

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum B-Plan "Marödel-Nord"
und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum
B-Plan "Marödel-Nord"

der Gemeinde Neuried, OT Schutterzell (Ortenaukreis)

Fassung zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB

ENTWURF

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Marödel-Nord" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs nach Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll im OT Schutterzell Wohnbauland geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, zum anderen aber auch eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist. Mit dem Abbruch des Gebäudes im Einmündungsbereich Marödelstraße / Lahrer Straße kann hier mit der geplanten Bebauung zwischen bestehender Bebauung und Kindergarten ein Baugebiet als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung bzw. zur Erschließung und Bebauung des Gebiets "Marödel-Nord" geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Marödel-Nord" soll für einen Teilbereich als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie einen Teilbereich unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB erfolgen.

Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können förmlich eingeleitete Verfahren nach § 13b im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgeschlossen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Nordosten im OT Schutterzell der Gemeinde Neuried insgesamt sichergestellt werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplans "Marödel-Nord" ist mit Ausnahme des Bereichs entlang der Lahrer Straße und Marödelstraße im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Bereiche entlang der Lahrer Straße und der Marödelstraße sind als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3 Verfahren

Das Verfahren für den B-Plan wurde als B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung und § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen eingeleitet und bis zur 1. Offenlage durchgeführt.

Bereich § 13a BauGB

Der Bereich bis Hinterkante Flst.Nr. 120/2 (westl. angrenzender Kindergarten) wird als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB geändert.

Mit Abbruch des Gebäudes auf Flst.Nr. 120 sowie durch die bereits vorhandene Erschließung über die Marödelstraße können diese Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden und Wohnraum geschaffen werden. Damit wird ein Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung an der Lahrer Straße und bestehender Bebauung an der Marödelstraße (Kindergarten) erzielt. Damit wird die Innenentwicklung gestärkt. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wird nicht gesehen. Des Weiteren wird eine Grundfläche von ca. 2.300 m² und damit weniger als 20.000 m² festgesetzt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann damit auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den B-Plan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbericht). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Bereich § 13b BauGB

Der Erweiterungsbereich (Flst.Nr. 2571, 2572 u. 2574) soll durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB überplant werden.

Das Planungsgebiet grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Aufstellung des B-Planes nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des B-Plans dient der Schaffung von Wohnraum.

Die drei Flurstücke sind im FNP als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Um kurzfristig Bauplätze zu schaffen, hat die Gemeinde Neuried sich entschieden, Flächen nach den mit der Novellierung des BauGB 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB und dann mit dem am 07.05.2021 in Kraft getretenen Bauplanmobilisierungsgesetz wieder eingeführten § 13b BauGB auszuweisen. Die max. Grundfläche beträgt ca. 336 m² und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m². Damit waren die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13b BauGB erfüllt.

Der Aufstellungsbeschluss für ein Verfahren nach § 13b BauGB wurde am 23.02.2022 gefasst. Die Offenlage wurde in der Zeit vom 14.03.2022 bis 19.04.2022 durchgeführt.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes, Az.: 4 CN 3.22, vom 18.07.2023, in dem die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union festgestellt wurde, muss für einen geordneten Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13b BauGB gemäß § 215a Abs. 3 BauGB in einem ersten Verfahrensschnitt eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Aufgrund der Beanspruchung von Landwirtschaftsfläche in sensibler Ortsrandlage ist voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Daher werden aufbauend auf die Vorprüfung in einem zweiten Verfahrensschnitt eine Umweltprüfung, d. h. also ein Umweltbericht mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung (ÖKVO) mit Beteiligung von Behörden und Träger Öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB, erstellt. Diese Vorgehensweise im zweiten Verfahrensschnitt wäre sehr zeitaufwendig. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde / UNB des LRA Ortenaukreis ist es für den Bebauungsplan "Marödel-Nord" daher möglich, eine Vorprüfung in den Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, d. h. in der Umweltprüfung, zu integrieren.

Gemäß § 215a Abs. 1 BauGB können förmlich eingeleitete Verfahren nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ca. 0,98 ha und liegt im Süden am Ortsrand des Ortsteils Schutterzell der Gemeinde Neuried. Im Nordwesten grenzt das Baugebiet an bestehende Bebauung, im Südosten an den Kindergarten an. Nordöstlich des Bebauungsplanes verläuft die Marödelstraße. Landwirtschaftliche Nutzflächen schließen sich nach Südwesten und Südosten an.

5 Bedarfsermittlung

Bestehende Situation

Die Gemeinde Neuried verfügt noch über kleinere Reserveflächen aus noch nicht vollständig umgesetzten B-Plänen sowie über **4,50 ha** Reserveflächen aus dem rechtswirksamen FNP.

