Bebauungsplan Im Oberen Steinefeld, Am Kochgäßle und Hinterm Berg, 5. Änderung, Gemeinde Ortenberg

Artenschutzrechtliche Abschätzung zum Grundstück 133

Grundlagen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Auftraggeber: **Gemeinde Ortenberg**
Dorfplatz 1
77799 Ortenberg

Auftragnehmer:

BIOPLAN Forschung Planung Beratung Umsetzung

Nelkenstraße 10
77815 Bühl / Baden

Projektbearbeitung: **LUKAS THIESS, B. Sc. Umweltnaturwissenschaften**

DR. MARTIN BOSCHERT
Diplom-Biologe
Landschaftsökologe, BVDL
Beratender Ingenieur, INGBW

Dr. rer. nat. Martin Boschert
BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BADEN-WÜRTTEMBERG
LISTE DER BERATENDEN INGENIEURE NR. 37

Bühl, Stand 18. Dezember 2018

Bebauungsplan Im Oberen Steinefeld, Am Kochgäßle und Hinterm Berg, 5. Änderung, Gemeinde Ortenberg
Artenschutzrechtliche Abschätzung zum Grundstück 133
Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

1.0 Anlass und Aufgabenstellung

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans Im Oberen Steinefeld, Am Kochgäßle und Hinterm Berg, Gemeinde Ortenberg, mit dem Grundstück 133 ist zu prüfen, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt werden können. Betroffen sind alle europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten sowie alle Anhang IV-Arten nach FFH-RL) sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (besonders geschützte und streng geschützte Arten nach BArtSchV § 1 und Anlage 1 zu § 1; diese liegt derzeit nicht vor). Die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden mitberücksichtigt, da nach dem Umweltschadensgesetz Arten und ihre Lebensräume der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie bestimmte europäische Vogelarten relevant sind. Zusammen werden diese Arten als 'artenschutzrechtlich relevante Arten' bezeichnet.

Um den Aufwand zur Ermittlung der im Gebiet möglicherweise vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten in Grenzen zu halten, wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt, die jedoch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht ersetzen kann. Diese artenschutzrechtliche Abschätzung prüft, welche europäisch geschützten Arten im Gebiet vorkommen können, und leitet mögliche Konfliktpunkte her. Auf Grundlage dieser artenschutzrechtlichen Abschätzung ist zu entscheiden, ob weitere (Gelände-)Untersuchungen notwendig sind. Gleichzeitig dient sie als Grundlage für eine gegebenenfalls anzufertigende saP. Die Betroffenheit einzelner Arten kann nicht zwangsweise mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen gleichgesetzt werden. Dies bedarf gegebenenfalls einer genaueren Betrachtung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

2.0 Betrachtungsraum

Die Fläche des geplanten Bauvorhabens liegt im südlichen Siedlungsbereich in Ortenberg. Der Geltungsbereich liegt zwischen der Hauptstraße im Westen, dem Burgweg im Norden und Osten und dem Hinteren Burgweg im Südwesten (Abb. 1).

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 133 wird von strukturarmem Grünland und einer kleinen Ackerfläche bestimmt; am Südrand stehen einige Obstbäume. Ein kleiner Weg quert die Fläche von West nach Ost. Nach Norden hin wird der Bereich von einer niedrigen, teilweise überwachsenen Mauer abgeschlossen, dahinter steht ein Wohnhaus. In der Südostecke

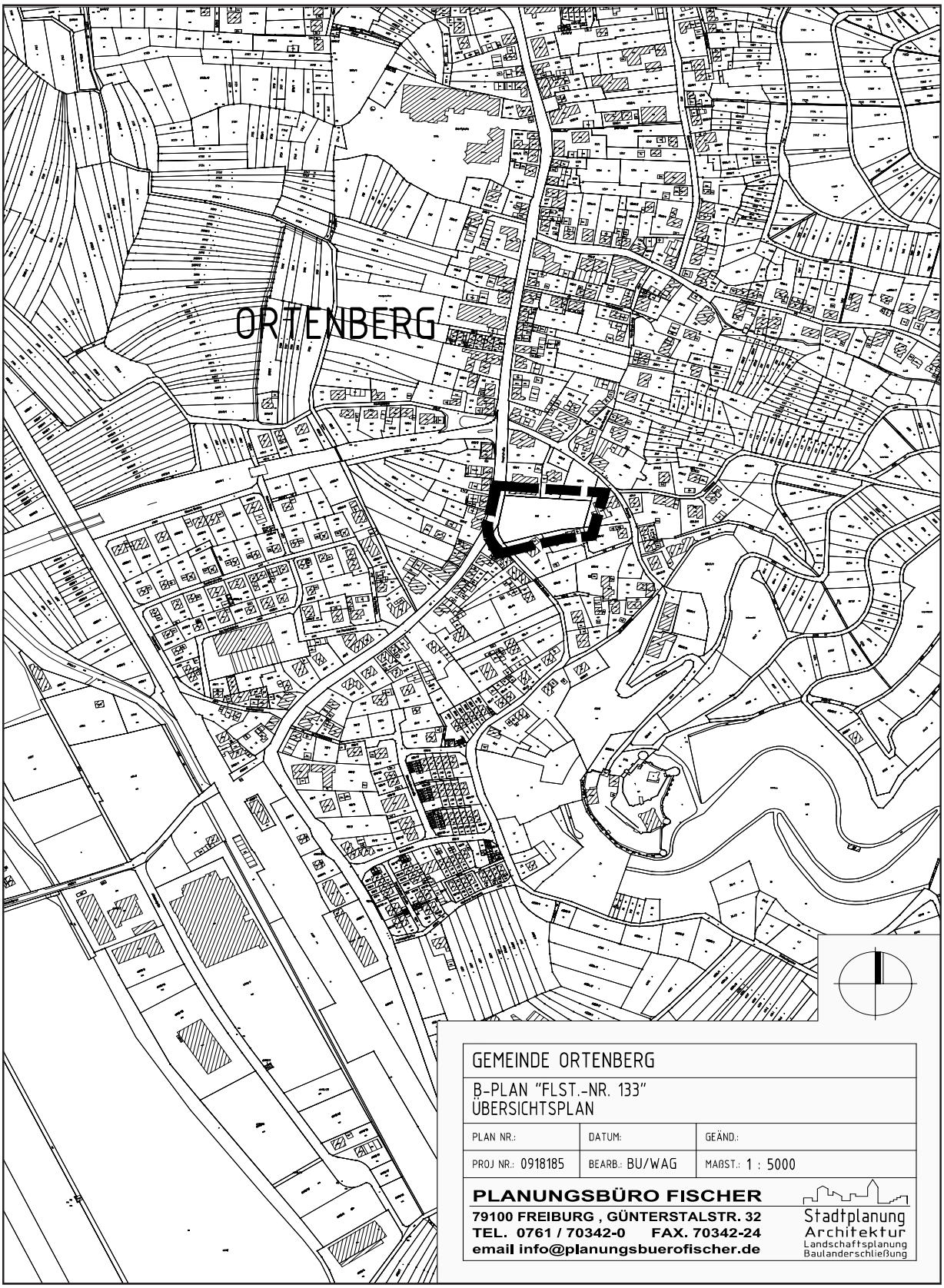


Abbildung 1: *Lage des Grundstückes 133 sowie des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Im Oberen Steinefeld, Am Kochgäßle und Hinterm Berg, Gemeinde Ortenberg.*

des Grundstücks 133 steht ein hölzerner Geräteschuppen. Wertgebende Strukturen sind ein Steinhaufen und ein Insektenhotel am Nordrand der Fläche sowie auf dem benachbarten, von der Planung aber nicht betroffenen Grundstück 133/1 zwei fugenreiche Mauerabschnitte.

3.0 Vorgehensweise

Die artenschutzrechtliche Abschätzung basiert auf den Erkenntnissen zweier Vororttermine am 17. Mai 2017 (siehe Bioplan Bühl 2017) sowie am 10. Oktober 2018 unter Hinzuziehung der Kenntnis und der teilweise langjährigen Beschäftigung der Gutachter über Verbreitung, Lebensraum bzw. Lebensweise der einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen und Arten.

4.0 Schutzgebiete und kartierte Biotope nach NatSchG und LWaldG

NATURA 2000 - Gebiete sowie Naturschutzgebiete

Die Grenzen des nächsten ***NATURA 2000 - Gebietes*** befinden sich in über drei Kilometer Entfernung und sind durch die Umsetzung des Vorhabens nicht betroffen.

Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein ***Naturschutzgebiet***.

Kartierte Biotope nach NatSchG und LWaldG

Im Geltungsbereich liegt kein kartierter Biotop nach NatSchG oder LWaldG. In geringer Entfernung befinden sich jedoch mehrere geschützte Bereiche: Das Feldgehölz 'Im Löchle' (Biotop-Nummer 175133174820) liegt etwa 160 Meter in östlicher Richtung, das Feldgehölz 'Freudental' (175133174817) etwa 240 Meter in nordöstlicher Richtung und die 'Feldhecke am Ortenberger Schloss' (175133174824) etwa 280 Meter in südöstlicher Richtung.

5.0 Vorkommen und Betroffenheit der europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VSchRL und der FFH-Anhang II und IV-Arten

5.1 Artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Tiergruppen

1. Vögel

Während des Vortorttermins am 18. Oktober 2018 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zu dem das Grundstück 133 zählt, wenige verbreitete und/oder häufige Vogelarten registriert, u.a. *Amsel* und *Haussperling*. Zusätzlich wurde eine *Gebirgsstelze* als Nahrungsgast festgestellt. Auf dem Grundstück bestehen nur wenige Brutmöglichkeiten für

Vögel. Im und am Geräteschuppen könnte der *Haussperling* brüten, in den Obstbäumen möglicherweise Arten wie *Amsel* oder *Stieglitz.*

Während eines früheren Vororttermins am 17. Mai 2017 wurden in der Umgebung des Grundstücks mehrere weitere häufige und/oder verbreitete Arten beobachtet, darunter *Kohlmeise, Hausrotschwanz, Eichelhäher, Star* sowie *Turmfalke* und *Rotmilan* als Nahrungsgäste. Es ist möglich, dass zumindest manche dieser Arten den Geltungsbereich als Nahrungsgebiet nutzen. Brutmöglichkeiten für diese Arten bestehen auf dem Grundstück nicht, mit Ausnahme des Hausrotschwanzes, der den Geräteschuppen als Nistplatz nutzen könnte.

Der *Haussperling* ist die einzige planungsrelevante Art. Als planungsrelevant werden Vogelarten bezeichnet, die bundesweit (GRÜNEBERG et al. 2015) oder landesweit (BAUER et al. 2016) in einer der Rote Liste - Kategorien inklusive der Vorwarnliste gelistet sind. Ergänzt werden sie von Arten, für die das Land Baden-Württemberg eine zumindest sehr hohe Verantwortung besitzt (mindestens 20 % des bundesweiten Bestandes, BAUER et al. 2016) und die im Geltungsbereich brüten oder entscheidende Lebensraumelemente besitzen. Beim *Haussperling* können durch die Umsetzung des Vorhabens Brutmöglichkeiten verloren gehen, falls der Geräteschuppen in der Südostecke des Grundstücks abgerissen werden soll.

Im Zuge von Baufeldräumung und Bauarbeiten, insbesondere durch das Fällen von Bäumen, aber auch durch den Abbruch von Gebäuden kann es prinzipiell zur Tötung oder Verletzung von Individuen verschiedener Vogel-Arten kommen, wodurch der Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG erfüllt wäre. Durch Vermeidungsmaßnahmen kann dies verhindert werden (siehe *VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*).

Erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für die vorkommenden Arten prinzipiell möglich, sind jedoch für die nachgewiesenen bzw. zu erwartenden Arten auszuschließen, da es sich um verbreitete und/oder häufige Vogelarten handelt, die als nicht bzw. wenig störungsanfällig gelten und die einen günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population aufweisen, der sich durch den Eingriff nicht verändert.

Für die möglicherweise im Geltungsbereich oder benachbart vorkommenden Arten, bei denen es sich überwiegend um häufige und/oder verbreitete sowie anpassungsfähige (Siedlungs-)Arten handelt, wird Lebensraum teilweise eingeschränkt, bleibt aber in seiner ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten erhalten. Zum Teil werden durch die entstehende Bebauung neue Lebensraumelemente für diese Arten, z.B. Amsel, entstehen. Erhebliche Zerstörung von Lebensstätten und damit die Verletzung des Verbotstatbestandes der Zerstörung nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist daher nicht zu erkennen. Allerdings geht, falls der Geräteschuppen abgebrochen wird, eine Fortpflanzungsstätte des *Haussperlings* verloren, für die geeignete neue Brutmöglichkeiten geschaffen werden müssen, u.a. Nisthilfen.

Unter der Bedingung von Maßnahmen während der Planungsdurchführung kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für die häufigen und/oder weit verbreiteten, aber auch selteneren Baum- und Gebüschbrüter vollständig erhalten bleibt, da u.a. die Lebensräume dieser Arten sich in die Umgebung erstrecken. Mit einer Erfüllung von Verbotstatbeständen ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu rechnen.

Für Arten, die im angrenzenden Bereich brüten und den verschiedenen Geltungsbereich zur Nahrungssuche aufsuchen, u.a. *Bach-* und *Gebirgsstelze,* kann aufgrund der Biologie, der Kleinflächigkeit des Plangebietes und weiterer geeigneter Nahrungsräume im Umfeld davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten bleibt.

Für weitere Arten, die die Bereiche ebenfalls als Nahrungshabitat nutzen könnten, zum Beispiel *Turmfalke* und *Rotmilan,* ist ebenfalls davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, da die betroffenen Flächen im Vergleich zur Aktionsraumgröße beider Arten klein sind, aber auch aufgrund der in der Umgebung verfügbaren gleichwertigen Nahrungsräume.

2. Säugetiere

Insgesamt können in Baden-Württemberg 31 nach europäischem Recht streng geschützte Säugetierarten vorkommen. Es handelt sich hierbei um 23 Fledermausarten sowie acht weitere Arten einschließlich der verschollenen Arten. Einige dieser Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Fledermäuse

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aus der Gruppe der *Fledermäuse* sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Für folgende neun *Fledermaus*-Arten liegen Nachweise aus Ortenberg und Umgebung vor: *Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Wimperfledermaus, Großes Mausohr, Zwergfledermaus Mückenfledermaus sowie Braunes* und *Graues Langohr* (LUBW 2013, Verbreitungskarten). Für Quartiere von Fledermäusen auf dem Grundstück sind keine geeigneten Strukturen zu erkennen, so dass Wochenstuben ausgeschlossen werden können. Ausnahmsweise könnte sich ein Ausweichquartier für einzelne Individuen in den Obstbäumen befinden. Allerdings bestehen in oder an den umliegenden Gebäuden und am Geräteschuppen in der Ostecke des Flurstücks 133 verschiedene Quartiermöglichkeiten, z.B. für die *Zwergfledermaus*. Diese können Einzel- und Zwischenquartiere umfassen, aber auch Fortpflanzungsquartiere, beim Schuppen nur ausnahmsweise.

Der Geltungsbereich liegt in einem Siedlungsbereich und ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt von Lichtimmissionen betroffen. Anlage-, bau- und betriebsbedingt ist daher nicht mit wesentlich höheren Lichtimmissionen zu rechnen, weshalb Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Eine Verletzung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist möglich, wenn Gehölze gefällt werden, besonders jedoch, wenn der Geräteschuppen abgerissen wird, kann aber durch geeignete Maßnahmen verhindert werden (siehe *VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*).

Eine mögliche Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist für diese Tiergruppe ausgeschlossen - bei Umsetzung der Maßnahmen, falls keine Gebäude abgerissen werden. Falls jedoch der Geräteschuppen abgerissen wird, sind neben Maßnahmen (siehe *VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*) vorherige Untersuchungen zur Besiedlung durch verschiedene Fledermausarten erforderlich. Gegebenenfalls werden, je nach Ergebnis, weitere Maßnahmen notwendig.

Eine Funktion als Leitlinie innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der Struktur nicht erkennbar. Auch die Nutzung des Plangebietes als essentielles Jagd- bzw. Nahrungshabitat kann aufgrund seiner Beschaffenheit ausgeschlossen werden. Eine mögliche Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist dadurch nicht gegeben.

Haselmaus

Aufgrund einer nicht geeigneten Lebensraumausstattung ist ein Vorkommen der im Naturraum vertretenen *Haselmaus* auszuschließen. Sie könnte allenfalls in den weiter entfernt liegenden Waldbereichen vorkommen. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Weitere Arten

Ein Vorkommen des *Bibers* ist aufgrund fehlender geeigneter Gewässer im Geltungsbereich sowie dessen Umgebung auszuschließen.

Weitere Arten wie *Wildkatze*, *Luchs* und *Wolf* können das Gebiet allenfalls durchwandern, es hat für sie jedoch keine essentielle Bedeutung.

Für ein Vorkommen des *Feldhamsters* liegt keine ausreichend geeignete Lebensraumausstattung vor, und das Betrachtungsgebiet befindet sich ferner außerhalb des Verbreitungsgebietes dieser Art.

Fischotter und *Braunbär* gelten in Baden-Württemberg als ausgestorben.

Tabelle 1: *Betroffenheit und weiteres Vorgehen bei den einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen. -- keine Betroffenheit, + Betroffenheit.*

artenschutzrechtlich relevante Arten/Gruppen	**Betroffenheit durch**		**weiteres Vorgehen**
artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen und Tierarten			
Vögel u.a.			
Rotmilan	--	--	--
Turmfalke	--	--	--
Ringeltaube	+	Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
Kohlmeise	+	Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
Amsel	+	Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
Gebirgsstelze	--	--	--
Bachstelze	+	Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
Hausrotschwanz	+	(Abriss Schuppen)	Vermeidung - VM 1
Grünfink	+	Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
Mönchsgrasmücke	+	Eingriff Gehölze	Vermeidung - VM 1
Haussperling	+	(Abriss Schuppen)	Vermeidung - VM1
Säugetiere			
Fledermäuse	+	Eingriff Gehölze, (Abriss Schuppen)	Vermeidung - VM 1
Haselmaus	--	--	--
übrige Säugetierarten	--	--	--
Reptilien			
Zauneidechse	+	Eingriff Lebensraum	VM 2 oder Prüfung Vorkommen
Mauereidechse	+	Eingriff Lebensraum	VM 2 oder Prüfung Vorkommen
Schlingnatter	--	--	--
übrige Reptilienarten	--	--	--
Amphibien			
Kreuzkröte	+	Tötung	Vermeidung - VM 3
Gelbbauchunke	+	Tötung	Vermeidung - VM 3
übrige Amphibienarten	--	--	--
Fische / Rundmäuler	--	--	--
Muscheln	--	--	--
Krebse	--	--	--
Wasserschnecken	--	--	--
Landschnecken	--	--	--
Libellen	--	--	--
Holzkäfer	--	--	--
Wasserkäfer	--	--	--
Schmetterlinge			
Spanische Flagge	--	--	--
Nachtkerzenschwärmer	--	--	--
Großer Feuerfalter	--	--	--
übrige Schmetterlingsarten	--	--	--
artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose			
Farn- und Blütenpflanzen	--	--	--
Moose	--	--	--

Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit für diese Arten ausgeschlossen werden.

3. Reptilien

In Baden-Württemberg kommen sieben Reptilien-Arten vor, die europarechtlich streng geschützt sind. Einige dieser Reptilien-Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Aufgrund der Lebensraumaustattung ist im Betrachtungsraum zumindest randlich mit Vorkommen der *Zaun-* und *Mauereidechse* zu rechnen. Ein Vorkommen der *Schlingnatter* erscheint dagegen sehr unwarhscheinlich. An den Rändern des Grundstücks entlang von Mauern und Zäunen, vor allem aber im Bereich des nördlich angrenzenden Flurstücks 133/1, bestehen geeignete Lebensraumstrukturen für diese Arten. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist für diese Arten nicht auszuschließen. Um davon ausgehen zu können, dass es nicht zur Verletzung von Verbotstatbeständen für diese Arten kommt, werden Maßnahmen vorgeschlagen (siehe *VM 2 - Eidechsen*) bzw. sind Übersichtskartierungen notwendig, denen sich gegebenenfalls vertiefende Untersuchungen anschließen können, bevor eine endgültige Beurteilung erfolgen kann (siehe Tab. 1).

Weitere artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten wie *Westliche Smaragdeidechse* oder *Äskulapnatter* kommen im Bereich von Ortenberg, aber auch im Naturraum nicht vor.

Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit für diese Arten ausgeschlossen werden.

4. Amphibien

In Baden-Württemberg kommen elf *Amphibien*-Arten vor, die europarechtlich streng geschützt sind. Die überwiegende Zahl dieser Arten ist mehr oder weniger eng an Stillgewässer gebunden. Einige dieser Amphibien-Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung gibt es keine dauerhaften oder temporären Gewässer. Ferner sind auch keine essentiellen (Land-)Lebensräume vorhanden. Daher ist nicht mit entsprechenden Amphibien-Arten, wie *Gelbbauchunke* oder *Kreuzkröte*, zu rechnen.

Die *Kreuzkröte* und die *Gelbbauchunke* kommen in Ortenberg und der Umgebung vor, der Geltungsbereich bietet jedoch derzeit keinen geeigneten Lebensraum für diese Arten. Diese Arten können allerdings während der Baufeldräumung bzw. während der Bauphase ent-

stehende Kleingewässer besiedeln. Vor allem frisch gebildete flache Gewässer sind als Laichplatz geeignet. Daher kann es zu einer Verbotsverletzung kommen, was jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert wird (*VM 3 - Gelbbauchunke* und *Kreuzkröte*).

Es gibt Nachweise von *Kammmolch* und *Springfrosch* im Naturraum bzw. benachbart zu diesem, nicht jedoch im Bereich von Ortenberg.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie *Wechselkröte*, *Knoblauchkröte* oder *Alpensalamander* fehlen im Naturraum. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für diese Gruppe können ausgeschlossen werden.

5. Gewässer bewohnende Arten und Gruppen - Fische und Rundmäuler, Muscheln, Wasserschnecken, Krebse, Wasser bewohnende Käfer und Libellen

Artenschutzrechtlich relevante Arten aus diesen Gruppen sind im Naturraum anzutreffen und könnten in Gewässern der Umgebung vorkommen, jedoch aufgrund fehlender Gewässer nicht im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit für diese Arten ausgeschlossen werden.

