

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Farrenstall“ Stadtteil Oberbergen

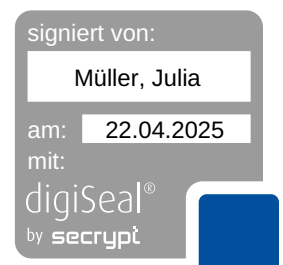
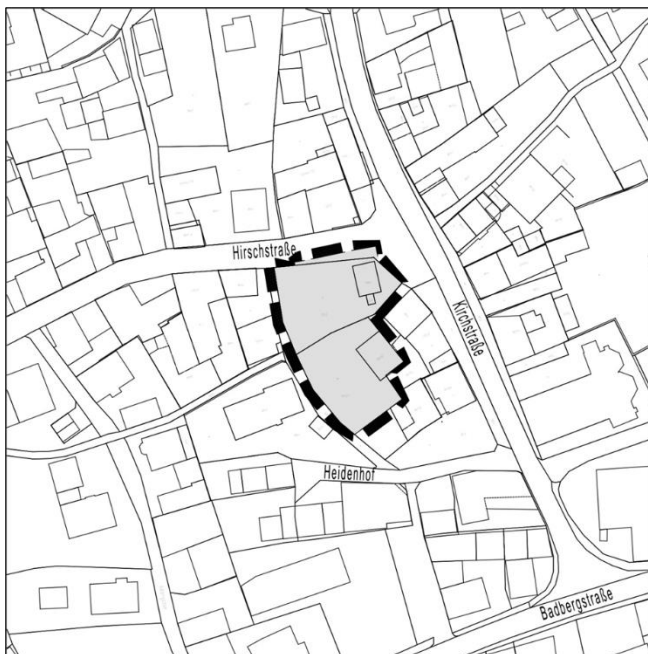
Beschluss zur Durchführung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Vogtsburg i.K. hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.10.2023 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Farrenstall“ nach § 13a BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Farrenstall“ sowie der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich durchzuführen. Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Farrenstall“ lag vom 30.10.2023 bis einschließlich 01.12.2023 öffentlich aus.

In seiner öffentlichen Sitzung am 09.07.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Vogtsburg i.K. den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Farrenstall“ sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Farrenstall“ lag vom 22.07.2024 bis einschließlich 06.09.2024 öffentlich aus.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18. März 2025 die Abwägung der Stellungnahmen vorgenommen, den geänderten Planentwurf gebilligt und die erneute Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Farrenstall“ ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Farrenstall“ soll einerseits die Grundlage für den Bau von 2 Gebäuden mit Wohnungen, Ferienwohnungen und gewerblicher Nutzung geschaffen werden, andererseits soll eine innerörtliche Brachfläche nutzbar gemacht werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll dabei die geordnete Einbindung in die umgebende Struktur (Gebäudetypologie, Orts- und Landschaftsbild) sicherstellen.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen gemeinsam mit der Begründung in der Zeit

vom 22.04.2025 bis einschließlich 20.05.2025 (Auslegungsfrist)

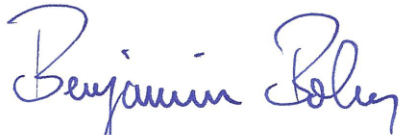
im Rathaus Vogtsburg, Bauamt, Bahnhofstraße 20 in 79235 Vogtsburg-Oberrotweil während den üblichen Öffnungszeiten des Rathauses montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr und zusätzlich dienstags von 14.00 bis 18.30 Uhr zur Einsichtnahme in Papierform öffentlich aus.

Die Unterlagen sind während der Auslegungsfrist auch auf der Homepage der Gemeinde unter folgendem Link einsehbar:

<https://www.vogtsburg.de/de-de/buergerservice-aktuelles/bekanntmachungen-satzungen-und-rvo/bebauungsplaene>

Während der Auslegungsfrist können in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf sowie dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan elektronisch an rathaus@vogtsburg.de übermittelt, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Wir weisen darauf hin, dass nicht fristgemäße abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Beteiligung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber geltend gemacht hätten werden können.

Vogtsburg i. K., 17.04.2025



Benjamin Bohn
Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FARRENSTALL“

Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl; Stadtteil Oberbergen

Entwurfssfassung vom 28. Februar 2025



Abbildung: Luftbild | Quelle Kartendienst LUBW

Inhalt:

Satzungen

Lage des Plangebietes

Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus:

- Planzeichnung
- Vorhabenplanung

Bebauungsvorschriften

Begründung

Anlagen:

- Vereinfachte Schutzgutbetrachtung / Umweltbeitrag und Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (IBA Umweltplanung)
- Baugrunduntersuchung (Geoconsult Ruppenthal GmbH)
- Aktennotiz /schalltechnische Beratung / Lärm-Immissionsschutz (Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans)
- Bewertung Hochwasser und Bewertung Starkregen (Büro Zink Ingenieure)
- Durchführungsvertrag

Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl

Bahnhofstraße 20 | 79235 Vogtsburg i.K.

Änderungen gegenüber der 1. Offenlage sind rot markiert!

SATZUNGEN DER STADT VOGTSBURG ÜBER:

a) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“, Stadtteil Oberbergen

b) die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“, Stadtteil Oberbergen

Der Gemeinderat der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl hat in seiner öffentlichen Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. 698), **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)**;
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl., S. 422).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für:

- die örtlichen Bauvorschriften nach §74 LBO, sowie
- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

ergibt sich aus der Abgrenzung im „Vorhaben – und Erschließungsplan“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“.

§ 2

Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Farrenstall“ bestehen aus:

- | | | | |
|----|---|-----|------------|
| a. | dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ bestehend aus | | |
| | • der Planzeichnung | vom | 28.02.2025 |
| | • der Vorhabenplanung | vom | 28.01.2025 |
| | mit Übersichtslageplan | vom | 25.02.2025 |
| b. | dem Textlichen Teil – Bebauungsvorschriften – | vom | 28.02.2025 |

Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|---|-----|------------|
| a. | der Plan „Lage des Plangebietes“ | vom | 28.02.2025 |
| b. | die gemeinsame Begründung | vom | 28.02.2025 |
| c. | Vereinfachte Schutzgutbetrachtung / Umweltbeitrag | | |
| | Mit der Artenschutzrechtlichen Abschätzung | vom | 30.10.2024 |
| d. | Baugrunduntersuchung (Geoconsult Ruppenthal GmbH) | vom | 25.08.2023 |
| e. | Aktennotiz /schalltechnische Beratung / Lärm-Immissionsschutz | | |
| | (Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans) | vom | 28.06.2024 |
| f. | Bewertung Hochwasser und Bewertung Starkregen | | |
| | (Büro Zink Ingenieure) | vom | 08.07.2024 |
| g. | der Durchführungsvertrag (erfolgt zum Satzungsbeschluss) | | |

§ 3

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | | | |
|----|--|-----|------------|
| a. | den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes „Farrenstall“ | vom | 28.02.2025 |
| b. | dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ bestehend aus | | |
| | • der Planzeichnung | vom | 28.02.2025 |
| | • der Vorhabenplanung | vom | 28.01.2025 |
| | mit Übersichtslageplan | vom | 25.02.2025 |

Beigefügt sind:

- | | | | |
|----|----------------------------------|-----|------------|
| a. | der Plan „Lage des Plangebietes“ | vom | 28.02.2025 |
| b. | die gemeinsame Begründung | vom | 28.02.2025 |

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gem. § 75 (3) 2. LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- die in Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften genannten Dachformen, Dachneigungen und Dachoberflächenausführungen sowie die Terrassen und Balkonausführungen im Flachdachbereich nicht einhält;
- die in Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften genannten Anordnungen und Ausführungen zu Solaranlagen und vergleichbaren Schrägverglasungen nicht einhält;
- die in Ziffer 1.3 der örtlichen Bauvorschriften genannten Fassadenausbildungen nicht einhält;
- die in Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften genannten Ausführungen der nichtüberbauten Grundstücksflächen nicht einhält.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000,- Euro geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b 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 (3) BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,- Euro geahndet werden.

