 bis 23:00 Uhr ausgegangen. Die Schallemissionen des Fortluftkamins wurden während des Ortstermins am 30.11.16 messtechnisch ermittelt. Die Schallabstrahlung wird als Punktquelle modelliert.

f) Schallabstrahlung über geöffnete Fenster

An der Westfassade des Gasthauses befindet sich eine Fensterfront, deren Fenster zeitweise geöffnet werden. In einem konservativ überschätzenden Ansatz wird die Schallabstrahlung über die Fensterfront über die Zeit von 12:00 bis 21:00 Uhr mit einem Innenpegel von 75 dB(A) veranschlagt. Überschätzend wird davon ausgegangen, dass 4 Fenster mit einer Gesamtfläche von 4 m² geöffnet sind. Die Schallabstrahlung wird als vertikale Flächenquelle modelliert.

In der nachfolgenden Tabelle 5 auf Blatt 17 sind die angesetzten Schalleistungspegel und die unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen resultierenden Schalleistungsbeurteilungspegel für die beschriebenen Schallquellen angegeben. Ein Zuschlag für Ton- bzw. Informationshaltigkeit aufgrund der Art der Geräusche ist nicht zu vergeben. Die Impulshaltigkeit bestimmter Geräusche ist in den angesetzten Schalleistungspegeln bereits enthalten, andernfalls wurden entsprechende Zuschläge vergeben. Die Schalleistungspegel wurden entsprechend ihrer Einwirkzeit korrigiert.

Tabelle 5: Schalleistungsbeurteilungspegel der beschriebenen Schallquellen des Gasthauses „Zum Hirschen“

Quelle / Vorgang	Schallleistungspegel [dB(A)]	Impulszuschlag [dB]	Bemerkung, Quelle	Eiwirkzeit [h/Ereignis]	Anzahl der Vorgänge [x/d]	Einwirkzeit [h/d]	Korrektur Einwirkzeit [dB(A)]	Schalleistungsbeurteilungspegel [dB(A)]
Tagbetrieb (6:00 bis 22:00 Uhr)								
Kleintransporter: Anlieferung Gaststätte (Zu- und Abfahrt)	95,0	inkl.	68 m, 10km/h, in Anlehnung an /4/	0,007	1	0,01	-33,7	61,3
Pkw-Stellplätze: Zu- und Abfahrt Pkw	84,9	inkl.	11 Stunden Betrieb, 120 m ² Nettogastrauraumfläche gemäß /6/		1	11	-1,6	83,3
Gespräche im Außenbewirtschaftungsbereich	76,8	3	9 Stunden, 30 Gäste, 50% äußern sich gleichzeitig, L _{WA} = 65 dB gemäß /14/		1	9	-2,5	77,3
Gespräche im Raucherbereich an Eingangstüre	68,0	3	10 Stunden, 4 Raucher, 50% äußern sich gleichzeitig, L _{WA} = 65 dB gemäß /14/		1	10	-2,0	69,0
Küchenabluft auf Dach	74,0		16 Stunden, eigene Messungen	16	1	16	0,0	74,0
Schallabstrahlung über geöffnete Fenster	77,0		9 Stunden, L _i = 75 dB(A), 4 Fenster geöffnet, 4 m ²	9	1	9	-2,5	74,5
Nachtbetrieb								
Pkw-Stellplätze: Zu- und Abfahrt Pkw	78,9	inkl.	lauteste Nachtstunde, 120 m ² Nettogastrauraumfläche gemäß /6/		1	1	0,0	78,9
Gespräche im Raucherbereich an Eingangstüre	68,0	3	lauteste Nachtstunde, 4 Raucher, 50% äußern sich gleichzeitig, L _{WA} = 65 dB		1	1	0,0	71,0
Küchenabluft auf Dach	74,0		lauteste Nachtstunde, eigene Messungen	1	1	1	0,0	74,0

Beurteilung der Geräuschemissionen

Den Emissionen sind gemäß TA Lärm zur Bildung des Schalleistungsbeurteilungspegels eventuelle Zu- bzw. Abschläge hinzuzurechnen. Der Beurteilungspegel L_r berechnet sich gemäß Punkt A.1.4 der TA Lärm wie folgt:

$$L_r = 10 \lg \left[\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j \cdot 10^{0,1(L_{Aeq,j} - C_{met} + K_{T,j} + K_{I,j} + K_{R,j})} \right]$$

T_r	Beurteilungszeit: 16 h tags / 1 h nachts
T_j	Teilzeiten
N	Zahl der gewählten Teilzeiten
$L_{Aeq,j}$	Mittelungspegel während der Teilzeit T_j mit Fremdpegelkorrektur
C_{met}	meteorologische Korrektur gem. Gleichung (6) der DIN ISO 9613-2
$K_{T,j}$	Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit gem. Punkt A.3.3.5 der TA Lärm
$K_{I,j}$	Zuschlag für Impulshaltigkeit gem. Punkt A.3.3.6 der TA Lärm
$K_{R,j}$	Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit gem. Punkt 6.5 der TA Lärm

Einfluss der Einwirkzeit (Teilzeit)

Anhand der Dauer der Einzelvorgänge und deren Häufigkeiten werden die Einwirkzeiten und die Teilkorrekturen unter Bezug auf den Beurteilungszeitraum von tagsüber 16 h und nachts die lauteste Nachtstunde ermittelt (vgl. Tabelle 5).

Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit K_T

Eine Tonhaltigkeit der Geräusche wurde nicht festgestellt: $K_T = 0$ dB

Impulszuschlag K_I

Auftretende Impulse wurden durch Verwendung des Taktmaximalpegels in den Schalleistungspegeln berücksichtigt. Im Falle einer Impulshaltigkeit wird ein Zuschlag auf den Schalleistungspegel gewährt.