So wurde im **OT Altenheim** im Baugebiet "Oberfeld" der letzte Bauabschnitt mit 16 Bauplätzen im Jahr 2021 vermarktet.

Im **OT Ichenheim** ist im Innenbereich noch eine W-Fläche ausgewiesen, die aufgrund ihrer Einstufung als § 13a BauGB-Fläche nicht als Tauschfläche dienen kann.

Dieses Gebiet würde die Gemeinde sehr gerne entwickeln, um hier auch die Innenentwicklung zu stärken. Hier befinden sich jedoch ca. 75 % der Grundstücke im Privatbesitz, eine Bereitschaft zum Verkauf an die Gemeinde ist nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Reserveflächen aus dem rechtswirksamen FNP ist i.R. der punktuellen 9. Änderung, die sich derzeit im Verfahren befindet, eine Neuausweisung von W-Flächen nur im Tausch durch Herausnahme bereits genehmigter Flächen möglich.

Baulücken im Bestand

Im Vorfeld der Änderung des FNP wurden im Rahmen der ursprünglich angedachten Änderung des FNP die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ermittelt. Dieses Ergebnis wird dem Bedarfsnachweis zugrunde gelegt. Dabei hat sich ergeben, dass sich aus den Baulücken nach § 34 BauGB in den 5 Ortsteilen ca. **0,80 ha** ergeben.

Die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum, die oftmals kurzfristig aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Baulücken nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet werden. I.d.R. wird hier bei der vollen Laufzeit eines FNP 25 % in Ansatz gestellt, der bei einer Änderung des FNP und angenommener Betrachtungsweise von 5 Jahren entsprechend um 2/3 (8,3 %) reduziert werden kann.

Damit sind von den ca. 0,80 ha Baulücken und der Annahme von einem Aktivierungspotenzial von ca. 8,3 % noch **0,15 ha** anzurechnen.

Dies erscheint im Hinblick auf die Größe der Gemeinde bei der weiteren Berechnung für vernachlässigbar.

Bauflächenbedarfsnachweis

Der Bauflächenbedarfsnachweis erfolgt auf der Grundlage des fortgeschriebenen Regionalplans Südlicher Oberrhein (Rechtskraft: 22.09.2017).

Der Regionalplan gibt für Gemeinden als Eigenentwickler - wie die Gemeinde Neuried - einen Zuwachsfaktor von bis zu 0,25 % pro Jahr und Einwohner vor.

Bei einer Änderung des FNP würde sich damit folgender Flächenbedarf ergeben (EW-Zahl: 9.695/Jahr 2019):

$9.695 \text{ EW} \times 0,25 \% \times 5 \text{ Jahre} = \text{ca. } 121 \text{ EW}$.

Als Siedlungsdichte wird für alle Ortsteile 50 EW/ha angenommen.

Siedlungsdichte:

121 EW: 50 EW/ha = 2,42 ha

Daraus ergibt sich ein ermittelter Flächenbedarf von ca. **2,42 ha**.

Von den inzwischen ca. 0,98 ha Gesamtfläche werden ca. 0,23 ha (2 Bauplätze mit ca. 0,08 ha Nettobaufläche) nach § 13b BauGB als Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen und sind somit zu betrachten.

Dem entgegen steht ein ermittelter Flächenbedarf von ca. 2,42 ha nach den Vorgaben des Regionalplans.

Im Hinblick auf die Ausweisung der Gemeinde Neuried im Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungsentwicklung für die Funktion Gewerbe, Kategorie C ergibt sich auch daraus ein höherer Bedarf an Wohnraum, um ein Wohnen in Arbeitsplatznähe zu ermöglichen. Damit erscheint die nach § 13b BauGB ausgewiesene Fläche von ca. 0,23 ha aus städtebaulicher Sicht mehr als vertretbar.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Neuried ist sich der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen bewusst.

Mit dem Abbruch des Gebäudes im Einmündungsbereich Marödelstraße / Lahrer Straße kann hier mit der geplanten Bebauung zwischen bestehender Bebauung und Kindergarten ein Baugebiet als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden. Durch die Arrondierung des Baugebiets durch 3 weitere Flurstücke kann das Baugebiet sinnvoll erschlossen und ein Pufferstreifen zur landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen werden.