§ 5

Überlagerung mit dem Bebauungsplan "Innerort"

Teile des Bebauungsplanes "Innerort", in Kraft getreten am 27.05.1995 werden durch vorliegenden Plan überlagert und durch Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Farrenstall“ im Überlagerungsbereich durch ein entsprechendes Deckblatt als überlagert gekennzeichnet.

§ 6

In-Kraft-Treten

Diese Satzung der Stadt Vogtsburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Vogtsburg im Kaiserstuhl, den

.....

Bürgermeister, Benjamin Bohn

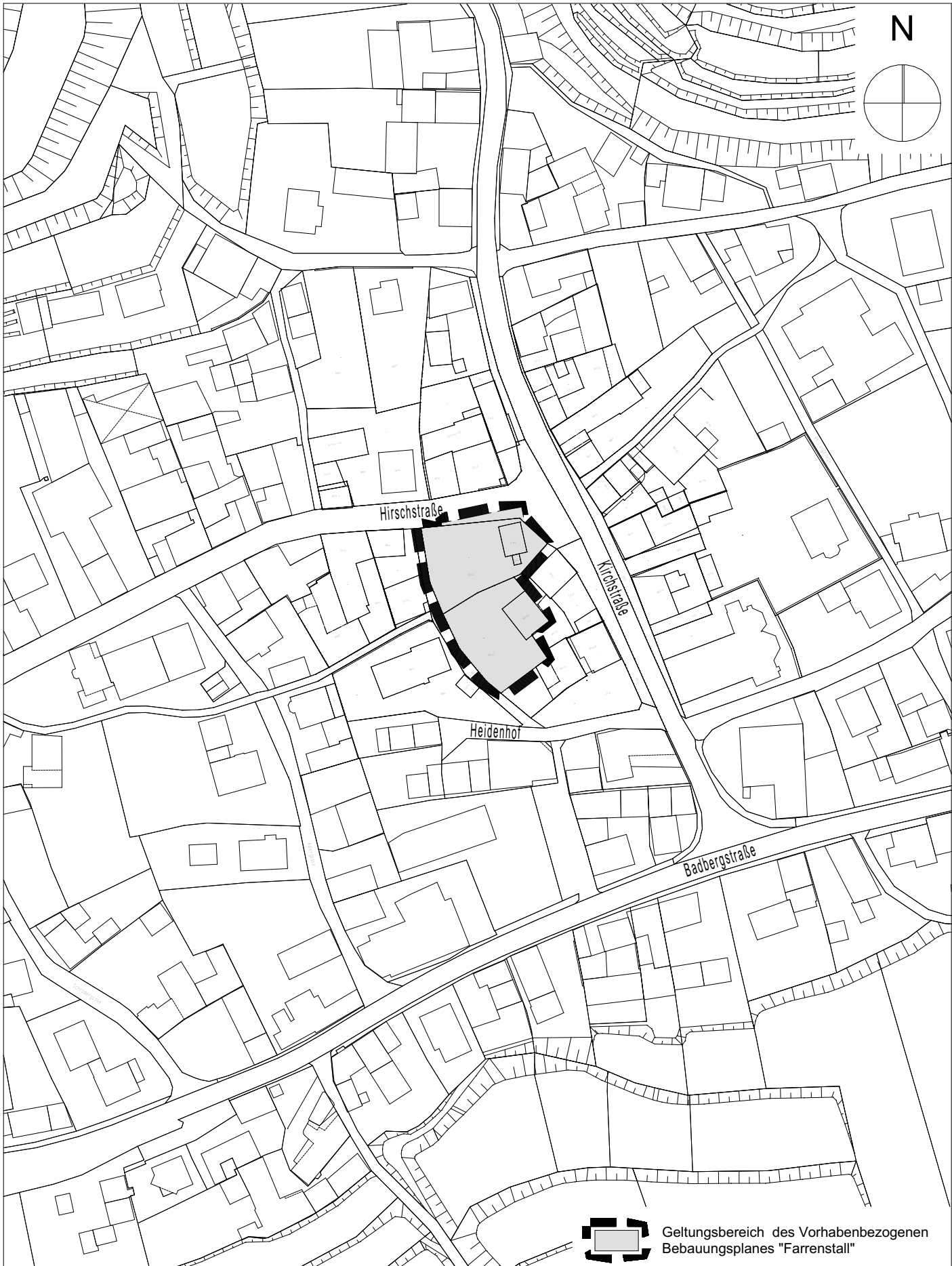
Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Vogtsburg im Kaiserstuhl, den

.....

Bürgermeister, Benjamin Bohn



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes "Farrenstall"

PROJEKT:
1954 - Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Farrenstall"
Stadt Vogtsburg i.K.
Stadtteil Oberbergen

KOMMUNE:
Stadt Vogtsburg i.K.
vertreten durch
Bürgermeister Benjamin Bohn
Bahnhofstraße 20
79235 Vogtsburg i.K.
Tel: 07622 812-0
Fax: 07622 812-46
E-Mail:
rathaus@vogtsburg.de
Web:
www.vogtsburg.de

PLANUNG:
THIELE³
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
Thomas Thiele
Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a,
79108 Freiburg
Langgässerweg 26,
64285 Darmstadt
Tel.: 0761 / 12021 - 0
E-mail: info@thielehoch3.de
www.thielehoch3.de

Lage des Plangebietes

Planungsstand: Entwurf

M 1:1500

Blattgröße: 297*210 A4

Datum: 28.02.2025

Dateiname: 1954_2025-02-28_Lage_des_Plangebietes_EW.pln

Plat: P108_projekte\000000_Projekte_TT11954_BPL_Farrenstall Oberbergen\07_Entwurf\1954_2025-02-28_Lage_des_Plangebietes_EW.pln

Datengrundlage:
- graph. Dateiauszug vom 05.04.06 06/001/1335
(c) staatliches Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg
- Bestandsaufnahme:
ASAL | PFAFF
Ingenieurbüro für Vermessung
öffentl. bestellter Vermesser



①	III VG	②	III VG	③	III VG
*	TH = max. 252,5 mÜNN FH = max. 257,5 mÜNN	*	TH = max. 252,5 m ÜNN FH = max. 256,5 m ÜNN	*	TH = max. 253,8 m ÜNN GH = max. 253,8 m ÜNN
0,6	-	0,6	-	0,6	-
SD 30° - 40°	o	SD / 20° - 40°	o	FD / 0° - 10°	a

* = siehe Ziffer 1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

1. Maß der baulichen Nutzung gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (VG)
TH	Traufhöhe als Höchstgrenze in m über NN
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze in m über NN
GH	Gebäude als Höchstgrenze in m über NN

2. Bauweise gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 und §23 BauNVO

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
— — —	Baugrenze
▲	beidseitiger Grenzanbau (Ziffer 3.1.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
↔	Hauptfirststrichtung

3. Verkehrsflächen gem. §9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

	öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Kfz-Stellplätze"
	Gehweg
	Ein- + Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Die Erschließung ist durch die an den Geltungsbereich angrenzende "Hirschstraße" vollständig gegeben.