Zuschlag für Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeitenzuschlag) K_R

Die TA Lärm weist in Wohngebieten, Krankenhäusern, Kurgebieten usw. wochentags (inkl. Sonnabend) Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 06:00 und 07:00 Uhr sowie zwischen 20:00 und 22:00 Uhr (an Sonn- und Feiertagen zusätzlich die Zeiträume von 07:00 bis 09:00 Uhr sowie von 13:00 bis 15:00 Uhr) aus. Bei einer dauerhaften Einwirkung der Schallquellen (wie im vorliegenden Fall z.B. die Küchenabluft) wird entsprechend an Sonn- und Feiertagen ein Zuschlag von 3,6 dB vergeben.

Meteorologische Korrektur C_{met}

Aufgrund der geringen Abstände zwischen der Anlage und den Immissionsorten ist die meteorologische Korrektur nicht anzuwenden ($C_{met} = 0$ dB), was zu einer tendenziellen Überschätzung der Immissionen führt.

6 Ermittlung der Geräuschimmissionen

Aus den in Kapitel 5 dargestellten Schalleistungspegeln und Beurteilungskorrekturen werden die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft mit Hilfe des Berechnungsprogramms CadnaA, Datakustik, Greifenberg, Version 2017 auf der Grundlage der ermittelten Schalleistungsbeurteilungspegel berechnet.

Die Ermittlung der Straßenverkehrslärmimmissionen erfolgt gemäß RLS-90 /4/, die Berechnung der gewerblichen Beurteilungspegel erfolgt gemäß DIN ISO 9613-2 /8/ punktuell für die Immissionsorte. Grundlage der Berechnungen bildet ein digitales Modell, das – soweit schalltechnisch bedeutsam – Gebäudehüllen, Abstände und das Höhenprofil realitätsnah erfasst.

Im Einzelnen werden aus den abgestrahlten Schalleistungen der Quellen über eine Ausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung des Geländes, der Geometrie, der Luftabsorption, der Dämpfung durch Meteorologie und Boden, der Höhe der Quellen und der Immissionsorte über dem Gelände die jeweiligen zu erwartenden anteiligen Beurteilungspegel an den Immissionsorten unter Annahme einer mittleren Mitwindwetterlage berechnet.

Der Teilbeurteilungspegel am Immissionsort wird nach folgender Gleichung berechnet:

$$L = L_W + D_C - A - C_{\text{met}}$$

mit dem Dämpfungsterm $A = A_{\text{div}} + A_{\text{atm}} + A_{\text{gr}} + A_{\text{bar}} + A_{\text{misc}}$

Die Glieder bedeuten:

L	Schalldruckpegel einer einzelnen Schallquelle
L_W	Schalleistungspegel (bzw. Schalleistungsbeurteilungspegel)
D_C	Richtwirkungskorrektur
A_{div}	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung (früher Abstandsmaß)
A_{atm}	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption
A_{gr}	Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts
A_{bar}	Dämpfung aufgrund von Abschirmung
A_{misc}	Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (Bewuchs, Industriegelände, Bebauung)
C_{met}	meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613

Die meteorologische Korrektur C_{met} wird in konservativer Herangehensweise vernachlässigt (Standardmitwindlage), was zu einer tendenziellen Überschätzung der Immissionen führt. Es werden bis zu 3 Reflexionen berücksichtigt. Es wurde eine minimale Bodendämpfung über den Bodenfaktor von $G=0$ angesetzt. Eine Dämpfung durch möglichen Pflanzenbewuchs wurde nicht veranschlagt.

Der resultierende Schallimmissionspegel an einem Immissionsort ergibt sich aus der Überlagerung der Beiträge aus allen Einzelschallquellen. Flächen- oder Linienquellen werden bei der Berechnung in Teilflächen bzw. Teilabschnitte zerlegt. Hierbei wird die Zerlegung mit geringer werdender Entfernung zwischen Schallquelle und Aufpunkt verfeinert.

Qualität der Prognose

Die Ermittlung der Schalleistungspegel wurde ebenso entsprechend der Normungen vorgenommen wie die rechnerische Ermittlung der Immissionsbeiträge. Aufgrund der konservativen Ansätze ist von einer tendenziellen Überschätzung der Schallimmissionen auszugehen, da:

- eine minimale Bodendämpfung (Bodenfaktor $G=0$ für schallharten Untergrund) angesetzt wurde,
- keine Dämpfung durch möglichen Pflanzenbewuchs veranschlagt wurde,
- keine meteorologische Korrektur angesetzt wurde (Annahme einer ständigen Mitwindsituation zu jedem Immissionsort),
- die verwendeten Schalleistungspegel die Impulshaltigkeit überschätzen, da jede Quelle rechnerisch zur Impulshaltigkeit beiträgt und jeweils für sich einen 5 Sek.- Takt belegt. Es wird nicht berücksichtigt, dass tatsächlich teilweise mehrere Maximalpegelergebnisse unterschiedlicher Quellen in einem 5 Sek.-Takt zusammenfallen. Im Übrigen ist eine Impulshaltigkeit an den Immissionsorten zum Teil nicht mehr erkennbar.

Im tatsächlichen Betrieb kann damit in der Regel mit geringeren Geräuschimmissionen gerechnet werden.

7 Geräuschimmissionen

7.1 Straßenverkehr

Die flächenhaften Berechnungen werden in Form von Schallimmissionsplänen dargestellt. Sie wurden gemäß DIN 18005-1 Beiblatt 2 (Schallschutz im Städtebau – Lärmkarten) in einer Höhe von 4 m über Grund durchgeführt. Die Ergebnisse sind in den Anlagen 2 und 3 für den Tag- und Nachtzeitraum aufgeführt.