Der Bereich, der nach § 13a BauGB überplant wird, ist durch seine "Insellage" zwischen bestehender Bebauung bisher landwirtschaftlich schwer nutzbar, so dass vorrangig mit der Einbeziehung der 3 Außenbereichsgrundstücke nach § 13b BauGB landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Demgegenüber steht der dringende Bedarf an Wohnbauflächen im OT Schutterzell. Derzeit sind noch 3 unbebaute Grundstücke vorhanden, die sich in Privateigentum befinden, sowie eine ausgewiesene Fläche im FNP, die jedoch i.R.d. 9. Änd. des FNP im Hinblick auf einzuhaltende Abstände reduziert werden muss.

Des Weiteren ist dort im Hinblick auf die Mitwirkungsbereitschaft eine kurzfristige Realisierung des Baugebiets nicht möglich.

In der Abwägung hat sich die Gemeinde Neuried daher entschieden, an der Ausweisung des Baugebiets "Marödel-Nord" festzuhalten.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, das innerörtliche Potenzial zu nutzen. Auch hier wurden in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, seitens der Gemeinde innerörtliche Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke zu aktivieren. Dabei zeigt sich die Problematik, dass gerade in den ländlichen Bereichen Freiflächen sowie leerstehender Wohnraum für die nachfolgende Generation vorgehalten wird und somit keine Verkaufsbereitschaft erkennbar ist,

d.h. die Gemeinde hat hier keinen Zugriff auf vorhandene Freiflächen, die sich im Privatbesitz befinden.

Der Bedarf an Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten wird seitens der Gemeinde gesehen. Um diese Planungsabsicht zu dokumentieren, wird die Geschosshöhe in der NZ 1 mit max. 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der Planungswille der Gemeinde nochmal klar zum Ausdruck gebracht und das Planungsziel, auch kleinere Wohneinheiten für junge Erwachsene und Senioren zu schaffen, bekräftigt.

Bei der Erschließungsplanung wurde flächensparend geplant, so dass der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen und Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße, der Erschließung und der verbundenen Absicht der Innenentwicklung, Schaffung von Wohnraum und Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebiets ergeben.

6.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der geplanten Nutzung bzw. dem Höchstmaß nach der BauNVO.

6.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die festgesetzte Wandhöhe lässt im Plangebiet eine Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal 7,00 m in der NZ 1 und 7,50 m in der NZ 2 zu.

Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, die sich sowohl hinsichtlich der angrenzenden Bebauung sowie als auch der Ortslage und dem Landschaftsbild einfügen.

Die Firsthöhe wird mit max. 10,00 m für die NZ 1 und max. 11,00 m für die NZ 2 festgesetzt und orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe wird als unterer Bezugspunkt für jeden Bauplatz differenziert eine max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe in m ü. NN im Zeichn. Teil festgelegt.

6.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei in der NZ 2 nur Einzelhäuser, in der NZ 1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Aufgrund der privaten Erschließung des rückwärtigen Bereichs und im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des ruhenden Verkehrs ist hier eine weitere Verdichtung nicht möglich.

Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal drei pro Einzelhaus und 2 pro Doppelhaushälfte in NZ 1 und 4 pro Einzelhaus in NZ 2. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass gerade bei kleineren Bauplatzgrößen die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, wenn die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt wird.

6.4 Verkehrserschließung

Mit der Erschließung des Baugebiets soll gleichzeitig die fußläufige Anbindung des Kindergartens an der westlichen Seite der Marödelstraße verbessert werden. Hier soll durchgängig ein 2,0 m breiter Gehweg angelegt werden.

Die Erschließung erfolgt über eine 6,00 m breite Stichstraße von der Marödelstraße aus in südwestlicher Richtung und endet mit einer Wendeplatte für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Westlich der Wendeplatte wurde eine öffentliche Grünfläche als Vorhaltefläche für eine evtl. spätere Erschließung ausgewiesen.

6.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (Zufahrtsverbot)

Im Hinblick auf die fußläufige Anbindung des Kindergartens an der westlichen Seite der Marödelstraße wird ein Zufahrtsverbot in diesem Bereich festgesetzt. Damit soll eine mögliche Verkehrsgefährdung der Fußgänger durch Unterbrechung des Gehwegs durch Grundstückseinfahrten vermieden werden. Der Gehweg soll nur durch die künftige Zufahrt ins Baugebiet unterbrochen werden. Die angrenzenden Bauplätze werden über die Zufahrt ins Baugebiet bzw. der Bauplatz Nr. 1 künftig über die Lahrer Straße erschlossen.

6.6 Flächen für Stellplätze

Südöstlich der bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Gaststätte, ist eine Fläche zur Schaffung von Stellplätzen für die Gaststätte ausgewiesen. Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sind hier aktive Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmschutzwänden erforderlich.