4. Sonstige Planzeichen

	TGa	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
	gr/fr	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 9 BauGB)
	lr	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§9 (1) Nr. 9 BauGB)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 (7) BauGB)
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. §1 (4), §16 (5) BauNVO)

5. Darstellungen

	Whs	bestehende Gebäude
		abzubrechende Gebäude
		bestehende Einzelbaum
		ergänzende Bestandsvermessung (gemäß Vermessungsbüro Asal & Pfaff)
		innere Erschließung (gemäß Planung Architekturbüro Lentz.Frings & Partner)

6. Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, VG Traufhöhe, TH / Firsthöhe, FH / Gebäudehöhe, GH
Grundflächenzahl, GRZ	Geschossflächenzahl, GFZ
Dachform/Dachneigung	Bauweise
SD	geneigtes Dach
FD	Flachdach

Änderungen gegenüber der 1. Offenlage sind rot markiert!

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:	19.09.2023
Frühzeitige Beteiligung:	30.10.2023 - 01.12.2023
1. Offenlage	22.07.2024 - 30.08.2024
2. Offenlage	xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss:	xx.xx.xxxx
In Kraft getreten am:	xx.xx.xxxx

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Vogtsburg i.K. übereinstimmen.

Vogtsburg i.K., den

Benjamin Bohn
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach §10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Vogtsburg i.K., den

Benjamin Bohn
Bürgermeister

PROJEKT: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Farrenstall" der Stadt Vogtsburg / Stadtteil Oberbergen

KOMMUNE: Stadt Vogtsburg i.K. vertreten durch Herrn Bürgermeister Benjamin Bohn Bahnhofstraße 20 79235 Vogtsburg im Kaiserstuhl

PLAN: Vorhaben- und Erschließungsplan / Planzeichnung

MASSSTAB: 1:500

STAND: Entwurf / 28.02.2025

PLANUNG: THIELE³ ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
Thomas Thiele | Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Langgässerweg 26, 64285 Darmstadt
Tel.: 0761 / 12021 - 0
E-mail: info@thielehoch3.de
www.thielehoch3.de

PRJ. NR.: 1954



Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenplanung

ÜBERSICHTSPLAN M 1:200 A3 25.02.25



Lentz.Frings
Partner.Architekten

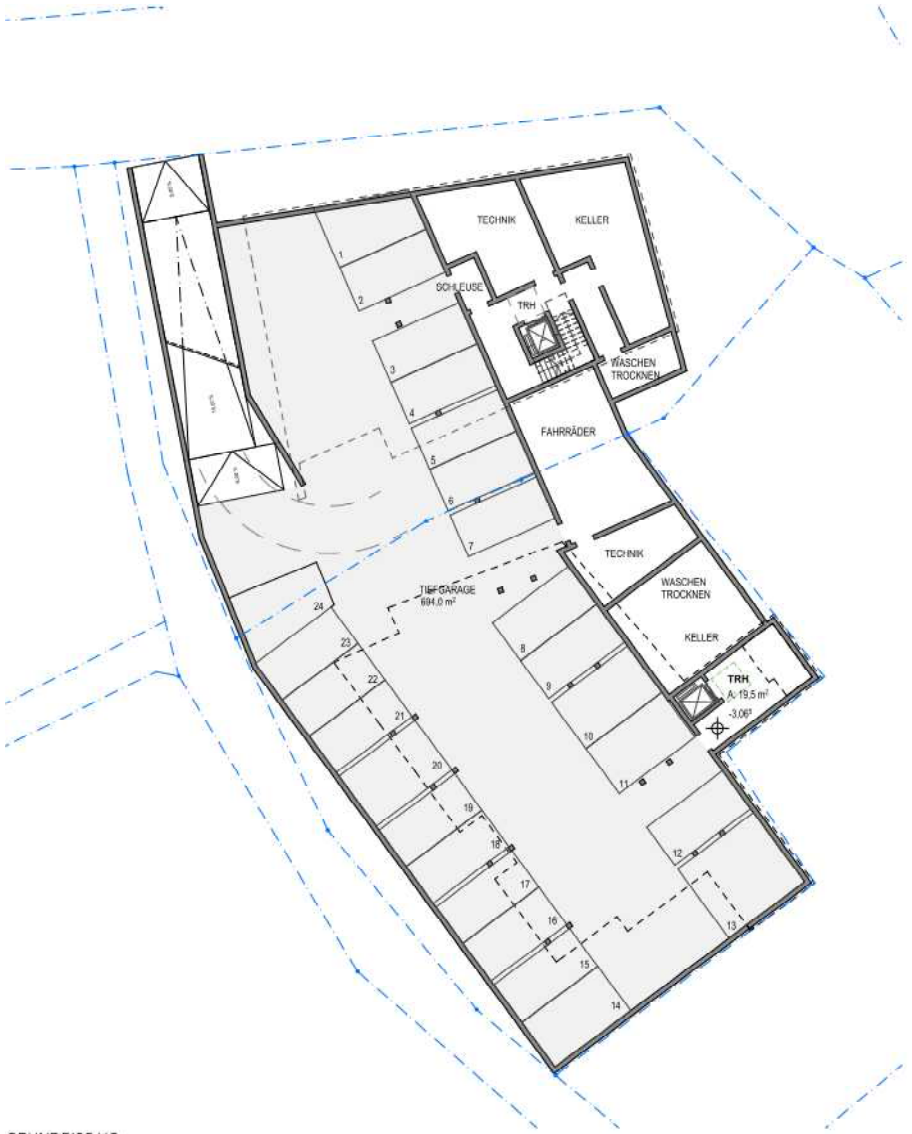
Am Sonnenstück 5
79418 Schliengen
t: 07635/68599-50
www.lfp-architekten.de