6. Landschnecken

Einzelne der artenschutzrechtlich relevanten Arten dieser Tiergruppe (drei Windelschneckenarten der Gattung *Vertigo*, sämtlich Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie) kommen im Naturraum vor, im Geltungsbereich fehlen jedoch geeignete Lebensräume - ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für diese Arten sind damit ebenfalls ausgeschlossen.

7. Pseudoskorpione

In Anhang II der FFH-Richtlinie ist *Stellas Pseudoskorpion* aufgeführt. Diese Art lebt in mulmgefüllten Baumhöhlen in Wäldern und lichten Baumbeständen. Da die Art nur schwer nachzuweisen und bisher kaum erforscht ist, fehlen genauere Angaben zu Verbreitung und Lebensraumansprüchen. In Baden-Württemberg sind nur zwei Nachweise im Kraichgau und im Odenwald bekannt.

8. Insekten

Käfer

Holzkäfer **-** Von den artenschutzrechtlich relevanten Arten dieser Tiergruppe kommt der *Hirschkäfer* östlich von Ortenberg vor, im Geltungsbereich sind jedoch keine geeigneten Lebensraumstrukturen vorhanden. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie *Eremit, Heldbock* oder *Alpenbock* kommen im Naturraum nicht vor. Eine Betroffenheit, aber auch

eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für den Geltungsbereich ausgeschlossen werden.
Wasserkäfer - siehe *Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen*
Bodenlebende Käfer - Der letzte Nachweis des *Vierzähnigen Mistkäfers* für Baden-Württemberg datiert aus dem Jahr 1967 aus der südlichen Oberrheinebene; er wurde seither nicht mehr bestätigt (FRANK & KONZELMANN 2002). Betroffenheit sowie eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für *bodenlebende Käfer* ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

In Baden-Württemberg sind 15 Schmetterlings-Arten bekannt, die europarechtlich streng geschützt sind. Elf davon sind Tagfalter- und vier Nachtfalterarten.

Artenschutzrechtlich relevante Tagfalterarten wie *Großer Feuerfalter* sowie *Heller* und *Dunkler Wiesenkopf-Ameisenbläuling* kommen im Naturraum vor, fehlen jedoch im Geltungsbereich aufgrund ungeeigneter bzw. fehlender Lebensraumstrukturen. Die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tagfalter-Arten besitzen ebenfalls keinen Lebensraum bzw. kommen im Naturraum nicht vor.

Die artenschutzrechtlich relevanten Nachtfalterart *Spanische Flagge* kommt im Naturraum vor, fehlt jedoch im Geltungsbereich ebenfalls aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen, u.a. Nahrungspflanzen für Raupen. Der *Nachtkerzenschwärmer* kommt hingegen nicht im Naturraum vor. Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für diese Arten ausgeschlossen werden.

Die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tag- und Nachtfalter-Arten besitzen ebenfalls keinen Lebensraum bzw. kommen im Naturraum nicht vor. Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für diese Tiergruppe ausgeschlossen werden.

5.2 Artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose

Von den artenschutzrechtlich relevanten *Farn- und Blütenpflanzen*-Arten kommen einige im Naturraum vor, jedoch aufgrund fehlenden Lebensraumes nicht im Betrachtungsgebiet.

Von den vier noch in Baden-Württemberg vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten *Moos*-Arten können verschiedene Arten im Naturraum vorkommen. Lebensraum besteht im Eingriffsbereich jedoch nicht.

Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für diese Gruppen ausgeschlossen werden.

6.0 Zusammenfassendes fachgutachterliches Fazit inklusive Maßnahmen

1. Betroffenheit

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung ist bei den einzelnen Betrachtungsgebieten mit unterschiedlichen Vorkommen und Betroffenheiten von Arten aus der Tiergruppe der *Reptilien (Zaun-* und *Mauereidechse)* und *Amphibien* (*Gelbbauchunke* und *Kreuzkröte*) zu rechnen. Falls der Geräteschuppen abgerissen wird, kann eine Betroffenheit von *Vögeln (Haussperling)* und *Fledermäusen* (verschiedener Arten) gegeben sein. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für diese artenschutzrechtlich relevanten Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Unter Einhaltung vorgeschlagener Maßnahmen kann eine Betroffenheit für alle diese Gruppen abgewendet werden. Für die *Reptilien*-Arten müssen Maßnahmen durchgeführt werden (siehe *VM 2 - Eidechsen*). Alternativ besteht die Möglichkeit eine Überprüfung möglicher Vorkommen (siehe *VM 2 - Eidechsen*).

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen besteht nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: *Vögel (*außer *Haussperling), Säugetiere (*außer *Fledermäuse), Reptilien (*außer *Zaun-* und *Mauereidechse)*, *Amphibien* (außer *Gelbbauchunke* und *Kreuzkröte*), *Fische und Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Spinnentiere, Libellen, Schmetterlinge, Käfer* und *artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen* sowie *Moose*.

2. Maßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

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

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie *Haussperling, Hausrotschwanz* oder *Bachstelze* neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Einige Arten könnten kurzfristig z.B. in schnell aufwachsenden Ruderalfluren brüten und die Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von *Fledermäusen* sind die Fäll- und Rodungsarbeiten, aber auch der Abriss von Schuppen und Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Nestersuche bzw. eine Kontrolle stattfinden. Sollten Nester oder Fledermausquartiere gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 - Eidechsen

Da unklar ist, ob entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches Eidechsen vorkommen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Entlang des nördlichen Baufensters ist über die gesamte Breite des Geltungsbereiches ein Reptilienzaun aufzustellen, der spätestens vor Baubeginn errichtet werden muss, sodass Individuen der beiden eventuell vorkommenden Reptilienarten während der Bauzeit nicht in den Gefahrenbereich der Baustelle einwandern können. Dieser Reptilienzaun ist in das Erdreich einzugraben und muss eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungspfosten müssen eine glatte Oberfläche besitzen, um ein Überklettern der Tiere auszuschließen (u.a. LAUFER 2014). Der Reptilienzaun muss die gesamte Bauzeit über stehen bleiben. Erst nach vollständiger Herstellung der geplanten Gebäude, Fußwege oder Parkplatzflächen darf er wieder entfernt werden. Zur besseren Absicherung muss in westlicher Richtung neben dem Reptilienzaun ein Bauzaun errichtet werden, der sowohl den Reptilienzaun, aber auch die angrenzenden Bereiche schützt.

Alternativ kann zu Beginn der Aktivitätsperiode 2019 bis Mai 2019 das Gelände durch dreimalige Kontrollen auf Vorkommen der beiden Eidechsenarten *Mauer*- und *Zauneidechse* hin überprüft werden. Sollten dabei Individuen einer dieser beiden Arten festgestellt werden, sind weitere drei bis vier Begehungen bis in den Juli 2019 erforderlich sowie die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen, gegebenenfalls von weiteren Maßnahmen.

VM 3 - Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit der *Gelbbauchunke* stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine *Gelbbauchunken* und *Kreuzkröten* laichen können.

7.0 Gesamtgutachterliches Fazit

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen bzw. der Umsetzung des weiteren Vorgehens kann aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

8.0 Literatur und Quellen

BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER & U. MAHLER (2017): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis, Artenschutz.

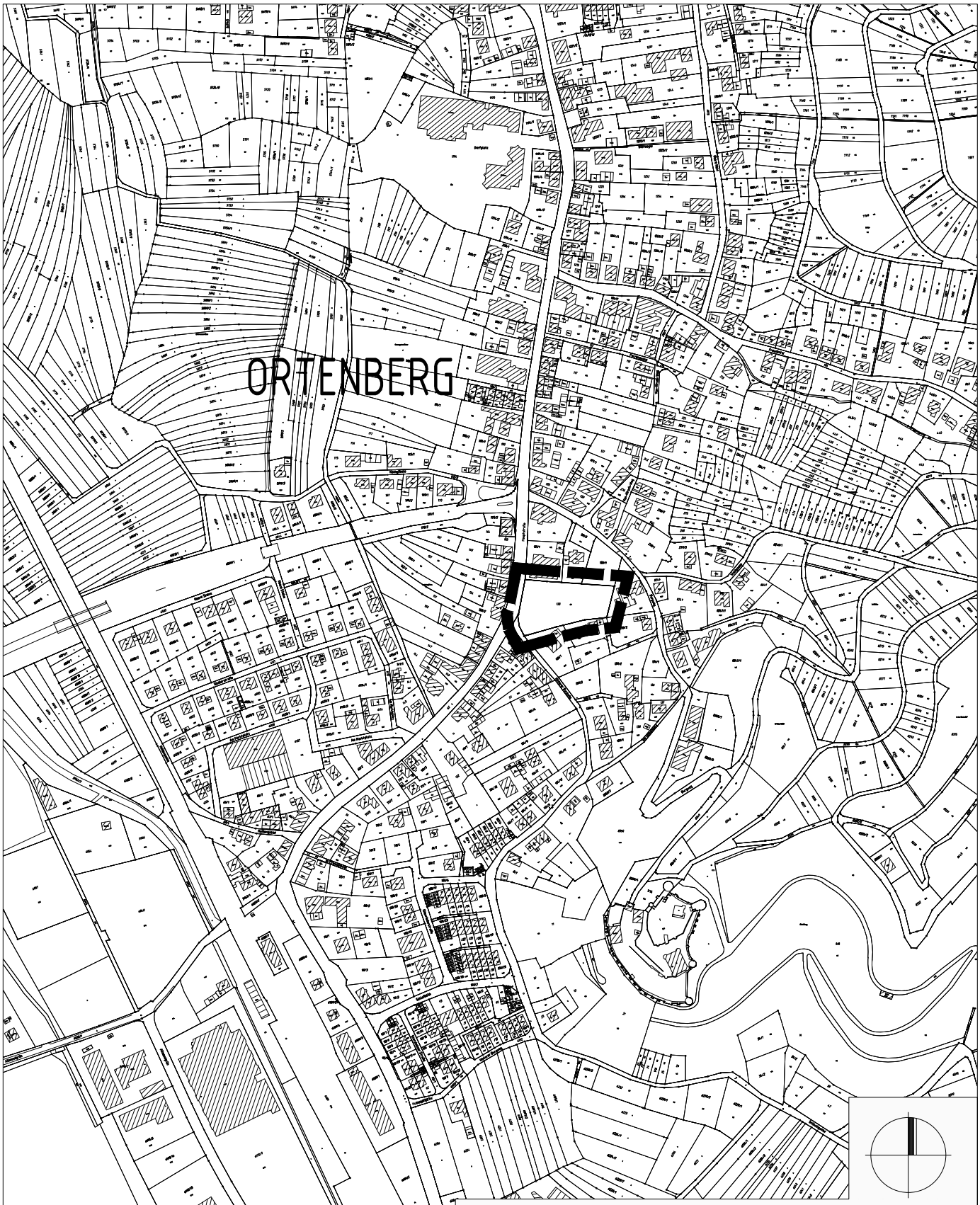
Bioplan Bühl (2017): 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 'Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg', Gemeinde Ortenberg. Artenschutzrechtliche Abschätzung - Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). - Im Auftrag der Gemeinde Ortenberg, 9 S.

FRANK, J., & E. KONZELMANN (2002): Die Käfer Baden-Württembergs 1950 - 2000. - Naturschutzpraxis, Artenschutz 6: 290 S.

GRÜNEBERG, CH., H.-G. BAUER, H.-G., H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, Stand 30. November 2015. - Ber. Vogelschutz 52: 19-68.

LÜTH, M. (2010): Ökologie und Vergesellschaftung von *Orthotrichum rogeri*. - Herzogia 23: 121–149.

SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE & K. SCHRÖDER (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell.



GEMEINDE ORTENBERG

B-PLAN "FLST.-NR. 133"
ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.:	DATUM:	GEÄND.:
PROJ NR.: 0918185	BEARB.: BU/WAG	MAßST.: 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG , GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de

Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

Fertigung:.....
Anlage:.....2.....
Blatt: .....1 - 21 ....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zum Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133"

mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planänderung

Die Gemeinde Ortenberg will den Bebauungsplan "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" und den Bebauungsplan "Hauptstraße I" in einem Teilbereich ändern, um eine den heutigen Anforderungen an eine sparsame Nutzung innerörtlicher Flächen angepasste Bebauung zu sichern.

Gemäß dem derzeit gültigen Bebauungsplan "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" ist eine Nutzung der rückwärtigen Teile von Flst.Nr. 133 nicht möglich, da die Flächen im Bebauungsplan nicht als überbaubar dargestellt sind.

Gemäß dem Plankonzept wird die Errichtung von mehreren Baukörpern auf dem Grundstück ermöglicht.

Einem Investor wird somit die Möglichkeit eröffnet, innerhalb der Baugrenzen Baukörper nach eigener Wahl anzuordnen.

Diese Planung bedingt eine Änderung der in diesem Areal geltenden Bebauungspläne "Hauptstraße I" an der Hauptstraße und "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg". Die Flächen im rückwärtigen Bereich des Flst.Nr. 133, d.h. am östlichen Rand des Grundstücks, sind bisher nicht mit einem Bebauungsplan überplant, werden aber in den Geltungsbereich, der das gesamte Grundstück umfasst, einbezogen.

Deshalb müssen die Bebauungspläne geändert werden und zusätzlich eine bisher nicht überplante Fläche in den Geltungsbereich einbezogen werden.

Die Änderungen werden in dem neuen Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133", der das Grundstück Flst.Nr. 133 umfasst, und die bestehenden Bebauungspläne in diesem Bereich ersetzt, zusammengefasst.

Damit kann eine geordnete Nutzung der Grundstücke unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Ortenberg gesichert werden.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen. § 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensive Nutzung der Flächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung des Baugebietes ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (zusätzlich ausgewiesen gegenüber BP "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg": GRZ erhöht um 0,2: F = 804 x 0,2 = ca. 161 m², ohne B-Plan: ca. 812 m² x GRZ 0,4 = ca. 325 m² Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder
- dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.

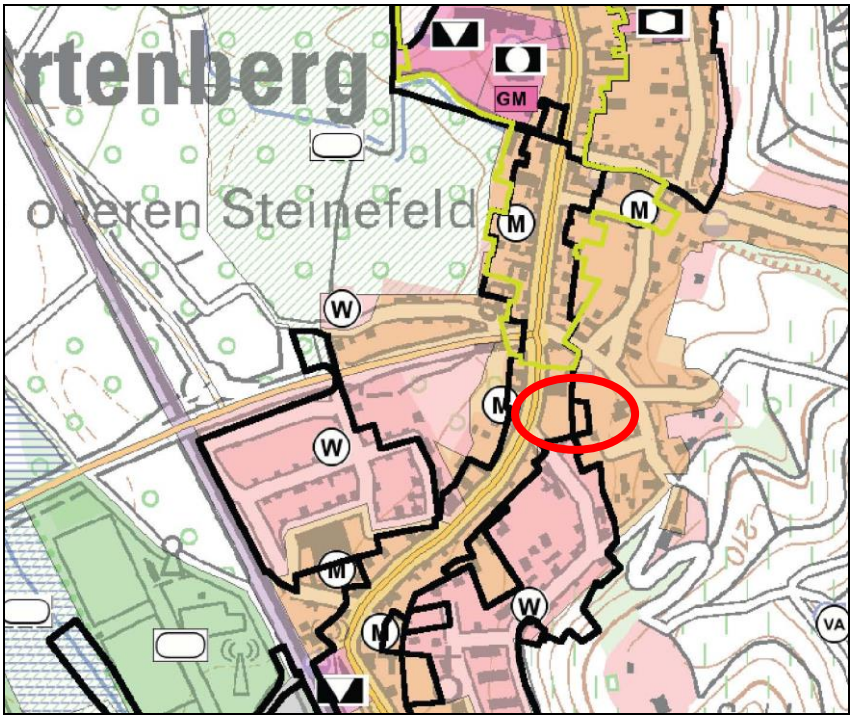
Die Offenlage erfolgte vom 26.08.2019 - 27.09.2019. Aufgrund des Umfangs von Einwendungen und Änderungen wurde eine erneute Offenlage erforderlich.

Die erneute Offenlage erfolgte vom 08.03.2021-08.04.2021. Zum Satzungsbeschluss wurden die Unterlagen unter Berücksichtigung der redaktionellen Änderungen auf den 19.04.2021 datiert.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1. Änderung vom 14.02.2015 als gemischte Baufläche ausgewiesen.



FNP (Geoportal Raumordnung B-W, 2018)

Da im rückwärtigen Grundstücksteil Wohngebäude geplant sind, wird dieser Teil als Wohngebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

3 Geltungsbereich

Die Gesamtfläche des überplanten Bereichs beträgt ca. 3.331 m².

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Ortenberg. Die Flächen sind bisher nur mit einem Nebengebäude bebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flst.Nr. 133 östlich der Hauptstraße.

Mit dem Bebauungsplan werden Teilflächen des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße I" und des Bebauungsplans "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg" überplant.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Darstellung im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan.

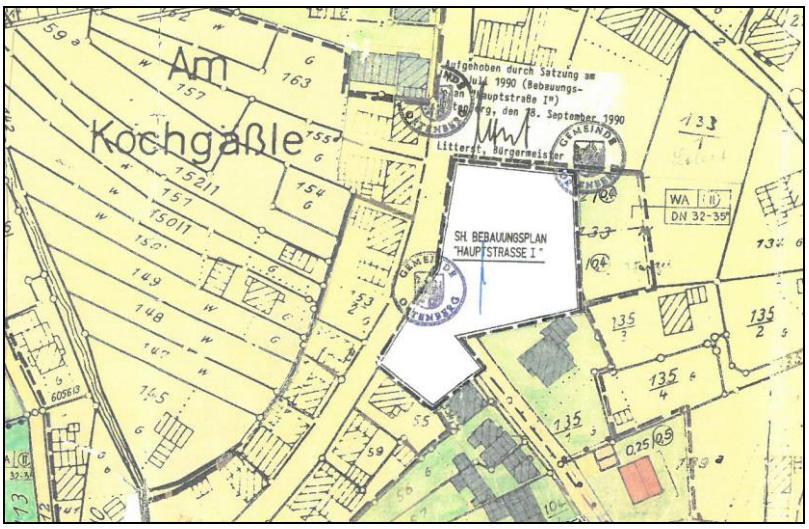
(Quelle: LUBW, 2018)

4 Planung

4.1 Planungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Flurstück Nr. 133" werden die Bebauungspläne "Hauptstraße I" von 1990 und "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" von 1972 geändert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden auf die aktuellen Bauwünsche angepasst und damit eine verdichtete Bebauung ermöglicht.

Insbesondere die 1972 festgelegte Fläche mit Einschrieb 0,2/0,4 im rückwärtigen Bereich steht einer verdichteten Bebauung mit mehreren Gebäuden entgegen.



(Quelle: Bebauungsplan "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg)

Konzipiert ist die Errichtung von drei Einzelhäusern mit mehreren Wohnungen. Insgesamt werden ca. 19 Wohnungen auf dem Grundstück ermöglicht.

Der westliche Teil des geplanten Bebauungsplans (geplantes Mischgebiet) überlagert den "Bebauungsplan Hauptstraße I", welcher beidseitig der Hauptstraße ein Mischgebiet festsetzt. Der östliche Teil des Bebauungsplans ist bislang nicht überplant. Für diesen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung wird grundsätzlich beibehalten, jedoch wird die Abgrenzung auf die geplanten Baukörper angepasst. Es werden auch Flächen für eine gewerbliche Tätigkeit, z.B. Büro, Dorfladen etc. bereitgestellt.

Konkret vorgesehen ist, straßenseitig einen Hofladen mit einem verglasten Anbau im Erdgeschoss anzuordnen. Damit wird auch die für Mischgebiete geforderte gemischte Nutzung gewährleistet. Bei einer späteren Nutzungsänderung des Hofladens in Dauerwohnen wäre die Durchmischung des Mischgebiets des Bebauungsplans "Nr. 133" nicht mehr gegeben.

Das Mischgebiet bzw. die Durchmischung längs der Hauptstraße wird beibehalten.

Es ist aber städtebaulicher Wille der Gemeinde, die Grundstücke entlang der Hauptstraße weiterhin als Mischgebiete zu entwickeln. Entsprechend wird für den westlichen Bereich des Planungsgebiets auch ein Mischgebiet festgesetzt. Um für die Überplanung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Nr. 133" keine zwei Bebauungspläne aufstellen zu müssen (Änderung Bebauungsplan "Hauptstraße I" und ein neuer Bebauungsplan), hat sich die Gemeinde für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans entschieden, in welchem das städtebauliche Ziel der Durchmischung der Grundstücke entlang der Hauptstraße berücksichtigt wurde. Weshalb im westlichen Bereich des Bebauungsplans "Nr. 133" städtebaulich die Festsetzung eines Mischgebiets weiterhin erforderlich ist.

Die Erschließung der Baukörper im rückwärtigen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 133 erfolgt über Privatstraßen und Privatwege von der Hauptstraße aus. Eine öffentliche Erschließung dieser Bereiche ist nicht vorgesehen. Der Großteil der erforderlichen Stellplätze wird in einer privaten Tiefgarage vorgesehen. Diese wird von der Hauptstraße aus erschlossen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die WA-Fläche wird entsprechend den gem. § 17 zulässigen maximalen Werten festgesetzt. Die GRZ für die MI-Fläche wird ebenfalls mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der angestrebten verdichteten Bebauung.

Längs der Hauptstraße werden die Bäume und Gehwegflächen gemäß dem Bebauungsplan "Hauptstraße I" im Grundsatz übernommen, aber aktualisiert gemäß einer aktuellen Bestandsaufnahme. Gegenüber dem Bebauungsplan "Hauptstraße I" werden die Gehwege aber auf eine Breite von 2,50 m ab vorhandener Bordsteinkante reduziert. Damit wird die angestrebte Verbreiterung der Seitenbereiche an der Hauptstraße und die Aufweitung des Einmündungsbereichs Hinterer Burgweg gesichert.

Hochwassergefährdung

Eine Hochwassergefährdung liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten nicht vor – weder für Flst.Nr. 133 noch für angrenzende Grundstücke.