Hinweis: Die Darstellung berücksichtigt die gemäß 16. BImSchV vorgeschriebene Aufrundung der Immissionspegel auf ganzzahlige dB(A)-Werte zur Bildung des maßgeblichen Beurteilungspegels.

Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßenverkehrslärm ist die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 anzustreben. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum werden im Plangebiet bis einschließlich des orangefarbenen Farbflächenrasters überschritten (siehe Anlage 2). Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden in den Plangebietten flächendeckend überschritten. Die Orientierungswerte stellen jedoch keine Grenzwerte dar.

Die angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum werden lediglich im unmittelbaren Nahbereich zu den Straßen im Nordwesten und im Osten des Plangebiets überschritten (siehe Anlage 2 im Anhang bis einschließlich des roten Farbflächenrasters). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum werden bis einschließlich des braunen Farbflächenrasters überschritten (siehe Anlage 3 im Anhang).

Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) für Mischgebiete im Tagzeitraum werden hingegen nicht überschritten (siehe Anlage 2 im Anhang). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete im Nachtzeitraum werden lediglich im nordwestlichen Bereich des Plangebiets überschritten (siehe Anlage 3 im Anhang bis einschließlich des orangefarbenen Farbflächenrasters).

Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Mögliche Schallschutzmaßnahmen werden in Kapitel 8 diskutiert.

7.2 Gewerbe

In der folgenden Tabelle sind die Beurteilungspegel des Gewerbelärms an den maßgeblich betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet aufgeführt. Die Beurteilungspegel werden den Orientierungswerten der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie den Immissionsrichtwerten der TA Lärm gegenübergestellt. Die Schallimmissionen basieren auf den in Kapitel 5.2 getroffenen Emissionsansätzen.

Tabelle 6: Beurteilungspegel des Gewerbelärms (für den maßgeblichen Betrieb an Sonn- und Feiertagen²) an den maßgeblichen Immissionsorten (jeweils ungünstigstes Stockwerk)

Immissionsort (IO) / Bezeichnung	Beurteilungspegel L_r	OW ¹ DIN 18005 entspricht IRW ² TA Lärm	Unterschreitung OW ¹ bzw. IRW ²
	tags / nachts	tags / nachts	tags / nachts
	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
IO 1: Mehrgenerationenhaus Süd, Ostfassade	50 / 40	55 / 40	10 / 0
IO 2: Mehrgenerationenhaus Süd, Nordfassade	49 / 39	55 / 40	11 / 1
IO 3: Mehrgenerationenhaus Nord, Südfassade	48 / 42	60 / 45	12 / 3
IO 4: Mehrgenerationenhaus Nord, Ostfassade	49 / 44	60 / 45	11 / 1
IO 5: Fläche im Norden für geplante Wohnungen	48 / 40	55 / 40	7 / 0

¹ OW - Orientierungswert der DIN18005-1, Beiblatt 1 / ² IRW – Immissionsrichtwert der TA Lärm

² Hinweis: In den Beurteilungspegeln ist bei Wohngebieten ein Zuschlag für Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeitenzuschlag) für Sonn- und Feiertage berücksichtigt (= insg. 7 Stunden mit erhöhter Empfindlichkeit).

Bewertung der gewerblichen Schallimmissionen

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden im Tag- und Nachtzeitraum in der gewerblichen Gesamtbelastung nicht überschritten. Die Planung ist aus schalltechnischer Sicht damit grundsätzlich realisierbar.

Die Beurteilung setzt voraus, dass die Gebäude wie gemäß /18/ geplant ausgeführt werden und das nördliche Gebäude mit einer geringeren Schutzbedürftigkeit „wie in einem Mischgebiet“ bewertet wird.

8 Anforderungen zum Schallschutz (Straßenverkehrslärm)

Gemäß BImSchG sind aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle oder -wände passiven Maßnahmen wie Schallschutzfenstern grundsätzlich vorzuziehen. Generell sollten Abschirmungen so nahe wie möglich an der Schallquelle errichtet werden, um die Abmessungen der Lärmschutzwände in Höhe und Länge bei gleicher Wirksamkeit klein zu halten. Eine effektiv abschirmende Lärmschutzwand sollte deshalb jeweils möglichst nahe an der maßgeblichen Schallquelle (hier: Kreisstraße K 4959 bzw. Landesstraße L 126) verlaufen und neben der erforderlichen Höhe auch über eine entsprechende Länge verfügen. Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie Schallschutzwälle oder Wände) erscheinen für die vorgesehene Bebauung jedoch nicht zweckmäßig, zumal allenfalls die untersten Geschosse geschützt werden könnten, keine geeigneten Aufstellflächen vorhanden sind und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete lediglich im Nachtzeitraum im nordwestlichen Bereich des Plangebiets überschritten werden. Es werden deshalb Möglichkeiten geprüft, um den erforderlichen Schallschutz mit passiven Maßnahmen zu erreichen.

8.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

In Anlage 4 sind die Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 /9/) ausgewiesen. Über die Lärmpegelbereiche (LPB) kann der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) für schutzbedürftige Aufenthaltsräume bemessen werden. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel des Verkehrslärms nach DIN 4109 sind den ganzzahligen aufgerundeten Beurteilungspegeln rechnerisch 3 dB(A) hinzuzuaddieren. Die Berechnungen wurden für die Fläche ohne Gebäude durchgeführt.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm mindestens gemäß Tabelle 8 DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu bemessen.

Hinweis: In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung gemäß DIN 4109 in der Regel bereits von herkömmlichen Außenwandkonstruktionen aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften, wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung /20/ erfüllt. Ausnahmen können sich lediglich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben. Im vorliegenden Fall sind somit in der Regel keine zusätzlichen Maßnahmen an den Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm vorzunehmen.