ANSICHT WEST



ANSICHT NORD VORDERHAUS



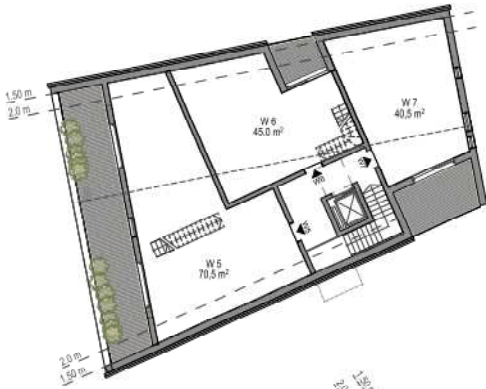
GRUNDRISS UG



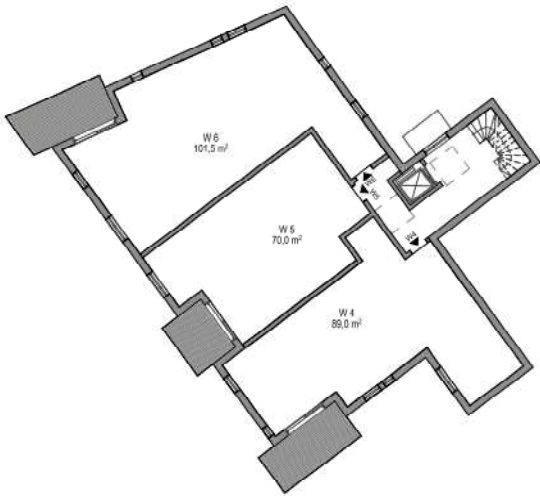
GRUNDRISS EG



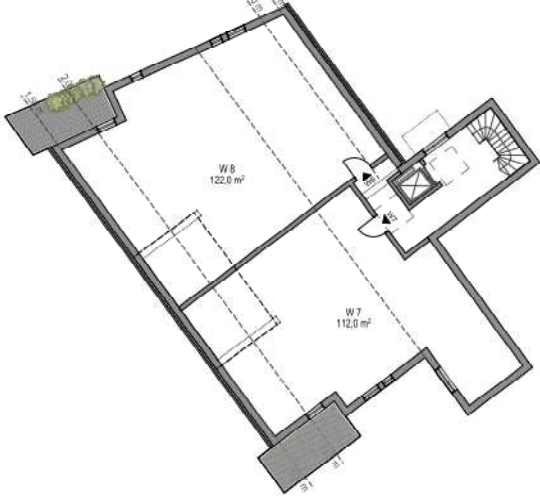
GRUNDRISS 1.OG



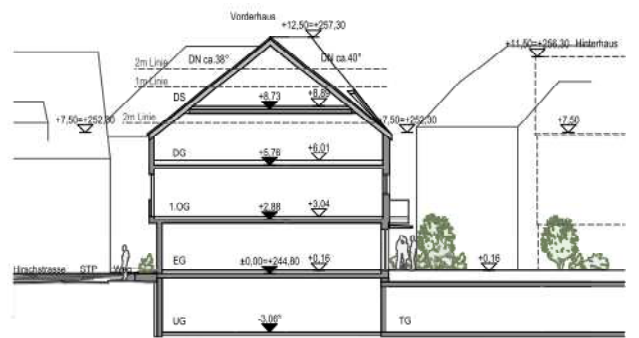
GRUNDRISS DG



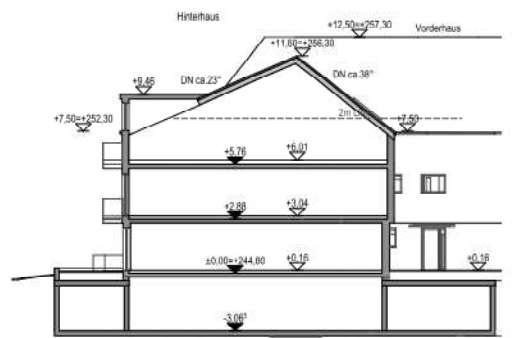
GRUNDRISS 1.OG



GRUNDRISS DG



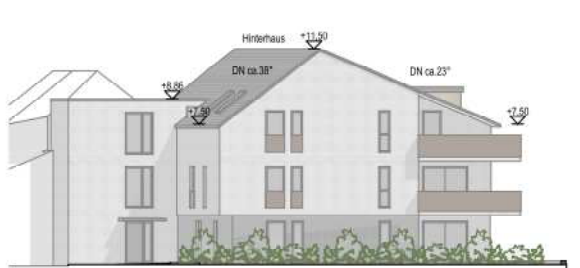
SCHNITT VORDERHAUS



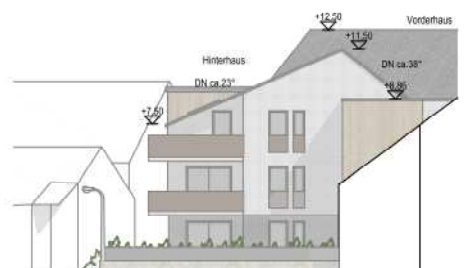
SCHNITT HINTERHAUS



ANSICHT OST



ANSICHT NORD HINTERHAUS



ANSICHT SÜD HINTERHAUS

Vorhaben- und Erschließungsplan /
Vorhabenplanung
28.01.2025



Vorhaben- und Erschließungsplan /
Vorhabenplanung



Lentz.Frings
Partner.Architekten

Am Sonnenstück 5
79418 Schliengen

t: 07635/68599-50
www.lfp-architekten.de

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FARRENTALL“

STADT VOGTSBURG I.K. – STADTTEIL OBERBERGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ENTWURFSFASSUNG | 28. FEBRUAR 2025

Änderungen gegenüber der 1. Offenlage sind rot markiert!

KOMMUNE:

STADT VOGTSBURG I.K.

Bahnhofstraße 20, 79235 Vogtsburg i.K.

vertreten durch Herrn Bürgermeister Benjamin Bohn

PLANUNG:

THIELE³ ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Thomas Thiele | Dipl.-Ing., Freier Architekt

Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Langgässerweg 26, 64285 Darmstadt

Tel.: 0761 / 12021 - 0

E-mail: info@thielehoch3.de

www.thielehoch3.de

INHALT

I	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	5
2	Art der baulichen Nutzung § 12 (3a) Satz 2 BauGB	6
3	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16ff BauNVO	6
4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO	7
5	Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 und § 14 BauGB	8
6	Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO	8
7	Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Risikogebieten § 9 (1) Nr. 16c BauGB	8
8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB	10
9	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB	12
10	Vorkehrungen zum Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB	13
11	Ergänzende Maßnahmen zum Lärmschutz	13
12	Pflanzgebot für Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB	14
II	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	15
1	Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO	15
2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO	16
III	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE, HINWEISE	17
1	Pflanzgebot und andere städtebauliche Gebote	17
2	Hinweise zum Artenschutz	17
3	Baugrund	17
4	Hinweis zum Baugrund des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, FB 430/440 – Umweltecht / Wasser & Boden – Wasserversorgung / Grundwasserschutz vom 22.08.2024	18
5	Hinweis zu Geotechnik und Grundwasser des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 28.11.2023	18
6	Altlasten	19
7	Bodenschutz	19
8	Bodenaushub	23
9	Starkregen-Risikomanagementkonzept	24
10	Abwasserbeseitigung	24
11	Hinweis zum Oberflächenwasser des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, FB 650/660 – Untere Strassenverkehrsbehörde und Landkreis als Strassenbaulastträger vom 29.11.2023	25
12	Hinweis zum Oberflächenwasser des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, FB 430/440 – Umweltecht / Wasser & Boden – Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen vom 22.08.2024	26
13	Denkmalschutz	26
14	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)	26
15	Hinweis zur extensiven Dachbegrünung	28

16	Hinweis zur Fassadenbegrünung	28
17	Hinweis zum Baumerhalt des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, FB 420 - Naturschutz vom 29.11.2023.....	29
18	Hinweis zu Elektromobilität.....	29
19	Hinweis zur Stromversorgung der Netze BW GmbH vom 24.10.2023.....	29
20	Hinweis der badenova Netze GmbH vom 24.10.2023	29
21	Immissionen von den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben.....	30
22	Stellplatzverpflichtung.....	30
23	Hinweis der Deutsche Telekom AG vom 14.08.2024.....	30
AUSFERTIGUNG		31

Anhang 1 ➤ Pflanzliste

Anhang 2 ➤ Natural Color System

Anhang 3 ➤ Starkregen

Anhang 4 ➤ Übersichtslageplan Versorgungsanlagen Netze BW

Anhang 5 ➤ Übersichtslageplan Telekommunikationslinien Deutsche Telekom AG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ZEICHNERISCHEN REGELUNGEN.

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. 698), **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)**;
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl., S. 422).