Lärmschutz

Die Ausarbeitung des schalltechnischen Gutachtens erfolgte durch das Büro Gerlinger-Merkle (s. Ziff.4.8).

4.2 Änderungen gegenüber den bisher geltenden Bebauungsplänen

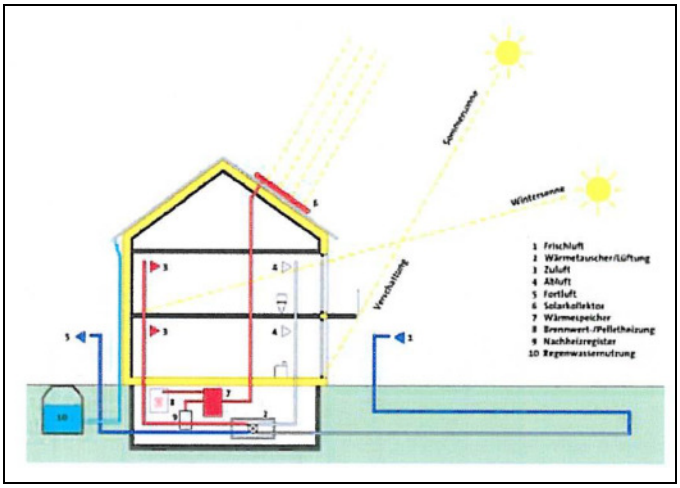
Im Hinblick darauf, dass ein Entwurfskonzept vorliegt, dessen Realisierung auch gesichert werden soll, werden gegenüber der Planfassung des einfachen Bebauungsplans "Hauptstraße I" von 1990 und dem Bebauungsplan "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" insbesondere geändert:

- Bedarfsgerechte Ausweisung der Baugrenzen, um die angestrebte ortsbildverträgliche Verdichtung zu ermöglichen
- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit II festgesetzt - mit detaillierten Vorgaben für die Wandhöhe. Zusätzlich wird ein nicht als Vollgeschoss anrechenbares Attikageschoss ermöglicht.
- Die minimal zulässige Dachneigung wird auf 10° reduziert, die maximal zulässige Dachneigung auf 40° erhöht - bisher waren im Bereich des Bebauungsplans "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" 32° - 35° zulässig.
- Die zulässige Wandhöhe wird mit maximal 7,40 m festgelegt. Für das Attikageschoss (kein Vollgeschoss) wird eine Erhöhung der Wandhöhe zugelassen. Darüber hinaus wird in Teilbereichen eine Erhöhung für Treppenhäuser und Überdachungen zugelassen.
- Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Dachgestaltung werden im wesentlichen entsprechend den Vorgaben aus dem Bebauungsplan "Hauptstraße I" und Bebauungsplan "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" übernommen, aber unter Berücksichtigung aktueller Zielsetzungen nicht mehr so stark detailliert.
- Tiefgaragen werden zugelassen und sind erwünscht. Es können auch ebenerdig Garagen, offene Carports und Stellplätze errichtet werden - aber nur auf den Flächen nördlich der Gebäude.
- Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden wird die Erdgeschossebene über das bestehende Gebäudeniveau gehoben. Damit wird eine Wiederverwertung des Bodens auf den tiefliegenden Grundstücksteilen begünstigt und der Aushub reduziert.

4.3 Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
  Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
  Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Baustruktur einfügen, z.B. durch

- Differenzierte Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von unbebauten Freiräumen

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.4 Art der baulichen Nutzung

4.4.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund des Gebietscharakters (Wohngebiet abseits der übergeordneten Straße). Tankstellen und Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen. Tankstellen würden ebenso durch den zusätzlichen Verkehr die angrenzende Wohnnutzung unzumutbar belasten. Auch stehen für eine derartige Nutzung die erforderlichen Flächen für Stellplätze nicht zur Verfügung.

4.4.2 Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten und auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.

Diese Regelung dient der Zielsetzung, vorrangig die vorhandene Nutzungsmischung in der Hauptstraße zu erhalten und Anlagen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit vergleichsweise großer Flächeninanspruchnahme auszuschließen.

Die Ausweisung als Mischgebiet ermöglicht in Verbindung mit den festgesetzten Wandhöhen auch die Nutzung des Erdgeschosses für Ladengeschäfte wie den geplanten Hofladen.

Außerdem sind Vergnügungsstätten mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Gerade bei Vergnügungsstätten ist darüber hinaus auch ein negativer Einfluss auf die vorhandene Nutzungsstruktur zu erwarten, da derartige Anlagen wie z.B. Spielhallen dem Preisgefüge im Gebiet widersprechen.

Insbesondere Spielhallen u.a. Vergnügungsstätten sind i.d.R. in der Lage, deutlich höhere Bodenpreise zu bezahlen.

Die Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten etc. würde zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-down-Effekt) im direkten Umfeld führen und somit der angestrebten Nutzung als Mischgebiet entgegenstehen.

4.5 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 und dem Ziel nach einer Durchgrünung ergeben.

4.5.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend dem laut § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß festgelegt. Damit wird eine gute Ausnutzung der innerörtlichen Flächen ermöglicht.

Im Mischgebiet wird die GRZ entsprechend der gewünschte Bebauung festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II ausgewiesen. Die zulässigen Höhen werden so festgelegt, dass ein zusätzliches Attikageschoss (kein Vollgeschoss) realisiert werden kann.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird unter Berücksichtigung der zulässigen Vollgeschosse festgelegt.

4.5.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und dem Ziel, ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen, wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe festgelegt.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur Erschließungsstraße festgelegt.

Die zulässigen Höhen ermöglichen 2-geschossige Gebäude mit zusätzlichem, nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Attikageschoss.

Die Außenwände des Attikageschosses sind um mindestens 1,50 m von den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen. Abweichend hiervon muss das Treppenhaus nicht zurückgesetzt werden.

Für den geplanten Hofladen im Erdgeschoss des Gebäudes an der Hauptstraße wird eine Erweiterung mit Flachdach zugelassen. Für diese Erweiterung bzw. Anbau wird die Höhe separat festgelegt.

4.6 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich werden nur Einzelhäuser zugelassen, entsprechend der beabsichtigten Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern.

4.7 Anzahl der Wohneinheiten

Um eine atypische Konzentration von Wohnungen zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Dabei wird aber berücksichtigt, dass eine Verdichtung und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden den übergeordneten Zielsetzungen entspricht.

4.8 Schallschutz

Das Büro Gerlinger + Merkle wurde mit der Ausarbeitung eines Schalltechnischen Gutachtens[1] beauftragt. Im Folgenden sind Auszüge aus dem Gutachten wiedergegeben.

Situation und Aufgabenstellung

Das Plangebiet befindet sich im direkten Einwirkungsbereich der Geräusche der angrenzenden Hauptstraße, einer auf dem Nachbargrundstück gelegenen Metzgerei, einem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und einer an das Grundstück der Metzgerei angrenzenden Gaststätte. Aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets wird eine Untersuchung der Immissionen erforderlich.

Es sollen die durch den Verkehrs- und Gewerbelärm verursachten, auf die schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets einwirkenden Geräuschemissionen ermittelt und nach den aktuellen gültigen Normen und Richtlinien beurteilt werden.

Gewerbelärm – Metzgerei – Gaststätte + landw. Betrieb

Die Metzgerei hat ihren Betrieb tagsüber geöffnet. Die Fleischverarbeitung findet im Inneren des Gebäudes bei geschlossenen Toren statt und hat somit keinen Einfluss auf die umliegende Bebauung. Das Tor zur Anlieferung der Waren liegt zur dem Bebauungsplanänderungsgebiet abgewandten Seite. Als Geräuschemission der Metzgerei sind die zum Bebauungsplanänderungsgebiet orientierte Kältemaschine und der Lieferverkehr ausschlaggebend.

Untersucht wurden die Geräuschemissionen der Kältemaschinen und des Lieferverkehrs mit LKW-Rangieren, Verladegeräuschen und Gaststättenparkplätzen.

Bezüglich des landwirtschaftlichen Betriebs wurden untersucht: Traktorarbeiten, Holzkreissägearbeiten und Kältemaschine.

Um die Immissionsrichtwerte im Bebauungsplanänderungsgebiet einzuhalten, müssen die Kreissägearbeiten des landwirtschaftlichen Betriebs in das Innere der neu errichteten Einhausung des Hofs verlegt werden. Die Kältemaschine befindet sich ebenfalls in der neu errichteten Einhausung und kann wenn nötig gegen ein neueres Gerät ausgetauscht werden.

Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen und der Einhausung.

Verkehrslärm

Die für die Berechnung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrslärms erforderlichen Angaben für die Hauptstraße (L 99) wurden den Verkehrsdaten durch "Verkehrsuntersuchung für zwei unsignalisierte Knotenpunkte in Ortenberg; März 2018" entnommen. Zur Berücksichtigung der Verkehrssteigerung für den Prognosefall 2030 wurden 12 % des dort angegebenen Aufkommens und der Lkw-Anteil hinzuaddiert (d.h. 1 % pro Jahr).

Den Berechnungen ist zu entnehmen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel aus der Verkehrsbelastung, „tags“ und „nachts“ die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV /2/ an den Immissionspunkten überschreiten.

---

1 Schalltechnisches Gutachten Nr. 18-198/29, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger + Merkle, i.d.F. v. 19.04.2021

Hinweise und Beurteilung

- *Die Immissionsgrenzwerte wurden an einer Fassade der geplanten Gebäude überschritten.*
- *In dieser zur Hauptstraße orientierten Fassade sind keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzusehen.*
- *Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beträgt nur ca. 1,4 dB(A) tags und ca. 2,6 dB(A) nachts.*
- *Die Einhaltung gesundheitlich zuträglicher Innenraumpegel wird durch die Erfüllung der Anforderungen der DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm gewährleistet.*
- *Der Außenbereich wird überwiegend tags genutzt. Die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte erscheint als zumutbar.*

Zusammenfassung

Die Gemeinde Ortenberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans "Flst.Nr. 133" als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA). Dadurch wurde die schalltechnische Untersuchung der Bebauungsplanänderung notwendig.

Auftragsgemäß wurden die durch den Verkehrs- und Gewerbelärm verursachten, auf die schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und nach den aktuellen gültigen Richtlinien beurteilt.

Anhand der Berechnungen der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrslärms der Hauptstraße wird prognostiziert, dass die Orientierungswerte für den Prognosefall 2030 nach DIN 18005 -1 Beiblatt 1 /1/ und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im westlichen Bereich an der geplanten Wohnbebauung überschritten werden.

Für die Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch einen Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 zu dimensionieren sind. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 9 dargestellten Beurteilungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie dem Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

Es ist geplant Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen, d. h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume bzw. deren Fenster an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzepts zu gewährleisten.

Hinweis:

Wie dargelegt werden die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen und der Einhausung eingehalten. Da diese Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden müssen, können im Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen erfolgen. Es ist durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass die im Gutachten definierten immissionsschutzrechtlichen Randbedingungen eingehalten werden.

4.9 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der Durchgrünung werden Pflanzgebote erlassen.

Eine Begrünung der privaten Gartenbereiche und der Tiefgarage wird vorgesehen. Entsprechend den Festsetzungen sind einheimische standortgerechte Sträucher und Hecken anzupflanzen.

Die einzelnen Maßnahmen dienen einer inneren Durchgrünung des Plangebiets.

4.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes 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 vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist und im öffentlichen Straßenraum keine weiteren Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat es sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mindestens 2 Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum zu schaffen ist hier nicht vorgesehen.

Insofern ist der Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privater Fläche erforderlich. Dies betrifft Wohnungen unabhängig von der Größe, da auch in kleinen Wohnungen 2 Personen - mit 2 Fahrzeugen - wohnen können.

Um auch bei insgesamt möglichen 21 Wohneinheiten die Stellplätze städtebaulich verträglich unterbringen zu können, werden diese zum Großteil in einer Tiefgarage untergebracht.

4.11 Denkmalpflege / Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche und frühneuzeitlicher Ortsetter Ortenberg, insb. Kanzlei. Die Befundlage hat sich bei einer Sondage im Jahr 2018 bestätigt. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Bisher nicht unterkellerte Grundstücksbereiche müssen fachgerecht untersucht werden.

Eine Baugenehmigung kann unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass über die erforderliche archäologische Prospektion bzw. Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zustande kommt, in der Fristen und Kostentragung geregelt werden.

5 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

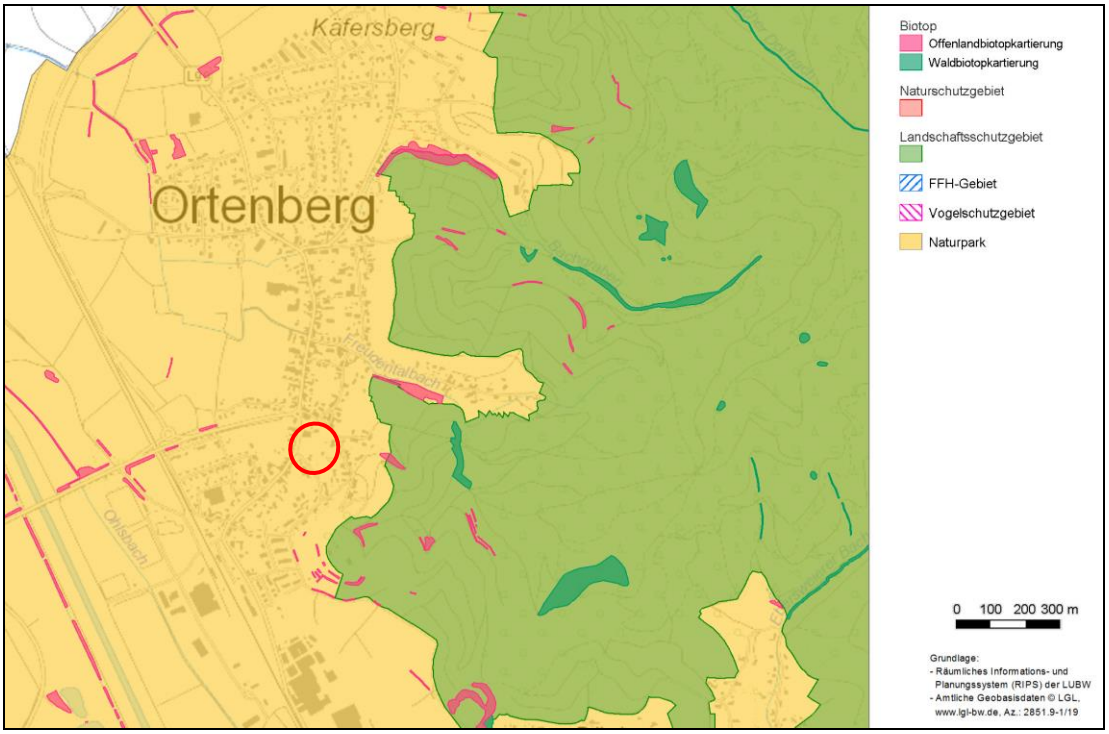
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Februar 2019)

Tabelle:

Legende: ● *= direkt betroffen* ○ *= angrenzend* / *= nicht betroffen*

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name**: Brandeck** / Nr**.: 3.17.013 (ca. 180 m östlich)**	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: **Schwarzwald Mitte/Nord** / Nr.: **7**	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: **Feldgehölz "Im Löchle"** / Nr.: **175133178420 (ca. 150 m östlich)**	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß Abfrage der LUBW liegen für den Vorhabenbereich direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten.

5.2 Artenschutz

5.2.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

5.2.2 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde Dr. Boschert, Bioplan, Bühl von der Gemeinde Ortenberg beauftragt. Das Gutachten vom 18. Dezember 2018 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

Betroffenheit

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung ist bei den einzelnen Betrachtungsgebieten mit unterschiedlichen Vorkommen und Betroffenheiten von Arten aus der Tiergruppe der Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) zu rechnen. Falls der Geräteschuppen abgerissen wird, kann eine Betroffenheit von Vögeln (Haussperling) und Fledermäusen (verschiedener Arten) gegeben sein. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann für diese artenschutzrechtlich relevanten Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Unter Einhaltung vorgeschlagener Maßnahmen kann eine Betroffenheit für alle diese Gruppen abgewendet werden. Für die Reptilien-Arten müssen Maßnahmen durchgeführt werden (siehe VM 2 - Eidechsen). Alternativ besteht die Möglichkeit eine Überprüfung möglicher Vorkommen (siehe VM 2 - Eidechsen).

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen besteht nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: Vögel (außer Haussperling), Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Zaun- und Mauereidechse), Amphibien (außer Gelbbauchunke und Kreuzkröte), Fische und Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Spinnentiere, Libellen, Schmetterlinge, Käfer und artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung

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

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz oder Bachstelze neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Einige Arten könnten kurzfristig z.B. in schnell aufwachsenden Ruderalfluren brüten und die Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten, aber auch der Abriss von Schuppen und Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. eine Person mit fledermauskundlichen Kenntnissen eine Nestersuche bzw. eine Kontrolle stattfinden. Sollten Nester oder Fledermausquartiere gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 - Eidechsen
Da unklar ist, ob entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches Eidechsen vorkommen, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Entlang des nördlichen Baufensters ist über die gesamte Breite des Geltungsbereiches ein Reptilienzaun aufzustellen, der spätestens vor Baubeginn errichtet werden muss, sodass Individuen der beiden eventuell vorkommenden Reptilienarten während der Bauzeit nicht in den Gefahrenbereich der Baustelle einwandern können. Dieser Reptilienzaun ist in das Erdreich einzugraben und muss eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungspfosten müssen eine glatte Oberfläche besitzen, um ein Überklettern der Tiere auszuschließen (u.a. Laufer 2014). Der Reptilienzaun muss die gesamte Bauzeit über stehen bleiben. Erst nach vollständiger Herstellung der geplanten Gebäude, Fußwege oder Parkplatzflächen darf er wieder entfernt werden. Zur besseren Absicherung muss in westlicher Richtung neben dem Reptilienzaun ein Bauzaun errichtet werden, der sowohl den Reptilienzaun, aber auch die angrenzenden Bereiche schützt.

Alternativ kann zu Beginn der Aktivitätsperiode 2019 bis Mai 2019 das Gelände durch dreimalige Kontrollen auf Vorkommen der beiden Eidechsenarten Mauer- und Zauneidechse hin überprüft werden. Sollten dabei Individuen einer dieser beiden Arten festgestellt werden, sind weitere drei bis vier Begehungen bis in den Juli 2019 erforderlich sowie die Umsetzung der oben genannten Maßnahmen, gegebenenfalls von weiteren Maßnahmen.

VM 3 - Gelbbauchunke und Kreuzkröte
Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit der Gelbbauchunke stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

Die vom Gutachter festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Flurstück Nr. 133" als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

5.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	[ ] ja	[x] nein*1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	[ ] ja	[x] nein*2
	Versiegelung	[x] ja*3	[ ] nein
	Zerschneidung	[ ] ja	[x] nein*4

***1** In der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg – 1. Änderung vom 14.02.2015 ist die Fläche als gemischte Baufläche ausgewiesen.

***2** Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen.

***3** Mit Realisierung der Bebauung findet Versiegelung statt.

***4** Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine innerörtliche bisher nicht bebaute Fläche handelt.

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
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** Neuversiegelung auf Flst. Nr. 133 beeinträchtigt die Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Grundwasser			
	Neubildung	[x] ja*6	[x] nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[x] ja*6	[x] nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein*6

***6** Neuversiegelung auf Flst. Nr. 133 reduziert die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	[ ] ja	[x] nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	[ ] ja	[x] nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein*7

***7** kein Oberflächengewässer vorhanden

Luft/Klima			
	Luftqualität	[x] ja*8	[ ] nein
	Kaltluftentstehung und –bahnen	[x] ja*8	[ ] nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	[x] ja*8	[ ] nein

***8** Neuversiegelung auf Flst. Nr. 133 beeinträchtigt das Kleinklima. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Arten und Biotope			
	Biotoptypen (derzeitiger Bestand Oktober 2018): - Geräteschuppen, Wirtschaftsweg in WD - Grünland, kleine Ackerfläche - Beerenobst, kleinere Obstbäume - entlang der Hauptstraße z.T. große, erhaltenswerte Laubbäume (Blutbuche, Linde, Ahorn)	[x] ja*9	[ ] nein
	Artenschutz: s. Artenschutzrechtl. Abschätzung von Dr. Boschert, Bioplan Bühl (Dezember 2018)	[ ] ja	[x] nein*10

***9** Neuversiegelung auf einer Teilfläche Flst. Nr. 2417/48 beansprucht Ackerflächen. Ein Ausgleich für den Verlust dieses Biotoptyps ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

***10** Unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten **Maßnahmen** ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen **Vögel, Säugetiere (Fledermäuse), und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte)** auszuschließen.
Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit vertiefenden Untersuchungen ist nicht erforderlich.

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	[ ] ja	[x] nein***11**
	Vielfalt und Naturnähe	[ ] ja	[x] nein***11**
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	[ ] ja	[x] nein***11**
***11** Es ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild bei einer der Umgebung angepassten Bauweise zu rechnen. Zulässig sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[ ] ja	[x] nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein***12**
***12** Mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens wurde das Büro Gerlinger-Merkle beauftragt. Das Gutachten vom 04.12.2018 kam zu dem Ergebnis, dass - die Orientierungswerte für den Prognosefall 2026 nach DIN 18005-1 Beiblatt 1/1 und 16. BImSchV /2/ tags an der geplanten Wohnbebauung anhand der Berechnungen der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der Hauptstraße L 99 überschritten werden, - nachts die Immissionswerte durch die Geräusche der Straße und der Kältemaschine des im Osten liegenden Betriebs nicht eingehalten werden, - dass an den überrittenen Fassadenabschnitten keine Aufenthaltsräume angrenzen sollen, alternativ nicht zu öffnende Fenster vorzusehen sind.			
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?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein
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?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein

Mit dem B-Plan "Flurstück Nr. 133" wird die Möglichkeit für die Errichtung von Einzelhäusern geschaffen. Es ergeben sich dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

5.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund des Bebauungsplans "Flurstück Nr. 133" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die im artenschutzrechtlichen Gutachten genannten Maßnahmen umgesetzt werden.