Anmerkung: Die Lärmpegelbereiche wurden in der vorliegenden Untersuchung gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989 ermittelt. Die DIN 4109, Ausgabe November 1989 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung bekannt gemacht und stellt die derzeit geltende Anforderung zur Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen dar. Zwar ist seit Juli 2016 eine Neufassung der DIN 4109 (DIN 4109-1:2016 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) erschienen. Diese ist jedoch in Baden-Württemberg derzeit nicht als technische Baubestimmung eingeführt. Aus fachgutachterlicher Sicht ist zudem fraglich, ob die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 in die Liste technischer Baubestimmungen aufgenommen werden, da in vielen Fällen zu hohe Schallschutzanforderungen gestellt werden.

8.2 Zusätzliche Anforderungen für Schlafräume

Neben dieser grundsätzlichen Anforderung zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist die Bedeutung der Frischluftzufuhr in schutzbedürftigen Räumen unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte hervorzuheben. Im Tagzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster (in Abhängigkeit des Außenlärmpegels) zugemutet werden kann. Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Räume, die dem Schlafen dienen, über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige, Frischluftzufuhr verfügen.

Gemäß VDI 2719 /16/ sollte der Mittelungspegel in Mischgebieten im Nachtzeitraum in Schlafräumen 35 dB(A) nicht überschreiten. In Wohngebieten wird ein Mittelungspegel von 30 dB(A) gefordert. Im Plangebiet ist eine einheitliche Regelung zweckmäßig. Entsprechend wird im vorliegenden Fall die höhere Schallschutzanforderung für Wohngebiete zugrundegelegt. Es wird davon ausgegangen, dass der Außengeräuschpegel bei gekipptem Fenster um ca. 15 dB(A) gemindert werden kann. Demnach ist nach /16/ ab einem nächtlichen Außengeräuschpegel von über 45 dB(A) bei Räumen, die dem Schlafen dienen, eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtung erforderlich.

9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Oberried bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Goldmatte - Mehrgenerationen- und Begegnungshaus Ursulinenhof“ vor. Das Plangebiet befindet sich ca. 100 m nordwestlich des Rathauses von Oberried, westlich der Hauptstraße und umfasst eine Fläche von etwa 0,7 Hektar. Am Vorhabenstandort ist unter anderem der Bau eines „Mehrgenerationen- und Begegnungshauses Ursulinenhof“ geplant. Der Ursulinenhof wird nach seiner Fertigstellung sowohl die Tagespflege für ältere Menschen als auch selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Wohnen für pflegebedürftige Menschen und solche mit dementieller Veränderung anbieten. Nach derzeitigem Planungsstand ist im nördlichen Teil des Plangebiets die Errichtung von 24 bis 30 Wohnungen vorgesehen.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus umliegenden Quellen (Straßen- und Gewerbelärm) auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm (Gewerbelärm) bewertet. Dabei wurden die ermittelten Beurteilungspegel den entsprechenden Orientierungs-, Grenz- und Richtwerten gegenübergestellt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Goldmatte - Mehrgenerationen- und Begegnungshaus Ursulinenhof“ in Oberried ergab:

Straßenverkehrslärm

Die angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Tagzeitraum werden lediglich im unmittelbaren Nahbereich zu den Straßen im Nordwesten und im Osten des Plangebiets überschritten (siehe Anlage 2 im Anhang bis einschließlich des roten Farbflächenrasters). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum werden bis einschließlich des braunen Farbflächenrasters überschritten (siehe Anlage 3 im Anhang).

Die höher angesetzten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 64 dB(A) für Mischgebiete im Tagzeitraum werden hingegen nicht überschritten (siehe Anlage 2 im Anhang). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) für Mischgebiete im Nachtzeitraum werden lediglich im nordwestlichen Bereich des Plangebiets überschritten (siehe Anlage 3 im Anhang bis einschließlich des orangenen Farbflächenrasters).

Es werden somit Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden im Tag- und Nachtzeitraum in der gewerblichen Gesamtbelastung nicht überschritten. Die Planung ist aus schalltechnischer Sicht damit grundsätzlich realisierbar.

Die Beurteilung setzt voraus, dass die Gebäude wie gemäß /18/ geplant ausgeführt werden und das nördliche Gebäude mit einer geringeren Schutzbedürftigkeit „wie in einem Mischgebiet“ bewertet wird.

Vorschlag von Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm

Lärmpegelbereiche / erforderlicher passiver Schallschutz

In Anlage 4 sind die Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 /9/) ausgewiesen. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm mindestens gemäß Tabelle 8 DIN 4109, Ausgabe November 1989 zu bemessen.

Hinweis: In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung gemäß DIN 4109 in der Regel bereits von herkömmlichen Außenwandkonstruktionen aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften, wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung /20/ erfüllt. Ausnahmen können sich lediglich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben. Im vorliegenden Fall sind somit in der Regel keine zusätzlichen Maßnahmen an den Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm vorzunehmen.