6.7 Grünflächen

Die geplante Wohnbebauung wird nach Südwesten sowie Südosten zur freien Landschaft durch eine Gehölzpflanzung im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünfläche eingebunden. Innerhalb dieser Grünfläche ist das Gelände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entsprechend anzuböschern (s. auch Darstellung in den Schnitten 1 und 2). Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraße auf privaten Grundstücken gliedern den Straßenraum und führen zu einer inneren Durchgrünung des Baugebiets.

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes werden die bisher nicht überplanten Flächen zwischen bestehender und geplanter Bebauung als Bestandsfläche zur angrenzenden Gaststätte als private Grünfläche gemäß Bestand ausgewiesen.

6.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Neuried im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

7 Lärmschutz (Büro Dr. Jans)

Im Hinblick auf die in unmittelbarer Nähe befindende Gaststätte sowie die im Osten des Baugebiets verlaufende A 5 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine gutachtliche Stellungnahme für eine Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung erarbeitet.

Verkehrslärm

Im Ergebnis der Betrachtung des Verkehrslärms hat sich gezeigt, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen an der A 5 für das Baugebiet nicht realistisch bzw. zielführend sind.

Daher sind durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen, d. h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung sicherzustellen, dass der ins Gebäudeinnere übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

Als Grundlage für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind die Außenlärmpegel aus den Anlagen 16 und 17 der gutachtlichen Stellungnahme zu berücksichtigen.

Durch den Verkehrslärm der A 5 wird bei Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen der Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten.

Dessen ist sich die Gemeinde Neuried bewusst. Dennoch sieht sie in der angrenzenden Fläche eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung, die eine bereits vorhandene Erschließung nutzt und teilweise durch vorhandene Bebauung abgeschirmt wird. Des Weiteren werden bei dieser Fläche im Gegensatz zu Flächen im Außenbereich keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Durch die Insellage des geplanten Baugebiets werden nur Flächen in Anspruch genommen, die landwirtschaftlich nicht intensiv genutzt werden. Des Weiteren verfügt der OT Schutterzell im rechtswirksamen FNP nur noch über eine geplante Wohnbaufläche in weiterer Entfernung zur A 5, die aber aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft kurzfristig nicht realisierbar ist.

Aufgrund der erheblichen Immissionsgrenzwertüberschreitung "nachts" ist bei der Orientierung von Schlafräumen darauf zu achten, dass diese in der von der A 5 abgewandten Seite (Nordwestfassade) angeordnet werden.

Sofern sich Schlafräume sowie Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle an einer Fassadenseite befinden, die von der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes betroffen sind, müssen diese mittels einer mechanischen Lüftungsanlage ausreichend belüftet werden.

Des Weiteren wurden in der gutachtlichen Stellungnahme die Verkehrslärmeinwirkung auf Außenwohnbereiche untersucht. Da der relevante Referenzwert von 64 dB (A) nicht überschritten wird, sind Maßnahmen zum Schutz des Außenwohnbereichs (Terrasse, Balkon) nicht erforderlich.

Betriebslärm / Gaststätte

Durch den Betrieb der Gaststätte mit Freisitz und Stellplätzen südöstlich der Gaststätte wird an den untersuchten Immissionswerten (im Bestand sowie im geplanten Baugebiet) sowohl der Immissionsrichtwert "nachts" von 40 dB (A) als auch der zulässige Spitzenpegel "nachts" von 60 dB (A) überschritten.

Daher sind in der Konsequenz organisatorische und aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

So ist entlang der südöstlichen und nordöstlichen Seite des geplanten Parkplatzes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 1,60 m gemessen ab OK Parkplatz zu errichten. Die Anforderungen an die Ausführung der Wand sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Als organisatorische Maßnahme wird festgesetzt, dass die Terrasse ausschließlich im Tageszeitraum bis max. 22.00 Uhr genutzt werden darf und die Fenster in der Südostfassade von Gastraum und Küche während der Nachtzeit geschlossen bleiben müssen. Des Weiteren müssen während der Nachtzeit von 22.00 – 6.00 Uhr die Fenster in der Südwestfassade des Gastraumes geschlossen sein. Eine ausreichende Belüftung des Raumes kann durch den Einsatz der Lüftungsanlage sichergestellt werden.

Die Berechnungen und die sich daraus ergebenden Festsetzungen basieren auf der Annahme, dass der Parkplatz für die Gaststätte wie im Bebauungsplan festgesetzt realisiert wird. Sofern der bestehende Parkplatz unverändert bestehen bleibt, ist eine Bebauung der Bauplätze Nr. 7 und 8 (s. Zeichnerischer Teil) nicht zulässig.