Die von Dr. Boschert erstellte Artenschutzrechtliche Abschätzung vom 18.12.2018 wird dem Bebauungsplan beigefügt.

Die Abschätzung der Umwelterheblichkeit kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen ist.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße. Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich der Gehwege vorgesehen. Hier werden Teilflächen des Flst.Nr. 133 von ca. 54 m² künftig als Gehweg ausgewiesen und damit ein ca. 2,50 m breiter Weg längs der Hauptstraße gesichert.

Die Erschließung der Baukörper im rückwärtigen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 133 erfolgt über private Zufahrten, Wege und eine Tiefgarage.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht.

Nördlich des Gebäudes an der Hauptstraße sind weitere ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die geplante Bebauung wird über das bestehende Leitungsnetz in der Hauptstraße erschlossen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch geeignete Maßnahmen (Zisterne, Mulde) gedrosselt dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeleitet.

Nach Rücksprache mit dem Abwasserzweckverband Raum Offenburg wird der Drosselabfluss im Rahmen des Entwässerungsantrags festgelegt.

Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Ortenberg.

Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist das Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG.

Freileitung

Die über das Gelände verlaufende Freileitung wird im Zuge der Baumaßnahmen abgebaut.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	3.331	m²
Mischgebiet	ca.	1.104	m²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.147	m²
Verkehrsfläche	ca.	54	m²
Trafostation	ca.	26	m²

8 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Ortenberg.

Voraussichtlich werden für die Gemeinde keine Kosten entstehen, da diese vom Investor übernommen werden - einschließlich der Planungskosten.

Freiburg, den	01.10.2018	BU-ba
	18.02.2019	BU-ta
	21.02.2019	FEU
	20.03.2019	BU-ta
	22.07.2019	
	14.01.2020	
	28.07.2020	BU-ba
	31.08.2020	BU-ba
	08.02.2021	BU-ta
	22.02.2021	BU-ba
	19.04.2021	BU-ta

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

.....
Planer

185Beg11.doc

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den .....

.....
Markus Vollmer, Bürgermeister

Fertigung: .....
Anlage:.....4 .....
Blatt:.....1 - 6 .....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133"

und den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

---

1 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist gemäß der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet werden.

Die Anlagen sind gegen Aufschwimmen zu sichern.

2 Abfallbeseitigung

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

3 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 Kubikmeter übersteigt. Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind nach § 19 g WHG i.V.m. der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe- VAwS zu errichten und zu betreiben. Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

4 Bodenschutz

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

5 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach Erkenntnissen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

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

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

6 Denkmalpflege / Bodenfunde

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin:

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche und frühneuzeitlicher Ortsetter Ortenberg, insb. Kanzlei. Die Befundlage hat sich bei einer Sondage im Jahr 2018 bestätigt. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

Es ist nach Lage der Dinge davon auszugehen, dass die vorgesehenen Baumaßnahmen zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen werden. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmalen dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es vor Baubeginn einer Rettungsgrabung, in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Aus fachlicher Sicht erforderliche Auflagen:

Bisher nicht unterkellerte Grundstücksbereiche müssen fachgerecht untersucht werden.

Eine Baugenehmigung kann unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass über die erforderliche archäologische Prospektion bzw. Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart zustande kommt, in der Fristen und Kostentragung geregelt werden.

Begründung

Da der Baugenehmigung mit Blick auf § 6 DSchG die Pflicht zur Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren entgegensteht, kann die Baugenehmigung nur unter der aufschiebenden Bedingung erteilt werden, dass vom Antragsteller als Veranlasser einer archäologischen Rettungsgrabung zur Erhaltung wenigstens des Dokumentwerts der archäologischen Fundstätte für künftige Generationen eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung zu den Einzelheiten der Rettungsgrabung und Kostentragung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, zustande kommt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 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.

7 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie Stützbeton (Rückenstütze) für Randsteine, Einfassungen u.ä. gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

8 Nachbarrecht

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

9 Geotechnik/ Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10 Nutzung der Sonnenenergie

Mit dem Ziel einer umweltfreundlichen Energieversorgung sollte im Rahmen der konkreten Gebäudeplanungen soweit wie möglich die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie berücksichtigt und durch eine entsprechende Gebäudestellung und -konzeption ermöglicht werden.

11 Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das "Bauen im Grundwasser" grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebs-sicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

12 Wasserschutzgebiet

Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Kinzigmatt" der Stadt Offenburg vom 28. Januar 2005 ist zu beachten.

13 Erschließung

Für die geplante Erschließung über die Landesstraße 99 (Hauptstraße) sind gem. Straßenbauamt folgende Punkte zu beachten:

- Die Zufahrt muss im Anschlussbereich auf die Höhenlage der Landesstraße abgestimmt werden und zur Vermeidung von Verschmutzungen in ausreichender Tiefe eine bituminöse oder gleichwertige Befestigung erhalten.
- Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Landesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.
- Die Sichtfelder der Zufahrt zur Landesstraße sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung o.ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Abmessungen des Sichtdreiecks: Tiefe ab Fahrbahnrand 3 m, Länge parallel zur Straße, gemessen von der Achse der einmündeten Straße, 70 m. Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
Diese Maß gilt auch für die Einfriedung.

Das Polizeipräsidium Offenburg weist darauf hin:

Es sollte berücksichtigt werden, dass im Bereich der Grundstückszufahrt bzw. Tiefgaragenzufahrt Vorsorge getroffen ist, dass Fahrzeugführer, die mit ihren Fahrzeugen in das Grundstück einfahren möchten, ausreichend Platz zur Einfahrt in das Grundstück bzw. Tiefgarage haben, wenn gleichzeitig andere in den fließenden Verkehr auf die Hauptstraße einfahren möchten. Insbesondere bei längeren schmalen Privaterschließungen, ohne ausreichende Sicht oder Warteflächen, kann es zu ungewollten Behinderungen kommen.

14 Stromversorgung

Die Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG. weist darauf hin:

Der Bereich ist unsererseits über 1 kV-Freileitungen mit elektrischer Energie erschlossen. Änderungen und Erweiterungen werden bei Bedarf kundenorientiert durchgeführt.

Die neu geplanten Häuser auf dem Grundstück können über Kabelführungen versorgt werden.

Es wurde bereits eine neue Trafostation aufgestellt. Die Freileitung kann im Zuge der Baumaßnahmen abgebaut werden.

15 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft weist darauf hin, dass neben den Lärmemissionen der Kühlaggregate mit Lärmemissionen durch die landwirtschaftliche Bearbeitungs- und Fahrzeugtechnik sowie mit Staubemissionen der landwirtschaftlichen Arbeitsabläufe auf der Hofstelle zu rechnen ist.

16 Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis, nur noch kostenpflichtig durchführen. ·

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 20 Wochen ab Auftragseingang.

Freiburg, den 18.02.2019 BU-ta
20.03.2019
22.07.2019
14.01.2020
31.08.2020
08.02.2021
22.02.2021
19.04.2021

185Hin09.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

Fertigung: .....
Anlage:.....1.....
Blatt:.....1 - 3.....

SATZUNGEN

der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

zum Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133"

mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ortenberg hat am 19.04.2021

a) den Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" und

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie

b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1.	Zeichnerischer Teil	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 19.04.2021
2.	Schriftliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen		i.d.F.v. 19.04.2021

b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1.	Zeichnerischer Teil	M. 1 : 1.000	i.d.F.v. 19.04.2021
2.	Schriftliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften		i.d.F.v. 19.04.2021

c) Beigefügt sind:

1.	Begründung mit Umweltbelangen		i.d.F.v. 19.04.2021
2.	Hinweise und Empfehlungen		i.d.F.v. 19.04.2021
3.	Schemaschnitt	M. 1 : 200	i.d.F.v. 19.04.2021
4.	Übersichtsplan		
5.	Artenschutzrechtliche Abschätzung Dr. Boschert, Bioplan, Bühl		i.d.F.v. 18.12.2018
6.	Schalltechnisches Gutachten Nr. 18-198/29, Gerlinger + Merkle, Schorndorf		i.d.F.v. 19.04.2021

§ 3 Überlagerung des Bebauungsplans "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" i.d.F. v. 11.01.1972 und des Bebauungsplans "Hauptstraße I" i.d.F. v. 02.07.1990 und der jeweiligen zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen werden der rechtsgültige Bebauungsplan "Im Oberen Steinefeld, Am Kochgässle und Hinterm Berg" (vom 11.01.1972) und der Bebauungsplan "Hauptstraße I" (Satzungsbeschluss 09.07.1990) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert durch den Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133".

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,00 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den .....

.....

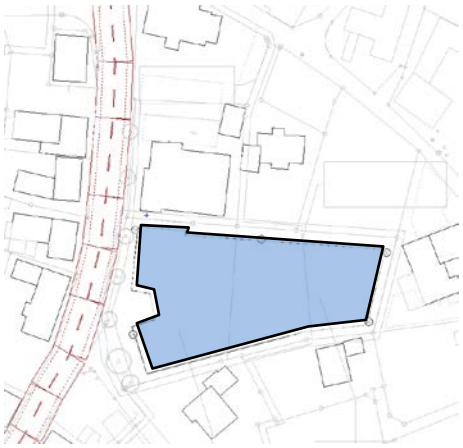
Markus Vollmer, Bürgermeister

(🖫 185Sat11.doc)

GERLINGER + MERKLE

Ingenieurgesellschaft

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Im oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg“



Objekt:	**Bebauungsplan „Im oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg“ in der Fassung der 5. Änderung** **77799 Ortenberg**
Auftraggeber:	**Gemeinde Ortenberg** **Haupt- und Bauamt** **Dorfplatz 1** **77799 Ortenberg**
Auftrags-Nr.:	**18-198/29**
Datum:	**19. April 2021**
Bearbeiter:	**Leo Berchtold, B.Eng.**

GERLINGER + MERKLE
Ingenieurgesellschaft
für Akustik und Bauphysik mbH
Werderstraße 42 · 73614 Schorndorf

Schallschutz-Prüfstelle nach DIN 4109
Messstelle für Geräusche nach BImSchG
Zert. Prüfstelle Gebäudeluftdichtheit

Telefon (0 71 81) 9 39 87 – 0
Telefax (0 71 81) 9 39 87 – 50
eMail: info@g-m-gmbh.de
Internet: www.g-m-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

1 Situation und Aufgabenstellung 4

2 Normen und Vorschriften 5

3 Planunterlagen 6

4 Örtliche Gegebenheiten 7

5 Immissionsorte und Gebietseinstufung 8

6 Schalltechnische Anforderungen 10

6.1 Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1 10

6.2 Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV 11

6.3 Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm 12

7 Geräuschemissionen 13

7.1 Kältemaschinen 13

7.2 LKW Rangieren 14

7.3 Verladegeräusche 15

7.4 Kurzzeitige Pegelspitzen 15

7.5 Parkplatz 16

7.6 Traktor Arbeiten 18

7.7 Holzkreissäge 19

7.8 Ermittlung der Arbeitszeiten 20

7.9 Verkehrslärm 22

8 Schallimmissionsprognose 24

9 Berechnungsergebnisse und Beurteilung 25

9.1 Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 bzw. 16.BImSchV bzw. TA Lärm 25

9.1.1 Tags 25

9.1.2 Nachts 27

9.2 Spitzenpegel Gewerbe 29

9.3 Beurteilungspegel gemäß TA Lärm 30

9.4 Beurteilungspegel gemäß 16. BImSchV 31

10 Maßnahmen 32

11 Qualität der Prognose 38

11.1 Gewerbelärm 38

11.2 Verkehrslärm 38

12 Hinweise zur städtebaulichen Abwägung 39

13 Zusammenfassung 40

1 Situation und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Ortenberg plant die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg“. Die Gebietseinstufung soll als allgemeines Wohngebiet (WA) im Osten und als Mischgebiet (MI) im Westen erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Einwirkungsbereich der Geräusche der angrenzenden Hauptstraße (L99), einer auf dem Nachbargrundstück gelegenen Metzgerei, einem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und einer an das Grundstück der Metzgerei angrenzenden Gaststätte. Aufgrund der Lage und Nutzung des Plangebiets wird eine Untersuchung der Immissionen erforderlich.

Es sollen die durch den Verkehrs- und Gewerbelärm verursachten, auf die schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und nach den aktuellen gültigen Normen und Richtlinien beurteilt werden.

Anhand der prognostizierten Immissionen sollen – falls erforderlich – Maßnahmen zum Lärmschutz erarbeitet und Formulierungsvorschläge für die Festsetzungen im Gebiet der Bebauungsplanänderung aufgezeigt werden.

2 Normen und Vorschriften

Folgende Normen und Vorschriften wurden zur Erstellung dieses Gutachtens herangezogen:

/1/ DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002, mit Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987

/2/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), Ausfertigungsdatum: 12.06.1990, einschließlich der Änderung vom 19.09.2006 und der Änderung vom 18.12.2014

/3/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe 26.08.1998 mit Änderung vom 01.06.2017

/4/ VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien", Ausgabe Januar 1988

/5/ VDI 2720 Blatt 1 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997

/6/ „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90“, Ausgabe 1990

/7/ DIN ISO 9613-2, „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999

3 Planunterlagen

Folgende Planunterlagen standen für die Bearbeitung zur Verfügung.

Tabelle 1: Planunterlagen

Planbezeichnung	Maßstab	Plandatum	Planverfasser
Bebauungsplan 5.Änderung (Entwurfsfassung)	1:200	20.04.2020	Müller und Huber Reiffeisenstraße 11 77704 Oberkirch
Machbarkeitsstudie Wohnbebauung 22.02.2020	1:250	22.02.2018	Trend Concept GmbH
Machbarkeitsstudie Wohnbebauung 23.07.2020	1:250	23.07.2018	Trend Concept GmbH

Weitere Unterlagen und Erkenntnisse

Zur Erstellung dieses Gutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

/A/ „Verkehrsuntersuchung für zwei unsignalisierte Knotenpunkte in Ortenberg"; März 2018

/B/ Parkplatzlärmstudie 2007 des Bayrischen Landesamts für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage

/C/ „Städtebauliche Lärmfibel - Hinweise für die Bauleitplanung", Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg, Ausgabe 2013

/D/ Forum Schall: „Emissionsdatenkatalog 2016"

/E/ Geräuschmessung des Spitzenpegels der Druckluftbremse eines Lkw, Messung vom 12.04.2013, durchgeführt von Gerlinger+Merkle Ingenieurgesellschaft mbH

/F/ „Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen" der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft 192, Ausgabe 1995

/G/ „Technischer Bericht zur Untersuchung von Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten" des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Heft 3, Ausgabe 2005

/H/ „Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Baumaschinen" der Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 2, Ausgabe 2004

/I/ Hersteller Angaben Kältemaschine der Metzgerei: Mitsubishi Service Manual „PUHZ-RP71VHA2"

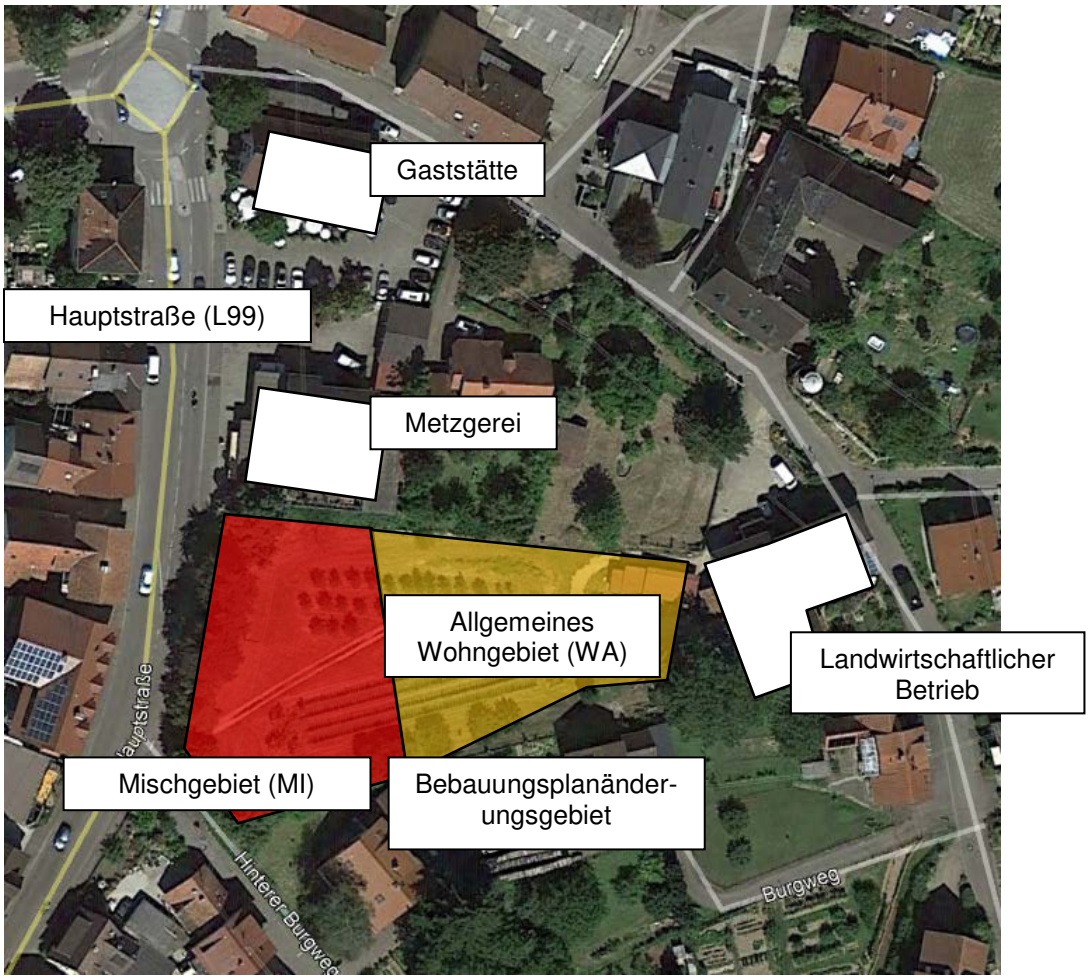
4 Örtliche Gegebenheiten

Das Bebauungsplanänderungsgebiet „Im oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg“ liegt zentral in der Gemeinde Ortenberg. Westlich des Bebauungsplanänderungsgebietes verläuft die Hauptstraße (L99). Eine Metzgerei liegt nördlich des Bebauungsplanänderungsgebiets hinter der sich noch eine Gaststätte befindet. Östlich des Bebauungsplanänderungsgebiets liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb eines Obstbauern.

Innerhalb des Plangebietes ist Wohnbebauung mit einer Gebietseinstufung als allgemeines (WA) und als Mischgebiet (MI) geplant.

Die folgende Abbildung zeigt einen Lageplan der Situation.

Abbildung 1: Lageplan



5 Immissionsorte und Gebietseinstufung

Die Immissionen werden an den geplanten Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets ermittelt. In der folgenden Abbildung ist das geplante Baufenster dargestellt.

Abbildung 2: Plangebiet

In der folgenden Tabelle 2 werden die Immissionsorte näher beschrieben. Gemäß Bebauungsplan liegen an den Immissionsorten folgende Gebietseinstufungen vor.

Tabelle 2: Gebietseinstufung/Immissionsrichtwerte und Immissionsgrenzwerte an den Immissionspunkten

Gewerblicher Lärm				
Immissions-punkt (bezogen auf Gelände)	Ort/Lage	Gebiets-einstufung	Immissionsrichtwerte TA Lärm dB(A)	
			tags	nachts
IP 1 Höhe 4,5 m (≈ 1.Obergeschoss)	Hauptstraße / Gebäude C	WA	55	40
IP 2 Höhe 4,5 m (≈ 1.Obergeschoss)	Hauptstraße / Gebäude C	WA	55	40
IP 3 Höhe 7,5 m (≈ 2.Obergeschoss)	Hauptstraße / Gebäude C	WA	55	40
Straßenverkehrslärm				
Immissions-punkt (bezogen auf Gelände)	Ort/Lage	Gebiets-einstufung	Immissionsgrenzwert 16.BImSchV dB(A)	
			tags	nachts
IP 4 Höhe 3 m (≈ Erdgeschoss)	Hauptstraße / Gebäude C	WA	59	49
IP 5 Höhe 3 m (≈ Erdgeschoss)	Hauptstraße / Gebäude B	MI	64	54
IP 6 Höhe 3 m (≈ Erdgeschoss)	Hauptstraße / Gebäude A	MI	64	54

6 Schalltechnische Anforderungen

Bei den Berechnungen und der Beurteilung der Geräuschimmissionen wird zwischen den verschiedenen Lärmarten (Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm) unterschieden. Im Folgenden sind die entsprechenden schalltechnischen Anforderungen aufgeführt.

6.1 Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1

Grundsätzlich gilt als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005-1, Beiblatt 1 /1/ dort sind Orientierungswerte für die Bauleitplanung vorgegeben, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar, sondern dienen der angemessenen Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung.

Die Einhaltung folgender Orientierungswerte ist anzustreben:

Tabelle 3: Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1

Gebietseinstufung	Orientierungswert tags in dB(A)	Orientierungswert nachts [1)] in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45 / 40
Mischgebiet (MI)	60	50 / 45

[1)] Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Der höhere Wert für die Nachtzeit ist für die Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehen.

Beurteilungszeiten nach DIN 18005-1 /1/:

Nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 wird die Tag- bzw. Nachtzeit folgendermaßen definiert:

1. tags 6^{00} – 22^{00} Uhr Beurteilungszeit 16 Stunden
2. nachts 22^{00} – 6^{00} Uhr Beurteilungszeit 8 Stunden

Gemäß DIN 18005-1 /1/ soll für die Zulassung von Einzelvorhaben die spezifische Beurteilungsgrundlage für die jeweilige Lärmart herangezogen werden. Deshalb werden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Regelwerke zur Beurteilung der verschiedenen Arten von Lärmquellen herangezogen, die über Richtwerte bzw. Grenzwerte verfügen.

6.2 Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV

Für die Beurteilung von Straßenverkehrslärm wird in der Regel die 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) /2/ verwendet. Die 16.BImSchV gilt für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen.

Für bestehende Verkehrswege, im vorliegenden Fall somit die L99, ist die 16.BImSchV /2/ nicht gesetzlich verpflichtend. Gemäß der städtebaulichen Lärmfibel des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg /C/ sollte die 16.BImSchV jedoch als Beurteilungskriterium zur städtebaulichen Abwägung herangezogen werden.