Zusätzliche Anforderungen für Schlafräume

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind im gesamten Plangebiet an Gebäudefassaden mit in Anlage 3 im Anhang dargestellten nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) für Schlafräume geeignete Lüftungseinrichtungen (wie bspw. passive Außendurchlasselemente) vorzusehen, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Dabei müssen die Anforderungen der Schalldämmung an die Außenfassade gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989 weiterhin erfüllt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Ingenieurbüro Dr. Dröscher

Dr.-Ing. Frank Dröscher

Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Immissionsschutz –

Ermittlung und Bewertung von
Luftschadstoffen, Gerüchen und Geräuschen

Fabian Roser, M.Sc. Geoökologie

10 Quellen

- /1/ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274).
- /2/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm). In der Fassung vom 26. August 1998.
- /3/ Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BlmSchV) vom 12. Juni 1990.
- /4/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RLS 90, bekannt gemacht im Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (VkBBl.) Nr. 7 vom 14. April 1990 unter lfd. Nr. 79, in Verbindung mit den Allgemeinen Rundschreiben Straßenbau Nr. 14/1991, 17/1992, 5/2006.
- /5/ Bundesminister für Verkehr (1992): Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr.35/1992: Rechenbeispiele zu den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen (RBLärm-92).
- /6/ Bayerisches Landesamt für Umwelt (2007): Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage.
- /7/ Baunutzungsverordnung – Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO). In der Fassung vom 23. Januar 1990.
- /8/ DIN ISO 9613-2:1999-10, Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren.
- /9/ DIN 4109:1989-11, Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise.
- /10/ DIN 4109-1:2016-07, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen.
- /11/ DIN 4109-2:2016-07; Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen.
- /12/ DIN 18005-1:2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Hinweise und Grundlagen für die Planung.
- /13/ DIN 18005 -1 Beiblatt 1:1987-05, Schallschutz im Städtebau; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.
- /14/ VDI-Richtlinie 3770:2012:09, Emissionskennwerte von Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen.
- /15/ DIN 18005 -1 Beiblatt 2:1991-09, Schallschutz im Städtebau; Lärmkarten; Kartenmäßige Darstellung von Schallimmissionen.
- /16/ VDI-Richtlinie 2719:1987:08, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen.
- /17/ Behörde für Gemeindeentwicklung und Umwelt (2010): Hamburger Leitfaden in der Bauleitplanung 2010.
- /18/ Studio Born Heim Architekten (2016): Lageplan Mehrgenerationen- und Begegnungshaus Ursulinenhof, Vorabzug vom 31.08.2016.

- /19/ Geoportal Raumordnung (2016): Flächennutzungsplan GVV Dreisamtal vom 9. November 2012. Abrufbar unter: <https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer>, Zugriff vom 02.12.2016.
- /20/ Energieeinsparverordnung (EnEV): Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden vom 24. Juli 2007.
- /21/ Verkehrsmonitoring 2015. Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg. <http://www.svz-bw.de/verkehrszaehlung.html>. Zugriff vom 01.12.2016
- /22/ Ministerium für Verkehr und Infrastruktur BW (Hrsg., 2011): Verkehrssicherheitsscreening BW – Verkehrsdaten Zählstelle 83975 (K 4960).

Anhang

- Anlage 1: Übersichtslageplan mit Lage der Schallquellen**
- Anlage 2 Straßenverkehr: Beurteilungspegel tags**
- Anlage 3 Straßenverkehr: Beurteilungspegel nachts**
- Anlage 4: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**
- Anlage 5: Teilpegel des Gasthausbetriebs**

Projekt-Nr. 2136 - Anlage 1

Projekt:
Gemeinde Oberried









Bebauungsplan
"Goldmatte - Mehrgenerationen-
und Begegnungshaus
Ursulinhof"