8 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan "Marödel-Nord" beinhaltet einen Teilbereich, bei dem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB und um einen Teilbereich, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ermöglicht (§13b-Verfahren), handelt.

Für den Teilbereich nach § 13a BauGB-Verfahren kann auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet werden. Hier gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

Zu dem Teilbereich des Bebauungsplan "Marödel-Nord", der für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erstellt wurde, wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, in den eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) integriert wurde. Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung für einen Teilbereich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023, Az.: 4 CN 3.22.

Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB kann somit der Bebauungsplan "Marödel-Nord" abgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) incl. Überprüfung möglicher Vorkommen von Eidechsen wurde Bioplan Bühl, von der Gemeinde Neuried beauftragt. Die Gutachten vom 18.12.2021 und 22.06.2024, die für beide Teilbereiche des Bebauungsplans "Marödel-Nord" gesamt erstellt wurden, sind als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen aus fachgutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert wird.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um

Vermeidungsmaßnahmen

- ***VM 1 - Baufeldräumung***
- ***VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten***
- ***VM 3 - Bauzeitenbeschränkung***
- ***VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen***
- ***VM 6 - Maßnahmen für Amphibien - Gelbbauchunke und Kreuzkröte***

Vorsorgemaßnahmen

- ***VoM 1 - Neue Quartiermöglichkeiten für Gebäude bewohnende Fledermaus-Arten***

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

- ***CEF 1 - Neue Habitatbäume***
- ***CEF 2 - Kästen für Vögel und Fledermäuse***

Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring

Maßnahmen für Eidechsen (nach Überprüfung)

8.1 Teilbereich nach §13a BauGB

Zur Verdeutlichung, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch diesen Teilbereich des Bebauungsplans zu rechnen ist, erfolgte nachfolgende Abschätzung der Umwelterheblichkeit.

Auswirkungen auf den Menschen			
Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Gesundheitliche Aspekte			
Lärm	Kann der B-Plan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
*1 Derzeit sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf Lärm bekannt.			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
*2 Derzeit sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.			
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 Derzeit sind keine Erschütterungen bekannt.			
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 Derzeit sind keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf Elektromagnetische Felder bekannt.			
Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auf die Umgebung haben? Sind Störfallbetriebe innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Kann es zu Konflikten aufgrund von Störfallbetrieben in der Nähe (Konsultationsradius) kommen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Derzeit liegen hierzu keine Angaben vor.			

Schutzgut		Funktion und Werte		Beeinträchtigung	
Auswirkungen durch erzeugte Abfälle		Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch erzeugte Abfälle haben?		[] ja	[x] nein*6
*6 Die im Bereich des Bebauungsplans erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Ortenaukreises entsorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein entsprechendes Entwässerungssystem zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands.					
Freizeit- und Naherholung					
Grünflächen in der Ortslage		Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Parkplatz, etc.) haben?		[] ja	[x] nein*7
		Verbessert sich innerhalb des B-Plans durch die Anlage von Grünflächen die Erholungsfunktion?		[] ja	[x] nein*8
*7 Bisher handelte es sich bei dem Planungsgebiet größtenteils um Landwirtschaftsflächen. Im Norden befand sich ein Gebäude mit Hoffläche. Wirtschaftswege, die von Erholungssuchenden genutzt werden können, sind nicht vorhanden. Es werden keine öffentliche Grünflächen beansprucht.					
*8 Da keine Grünfläche mit Erholungsfunktion für die Allgemeinheit geplant sind, ergeben sich keine Veränderungen.					
Freie Landschaft (Landwirtschaftsfläche, Wald)		Wirkt sich der Bebauungsplan auf die Naherholung in der freien Landschaft durch Flächenentzug aus?		[] ja	[x] nein*9
		Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die umgebende freie Landschaft (Verlust von Naturnähe und Vielfalt, Verlust von prägende Einzuelementen, Beeinträchtigung der Zugänglichkeit und Blickbeziehungen etc.) haben?		[] ja	[x] nein*10
*9 Da der Bebauungsplan Landwirtschaftsflächen beansprucht, die nicht durch Wirtschaftswege erschlossen sind und im rückwärtigen Bereich liegen, ist der Flächenentzug nicht von erheblicher Bedeutung.					
*10 Da es sich um eine ergänzende, innerörtliche Bebauung handelt, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die freie Landschaft.					
Auswirkungen auf Natur und Landschaft					
Fläche					
		Nutzungsumwandlung		[x] ja*1	[] nein
		Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)		[x] ja*2	[] nein
		Versiegelung		[x] ja*3	[] nein
		Zerschneidung		[] ja	[x] nein*4
*1 Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried ist mit Ausnahme einer Wohnbaufläche im Norden des Planungsgebiets der Geltungsbereich als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.					
*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südl. Oberrhein handelt es sich bei dem Planungsgebiet um Landwirtschaftsflächen Vorrangflur Stufe 1 und ganz im Norden um Siedlungsfläche Bestand.					
*3 Mit Realisierung der Bebauung findet Versiegelung statt.					
*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da die neu überplante Fläche sich direkt an vorhandene Bebauung anschließt.					
Boden					
		Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		[x] ja*5	[] nein
		Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe		[x] ja*5	[] nein
		Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation		[x] ja*5	[] nein
		Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		[] ja	[x] nein*5
		Altlasten		[] ja	[x] nein*5