In /2/ sind folgende Immissionsgrenzwerte angegeben:

Tabelle 4: Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV

Gebietseinstufung	Immissionsgrenzwerte in dB(A)	
	tags	nachts
allgemeine Wohngebiete (WA)	59	49
Mischgebiete (MI)	64	54

Beurteilungszeiten nach 16.BImSchV /2/:

1. tags 6^{00} – 22^{00} Uhr Beurteilungszeit 16 Stunden
2. nachts 22^{00} – 6^{00} Uhr Beurteilungszeit 8 Stunden

6.3 Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

Für gewerbliche Anlagen ist die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) /3/ heranzuziehen (siehe DIN 18005-1 Beiblatt 1 /1/). Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist erforderlich.

Tabelle 5: Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet	55	40
Mischgebiet	60	45

Beurteilungszeiten nach TA Lärm /3/:

Nach /3/ wird die Tag- bzw. Nachtzeit folgendermaßen definiert:

1. tags: 6^{00} – 22^{00} Uhr — Beurteilungszeit 16 Stunden
2. nachts: 22^{00} – 6^{00} Uhr — Beurteilungszeit 1 Stunde (lauteste volle Nachtstunde)

Zuschläge für Tagzeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten)

3. an Werktagen — 6^{00} – 7^{00} Uhr, 20^{00} – 22^{00} Uhr
4. an Sonn- und Feiertagen — 6^{00} – 9^{00} Uhr, 13^{00} – 15^{00} Uhr, 20^{00} – 22^{00} Uhr.

Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeitzuschläge) werden in Mischgebieten bzw. in Gewerbegebieten nach TA Lärm nicht in Ansatz gebracht. Für reine und allgemeine Wohngebiete wird ein Zuschlag von + 6 dB(A) in diesen Zeiten berücksichtigt.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den aufgeführten Immissionsrichtwert tags um maximal 30 dB(A), nachts um maximal 20 dB(A) überschreiten.

7 Geräuschemissionen

Bei den Untersuchungen hinsichtlich des Gewerbelärms wurde der Tagzeitraum (06^{00} bis 22^{00} Uhr) und der Nachtzeitraum (22^{00} Uhr bis 06^{00} Uhr) betrachtet.

Die Metzgerei hat ihren Betrieb tagsüber geöffnet. Die Fleischverarbeitung findet im Inneren des Gebäudes bei geschlossenen Toren statt und hat somit keinen Einfluss auf die Umliegende Bebauung. Das Tor zur Anlieferung der Waren liegt zur dem Bebauungsplanänderungsgebiet abgewandten Seite. Als Geräuschemission der Metzgerei sind die zum Bebauungsplanänderungsgebiet orientierte Kältemaschine und der Lieferverkehr ausschlaggebend.

7.1 Kältemaschinen

Die Kältemaschinen der Metzgerei und des landwirtschaftlichen Betriebes werden folgend erläutert.

Für die Berechnungen wird bei beiden Kältemaschinen von einem durchgehenden Betrieb ausgegangen:

Betriebszeiten Kältemaschinen: $0^{\underline{00}}$ – $24^{\underline{00}}$ Uhr

Anmerkung:
Der Immissionsrichtwert „nachts“ bezieht sich auf die lauteste volle Nachtstunde zwischen $22^{\underline{00}}$ und $6^{\underline{00}}$ Uhr.

Hieraus berechnen sich folgende Geräuschemissionen:

Tabelle 6: Kältemaschinen

Lärmquelle		Schalldruckpegel in 1 m Abstand
KM Metzgerei KM landwirts. Betrieb		L_p = 52 dB(A) /I/ L_p = 73 dB(A) *)

*) Angaben Kältemaschine Verdampfer

7.2 LKW Rangieren

Für die Verladung bei der Metzgerei parkt der Lkw auf dem Hof vor dem Tor und wird dort entladen. Bei der Gaststätte parkt der LKW neben dem Gebäude, parallel zur Hauptstraße L99. Für Metzgerei und Gaststätte wurden jeweils zwei Anlieferungen pro Tag angesetzt. Die folgende Tabelle führt die angesetzten Geräuschemissionen für den Rangiervorgang auf.

Tabelle 7: Geräuschemissionen Lkw -Rangiervorgang

Art des Vorgangs	Schallleistungs-pegel L_{WA} in dB(A)	Anzahl der Vorgänge / tag	Einwirkzeit in min	Quelle
Lkw-Rangiervorgang	98,9	Je 4	a.d.R.[1)]: 8 i.d.R.[2)] (Block mittags) : 8 i.d.R.[2)] (Block abends) : 8 nachts [3)] : 4	Geräusch-emissionen gemäß /G/

Der Rangiervorgang wurde in der Prognoseberechnung als Flächenschallquelle in einer Höhe von h = 1 m über Gelände und mit einer Dauer von 2 Minuten je Vorgang angenommen.

7.3 Verladegeräusche

Die Anlieferung findet im nördlichen Bereich der Metzgerei und östlich der Gaststätte statt. Die Waren werden per LKW angeliefert. Dabei wird angenommen dass pro Anlieferung maximal 10 Rollcontainer angeliefert werden. Als Emissionen wurden Rollgeräusche vom Rollcontainer über den Wagenboden angesetzt. Für die Fahrbewegungen wird jeweils die Hin- und Rückfahrt berücksichtigt. Somit kommt es insgesamt zu 40 Rollgeräuschvorgängen mit dem Rollcontainer über den Lkw-Wagenboden, für die Metzgerei und Gaststätte jeweils 20. Für die Geräuschemissionen der Rollgeräusche mit dem Rollcontainer über den Wagenboden wurden die Geräuschemissionen Rollgeräusche über Wagenboden gemäß /F/ angesetzt.

Tabelle 8: Geräuschemissionen Fahrt über Ladebordwand bzw. Wagenboden mit Rollcontainern

Art des Vorgangs	Stundenbezog. Schallleistungs-pegel $L_{WA,1h}$ je Vorgang in dB(A)	Anzahl der Vorgänge	Pegel-korrektur in dB(A)	Einwirk-zeit in min	Quelle
Rollgeräusch Wagenboden	75,0	40	16	60	Geräusch-emissionen gemäß /F/

Die Fahrbewegungen des Rollcontainer über den Wagenboden wurden in den Berechnungen jeweils als Flächenschallquelle mit einer Höhe von h = 1,2 m über Gelände angesetzt.

7.4 Kurzzeitige Pegelspitzen

Auf dem Gelände können rechnerisch folgende maximale Schallereignisse auftreten:

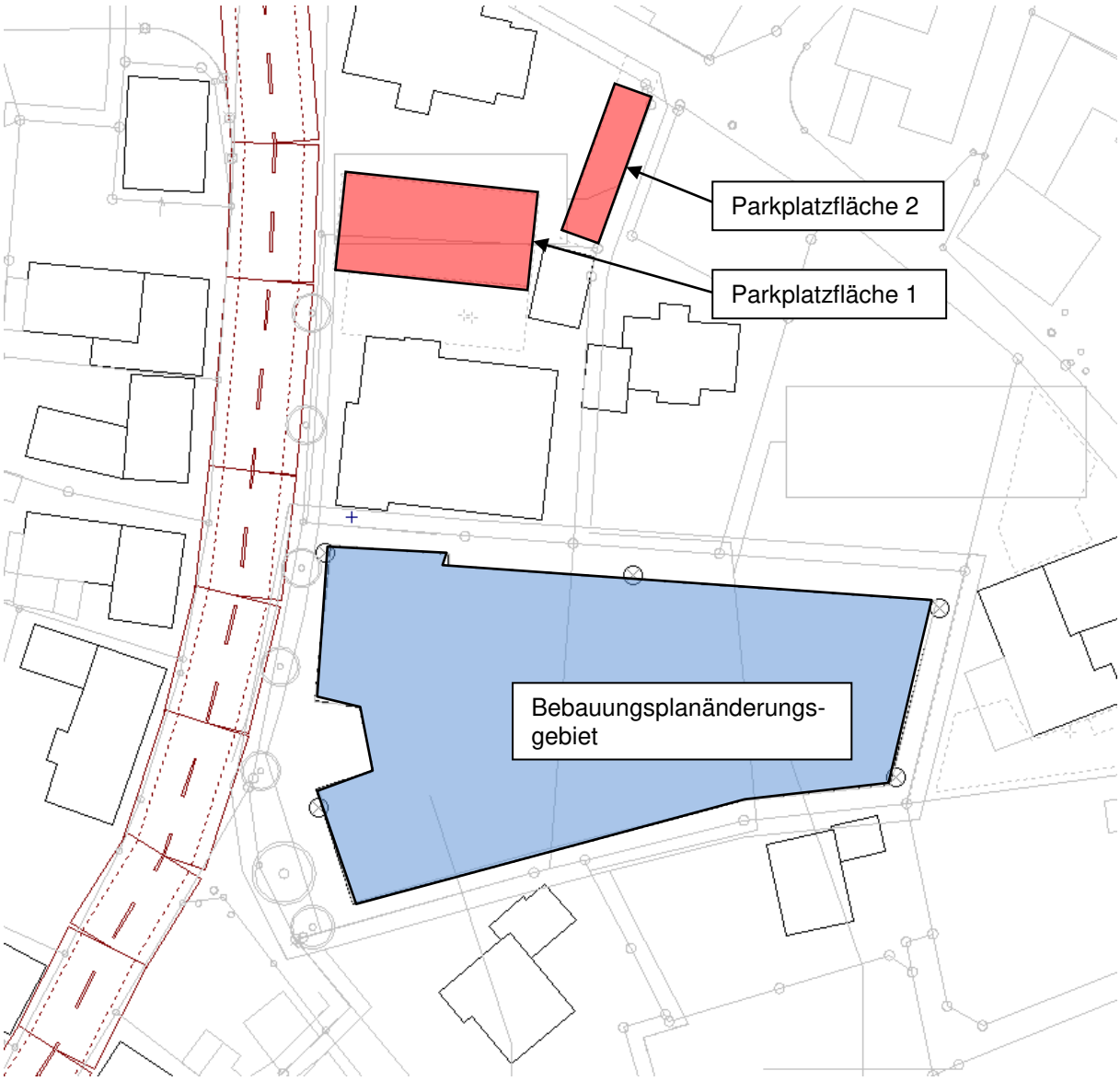
LKW Feststellbremse [1)]: $L_{WA,F,max}$ = 108 dB(A)
(Quelle /E/)

[1)]Dieses Ereignis wird tags angesetzt.

7.5 Parkplatz

Metzgerei und Gaststätte besitzen Kunden- und Mitarbeiterparkplätze, die nach der Parkplatzlärmstudie als Gaststätten Parkplätze betrachtet werden.

Abbildung 3: Übersicht Parkplatz



Ein und Ausparkvorgang

Der Ein- und Ausparkvorgang wird nach folgender Gleichung berechnet:

$L_{WA} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + 10 \lg (B * N)$ [dB(A)] (Gl.3)

Dabei bedeuten:

L_{WA} Schallleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz (einschließlich Durchfahranteil)

L_{W0} Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde auf einem Gaststätten-Parkplatz

K_{PA} Zuschlag für die Parkplatzart

K_I Zuschlag für die Impulshaltigkeit

B Bezugsgröße (hier: Anzahl der Stellplätze)

N Bewegungshäufigkeit (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde)

Für die Emissionsberechnung wurden folgende Ansätze getroffen:

Tabelle 9: Eingangsdaten für die Emissionsberechnung der Ein- und Ausparkvorgänge des Kunden- bzw. Mitarbeiterparkplatzes

Eingangsgröße	**Nr. der Parkplatz-Teilfläche**
	angesetzter Wert
L_{W0}	63 dB(A) (für Gaststätten/Einkaufsmärkte Parkplätze [1)])
K_{PA}	3 dB(A) (für Gaststätten) 0 dB(A) (für Besucher- und Mitarbeiterparkplätze)
K_I	4 dB(A) (Gaststätten und Besucher- und Mitarbeiterparkplätze)
B	Parkplatz 1: 20 Parkplatz 2: 10
N (Bewegungen pro Stellplatz und Stunde)	1

[1)] Ausschnitt Parkplatzlärmstudie 2007, S. 75: *„Als Ausgangsschallleistungspegel L_{W0} für eine Bewegung je Stellplatz und Stunde auf einem P+R-Platz wird im Weiteren der (gerundete) Wert von 63 dB(A) angesetzt. Die unterschiedlichen Schallleistungspegel der einzelnen Parkplatzarten werden im Berechnungsverfahren durch gerundete Zuschläge K_{PA} nach Tabelle 31 und Tabelle 34 im Vergleich zum leisesten der betrachteten Parkplätze, dem P+R-Parkplatz, berücksichtigt.“*

Der landwirtschaftliche Betrieb ist ein Familienbetrieb mit saisonalen Hilfskräften. Es ist davon auszugehen, dass der Firmeninhaber nicht alle untersuchten Quellen gleichzeitig bedienen kann. Aus diesem Grund wurden 3 Szenarien nach Kapitel 7.6 und 7.7 genauer untersucht:

1. Szenario: Traktor: Arbeitszeit verteilt auf 100 % Traktorbetrieb
2. Szenario: Kreissäge: Arbeitszeit verteilt auf 100 % Kreissäge
3. Szenario: 50/50: Arbeitszeit verteilt auf ca. 50 % Kreissäge und 50% Traktorbetrieb.

Mit dieser Betriebsweise wurden nun die zu erwartenden Immissionen an den geplanten Gebäuden berechnet.

7.6 Traktor Arbeiten

Für die Verarbeitung von Spritzmittel benötigt der landwirtschaftliche Betrieb einen Traktor. Dieser wird auf dem Hof geparkt, um dort ein Spritzmittelgerät zu betreiben. Die folgende Tabelle führt die angesetzten Geräuschemissionen für den Arbeitsvorgang des Traktors auf.

Tabelle 10: Geräuschemissionen Arbeitsvorgang Traktor

Szenario	Art des Vorgangs	Schallleistung spegel L_{WA} in dB(A)	Einwirkzeit in min / tag	Quelle
1.	Traktor Arbeitsvorgang	99	220 a.d.R. 50 i.d.R.	Geräusch-emissionen gemäß /D/
3.			60 a.d.R. 50 i.d.R.	

Der Vorgang wurde in der Prognoseberechnung als Flächenschallquelle in einer Höhe von h = 1 m über Gelände und mit der oben berechneten Dauer angenommen, da die Traktoren hauptsächlich auf außerhalb der Gemeinde liegenden Obstplantagen eingesetzt werden.

7.7 Holzkreissäge

Für die Verarbeitung von Holz für die gewerbliche Produktion von Spirituosen benötigt der landwirtschaftliche Betrieb eine Holzkreissäge. Diese ist auf dem Hof aufgestellt. Die folgende Tabelle führt die angesetzten Geräuschemissionen für den Arbeitsvorgang der Kreissäge auf.

Tabelle 11: Geräuschemissionen Arbeitsvorgang Kreissäge

Szenario	Art des Vorgangs	Schallleistung spegel L_{WA} in dB(A)	Einwirkzeit in min / tag	Quelle
2.	Kreissäge	104,9	300 a.d.R. 60 i.d.R.	Geräusch-emissionen gemäß /H/
3.			120 a.d.R. 20 i.d.R.	

7.8 Ermittlung der Arbeitszeiten

Zur Beurteilung der maximal möglichen Betriebsweise des landwirtschaftlichen Betriebes wurden dessen Immissionen in der Nachbarschaft untersucht.

Hierbei wurde festgestellt, dass sich neben dem Betriebsgrundstück des landwirtschaftlichen Betriebes ein derzeit unbebautes Grundstück auf Flurstück Nr.133/1, befindet.

Dieses Grundstück ist nach Auskunft des Landratsamtes und nach eigener Einschätzung prinzipiell nach § 34 BauGB mit einem Gebäude mit Aufenthaltsräumen bebaubar.

Der Mindestabstand eines Gebäudes zur Grundstücksgrenze beträgt nach LBO 2,5 m.

Im vorliegenden Fall wurde davon ausgegangen, dass in einem Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen ein Gebäude errichtet werden kann.

Nach Abschnitt A.1.3 Punkt b.) der TA-Lärm ist der maßgebliche Immissionsort anzusetzen bei unbebauten Flächen an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Bei der Gebietseinstufung dieses Gebäudes wurde von Mischgebiet ausgegangen, eine Geräuschvorbelastung wurde nicht berücksichtigt.

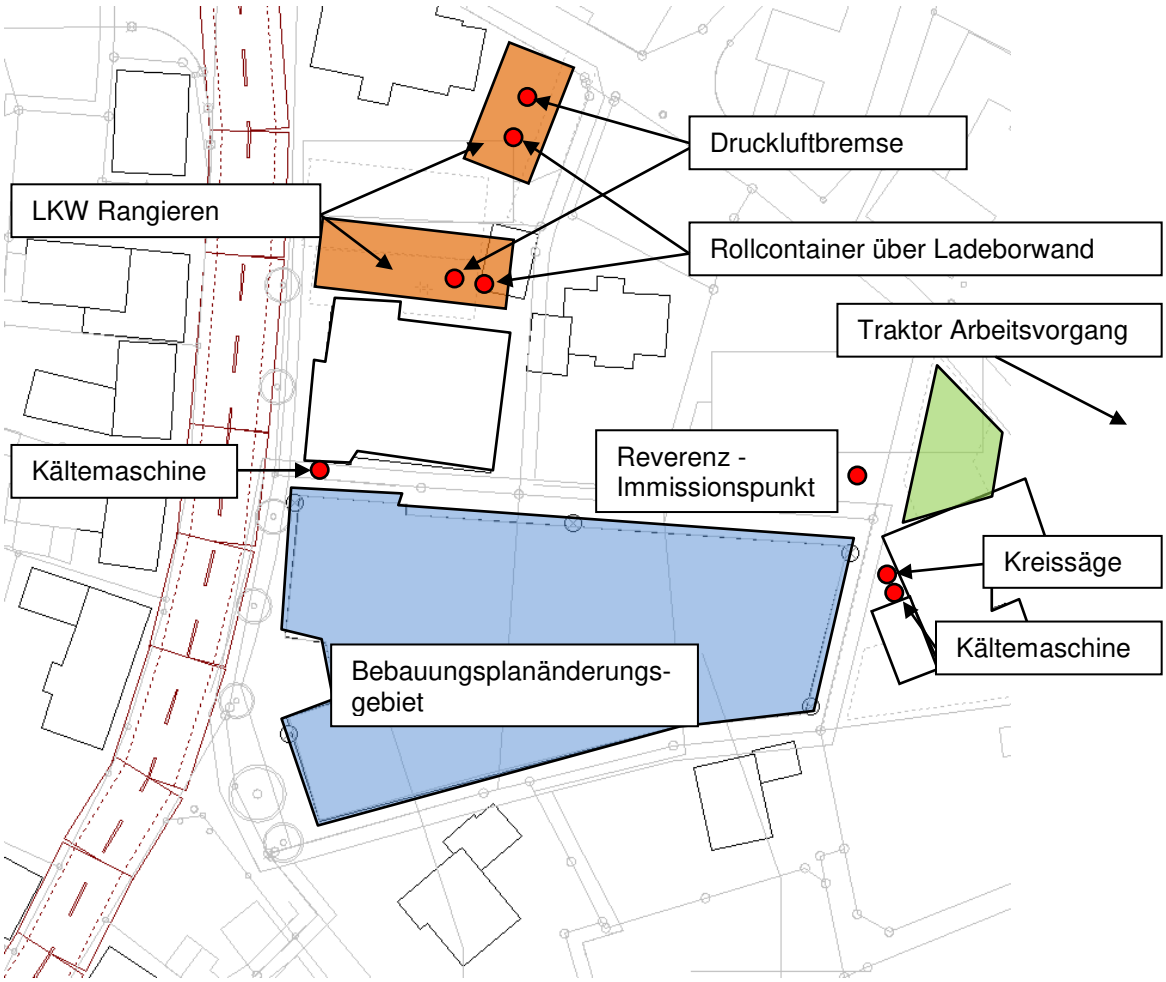
Es wurde nun eine Betriebsweise des landwirtschaftlichen Betriebes untersucht, bei welcher die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet an diesem fiktiven Gebäude noch eingehalten sind.

Dabei wurde festgestellt, dass bei einem Betrieb nach 7.1, 7.6 und 7.7 die Immissionsrichtwerte an diesem Gebäude gerade eingehalten werden.

Mit dieser Betriebsweise wurden nun die zu erwartenden Immissionen an den geplanten Gebäuden berechnet.

Zur Beurteilung der maximal möglichen Betriebsweise des landwirtschaftlichen Betriebes wurden dessen Betriebsarten genauer erörtert.