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten folgende textliche Festsetzungen:

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ALLGEMEINE ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 12 und der Planzeichnung sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 12 (3) Satz 2 BauGB

2.1 In Nutzungsschablone 1 sind ausschließlich zulässig:

- Wohnen,
- Schank- und Speisewirtschaft, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Ferienwohnungen.

2.2 In Nutzungsschablone 2 und 3 ist ausschließlich zulässig:

- Wohnen.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16ff BauNVO

3.1 Höhe der baulichen Anlagen | § 16 und § 18 BauNVO

3.1.1 In den Nutzungsschablonen 1 und 2 wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe sowohl der Traufhöhe wie der Firsthöhe über Normal Null (NN) im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt der Dachflächen.

3.1.2 In der Nutzungsschablone 3 wird die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO in Verbindung mit § 16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der maximalen Gebäudehöhe in der Nutzungsschablone festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Gebäudes (First oder Attika).

3.1.3 Die unter vorstehender Ziffer 3.1.1 festgesetzte Firsthöhe und unter vorstehender Ziffer 3.1.2 festgesetzten Gebäudehöhe dürfen mit haustechnisch bedingten Aufbauten (Aufzugseinrichtungen, Schornsteine, u.ä.) überschritten werden.

3.2 Grundflächenzahl | § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von **0,9** überschritten werden darf. § 19 (4) Satz 4 BauNVO bleibt unberührt.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse | § 16 und § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Eintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan als Höchstgrenze mit 3 Vollgeschossen (III) festgesetzt.

4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN | § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO

4.1 Bauweise | § 22 BauNVO

4.1.1 Die Bauweise wird gemäß § 22 (2) und (4) BauNVO durch Eintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt als:

- offene Bauweise (o),
- abweichende Bauweise (a).

4.1.2 Im Gebiet mit dem Eintrag (a), abweichende Bauweise gilt folgendes:

An die im Vorhaben- und Erschließungsplan durch Pfeildarstellung entsprechend gekennzeichneten Grenzen ist an die bestehenden Gebäude heranzubauen. Im Übrigen bleibt es bei der offenen Bauweise.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen | § 23 BauNVO

4.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen festgesetzt.

4.2.2 Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO kann eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen um max. 1 m für Erdterrassen, Balkone, Vordächer und vergleichbare untergeordnete Bauteile bis max. 5 m Breite ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten und die Abstandsflächen nach Landesbauordnung bzw. der seitliche Mindestgrenzabstand von 2,50 m eingehalten wird.

4.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im Planteil des Bebauungsplanes durch Angabe eines Pfeils in Hauptfischrichtung eingetragen.

5 NEBENANLAGEN | § 9 (1) Nr. 4 und § 14 BauGB

Soweit Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO gleichzeitig Gebäude darstellen (Nebengebäude) sind diese nur zulässig innerhalb der überbaubaren Fläche. Ausgenommen hiervon sind die zum Gebiet gehörenden überdachten Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelstellen, die auch außerhalb der überbaubaren Flächen, in direkter Zuordnung zu den Hauszugängen, zugelassen werden können. Versorgungstechnische Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne von § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zugelassen werden.

6 GARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFAHRTEN | § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

6.1 Im Plangebiet sind alle nach § 37 LBO erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die Tiefgaragenzufahrten sind ausschließlich von der Hirschstraße aus zugelassen.

6.2 Tiefgaragen und deren Zufahrten sind nur innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gekennzeichneten Fläche für **TGa** zulässig.

6.3 Tiefgaragen müssen das umgebende Geländenniveau einhalten und in den nicht von anderen zulässigen Nebenanlagen, wie Terrassen, Wegen u.ä. eingenommenen Flächen, dauerhaft begrünt werden.

6.4 Offene und überdachte Fahrradstellplätze können als Ausnahme auch auf den nichtüberbaubaren Flächen zugelassen werden.

7 MASSNAHMEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ IN RISIKOGEBIETEN | § 9 (1) Nr. 16c BauGB

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegen die südwestlichen Teile der Flurstücke Nrn. 116 und 118/1 in den Überschwemmungsgebieten HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}. Ansonsten liegen Teile des Flst. Nr. 116, sowie fast das Komplette Flst. Nr. 118/1 im geschützten Bereich bei HQ₁₀₀.

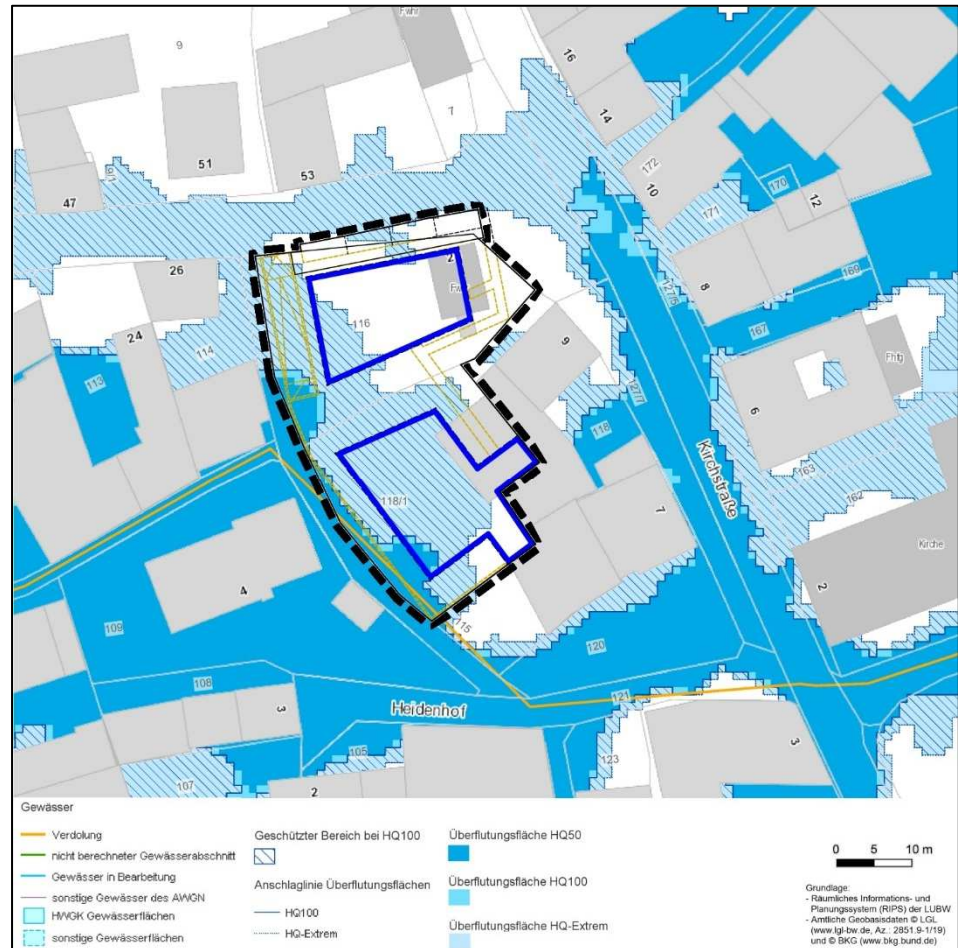


Bild Ausschnitt HWGK | Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Daten und Kartendienst | <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de> (Abruf 28.09.2023)

Die folgenden Tabellen sind eine Information der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zu den Überflutungsflächen und -tiefen der hier betroffenen Grundstücke 116 und 118/1.