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<p>*5 Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung und Versiegelung von bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Dadurch kommt es zu Beeinträchtigungen der verschiedenen Bodenfunktionen. (s. Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Boden) Bodendenkmale sind nicht bekannt. Angaben zu Altlasten liegen nicht vor. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p>			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
<p>*6 Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung und Versiegelung von bisher größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Dadurch kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Bereich der Hydrogeologischen Einheit "Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben", die eine hohe Wertigkeit besitzt.</p>			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
<p>*7 Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p>			
Klima/Luft			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung u. Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
<p>*8 Die geplante Bebauung und Neuversiegelung beeinträchtigt das Kleinklima, da bei bebauten und versiegelten Flächen die kühlende Verdunstung von Vegetationsbeständen fehlt. Positiv wirken sich die geplante Eingrünung und die Baumpflanzungen entlang der Straße aus.</p>			
Pflanzen- / Tierwelt			
	<p>Biotoptypen: (Bestand Dezember 2021)</p> <ul style="list-style-type: none"> - geschotterte Fläche nach Abbruch der Gebäude - Garten mit Obstgehölzen, z.T. brachliegend - Fettwiese mittl. Sto mit Obstbäumen 	<input checked="" type="checkbox"/> ja *9	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	<p>Natura 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Natura 2000-Gebiete liegen in ausreichendem Abstand 	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
	<p>FFH-Mähwiese: nicht vorhanden</p>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	<p>Artenschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Bioplan, Bühl, 18.12.2021, - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Überprüfung möglicher Vorkommen von Eidechsen von Bioplan Bühl, 22.06.2024 	<input checked="" type="checkbox"/> ja*12	<input type="checkbox"/> nein

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<p>*9 Die geplante Bebauung und Neuversiegelung beansprucht diverse Biototypen unterschiedlicher Wertigkeit. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*10 Aufgrund der Distanz zu Natura 2000-Gebieten ergeben sich keine Beeinträchtigungen.</p> <p>*11 FFH-Mähwiesen sind nicht betroffen.</p> <p>*12 Nach Aussage der Gutachter liegen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan vor, wenn die notwendigen Maßnahmen umgesetzt werden.</p>			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input checked="" type="checkbox"/> ja*13	<input type="checkbox"/> nein
	Vielfalt und Naturnähe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*13	<input type="checkbox"/> nein
*13 Durch eine Lücken schließende Bebauung in der Ortslage von Schutterzell verändert sich das Ortsbild sowie die Vielfalt und Naturnähe geringfügig.			
Kultur- und sonstige Sachgüter			
	Denkmale und Gesamtanlagen gemäß DSchG	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*14
*14 Vorkommen nicht bekannt.			
Wechselwirkungen der Schutzgüter			
Die mit der Bebauung entstehende Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wirkt sich unmittelbar auf die Schutzgüter Grundwasser (Grundwasserneubildungsrate), Pflanzen- und Tierwelt (Verlust von Lebensraum) und das Klima (Verlust von kühlender Verdunstungsfläche) aus.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Sonstige Aspekte			
Kumulierung mit anderen Vorhaben	Können die Auswirkungen des Bebauungsplans mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme zur Kumulation führen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
*1 Derzeit sind keine weiteren Vorhaben bekannt, die zu einer Kumulierung führen.			
Nutzung erneuerbarer Energien	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Für die Durchführung der geplanten Vorhaben werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Die Abschätzung der Umwelterheblichkeit für diesen Teilbereich kommt zu dem Ergebnis, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

8.2 Teilbereich nach §13b BauGB

Für diesen Teilbereich des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, in den eine der SUP-Richtlinie genügende Einzelfallprüfung (Vorprüfung) integriert wurde.