Abbildung 4: Übersicht Lage Schallquellen



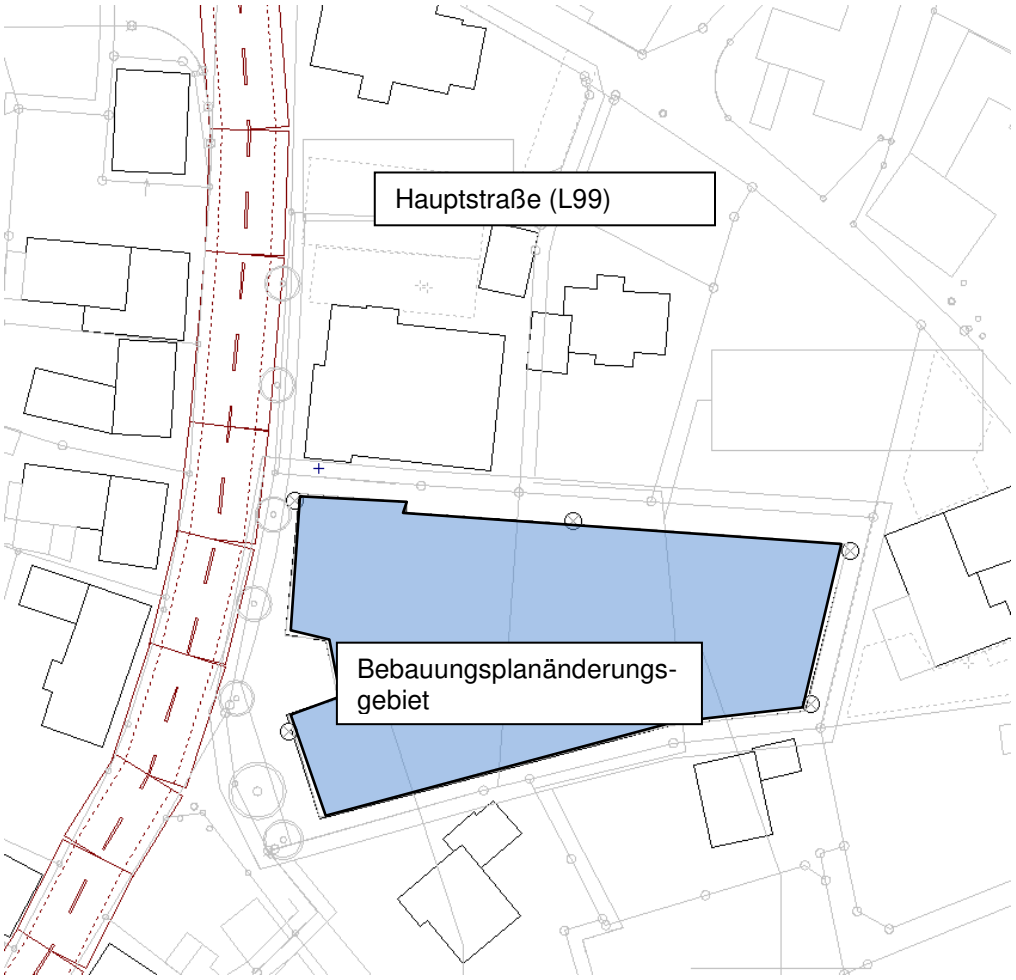
7.9 Verkehrslärm

Die für die Berechnung der Geräuschemissionen des Straßenverkehrslärms erforderlichen Angaben für die Hauptstraße (L99) wurden den Verkehrsdaten durch „Verkehrsuntersuchung für zwei unsignalisierte Knotenpunkte in Ortenberg; März 2018“ entnommen. Zur Berücksichtigung der Verkehrssteigerung für den Prognosefall 2030 wurden 12 % des dort angegebenen Aufkommens und der Lkw-Anteile hinzuaddiert (d.h. 1% pro Jahr).

Aus den Erkenntnissen beim Ortstermin wird im Bereich der Bebauungsplanänderung von einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von v_{max} = 50 km/h ausgegangen.

In Abbildung 5 ist die Lage der angesetzten Straßenabschnitte dargestellt.

Abbildung 5: Lageplan der Hauptstraße



Als Straßenoberfläche wurde nicht-geriffelter Gussasphalt angesetzt. Für diese Oberfläche ist gemäß RLS-90 - Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen /6/ kein Zuschlag (D_{StrO} = 0 dB(A)) anzusetzen.

Die Steigung g einer Straße wird bei $|g|$ > 5 % mit einem Korrekturwert von $D_{Stg} = 0{,}6 * |g| - 3$ berücksichtigt. Die Steigung der untersuchten Straße beträgt g ≤ 5 %, daher ist hier kein Zuschlag hinzuzurechnen.

Es wurde kein Zuschlag für Mehrfachreflexion D_{refl} vergeben.

Die Eingangsdaten zur Berechnung der Emissionen des Straßenverkehrslärms sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 12: Eingangsdaten für die Emissionsberechnung des Straßenverkehrslärms

Eingangsgröße	Straßenabschnitt
	Hauptstraße
DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) Prognosefall 2030	12541 Kfz/24h
Lkw-Anteil tags	3 %
Lkw-Anteil nachts	3 %
Zulässige Höchstgeschwindigkeit	v_{max} = 50 km/h
Zuschlag für Straßenoberfläche	D_{StrO} = 0 dB(A) (nicht geriffelter Gussasphalt)
Zuschlag für Steigung/Gefälle g	D_{Stg} = 0 dB(A) (g ≤ 5 %)
Zuschlag für Mehrfachreflexion	D_{refl} = 0 dB(A)

Die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wurden anhand des Berechnungsverfahrens gemäß RLS-90 /6/ mit den oben genannten Kenngrößen durchgeführt.

In den Berechnungen wurde die Straße als Linienquelle in einer Höhe von h = 0,5 m über Gelände angesetzt.

8 Schallimmissionsprognose

Die Ermittlung der Beurteilungspegel an den Immissionsorten erfolgt mit Hilfe des Schallimmissionsprognoseprogramms CADNA/A (Version 2018 MR1). Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Planunterlagen wurde ein Geländemodell mit der Lage einzelner Gebäude, der Schallquellen und der Topografie entwickelt. Anschließend wurde mit den in Kapitel 7 aufgeführten Emissionsdaten die Geräuschimmission an den Immissionsorten berechnet.

Eine detaillierte Aufstellung der in den Berechnungen berücksichtigten Kenndaten der Schallquellen (Schallleistungspegel, Einwirkzeit, Koordinaten usw.) ist in Anlage 1 zu diesem Gutachten aufgeführt.

Gewerbelärm

Es wird für jede Schallquelle der Schalldruckpegel am Immissionsort entsprechend dem in ISO 9613-2 /7/ angegebenen Berechnungsverfahren ermittelt. Bei mehreren Schallquellen werden die Schallpegel am Immissionsort für jede Quelle getrennt ermittelt und energetisch addiert. Hindernisse und Schallreflexionsflächen (z. B. Gebäude) sowie Ausbreitungsverluste wie Abstandsmaß, Luftabsorption und Boden- und Meteorologiedämpfung werden in den Berechnungen berücksichtigt. Die Geräuschimmissionen am Immissionsort ergeben sich aus den Geräuschemissionen der Schallquellen abzüglich der Ausbreitungsverluste.

Straßenverkehrslärm

Die Berechnung der Geräuschimmissionen des Verkehrslärms wurde streng nach RLS-90 /6/ durchgeführt. In die Berechnung der Geräuschimmissionen gehen verschiedene Parameter ein. Dabei hängen die Immissionen im Wesentlichen von dem Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort ab. Zusätzlich können sie durch Reflexionen (z. B. an Hausfronten) verstärkt bzw. durch Abschirmung (z. B. durch Gebäude) vermindert werden. Es wird keine Bewuchs- und Bebauungsdämpfung, keine Seitenbeugung an Hindernissen und keine meteorologische Korrektur berücksichtigt.

9 Berechnungsergebnisse und Beurteilung

Die Ausgangsdaten zur Berechnung der Immissionen werden in dem vorausgegangenen Kapitel beschrieben und sind zusammenfassend der Anlage 1 zu entnehmen.

9.1 Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 bzw. 16.BImSchV bzw. TA Lärm

9.1.1 Tags

Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7 beschriebenen Geräuschemissionen ergeben sich die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Beurteilungspegel an den Grenzen des Baufensters innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets im Zeitbereich tags (**Tabelle 13** und **Tabelle 14**) und nachts (**Tabelle 15** und **Tabelle 16**).

Um eine Abschirmung durch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorhandene Gebäude innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets zu unterbinden, wurden die geplanten Gebäude mit einer Höhe von h = 0 m angesetzt.

Tabelle 13: Beurteilungspegel tags in dB(A)

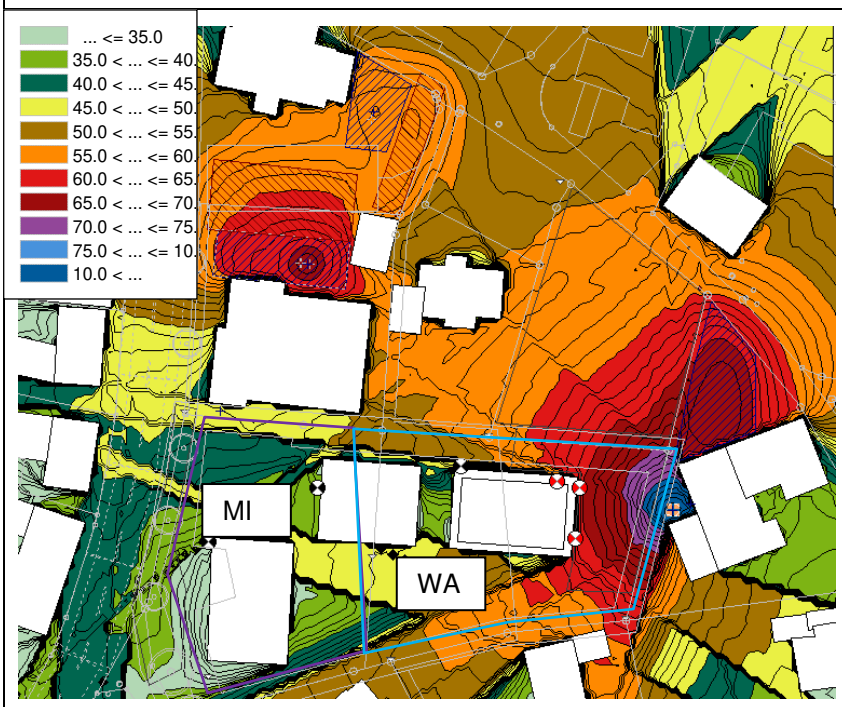
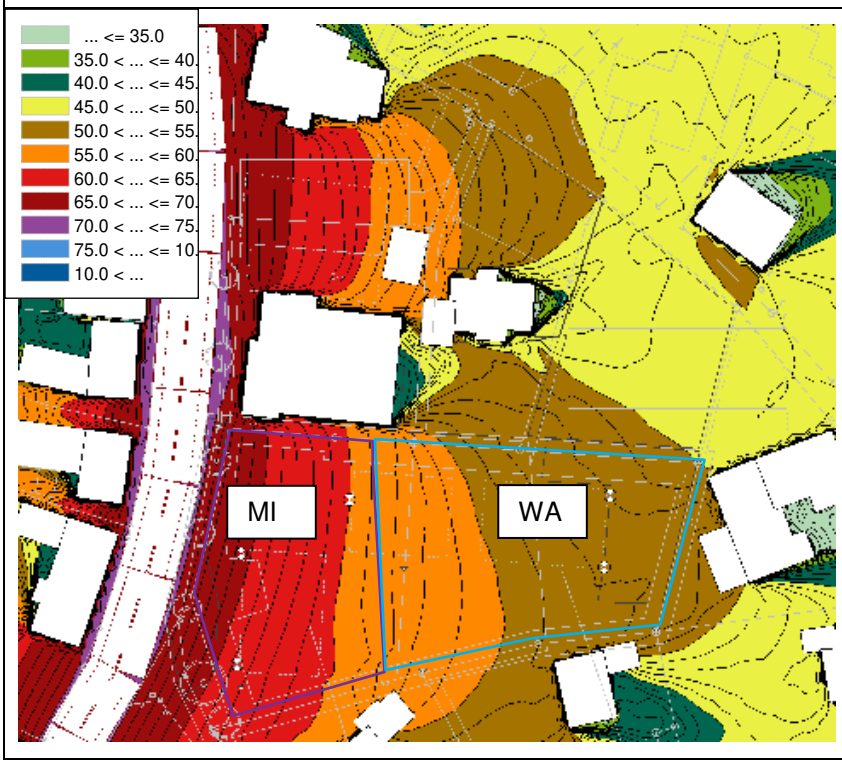
Beurteilungspegel tags Gewerbe	Orientierungswert gemäß DIN 18005	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm
	WA: 55 MI: 60	WA: 55 MI: 60

Tabelle 14: Beurteilungspegel tags dB(A)

Beurteilungspegel tags Straße	Orientierungswert gemäß DIN 18005	Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV
	WA: 55 MI: 60	WA: 59 MI: 64

<u>Beurteilung:</u>

Unter den im Gutachten aufgeführten Annahmen wird prognostiziert, dass es innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets im Zeitbereich Tags durch den Gewerbelärm zu Überschreitungen der DIN 18005 /1/ (**Tabelle 13**). Zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV kommt es im westlichen Bereich des Mischgebiets (**Tabelle 14**).

9.1.2 Nachts

Tabelle 15: Beurteilungspegel nachts in dB(A)

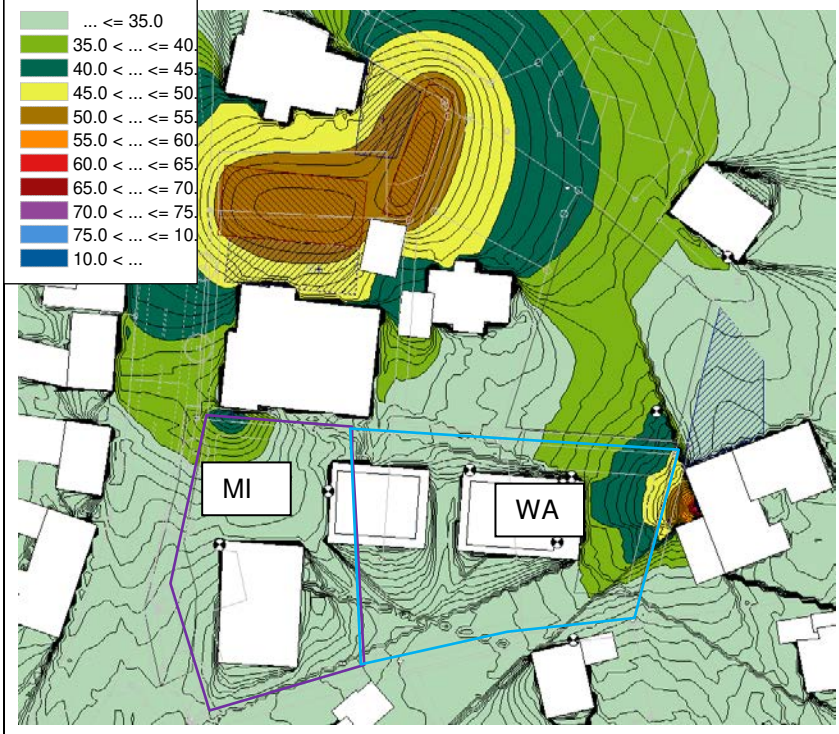
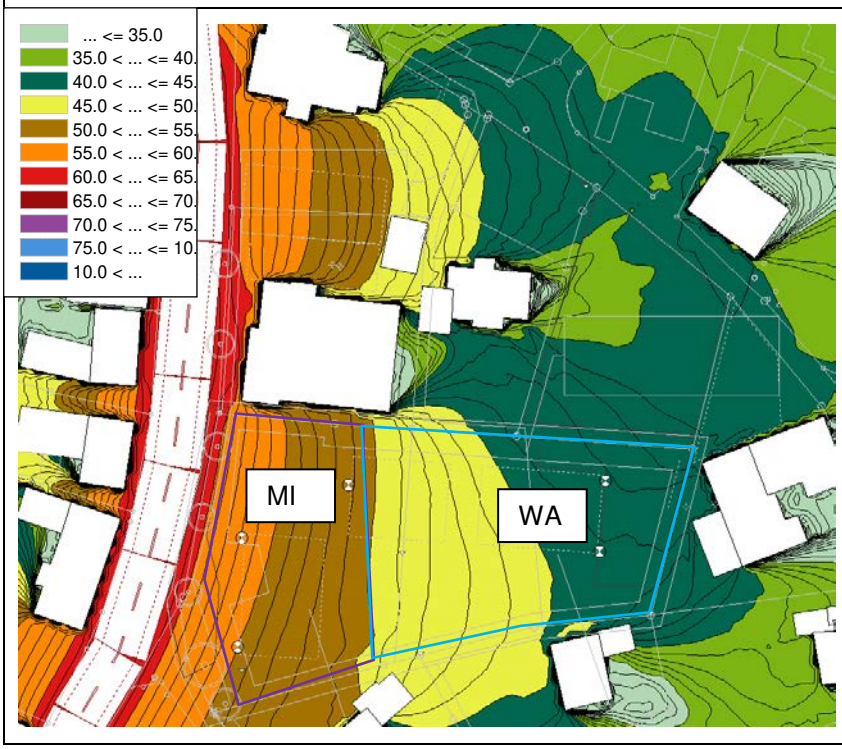
Beurteilungspegel nachts Gewerbe	Orientierungswert gemäß DIN 18005	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm
	WA: 40 MI: 45	WA: 40 MI: 45

Tabelle 16: Beurteilungspegel nachts dB(A)

Beurteilungspegel nachts Straße	Orientierungs wert gemäß DIN 18005	Immissions-grenzwert gemäß 16. BImSchV
	WA: 45 MI: 50	WA: 49 MI: 54

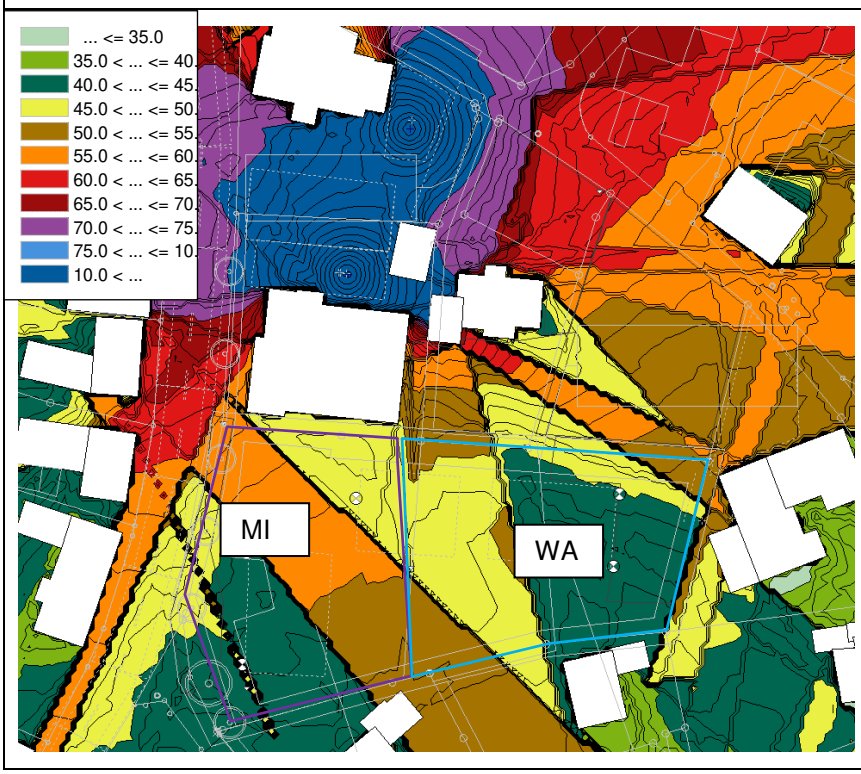
<u>Beurteilung:</u>

Nachts werden durch den Betrieb des Landwirtschaftlichen Betriebs und der Metzgerei die Immissionsrichtwerte /3/ im Bereich des allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets eingehalten (**Tabelle 15**).

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden durch den Verkehrslärm im westlichen Bereich des Mischgebiets und im westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets überschritten. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden im Bereich des Mischgebiets und im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets überschritten (**Tabelle 16**).

9.2 Spitzenpegel Gewerbe

Tabelle 17: Spitzenpegel tags

Spitzenpegel tags Gewerbe	Geräuschspitzen gemäß TA Lärm
	WA: 85 MI: 90

Beurteilung:

Die Spitzenpegel halten die zulässigen Werte der TA Lärm ein.

Nachts treten keine Spitzenpegel auf.

9.3 Beurteilungspegel gemäß TA Lärm

Die Ausgangsdaten zur Berechnung der Immissionen werden in dem Abschnitt 6.3 beschrieben. Die Berechnungsergebnisse sind nachfolgend aufgeführt sowie in der Anlage 2 zu diesem Gutachten zahlenmäßig detailliert dargestellt.

Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7 beschriebenen Geräuschemissionen ergeben sich die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Beurteilungspegel an den Immissionsorten. Die Berechnung erfolgte geschossweise. In der nachfolgenden Tabelle sind die zu erwartenden Beurteilungspegel an den in Abbildung 2 untersuchten Immissionsorten im Erdgeschoss dargestellt:

Tabelle 18: Beurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum „tags“ und „nachts“ in dB(A)

Immissionsort	Beurteilungs-pegel tags (06^{00} – 22^{00})	Beurteilungs-pegel nachts (22^{00} – 06^{00})	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm	Eingehalten
IO 1	64,4	37,0	55 / 40	Nein
IO 2	64,9	39,2	55 / 40	Nein
IO 3	63,3	38,0	55 / 40	Nein

Beurteilung:

Den Ergebnissen aus der **Tabelle 18** ist zu entnehmen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel aus der Belastung durch die bestehenden Betriebe, „tags“ und „nachts“ die Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm für die Betriebe an den Immissionspunkten nicht einhält.

9.4 Beurteilungspegel gemäß 16. BImSchV

Die Ausgangsdaten zur Berechnung der Immissionen werden in dem Abschnitt 6.2 beschrieben. Die Berechnungsergebnisse sind nachfolgend aufgeführt sowie in der Anlage 1 zu diesem Gutachten zahlenmäßig detailliert dargestellt. Die detaillierte Ausbreitungsberechnung für die Immissionsorte ist in Anlage 2 dargestellt.

Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 7.9 beschriebenen Geräuschemissionen ergeben sich die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Beurteilungspegel an den Immissionsorten. Die Berechnung erfolgte geschossweise. In der nachfolgenden Tabelle sind die zu erwartenden Beurteilungsegel an den in Abbildung 2 untersuchten Immissionsorten im Erdgeschoss dargestellt:

Tabelle 19: Beurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum „tags“ und „nachts“ in dB(A)

Immissionsort	Beurteilungs-pegel tags (06^{00} – 22^{00})	Beurteilungs-pegel nachts (22^{00} – 06^{00})	Immissionsgrenzwerte gemäß 16.BImSchV	Eingehalten
IO 4	52,1	43,3	59 / 49	Ja
IO 5	59,1	50,4	64 / 54	Ja
IO 6	65,4	56,6	64 / 54	Nein

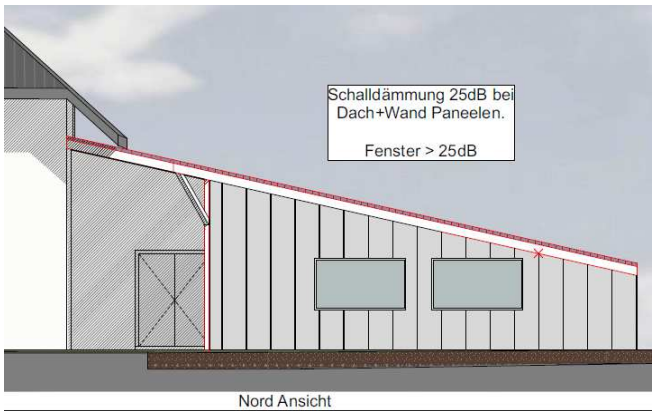
Beurteilung:

Den Ergebnissen aus der **Tabelle 19** ist zu entnehmen, dass die prognostizierten Beurteilungspegel aus der Verkehrsbelastung, „tags“ und „nachts“ die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16.BImSchV /2/ an den Immissionspunkten um maximal 1,4 dB überschritten.