	Flst. Nr. 116		Flst. Nr. 118/1	
	UT [m]	WSP [m ü.NN]	UT [m]	WSP [m ü.NN]
HQ ₅₀	0,1	243,5	0,1	243,8
HQ ₁₀₀	0,2	243,6	0,1	243,8
HQ _{extrem}	0,6	244,0	0,3	244,0

UT = Überflutungstiefen in Meter

WSP = Wasserspiegellage in Meter über NormalNull

Durch die Lage im Überschwemmungsgebiet sind sowohl das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz/WHG) insbesondere § 73 ff. und § 78 - Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete als auch das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) insbesondere Artikel 5 (Hochwasserschutz) und § 67 – Überschwemmungsgebiete anzuwenden.

Dies hat zur Folge, dass die Überflutungsfläche, die bis einschließlich HQ₁₀₀ betroffen ist, in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, in dem die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches im Regelfall untersagt ist. Die zuständige Behörde kann jedoch nach § 78 (5) abweichend von Abs. 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben:

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Eine Neubebauung in der Überschwemmungsfläche HQ₁₀₀-geschützter Bereich und HQ_{extrem} ist grundsätzlich zulässig.

8 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | § 9 (1) Nr. 20 BauGB

8.1 Reduzierung der Flächenversiegelung und Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst wasserdurchlässig auszubilden (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Dabei ist zu beachten, dass solche Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Feststoffen und Flüssigkeiten wie z.B. Öle, Kraftstoffe, etc. umgegangen wird oder solche Stoffe gelagert bzw. angeliefert werden, dicht auszubilden sind.

Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass beim Be- und Entladen, umschlagen sowie Verwenden der o.g. Stoffe keine dieser Stoffe in den Untergrund, in ein Gewässer oder in die Kanalisation gelangen können. Das Grundwasser und der Boden sind vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Maschinen und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung unschädlicher Isolier-, Anstrichs-, Beschichtungs- und Baumaterialien).

Baugruben, Leitungsräben etc. sind mit dem ausgehobenen Erdmaterial - sofern nicht verunreinigt - aufzufüllen und außerhalb von befestigten Flächen mit Humus abzudecken. Es dürfen keinerlei Abfälle oder Bauschutt eingebracht werden.

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
2. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen

(Niederschlagswasserverordnung, § 2, Abs. 4 Nr. 2).

Die Verwendung von Baustoffen und -teilen aus Zink, Blei und insbesondere Kupfer zur flächenhaften Dacheindeckung bei Versickerung ist nur zulässig, wenn das Metall beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt ist.

Fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei der Um- und Zwischenlagerung (DIN 18915, DIN 19731 und UM, (1991) ist zu berücksichtigen.

8.2 Außenbeleuchtung

Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Leuchteinwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung Himmel oder der Vegetation. Nächtliche (Bau-)arbeiten sollten grundsätzlich vermieden werden.

8.3 Dachbegrünung

Alle Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für technische Aufbauten oder Terrassen als Gründächer mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,15 m Höhe auszubilden, um Niederschlagswasser bei einem starken Regen merklich zwischenspeichern zu können. (siehe dazu auch Ziffer 15 unter „III Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise“ dieser Bebauungsvorschriften) Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 (6) Nr. 1 und 2 LBO sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

8.4 Maßnahmen zum Artenschutz

8.4.1 Eine Entfernung der Gehölze ist nur außerhalb Vogelbrutzeit, also nur von Oktober bis Februar zulässig.

8.4.2 Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen muss der Abriss von Gebäuden im Winterhalbjahr nach der ersten Frostperiode (frühestens ab November) erfolgen.

8.4.3 Baugruben sind v.a. über Nacht gegenüber Fallenwirkung zu schützen (Absicherung durch Zäune, Abdeckungen). Zudem sollten die Baugruben möglichst schnell wieder verschlossen werden.

8.5 Vogelschlag

Um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, müssen großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielsweise als Balkongeländer, sind nicht zulässig.

9 MIT GEH-, FAHR, UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN | § 9 (1) NR. 21 BAUGB

9.1 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan auf Lgb. Nr. 116 mit Einschrieb **gr/fr** näher gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Fahrrecht dient der Nutzung der dem Grundstück vorgelagerten geplanten Öffentlichen Stellplätze, welche in kleinen Teilen auf dem Grundstück Lgb. Nr. 116 zu liegen kommen. Das Gehrecht dient der Fortführung des bisher direkt an der Hirschstraße

gelegenen öffentlichen Gehweges. Dieser soll nun zwischen den geplanten öffentlichen Stellplätzen entlang der Straße und dem neu geplanten Gebäude auf dem Grundstück Lgb. Nr. 116 verlegt werden.

- 9.2** Die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Einschrieb **Ir** näher gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Vogtsburg i.K. für die Führung eines Regenwasserkanals zu belasten. Mit Ausnahme von unbefestigten Wegeflächen, ist der Bereich von baulichen Anlagen und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten.

10 VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ | § 9 (1) NR. 24 BAUGB

Immissionsschutz Wärmepumpen

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

11 ERGÄNZENDE MASSNAHMEN ZUM LÄRMSCHUTZ | § 12 (3) Satz 2 BauGB

Schallschutzmaßnahmen Tiefgarage

Die Einfahrt in die Tiefgarage und die Ausfahrt ist innerhalb des Nachtzeitraums (22.00 bis 6.00 Uhr) nur zulässig im Rahmen einer üblichen Wohnnutzung. Für die Nutzer der Gewerbeeinheit im nördlichen Gebäude ist die nächtliche Ein- oder Ausfahrt nicht zulässig. Diese Maßnahme kann beispielsweise technisch umgesetzt werden, indem die Fernbedienung zum Öffnen des Garagentors entsprechend programmiert wird.

Die ergänzenden Schallschutzmaßnahmen für die Nutzung der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und dort genauer geregelt.

12 PFLANZGEBOT FÜR BÄUME, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 12.1** Im Plangebiet ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche je ein mittelgroßer einheimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Alternativ kann dabei anstelle von zwei mittelgroßen, einheimischen Laubbäumen ein großkroniger, einheimischer Laubbaum gepflanzt werden. Empfohlen wird, lokale Obstsorten zu verwenden.
- 12.2** Auf den Baugrundstücken sind entlang den Grundstücksgrenzen zur Eingrünung und Einfriedung einheimische Sträucher zu pflanzen.
- 12.3** Eine Pflanzliste mit Pflanzvorschlägen zu Ziffer 12.1 und 12.2 ist als **Anhang 1** diesen Bebauungsvorschriften beigelegt.
- 12.4** Für alle vorstehend genannten Gehölzpflanzungen (Ziffer 12.1 und 12.2) gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbares Gehölz, gemäß der Pflanzenliste nachzupflanzen ist.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

RECHTSGRUNDLAGEN:

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. 698), **zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)**;
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl., S. 422).

1 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN | § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dächer

- 1.1.1 Die Dachform und die Dachneigung sind im der Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.
- 1.1.2 Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine, in den Farbtönen ziegelrot bis erdbraun und anthrazitgrau. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig. Ferner sind begrünte Dächer zugelassen.

1.2 Solaranlagen und vergleichbare großflächige Schrägverglasungen

Solaranlagen (Kollektoren, Photovoltaik) und vergleichbare Schrägverglasungen im Dachbereich sind so anzuordnen oder auszuführen, dass keine unzumutbare Blendwirkung durch Sonnenlichtreflexionen für die umgebende Bebauung entsteht.