Die Umweltprüfung in der Fassung vom 24.06.2024, die der Begründung beigefügt wird, kam zusammenfassend zu nachfolgendem Ergebnis:

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Teilfläche des **FFH-Gebiets Untere Schutter und Unditz** (Nr. 7513341) liegt in einem Abstand von ca. 230 m südöstlich.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete (FFH-Mähwiesen, Biotope) liegen in einem ausreichenden Abstand.

Auswirkungen auf den Artenschutz

- siehe Seite 11 -

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) wird für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

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

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

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

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

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Marödel-Nord" incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	7.358 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt	4.624 Ökopunkte
Gesamt	11.982 Ökopunkte

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt wird durch

- die Anpflanzung von 6 Obstbäumen auf Flst. Nr. 2571 mit einem Aufwertungspotential von 1.872 Ökopunkten (sh. Kap 9.2.1)
- die Abbuchung von 10.110 ÖP von der Ökokontomaßnahme "Neuried-Altenheim Schneidhof 1283/84 Oberbodenauftrag" (Aktenzeichen 317.02.134) der Gemeinde Neuried mit einem Gesamtaufwertungspotential von 282.910 Ökopunkten

erbracht und als Zuordnungsfestsetzung festgeschrieben.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine ausreichende Kompensation für die Schutzgüter Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt.

9 Ver- und Entsorgung (Ingenieurbüro RS)

9.1 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird von der Marödelstraße über die entsprechenden Medien (Gas, Strom, Wasser etc.) versorgt.

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

Zur Ableitung der Schmutzwässer ist es vorgesehen im Baugebiet einen neuen Schmutzwasserkanal DN 250 zu verlegen und diesen an den bestehenden Schmutzwasserstrang in der Marödelstraße anzubinden.

Die Auswertung eines Bodengutachtens in der Nähe des geplanten Baugebiets ergab einen ausreichenden Grundwasserabstand (>1m zu MHGW), sowie anstehende Kiese in geeigneter Tiefe, um eine Versickerung der Niederschläge zu gewährleisten.

Anfallendes Niederschlagswasser jeglicher Dachflächen im Baugebiet, ist über private Versickerungsmulden auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsmulden sind gemäß dem Arbeitsblatt DWA A-138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten.

Das Niederschlagswasser, das auf den Hofflächen und auf der neuen Stichstraße anfällt, wird über eine Sammelleitung DN 600 dem Regenwasserkanal in der Marödelstraße zugeführt. Sämtliche Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

*Der Regenwasserkanal in der Marödelstraße kann nicht mehr Niederschlagswasser, als den natürlichen Gebietsabfluss (15 l/(s*ha) aufnehmen. Die notwendige Drosselung wird durch Versickerung der Dachflächenwässer, Hofflächen mit durchlässigen Belägen und Herstellung eines Staukanals erreicht. Das trotz Versickerung und durchlässigen Belägen zusätzliche Rückhaltevolumen wird über die geplante Sammelleitung DN 600 vorgehalten. Die Ermittlung des benötigten Rückhaltevolumens erfolgt gemäß dem Arbeitsblatt DWA A-117.*

10 Erdaushub / Landes-Kreislaufgesetz

Die Erschließungsstraße des geplanten Baugebiets soll in der Höhe an die Marödelstraße angepasst werden bzw. steigt in südöstlicher Richtung, so dass das Gelände insgesamt um ca. 0,80 m - 1,00 m aufgefüllt werden muss und der Bodenaushub teilweise im Baugebiet verbleiben kann.

In den Geländeschnitten ist erkennbar, dass durch die geplante Auffüllung der einzelnen Bauplätze ein annähernder Massenausgleich im Baugebiet stattfinden kann.

11 Geotechnischer Bericht (Büro Hydrosond)

Zur Erkundung des Baugrundes wurden im Bereich des Baugebiets 6 Rammkernbohrungen vorgenommen.

Die Profile der Rammkernbohrungen B1 – B6 wurden vor Ort geologisch-bodenmechanisch angesprochen. Zusammengefasst lässt sich der Baugrund im Bereich des Erschließungsgebietes in 11 charakteristische Untergrund- bzw. Homogenbereiche (von oben nach unten) unterteilen, die sich in ihrer Mächtigkeit, räumlichen Ausdehnung und Kornzusammensetzung unterscheiden. Diese sind aus Tabelle 1 des beigefügten Gutachten ersichtlich.

Grundwasser

In den Bohrlöchern der Bohrungen B1 – B5 konnten Grundwasserstände in Tiefen zwischen 149,1 m+NN (Norden) und 149,7 m+NN (Süden) gemessen werden. Die Kiese der Homogenbereiche E/2 und F waren jeweils etwa ab diesen Tiefen nass.