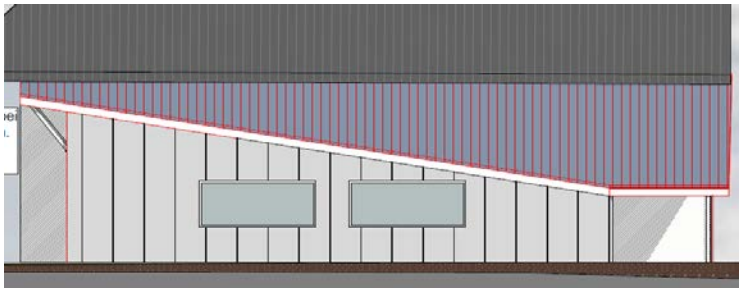
10 Maßnahmen

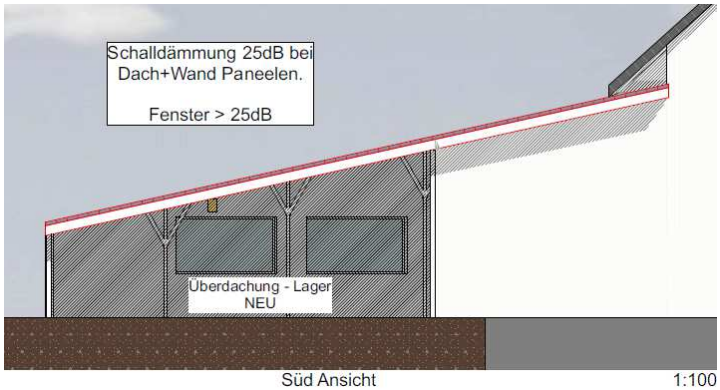
Um die Immissionsrichtwerte im Bebauungsplanänderungsgebiet einzuhalten, müssen die Kreissägearbeiten des landwirtschaftlichen Betriebes in das Innere der neu errichteten Einhausung des Hofs verlegt werden. Die Kältemaschine befindet sich ebenfalls in der neu errichteten Einhausung und kann gegebenenfalls gegen ein neueres Gerät ausgetauscht werden (mit derselben oder geringerer Schalleistung).

Betrachtung der Einhausung:



Nord Ansicht





Süd Ansicht 1:100

Für Wände und Dach wurde ein Schalldämmmaß von $R_w \geq 25$ dB angenommen, ebenso für die seitlichen Lichtbänder. Die Öffnungen in den Wänden wurden mit einer Fläche von A ≈ 24 m² angesetzt. Die Absorptionsfläche in der Einhausung wurde mit A ≈ 80 m² berechnet.

Tabelle 20: Maßnahmen: Beurteilungspegel tags mit Einhausung des Hofs – 1.Szenario

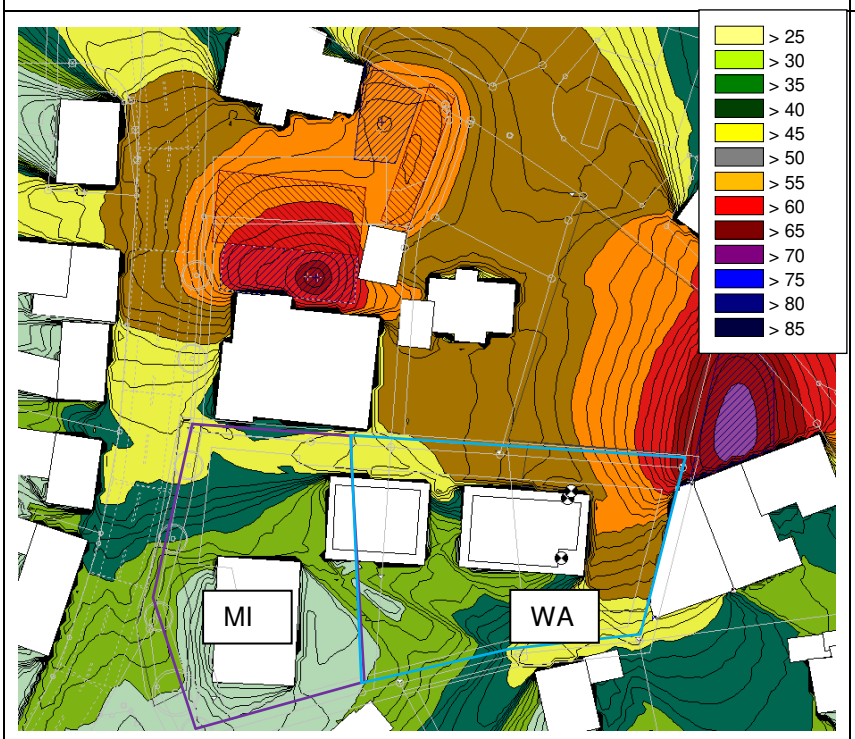
Beurteilungspegel tags Gewerbe	Orientierungswert gemäß DIN 18005	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm
	WA: 55 MI: 60	WA: 55 MI: 60

Tabelle 21: Maßnahmen: Beurteilungspegel tags mit Einhausung des Hofs – 2.Szenario

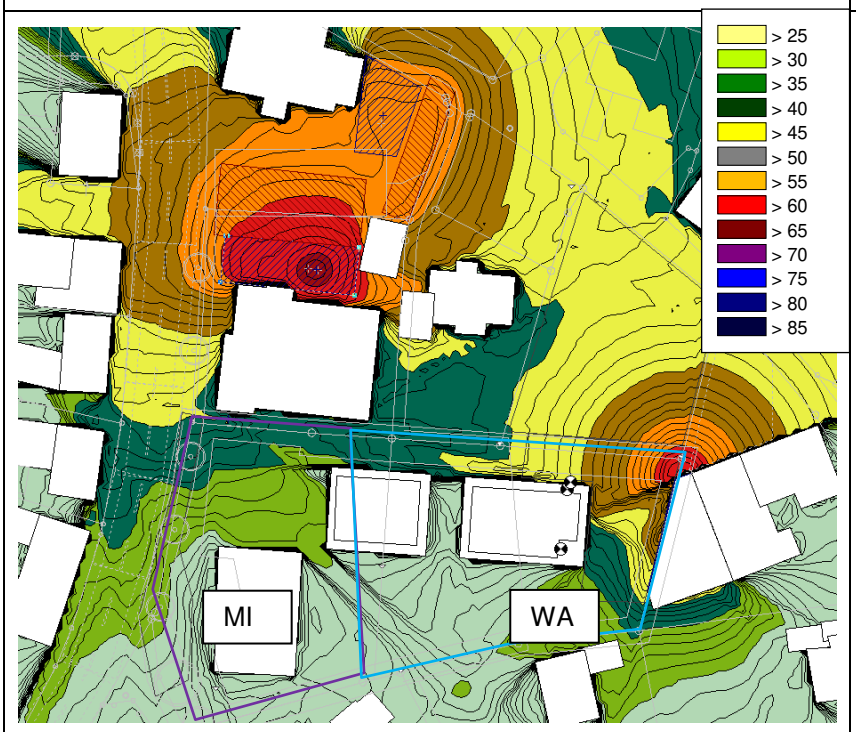
Beurteilungspegel tags Gewerbe	Orientierungswert gemäß DIN 18005	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm
	WA: 55 MI: 60	WA: 55 MI: 60

Tabelle 22: Maßnahmen: Beurteilungspegel tags mit Einhausung des Hofs – 3.Szenario

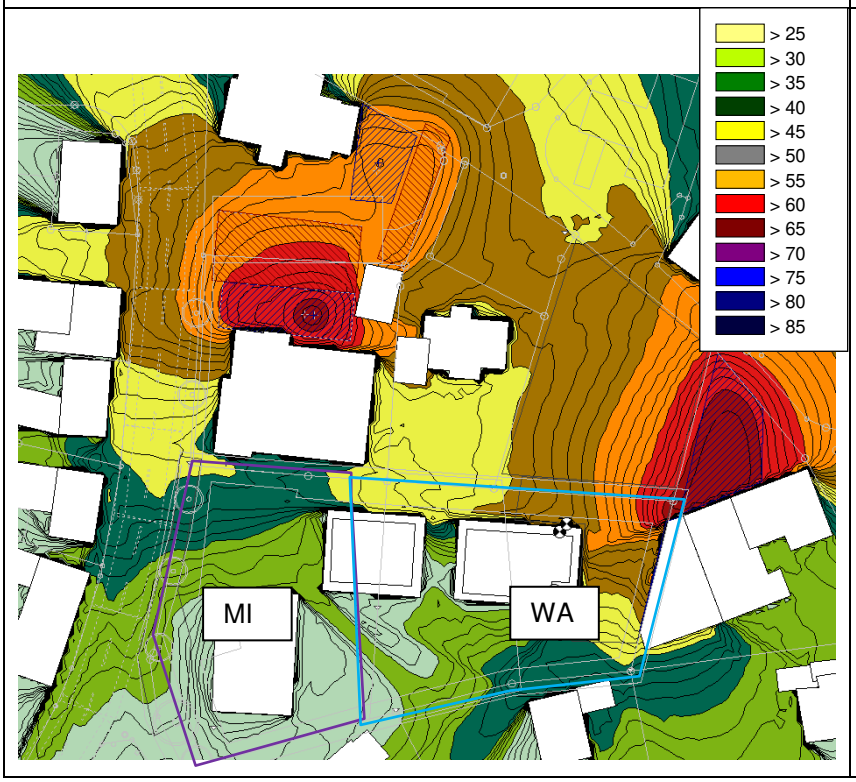
Beurteilungspegel tags Gewerbe	Orientierungswert gemäß DIN 18005	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm
	WA: 55 MI: 60	WA: 55 MI: 60

Tabelle 23: Maßnahmen: Beurteilungspegel nachts mit Einhausung des Hofs

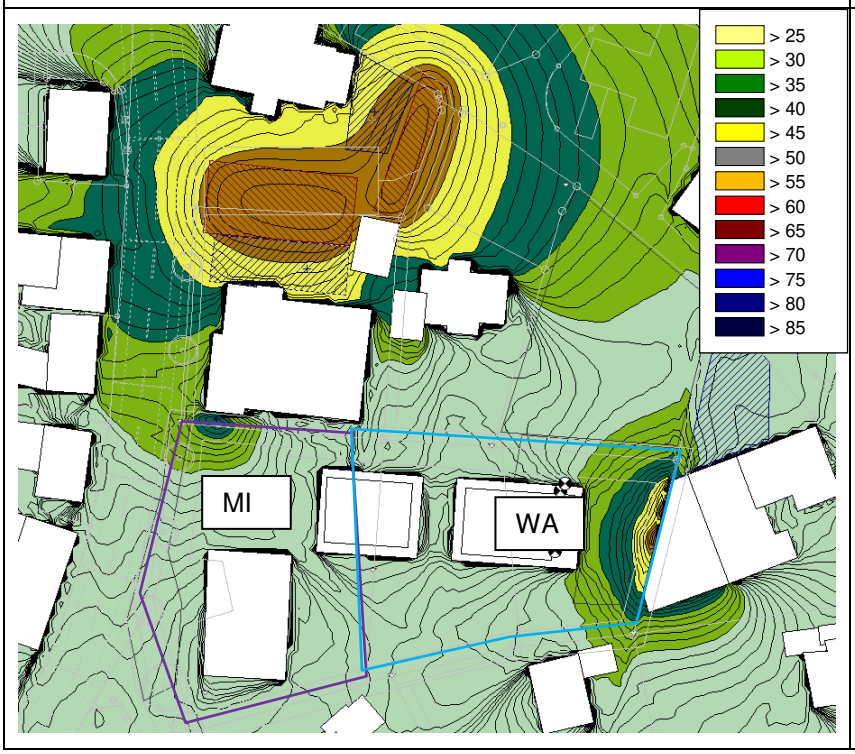
Beurteilungspegel nachts Gewerbe	Orientierungswert gemäß DIN 18005	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm
	WA: 40 MI: 45	WA: 40 MI: 45

Tabelle 24: Beurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum „tags“ und „nachts“ in dB(A)

Immissionsort	Beurteilungspegel tags (06^{00} – 22^{00})	Beurteilungspegel nachts (22^{00} – 06^{00})	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm	Eingehalten
IO 1	47,3	33,5	55 / 40	Ja
	38,4	34,6		
	45,8	34,6		
IO 2	55,0	30,6	55 / 40	Ja
	50,7	30,8		
	54,9	30,8		
IO 3	54,8	32,4	55 / 40	Ja
	50,2	32,8		
	54,6	32,8		

Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten unter Berücksichtigung der in Kapitel 10 beschriebenen Maßnahmen.

11 Qualität der Prognose

11.1 Gewerbelärm

Die Schallpegel, die als Grundlage der Prognose der Geräuschbelastung durch die Metzgerei und den landwirtschaftlichen Betrieb herangezogen werden, basieren im Wesentlichen auf Untersuchungsberichten von Landesbehörden und Umweltämtern. Es wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende statistische Absicherung der in den Berichten genannten Messwerte und Emissionspegel gewährleistet ist. Als Eingangsgrößen bezüglich der Anzahl der Fahrzeuge, Verladevorgänge o. Ä. wurden maximale Ansätze gewählt.

Die Parkplätze wurden anhand der Parkplatzlärmstudie (6. Überarbeitete Version) des bayrischen Landesamtes für Umwelt berechnet. Hierfür wurde der Ansatz eines Gaststätten-Parkplatzes ausgewiesen.

Es wurde eine detaillierte Prognose im Sinne der TA Lärm durchgeführt. Die Berechnung erfolgte, soweit möglich, frequenzabhängig in Oktavbändern.

Für die meteorologische Korrektur wurde C_{met} = 0 dB angesetzt, welches eine ausbreitungsgünstige Situation (Mitwindwetterlage) berücksichtigt.

11.2 Verkehrslärm

Die Verkehrsstärken der untersuchten Straße, die als Grundlage der Emissionsberechnung der L99 herangezogen werden, basieren auf der Verkehrsuntersuchung Ortenberg. Zur Berücksichtigung der Verkehrssteigerung wurde ein Zuschlag von 12 % des darin angegebenen Verkehrsaufkommens hinzuaddiert. Die Geräuschimmissionen wurden streng nach RLS-90 /2/ berechnet.

12 Hinweise zur städtebaulichen Abwägung

Hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen des Straßenverkehrs wird festgestellt:

- Die Immissionsgrenzwerte werden nur an einer Fassade der geplanten Gebäude überschritten
- In dieser Fassade sind keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorgesehen
- die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beträgt nur ca. 1,4 dB(A) tags und ca. 2,6 dB(A) nachts
- die Einhaltung gesundheitlich zuträglicher Innenraumpegel wird durch die Erfüllung der Anforderungen der DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm gewährleistet
- der Außenbereich wird überwiegend tags genutzt. Hier erscheint die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte als zumutbar
- Aktive LS-Maßnahmen könnten in Form einer Ausweisung als Tempo 30 Zone angeregt werden
- Lärmschutzwände kommen hier eher nicht in Betracht

13 Zusammenfassung

Die Gemeinde Ortenberg plant die 5. Änderung des Bebauungsplans „Im oberen Steinfeld, Am Kochgässle, Hinterm Berg“ als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA). Dadurch wurde die schalltechnische Untersuchung der Bebauungsplanänderung notwendig.

Auftragsgemäß wurden die durch den Verkehrs- und Gewerbelärm verursachten, auf die schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und nach den aktuellen gültigen Richtlinien beurteilt.

Anhand der Berechnungen der Geräuschimmissionen des Straßenverkehrslärms der Hauptstraße L99 wird unter Berücksichtigung der in Kapitel 7 angesetzten Geräuschemissionen prognostiziert, dass die Orientierungswerte für den Prognosefall 2030 nach DIN 18005 -1 Beiblatt 1 /1/ und die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV im westlichen Bereich an der geplanten Wohnbebauung teilweise **überschritten** werden.

Für die Gebäude sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch einen Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 zu dimensionieren sind. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 9 dargestellten Beurteilungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie dem Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

Es ist geplant Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen, d. h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume bzw. deren Fenster an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

Die Berechnungen ergaben, dass mit den beschriebenen Maßnahmen durch die Immissionen des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm /3/ im Zeitbereich tags **eingehalten** werden.

Nachts werden die Immissionsrichtwerte ebenfalls **eingehalten**.

L. Berchtold
(Sachbearbeiter)

H. Gerlinger
(Messstellenleitung)

Gerlinger + Merkle * Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH * Mess-Stelle nach §§ 26, 28 BImSchG für Geräusche

Dieser Bericht umfasst 41 Seiten und 3 Anlage.

Anlage 3: Eingabedaten

Die Änderung, Vervielfältigung und/oder die Veröffentlichung dieses Schriftsatzes - auch auszugsweise - ist nur nach Zustimmung des Verfassers zulässig.

Fertigung: .....
Anlage:.....3 .....
Blatt:.....1 – 10 .....

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum

a) Bebauungsplan "Flurstück Nr. 133" und den

b) zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet MI

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als MI ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche – Tiefgaragen – nicht mitzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Hauptstraße) – festgelegt mit + 162,00 m ü.NN.

2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der Dachaufkantung) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt – bezogen auf den unteren Bezugspunkt.

Wird die Außenwand des obersten Geschosses um mind. 1,50 m zurückgesetzt (Attikageschoss) gegenüber dem darunter liegenden Vollgeschoss, darf die zulässige Wandhöhe für das zurückgesetzte Geschoss um bis zu 2,80 m erhöht werden.

Für Vorbauten wie z.B. Treppenhäuser innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Breite von insgesamt max. 5,00 m je Gebäude und mit Flachdach darf die zulässige Wandhöhe um max. 2,30 m erhöht werden.

Für Terrassenüberdachungen mit Flachdach im Attikageschoss, die um mindestens 2,50 m schmaler sind gegenüber der Länge der vorgelagerten Balkone, darf die zulässige Wandhöhe um max. 2,30 m erhöht werden.

2.2.2 Für Balkonüberdachungen mit Flachdach darf die Wandhöhe (= Maximalhöhe) max. 6,80 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

2.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut – gemessen in der Senkrechten) wird gemäß den Eintragungen im Plan – bezogen auf den unteren Bezugspunkt festgesetzt.

2.2.4 Für den Anbau (Hofladen) mit Flachdach im Erdgeschoss – gekennzeichnet im Plan mit "EG" – beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 4,20 m – bezogen auf den unteren Bezugspunkt.

2.2.5 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird mit 163,00 m+NN festgesetzt. Hiervon sind Abweichungen von ± 0,20 m zulässig.

3 Bauweise

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

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

E - offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Hauptbaukörper wird im "Zeichnerischen Teil" durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.

Innerhalb der mit "Balkon" gekennzeichneten Baufelder sind nur Balkone zulässig. Eine Überdachung der Balkone ist zulässig (s. Ziff. 2.2.2). Terrassen im EG dürfen die Baugrenze (Balkon) um max. 2,50 m überschreiten (Ausnahme nach § 23 (3) Satz 3 BauNVO).

Innerhalb des mit "EG" gekennzeichneten Baufelds ist nur ein Anbau im Erdgeschoss zulässig (s. Ziff. 2.2.4).

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO einschließlich Nebenanlagen wie Rampen, Außentreppen, überdachte Fahrradstellplätze und Terrassen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, im allgemeinen Wohngebiet jedoch nur nördlich der ausgewiesenen Bauflächen.

Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Tiefgaragen sind innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen und der "Flächen für Tiefgaragen" zulässig.

7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß den Eintragungen im Plan festgelegt.

8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

An der Grundstücksausfahrt zur Hauptstraße ist ein Sichtdreieck von 3 x 70 m von jeglicher Bebauung - auch Nebenanlagen - über 0,80 m Höhe freizuhalten (ausgenommen: Maste, Hochstämme, etc.)

9 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Südwesten des Planungsgebiets wird eine Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation - ausgewiesen.

10 Flächen für Aufschüttungen • Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Baugrundstücke sind von den Eigentümern mindestens auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße aufzuschütten.

Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen (1 : 1,5 und flacher) anzupassen.

Alternativ sind Mauern bzw. Stützmauern in Absprache mit dem Angrenzer zulässig.

Von den Grundstückseigentümern ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke gelangt, ggf. ist hierzu von den Grundstückseigentümern am Fuß der Böschung eine Mulde anzulegen, um dauerhaft das von den Böschungen anfallende Oberflächenwasser abzufangen.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziff. 10.1 bis 10.3) sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan Bühl, vom 18.12.2018 durchzuführen.

11.1 Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die notwendige Entfernung der Vegetation inklusive der Bäume, ist außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit von März bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden, durchzuführen. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen sind zu berücksichtigen.

Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln temporäre Strukturen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container), nicht als Brutplatz genutzt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten, aber auch der Abriss von Schuppen und Gebäuden sind im Hinblick auf Fledermausvorkommen in Höhlen bzw. Spalten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei ist eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung und dem Gebäudeabriss durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Nestersuche bzw. Kontrolle stattfinden. Bei positivem Befund kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

11.2 Maßnahmen für Eidechsen

Entlang des nördlichen Baufensters ist über die gesamte Breite des Geltungsbereiches ein Reptilienzaun aufzustellen, der spätestens vor Baubeginn errichtet werden muss, sodass Individuen der beiden eventuell vorkommenden Reptilienarten während der Bauzeit nicht in den Gefahrenbereich der Baustelle einwandern können. Dieser Reptilienzaun ist in das Erdreich einzugraben und muss eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Der Zaun sowie die Befestigungspfosten müssen eine glatte Oberfläche besitzen, um ein Überklettern der Tiere auszuschließen (u.a. LAUFER 2014). Der Reptilienzaun muss die gesamte Bauzeit über stehen bleiben. Erst nach vollständiger Herstellung der geplanten Gebäude, Fußwege oder Parkplatzflächen darf er wieder entfernt werden. Zur besseren Absicherung muss in westlicher Richtung neben dem Reptilienzaun ein Bauzaun errichtet werden, der sowohl den Reptilienzaun, aber auch die angrenzenden Bereiche schützt.