Schalltechnische Untersuchung

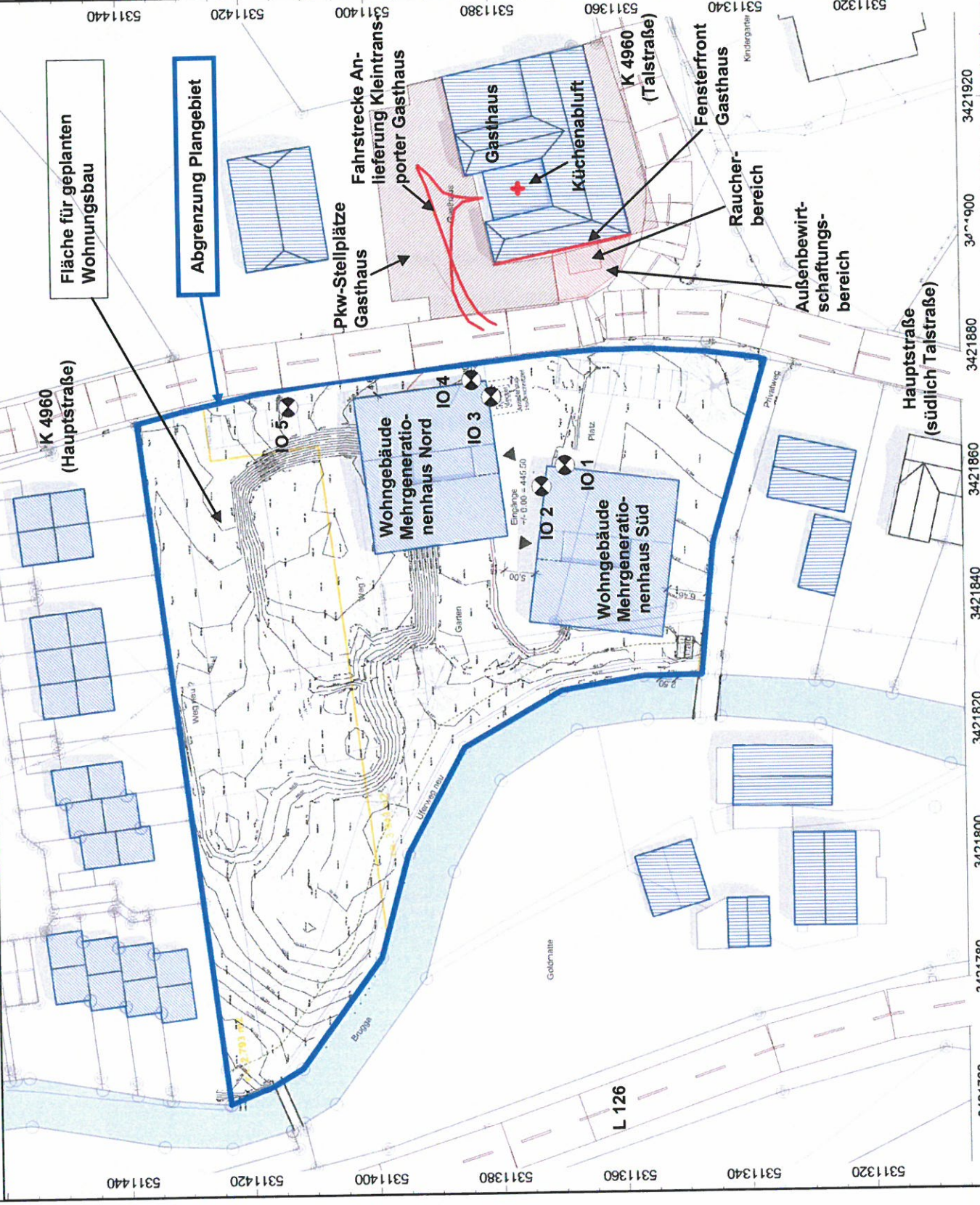
Planinhalt:
Übersichtslageplan

Auftraggeber:
Gemeinde Oberried

Erstellt durch:
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröschner

-  Punktquelle
-  Linienquelle
-  Flächenquelle
-  vert. Flächenquelle
-  Straße
-  Parkplatz
-  Haus
-  Immissionspunkt

Anlage 1: Übersichtslageplan mit Lage der Schallquellen



Anlage 2: Straßenverkehr: Beurteilungspegel ta



Projekt-Nr. 2136 - Anlage 2

Projekt:
Gemeinde Oberried

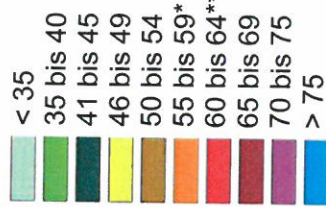
Bebauungsplan
"Goldmatte - Mehrgenerationen-
und Begegnungshaus
Ursulinenhof"

Schalltechnische Untersuchung

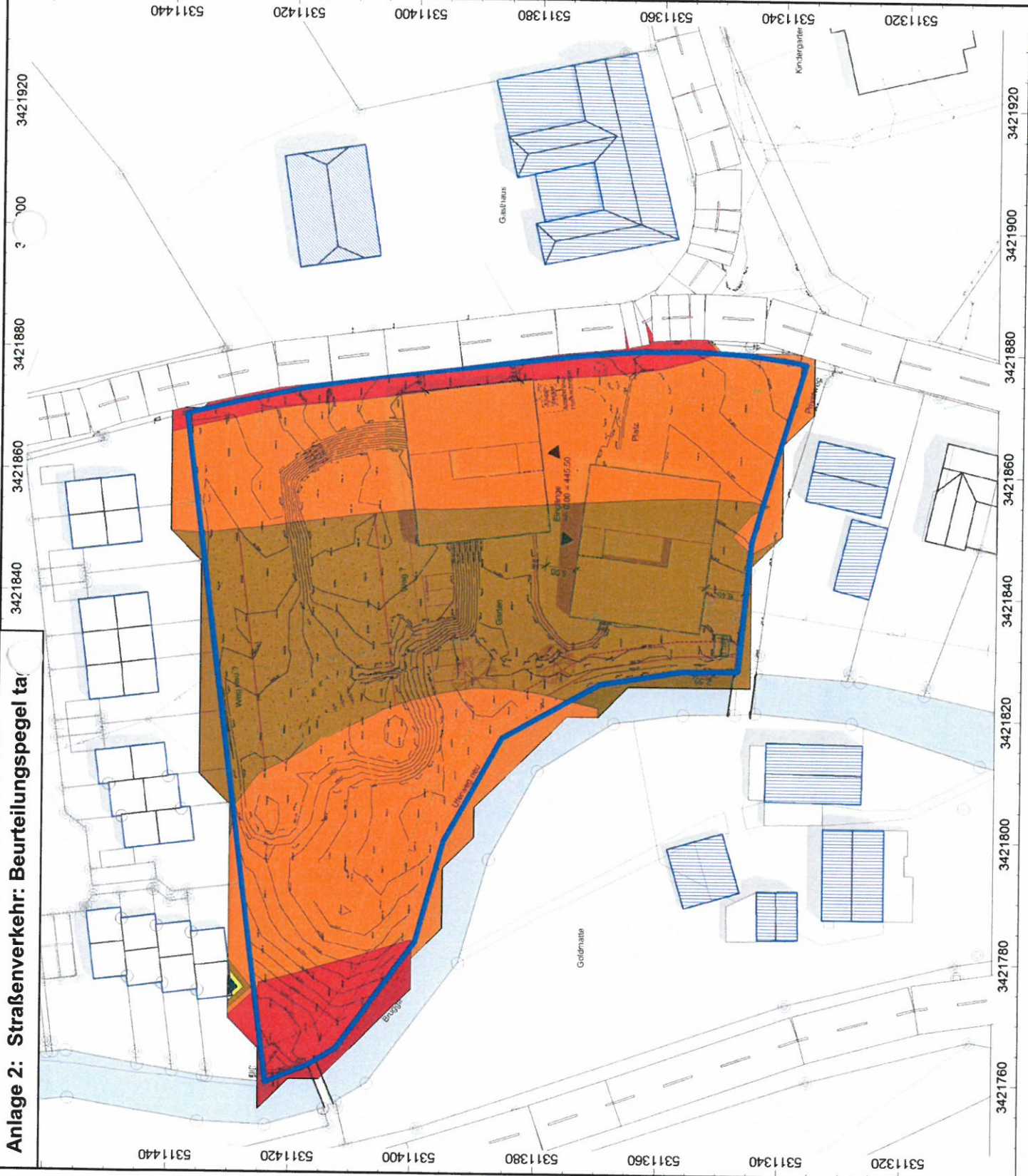
Planinhalt:
Straßenverkehr:
Beurteilungspegel
Tagzeitraum