Für das Baugebiet wurden anhand der in der Umgebung des Baugebiets liegenden amtlichen Grundwassermessstellen durch Interpolation mittlere Grundwasserstände für das Baugebiet ermittelt und in einer Tabelle aufgeführt.

Baufensterbereich	niedrigster Grundwasserstand (NGW) [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand (MGW) [m+NN]	mittlerer höchster Grundwasserstand (mHGW) [m+NN]	höchster Grundwasserstand (HGW) [m+NN]	Bemes-sungsgrundwasserstand [m+NN]
NNW	148,50	149,20	149,80	150,30	150,60
SSE	148,65	149,35	149,95	150,45	150,75

Niederschlagsversickerung

Im Hinblick auf den untersuchten Baugrund und unter Berücksichtigung der erforderlichen Tiefen der Versickerungsmulden ist eine Versickerung von Niederschlägen bei Beibehaltung der derzeitigen Geländehöhen daher voraussichtlich nicht in allen Bereichen des Erschließungsgebietes möglich, da eine Sickerstrecke von ≥ 1 m nicht überall gewährleistet werden kann.

Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen sind die Böden der Homogenbereiche B, C/3, D/1, D/2 und ggf. E/1 vollständig auszuheben und durch versickerungsfähiges, nachweislich unbelastetes Material mit kf-Werten zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s zu ersetzen. Ist in diesen Bereichen ebenfalls eine Geländeaufschüttung erforderlich – z. B. um die o. g. Sickerstrecke sicherzustellen –, wäre diese mit ebensolchem Material auszuführen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den in Tabelle 3 angegebenen Durchlässigkeitsbeiwerten um Abschätzungen handelt. Nach der Empfehlung des Gutachtens wären die exakten Werte am Ort der geplanten Versickerung beispielsweise über Versickerungsversuche zu ermitteln. Insbesondere unterliegen die gemischtkörnigen Böden des Homogenbereiche E/1 nach unserer Einschätzung größeren Schwankungen hinsichtlich des Feinanteils und somit auch hinsichtlich deren Eignung für eine Niederschlagsversickerung.

Hinsichtlich detaillierter Aussagen wird auf den Geotechnischen Bericht verwiesen, der dem Bebauungsplan beigelegt ist.

12 Kampfmittelbelastung (LBA Luftbildauswertung GmbH)

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Es besteht keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Dieser Bericht hat nur für das oben und auf der Anlage 1 beschriebene Untersuchungsgebiet und für den Zeitraum des beschriebenen Bauvorhabens Gültigkeit. Es können daraus keine Aussagen für eventuelle Eingriffe in den Untergrund außerhalb des Untersuchungsgebiets abgeleitet werden.

Die vorliegende Luftbildauswertung basiert auf der Interpretation einer repräsentativen Auswahl der im Kapitel 4 „Auswertungsgrundlagen“ genannten Bilder. Daher beziehen sich die gemachten Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der ausgewerteten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. In der Vergangenheit bereits durchgeführte Räumungen oder Veränderungen der untersuchten Fläche, wie beispielsweise Baumaßnahmen, Geländeabtragungen oder Aufschüttungen in der Nachkriegszeit, die zu einer Veränderung der Belastungssituation geführt haben können, sind in dieser Auswertung nicht berücksichtigt.

Diese Mitteilung kann nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

13 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	0,98 ha =	100,0 %
Verkehrsfläche/öff. Grünfläche	ca.	0,11 ha =	11,2 %
priv. Grünfläche	ca.	0,19 ha =	19,4 %
Nettobaufläche und Stellplatzfläche	ca.	0,68 ha =	69,4 %

14 Statistische Daten

Bei 12 Bauplätzen ergibt sich eine \varnothing Grundstücksgröße von ca. 540 m²

z.B. 12 Einzelhäuser

davon z.B. 1 mit 4 Wohneinheiten = ca. 4 WE

davon z.B. 5 mit 2 Wohneinheiten = ca. 10 WE

davon z.B. 6 mit 1 Wohneinheit = ca. 6 WE

= ca. 20 WE

Bei einer \varnothing Belegung mit 3,0 EW/WE

20 WE x 3,0 EW = 60 EW

und einem Bruttobauland von ca. 0,79 ha (ohne private Grünfläche) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 60 EW / 0,79 ha = 76 EW/ha.

15 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Plans erforderlich werden.

Freiburg, den 24.01.2022 LIF-ta-ba
28.01.2022 LIF-ta
14.02.2022 LIF-ba
23.05.2022 LIF-ta
05.06.2024 LIF-bi
26.06.2024 FEU

Neuried, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Tobias Uhrich, Bürgermeister

 192Beg07_Marödel-Nord.docx