1.3 Fassaden

- 1.3.1 Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (z.B. helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.
- 1.3.2 Verputzte Außenwandflächen sind als hell getönte Flächen auszubilden. Zulässig sind nur Farben, die nach dem Natural Color System folgende Eigenschaften aufweisen:

- Abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
- reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %,
- Farben mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %.

Die Erläuterung zum Natural Color System ist dem **Anhang 2** zu diesen Bebauungsvorschriften zu entnehmen.

1.3.3 Spiegelnde Fassaden, mit Ausnahme von PV-Anlagen, und grelle Farbanstriche sind nicht zulässig.

1.3.4 Eine Fassadenbegrünung ist zulässig. Siehe hierzu Ziffer 16 unter Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise.

2 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen im Sinne von § 9 (1) LBO und § 21a Naturschutzgesetz (NatSchG), sein. Dafür geeignet ist gebietsheimisch zertifiziertes Saatgut aus Ursprungsgebiet 9 – Oberrheingraben sowie gebietsheimische Sträucher und Bäume (LfU, 2002).

Nicht überbaute Flächen sind als unversiegelte Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Die Anlage von Schottergärten sind keine zulässigen Verwendungen. Kies-, Schotter- oder sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind daher für die Gestaltung unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folien oder Vlies sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, VERMERKE, HINWEISE

1 PFLANZGEBOT UND ANDERE STÄDTEBAULICHE GEBOTE

Auf die Anwendbarkeit der städtebaulichen Gebote § 175 bis § 179 BauGB, insbesondere auf die Regelungen des in Zusammenhang mit den Begrünungsvorschriften stehende Pflanzgebotes nach § 178 BauGB wird hingewiesen.

2 HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die beiden Flurstücke durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass das Projekt in seiner derzeit geplanten Form umgesetzt werden kann ohne Verbotstatbestände nach § 44 des BNatSchG zu erfüllen, wenn alle Vermeidungsmaßnahmen frühzeitig Anwendung finden. Es gab keine Nachweise über ein Vorkommen der Zauneidechse.

Es kann ein Vorkommen von gebüsch- oder gebäudebrütenden Vogelarten, sowie die Nutzung der Gebäude als Tagesverstecke von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, daher wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (siehe Ziffer 8.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

Werden die erörterten Vermeidungsmaßnahmen angewendet bestehen durch die geplanten Baumaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 des BNatSchG.

3 BAUGRUND

Der tiefere Untergrund besteht hier, übereinstimmend mit der geologischen Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7911 Breisach (1996), aus lösshaltigen Abschwemmmassen.

Für den Geltungsbereich des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Farrenstall“ wurde Geoconsult Ruppenthal GmbH aus Freiburg eine Baugrunduntersuchung vorgenommen. Dieses Gutachten ist als Anlage dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt.

**4 HINWEIS ZUM BAUGRUND DES LANDRATSAMTES BREISGAU-HOCHSCHWARZ-
WALD, FB 430/440 – UMWELTECHT / WASSER & BODEN – WASSERVERSORGUNG
/ GRUNDWASSERSCHUTZ VOM 22.08.2024**

Hinweis auf folgendes Ergebnis der Baugrunduntersuchung:

„Am Sondiertag wurde Grundwasser bzw. Schichtwasser ab rd. 1,88 m u. GOK angetroffen. Ab dieser Tiefe waren die Konsistenzen der angetroffenen Schichten überwiegend weich bis breiig, ebenso der Bereich ab 5,0 m u. GOK. Mit Einfluss von Wasser auf das Bauvorhaben ist demnach zu rechnen.“

Die geplante Erstellung der gemeinsamen Tiefgarage unter diesen Rahmenbedingungen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach §§8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Der Antrag ist rechtzeitig im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde, Fachbereich Umweltrecht, einzureichen.

**5 HINWEIS ZU GEOTECHNIK UND GRUNDWASSER DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS
FREIBURG, ABT. 9, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
VOM 28.11.2023**

5.1 Geotechnik

Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Festgestein der Kaiserstuhl-Magmatite.

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

Über dem nur gering durchlässigen Basalttuff ist örtlich mit staunassen, aufgeweichten Böden 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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5.2 Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die hydrogeologischen und oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50.000) und LGRBwissen sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (I-SONG) entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

6 ALTLASTEN

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

7 BODENSCHUTZ

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, die Begrenzung der zusätzlichen Bodenversiegelung sowie den Erhalt bzw. die Schaffung von Grün- und Freiflächenanlagen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum

Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

7.1 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- a. Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG.
Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- b. Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Neufassung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV n. F.) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) für die Benutzung, den Umgang und die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- c. Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden sowie bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- d. Gemäß §202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- e. Ober- und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt werden und sind getrennt voneinander zu lagern. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

- f. Ausgebaute Böden (Ober- und Unterboden) sind fachgerecht entsprechend DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten sowie vor Verlust und Verunreinigung zu schützen.
- g. Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden.
- h. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- i. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Zum Erhalt und zur Schaffung von Grün- und Freiflächen sind Böden vorhandener und zukünftiger Grünflächen vor baulichen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Hierzu sollten Kulturböden und Grünflächen möglichst nicht befahren und/oder eindeutig erkennbar baulich abgegrenzt werden (z.B. mit Bordsteinen, Gräben, Hecken, Natursteinblöcken, Bauzaun während Baumaßnahmen, Pollern etc.).
- j. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.
- k. Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- l. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Nebenanlagen sowie Zugangswege, Terrassen und Garagenvorplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke) herzustellen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.
- m. Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind.
- n. Als Baustraßen sind Recycling- und Mineralbaustoffe entsprechend der zulässigen Einbaukonfigurationen nach der EBV zulässig. Gemäß §19 Absatz 8 EBV muss zwischen

der Baustoffschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eine schützende Grundwasserdeckschicht aus Lehm, Schluff oder Ton vorliegen. Bei Kiesschichten ist ein Einbau von Recycling-Baustoffen nicht zulässig. Es dürfen dann nur natürliche Mineralbaustoffe zum Einsatz kommen. Unabhängig davon sind die geltenden Grundwasserflurabstände einzuhalten.

- o. Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. sind im Verlauf der Baumaßnahmen zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben, etc. verwendet werden.
- p. Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.
- q. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- r. Jede erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastung ist dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Bodenschutzbehörde, unverzüglich zu melden.

7.2 Hinweise zum Umgang mit kulturfähigem Boden/Mutterboden

Im Zuge der Neuversiegelung geht hochwertiger Boden verloren. Verluste können dadurch minimiert werden, dass kulturfähiger Boden sachgerecht gewonnen und zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung gestellt wird. Im unmittelbaren Umfeld der Planung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die für eine Bodenverbesserung geeignet sind.

Zum Schutz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden nach §1a Abs. 2 BauGB und §§1 + 7 BBodSchG sollte die hochwertige Verwertung von kulturfähigem Boden bereits im Zuge der Erschließung und Bebauung berücksichtigt werden. Die Untere Bodenschutzbehörde kann bei Bedarf entsprechende Flächen vermitteln oder relevante Daten (z.B. potenzielle Bodenauftragsflächen) zur Verfügung stellen.

8 BODENAUSHUB

8.1 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. §3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- a. mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- b. erhöhter Schutz bei Starkregen,
- c. Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- d. Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- a. Lärmschutzmaßnahmen,
- b. Dämme von Verkehrswegen,
- c. Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzba-

res Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

- 8.2** Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Verfahrens der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist.