Auftraggeber:
Gemeinde Oberried

Erstellt durch:
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Drörscher



Immissionsgrenzwert
* WA eingehalten
** MI eingehalten



Projekt-Nr. 2136 - Anlage 3

Projekt:
Gemeinde Oberried

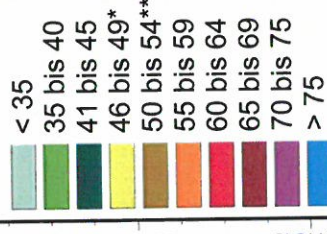
Bebauungsplan
"Goldmatte - Mehrgenerationen-
und Begegnungshaus
Ursulinenhof"

Schalltechnische Untersuchung

Planinhalt:
Straßenverkehr:
Beurteilungspegel
Nachtzeitraum

Auftraggeber:
Gemeinde Oberried

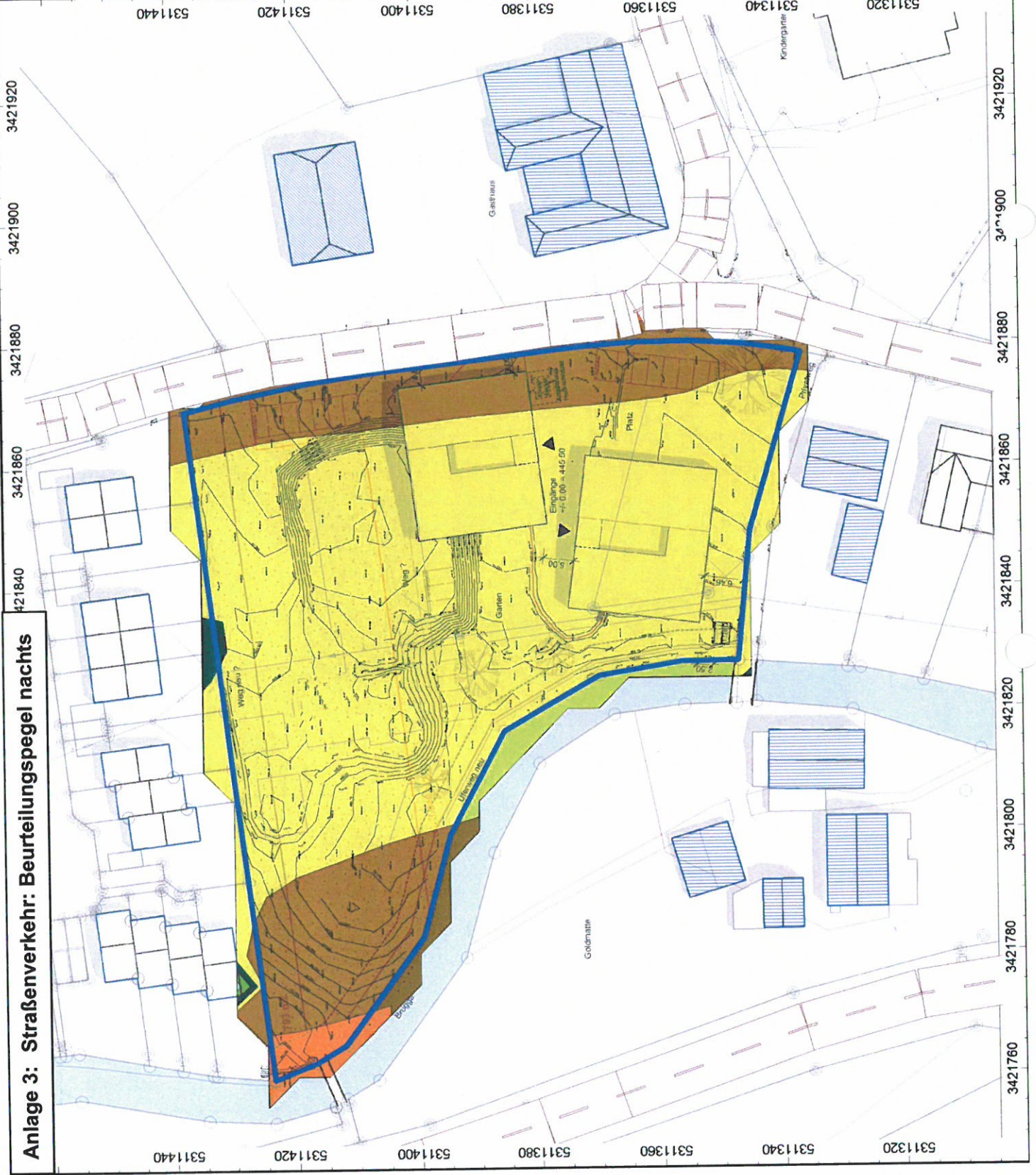
Erstellt durch:
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Dröschner



Immissionsgrenzwert
* WA eingehalten
** MI eingehalten

Tübingen, Dezember 2016

Anlage 3: Straßenverkehr: Beurteilungspegel nachts



5311440 5311420 5311400 531380 531360 531340 531320

3421920 3421900 3421880 3421860 3421840 3421820 3421800 3421780 3421760

3421920 3421900 3421880 3421860 3421840 3421820 3421800 3421780 3421760

Anlage 4: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



Projekt-Nr. 2136 - Anlage 4

Projekt:
Gemeinde Oberried

Bebauungsplan
"Goldmatte - Mehrgenerationen-
und Begegnungshaus
Ursulinenhof"