11.3 Maßnahmen für Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Falls sich während der Bauzeit wassergefüllte Fahrspuren oder größere flache, durch Regenwasser gefüllte Pfützen bilden, sind diese umgehend zu beseitigen, damit dort keine Gelbbauchunken und Kreuzkröten laichen können.

11.4 Private Stellplatzflächen

Die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen (Faktor 0,7: z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster, Schotterrasen etc.) herzustellen.

11.5 Aufhängen von Nistkästen

In räumlichem Zusammenhang sind drei Nisthilfen für den Haussperling vor. dem Abriss des Geräteschuppens aufzuhängen.

Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen.

12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Flächenbezogenes Pflanzgebot

Je angefangener 1.000 m² Baugrundstück sind mind. 1 Laub- oder Obstbaum oder mind. 3 einheimische Sträucher aus der Artenliste anzupflanzen. Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar. Vorhandene und dauerhaft erhaltene Bäume sind auf dieses Pflanzgebot anzurechnen.

12.2 Erhalt von Bäumen

Die im "Zeichn. Teil" dargestellten Laubbäume (Blutbuchen, Spitzahorn) auf Flst.Nr. 133 längs der Hauptstraße sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Wenn dies aufgrund der Baumaßnahme nicht möglich ist, sind mind. 4 standortgerechte Laubbäume (HST, StU 12/11, 3xv) längs der Hauptstraße anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben/- gruben sind ausreichend zu dimensionieren.

12.3 Tiefgaragen

Die Dächer von Tiefgaragen sind einzugrünen. Soweit sie aus dem Gelände herausragen, sind die Wandflächen anzuschütten und zu bepflanzen.

13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzmaßnahmen

Da gemäß der Prognose im Schalltechnische Gutachten[1] die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im westlichen Bereich an der geplanten Wohnbebauung teilweise überschritten werden, sind für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die durch einen Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 zu dimensionieren sind. Unter Berücksichtigung der im Schalltechnischen Gutachten, Kapitel 9, dargestellten Beurteilungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der auf den Einzelfall abgestimmte und raumweise betrachtete Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 sowie dem Entwurf der Änderung A1 Ausgabe Januar 2017 zu führen und die Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind entsprechend zu dimensionieren.

Vorzusehen sind Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen, d. h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume bzw. deren Fenster an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, sind in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzepts zu gewährleisten.

[1] Schalltechnisches Gutachten Nr. 18-198/29 vom 19.04.2021, Gerlinger + Merkle, Schorndorf

14 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen (inkl. 1 m Bankett) Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1:1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

Erforderliche Betonstützen für Randeinfassungen etc. sowie Hydranten, Verteilerkästen, Kandelaber und Masten für Verkehrsschilder etc. werden ebenfalls auf den privaten Grundstücken angelegt auf einem Geländestreifen von ca. 0,75 m Tiefe ab dem Rand der Verkehrsfläche und sind zu dulden.

15 Anlage: Artenliste

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

Sie wurden der Liste "Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Ortenberg entnommen.
Herkunftsgebiet (6): Oberrheingraben
Naturraum (210): Offenburger Rheinebene

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	
Große Bäume:		
Bi*	**Betula pendula**	**(Hänge-Birke) *1**
Es*	**Fraxinus excelsior**	**(Gewöhnliche Esche) *3**
SP*	Populus alba	(Silber-Pappel)
SEi*	**Quercus robur**	**(Stiel-Eiche)**
Kleine bis mittelgroße Bäume:		
SEr*	**Alnus glutinosa**	**(Schwarz-Erle) *1**
Hb*	**Carpinus betulus**	**(Hainbuche)**
ZP*	**Populus tremula**	**(Zitterpappel, Espe)**
VKi*	**Prunus avium**	**(Vogel-Kirsche)**
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche) *2
SiW	**Salix alba**	**(Silber-Weide)**
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
FW	**Salix rubens**	**(Fahl-Weide)**
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
Sträucher:		
Hri	**Cornus sanguinea**	**(Roter Hartriegel) *2**
Ha	**Corylus avellana**	**(Gewöhnliche Hasel) *1**
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
ZWd	Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Pf	**Euonymus europaeus**	**(Gewöhnl. Pfaffenhütchen) *2**
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum) *2
Lig	**Ligustrum vulgare**	**(Gewöhnlicher Liguster) *2**
Sc	**Prunus spinosa**	**(Schlehe)**
HRo	**Rosa canina**	**(Echte Hunds-Rose)**
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
PW	**Salix purpurea**	**(Purpur-Weide)**
MW	Salix triandra	(Mandel-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball) *2

Durch Fettschrift hervorgehoben sind Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen. Bei den mit "*" gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

*1: allergene Arten

*2: giftige Arten

*3: aufgrund des Eschentriebsterbens wird die Anpflanzung der Gewöhnlichen Esche nicht empfohlen

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 74 LBO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung des Hauptdaches (Wohnhaus)

1.1.1 Die zulässige Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgelegt.

Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Überdachungen, Anbauten) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.1.2 Die Hauptgebäude sind mit Walmdächern zu versehen.

Bei Attikageschossen sind die Flächen zwischen Attikageschoss und darunter liegendem Vollgeschoss als bekieste, nicht begehbare (keine Platten etc.) Flächen auszuführen. Hierauf kann zugunsten von Terrassen verzichtet werden, wenn die Terrassen hinter den im Plan eingetragenen, vorgelagerten Balkonen liegen.

Innerhalb des mit "EG" gekennzeichneten Baufelds ist nur ein Anbau mit Flachdach zulässig.

1.1.3 Dachgauben sind nicht zulässig.

1.1.4 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder in ähnlicher Weise behandelter Ausführung und nur auf hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordneten Dachflächen (z.B. Überdachungen, Erker u.ä.) zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Sichtfelder an der Zufahrt in die Hauptstraße (L 99) sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedungen o.ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten

3 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird unabhängig von der Größe der Wohnung erhöht auf 2,0 Stellplätze je Wohnung.

4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser um Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen

(§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Zur Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren und zum Zwecke der Trinkwasserschonung sind die anfallenden Niederschlagswasser von zusätzlichen Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken zu sammeln und zurückzuhalten. Die Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder Vorfluter ist durch geeignete Maßnahmen (Zisterne, Mulde, etc.) zu begrenzen.

Freiburg, den	01.10.2018	BU-FEU-ba
	18.02.2019	BU-ta
	21.02.2019	FEU
	20.03.2019	BU-ta
	24.06.2019	BU-ba
	22.07.2019	BU-ta
	14.01.2020	FEU-BU-ta
	31.08.2020	FEU-BU-ba
	08.02.2021	
	22.02.2021	
	19.04.2021	BU-ta

185Pla14.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

.....

Planer

Ausgefertigt:

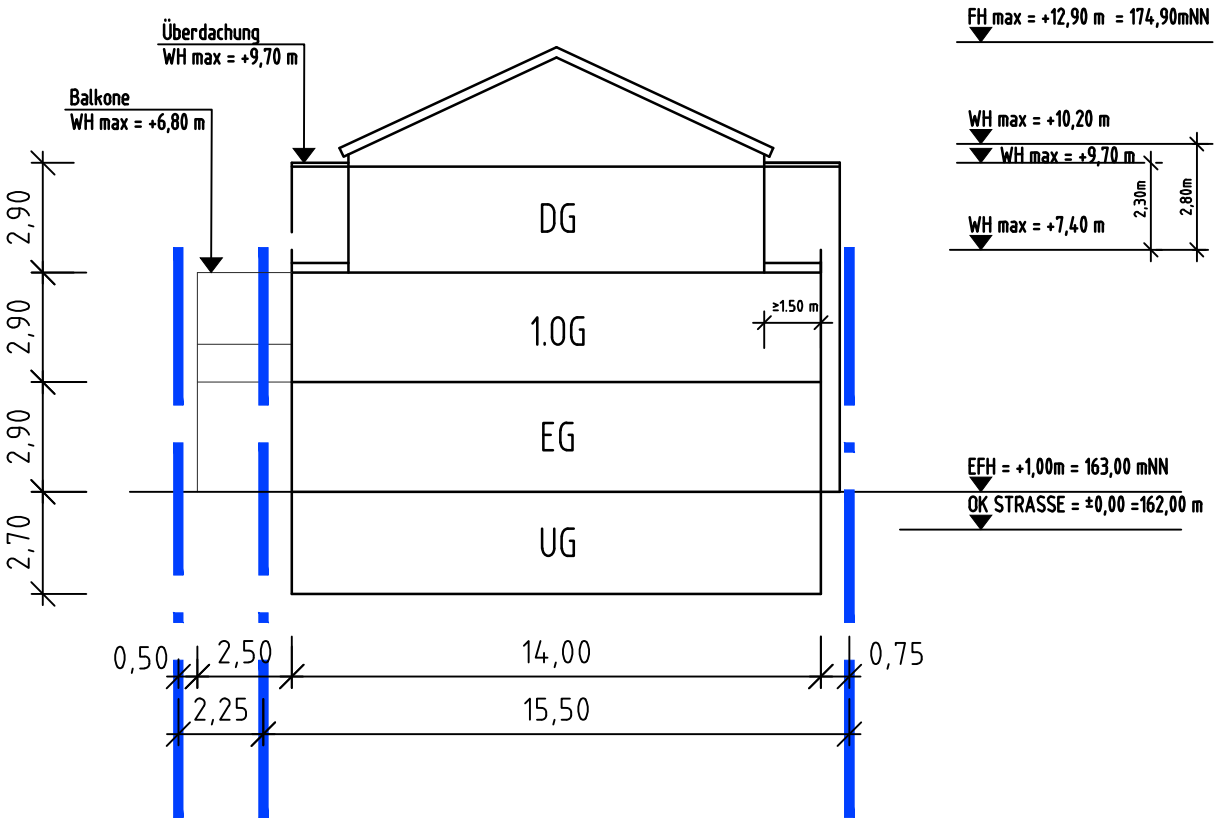
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den .....

.....

Markus Vollmer, Bürgermeister

SCHEMASCHNITT M. 1: 200 - ATTIKAGESCHOSS
(II VOLLGESCHOSSE + ATTIKAGESCHOSS)

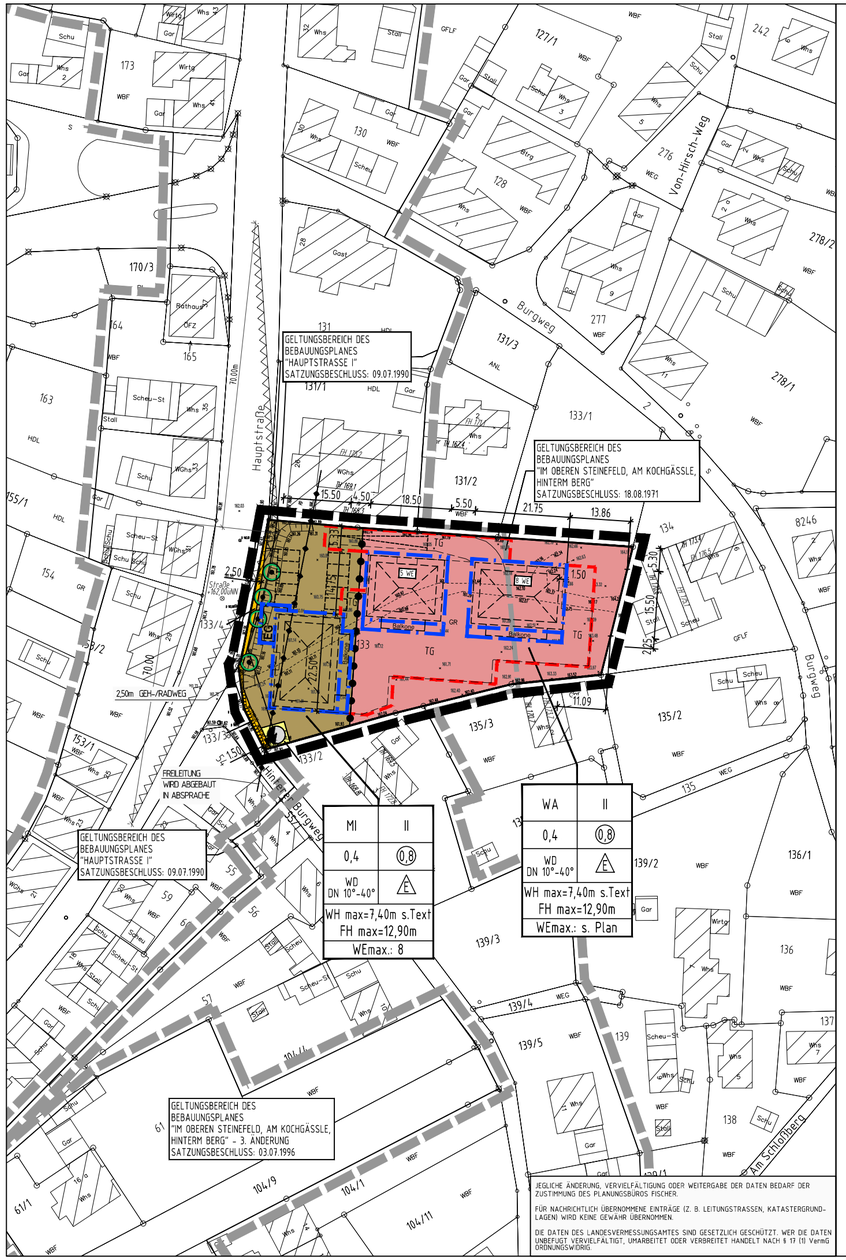


GEMEINDE ORTENBERG

PROJEKT:
BEBAUUNGSPLAN "FLST.-NR. 133"
SCHEMASCHNITT: ATTIKAGESCHOSS

DATUM: 18.02.2019	GEÄND.: 08.02.2021	PLANGR: DIN A4	ANLAGE:
PROJ NR.: 0918185	14.01.2020 22.02.2021		FERTIGUNG:
BEARB.: BU/WAG	28.07.2020 19.04.2021	DATEI: Systemschnitte.dwg	MAßST.: 1: 200
	14.09.2020		

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
79100 FREIBURG , GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24



LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- MI — MISCHGEBIET MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- WA — WOHNGEBIET WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 0,8 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH — WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) - S. TEXT
- FH — FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- E — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- GEHWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB) -TRAFOSTATION
- HAUPTVERSORGUNGS-UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) OBERIRDISCH
- ANPFLANZUNG/ ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)
- TG — FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- DN 10-40° — DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

- GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)

NUTZUNGSSCHABLONE

1	1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
4	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
5	5 = DACHNEIGUNG WD= WALMDACH
6	6 = BAUWEISE
7	7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M
8	8 = FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTGRENZE IN M
9	9 = WOHNEINHEITEN WE

GEMEINDE ORTENBERG

BEBAUUNGSPLAN

"FLST.-NR. 133"

ZEICHNERISCHER TEIL — NACH § 13a BauGB

AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 08.08.2020
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES — VOM _____
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG — AM _____

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 08.08.2020 — VOM _____
IN DER ZEIT — BIS _____
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG — AM _____

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 08.08.2020 — AM _____
§ 74 LBO VOM 18.07.2019,
§ 4 Abs. 1 GemO VOM 07.05.2020

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ORTENBERG ÜBEREINSTIMMEN.
ORTENBERG, DEN

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 08.08.2020
DURCH BEKANNTMACHUNG — VOM _____
ORTENBERG, DEN

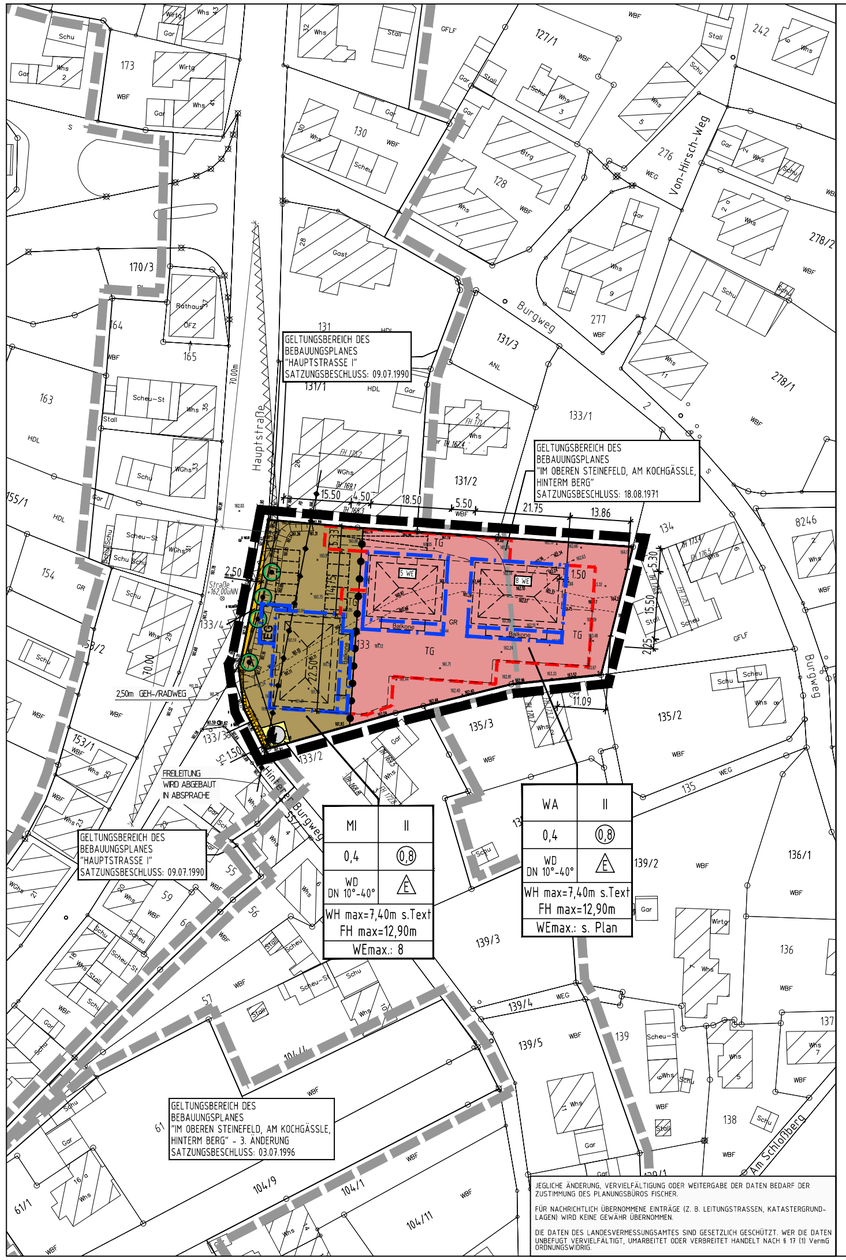
DER BÜRGERMEISTER

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

ORIGINAL-MAßSTAB: 1 : 1000 (0 10 20 30 40)

PLAN NR.:	DATUM: 27.09.2018	GEÄNDERT: 09.05.2019/ 28.07.2020 18.02.2019/ 24.06.2019/ 08.02.2021 11.03.2019/ 16.07.2019/ 22.02.2021 21.03.2019/ 22.07.2019/ 19.04.2021 29.03.2019/ 14.01.2020	FERTIGUNG: _____
PROJ. NR.: 0918185	BEARB.: BU/WAG		ANLAGE: _____
			BLATT: _____

590x297



LEGENDE:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- MI — MISCHGEBIET MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- WA — WOHNGEBIET WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- (0,8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WH — WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) - S. TEXT
- FH — FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- E — OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- GEHWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB) -TRAFOSTATION
- HAUPTVERSORGUNGS-UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) OBERIRDISCH
- ANPFLANZUNG/ ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)
- TG — FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- DN 10-40° — DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

3. HINWEISE

- GEPLANTE GEBÄUDE (UNVERBINDLICHER VORSCHLAG)

NUTZUNGSSCHABLONE

1	1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
4	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
5	5 = DACHNEIGUNG WD= WALMDACH
6	6 = BAUWEISE
7	7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M
8	8 = FIRSTHÖHE FH ALS HÖCHSTGRENZE IN M
9	9 = WOHNEINHEITEN WE

GEMEINDE ORTENBERG

BEBAUUNGSPLAN

"FLST.-NR. 133"

ZEICHNERISCHER TEIL — NACH § 13a BauGB

AUFGESTELLT

NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 08.08.2020
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES — VOM 22.07.2019
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG — AM 13.08.2019

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN

NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 08.08.2020
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

	2. OFFENLAGE:	1. OFFENLAGE:
VOM	08.03.2021	26.08.2019
BIS	08.04.2021	27.09.2019
AM	26.02.2021	13.08.2019

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 08.08.2020 — AM 19.04.2021
§ 74 LBO VOM 18.07.2019,
§ 4 Abs. 1 GemO VOM 07.05.2020

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER GEMEINDE ORTENBERG ÜBEREINSTIMMEN.
ORTENBERG, DEN

DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH

NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 08.08.2020
DURCH BEKANNTMACHUNG — VOM 30.04.2021
ORTENBERG, DEN

DER BÜRGERMEISTER

PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

ORIGINAL-MAßSTAB: 1 : 1000 (0 10 20 30 40)

PLAN NR.:	DATUM: 27.09.2018	GEÄNDERT: 09.05.2019/ 28.07.2020 18.02.2019/ 24.06.2019/ 08.02.2021 11.03.2019/ 16.07.2019/ 22.02.2021 21.03.2019/ 22.07.2019/ 19.04.2021 29.03.2019/ 14.01.2020	FERTIGUNG:
PROJ. NR.: 0918185	BEARB.: BU/WAG		ANLAGE:
			BLATT:

590x297