Schalltechnische Untersuchung

Planinhalt:
Lärmpegelbereiche
nach DIN 4109

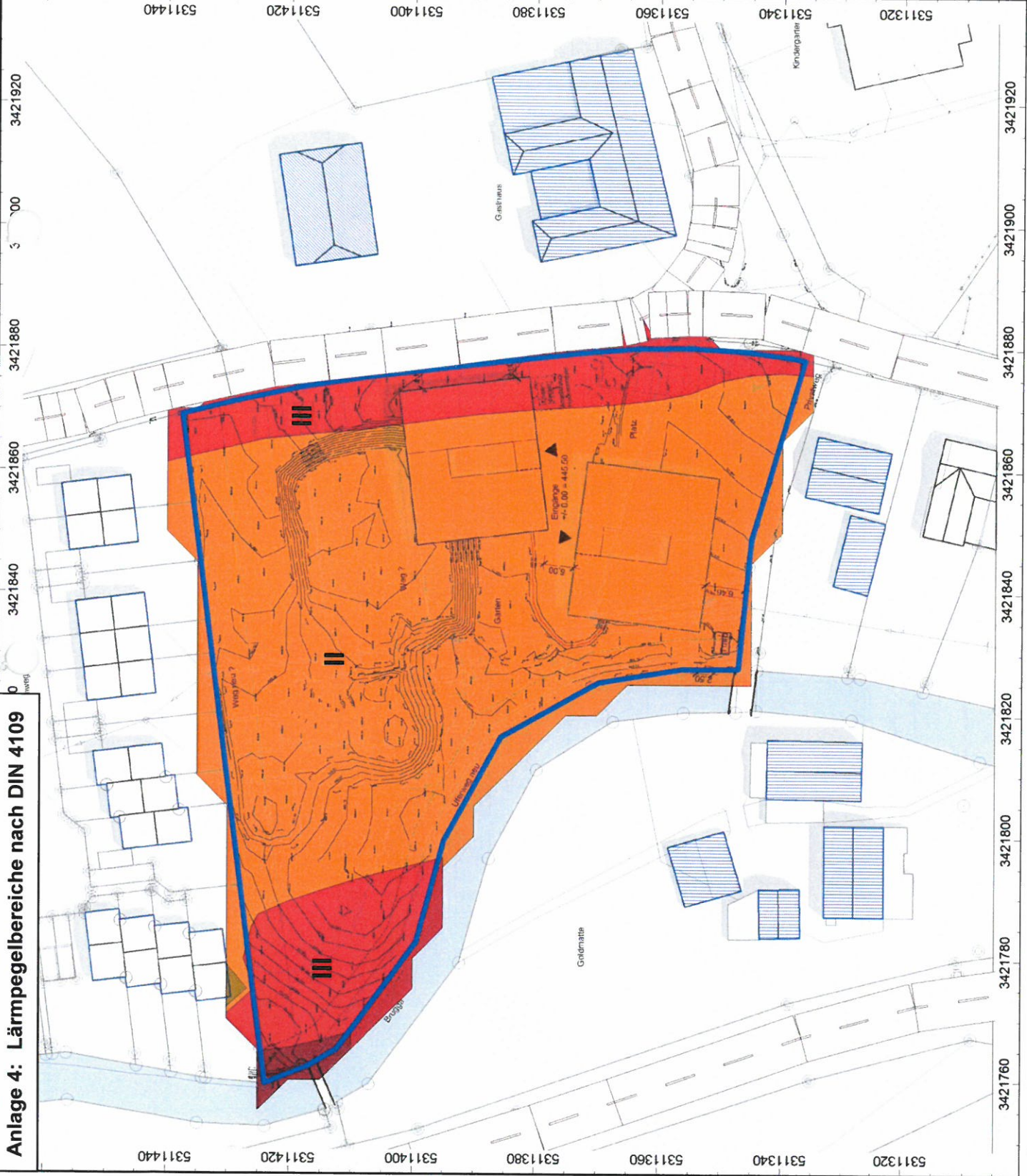
Auftraggeber:
Gemeinde Oberried

Erstellt durch:
Ingenieurbüro Dr.-Ing. Drörscher

Pegel in dB(A)

- Lärmpegelbereich I
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich VI
- Lärmpegelbereich VII

Tübingen, Dezember 2016



Anlage 5: Teilpegel des Gasthausbetriebs

Schallquelle / Vorgang	IO 1 Mehrgenerationen- haus Süd, Ost- fassade	IO 2 Mehrgenerationen- haus Süd, Nord- fassade	IO 3 Mehrgenerationen- haus Nord, Süd- fassade	IO 4 Mehrgenerationen- haus Nord, Ost- fassade	IO 5 Fläche im Norden für geplante Wohnungen
Tagzeitraum (6-22 Uhr) an Sonn- und Feiertagen					
Pkw-Stellplätze: Zu- und Abfahrt Pkw	45,5	44,9	44,7	47,0	46,3
Gespräche im Außenbewirtschaftungsbereich	44,9	44,1	42,2	42,3	38,2
Schallabstrahlung über geöffnete Fenster	42,4	42,2	40,8	41,1	37,6
Gespräche im Raucherbereich an Eingangstüre	37,1	36,5	33,8	33,9	30,9
Ventilator: Küchenabluft auf Dach	23,9	24,4	24,3	31,1	37,8
Kleintransporter: Anlieferung Gaststätte (Zu- und Abfahrt)	21,4	21,0	25,7	27,2	22,4
Maßgebliche volle Nachtstunde					
Pkw-Stellplätze: Zu- und Abfahrt Pkw	37,9	37,3	40,3	42,6	38,7
Gespräche im Raucherbereich an Eingangstüre	35,7	35,1	35,8	35,9	29,5
Ventilator: Küchenabluft auf Dach	20,3	20,8	24,3	31,1	34,1