9 STARKREGEN-RISIKOMANAGEMENTKONZEPT

- 9.1** Für die Stadt Vogtsburg liegt ein Starkregenrisiko-Managementkonzept vor. Im Rahmen der Starkregenanalyse wurden für die Gesamtmarkung Starkregengefahrenkarten (SRGK) erarbeitet. Für den Bereich der Flurstücke Nrn. 116 und 118/1 sind **im Anhang 3** dieser Bebauungsvorschriften Bild die Überschwemmungssituation bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis dargestellt. Demnach treten bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis in Teilen der Grundstücke Überflutungen auf.

- 9.2** Es wird empfohlen, bei der weiteren Objektplanung, die Ergebnisse der Starkregengefahrenkarten zu berücksichtigen. Weitere detaillierte Informationen (Wasserstände, Fließgeschwindigkeit) können hierfür von der Stadt Vogtsburg bereitgestellt werden. Die geplante Bebauung sollte empfehlenswerterweise so ausgeführt werden, dass das Schadensrisiko bei einem Starkregenereignis weitestgehend minimiert wird.

10 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwassersatzung der Stadt Vogtsburg ist zu beachten.

- 10.1** Regenwasser von Dachflächen kann im Bereich des Grundstückes auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können.
- 10.2** Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist so weit als möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grün- und Gartenflächen herzustellen.

- 10.3** Nach § 3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl vom 20.04.1999, Seite 157) darf Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis dezentral beseitigt werden. Die Prüfung, ob eine Erlaubnisfähigkeit besteht, erfolgt in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.
- 10.4** Soweit kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) behandelt wurden und die übrigen Anforderungen der oben genannten Verordnung eingehalten werden, besteht eine wasserrechtliche Erlaubnisfreiheit für die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser, das von in dieser Weise behandelten Dächern stammt.
- 10.5** Nach § 1 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist für das dezentrale Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer zum Zwecke seiner schadlosen Beseitigung eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 eingehalten werden. Eine Erlaubnis ist weiter nicht erforderlich, wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus Industrie und Gewerbebetrieben ist unabhängig von der gewählten Technik immer erlaubnispflichtig.
- 11 HINWEIS ZUM OBERFLÄCHENWASSER DES LANDRATSAMTES BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD, FB 650/660 – UNTERE STRASSENVERKEHRSBEHÖRDE UND LANDKREIS ALS STRASSENBAULASTTRÄGER VOM 29.11.2023**
- Privates Oberflächenwasser darf der Kreisstraße K4922 und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeführt werden.

12 HINWEIS ZUM OBERFLÄCHENWASSER DES LANDRATSAMTES BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD, FB 430/440 – UMWELTECHT / WASSER & BODEN – OBERFLÄCHENGEWÄSSER / GEWÄSSERÖKOLOGIE / HOCHWASSERSCHUTZ / STARK-REGEN VOM 22.08.2024

Wir weisen darauf hin, dass nach Angaben des Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetzes der „Krottenbach“ im fraglichen Bereich verdolt zwischen den Grundstücken Flst.-Nrn. 116 und 118/1, Gemarkung Oberbergen, verläuft. Es ist zwar davon auszugehen, dass der Bach aufgrund der Verdolungslänge seine Gewässereigenschaften eingebüßt hat, dennoch sollte dafür Sorge getragen werden, dass auch in Zukunft eine Zugänglichkeit für mögliche Wartungs-, Unterhaltungs- oder Ausbaumaßnahmen gewährleistet ist.

13 DENKMALSCHUTZ

13.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 84.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscheiben, Mauerreste und ähnliches) bei Erdarbeiten zu Tage treten.

13.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen sind ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8, Referat 83.2 (per Post: Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. oder per Mail: abteilung8@rps.bwl.de) unverzüglich hinzuzuziehen.

14 KLIMASCHUTZ- UND KLIMAWANDELANPASSUNGSGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG (KlimaG BW)

§ 23 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen

- (1) Es besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei
1. dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie

2. dem Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

Dies gilt nicht, sofern die Erfüllung der jeweiligen Pflicht sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

- (2) Einem Neubau gemäß Absatz 1 Satz 1 steht der Ausbau oder Anbau gleich, sofern hierdurch eine neue zur Solarnutzung geeignete Dach- oder Stellplatzfläche entsteht. Bestehende Dach- oder Stellplatzflächen werden nicht berücksichtigt.
- (3) Von einer Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage kann durch die zuständige Behörde auf Antrag teilweise oder vollständig befreit werden, wenn die jeweilige Pflicht nur mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichen Aufwand erfüllbar wäre.
- (4) Zur Erfüllung einer Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage kann ersatzweise
 1. in den Fällen des Absatz 1 Satz 1 Nummer 1
 - a) eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auch auf anderen Außenflächen oder in unmittelbarer räumlicher Umgebung des Gebäudes oder
 - b) eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dach- oder Außenfläche oder in unmittelbarer räumlicher Umgebung des Gebäudes

und

2. in den Fällen des Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf der Dachfläche oder auf anderen Außenflächen eines gleichzeitig neu errichteten Gebäudes in unmittelbarer räumlicher Umgebung des Parkplatzes

installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden. Satz 1 Nummer 2 findet keine Anwendung, soweit Flächen in Anspruch genommen werden sollen, die für die Erfüllung der Pflicht gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 benötigt werden.

- (5) Zur Erfüllung einer Pflicht gemäß Absatz 1 kann eine geeignete Fläche auch an einen Dritten verpachtet werden. Dies gilt auch in den Fällen des Absatzes 4.
- (6) Die Pflicht gemäß Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 gilt nicht bei Parkplätzen, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind. Im Übrigen können die unteren Baurechtsbehörden, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, Ausnahmen von dieser Pflicht erteilen.
- (7) Die Erfüllung einer Pflicht gemäß Absatz 1 ist der zuständigen unteren Baurechtsbehörde durch eine Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister gemäß § 8 Absatz 4 der Marktstammdatenregisterverordnung vom 10. April 2017 (BGBl. I S. 842), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237, 1307) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung spätestens zwölf Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen; im Falle einer ersatzweisen Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung ist eine Bestätigung einer oder eines qualifizierten Sachverständigen erforderlich. Der Nachweis bedarf der Textform gemäß § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

15 HINWEIS ZUR EXTENSIVEN DACHBEGRÜNUNG

Es wird darauf hingewiesen, dass Photovoltaikanlagen einer Dachbegrünung nicht entgegenstehen. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4 %. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.

16 HINWEIS ZUR FASSADENBEGRÜNUNG

Zur Verbesserung und Erhöhung des „Grünanteils“ im Planungsgebiet und zur Verbesserung des Mikroklimas wird eine Fassadenbegrünung empfohlen. Eine Fassadenbegrünung reduziert durch ihr Blattwerk, als Luftpolster und durch ihre Verdunstungskühlung die Aufheizung des Gebäudes bei Sonneneinstrahlung und dämmt das Gebäude im Winter vor Wärmeverlust. Weiterhin bildet die Fassadenbegrünung einen neuen Lebensraum für Vögel und Insekten, bindet Luftschadstoffe und reduziert Lärm.

17 HINWEIS ZUM BAUMERHALT DES LANDRATSAMTES BREISGAU-HOCH-SCHWARZWALD, FB 420 - NATURSCHUTZ VOM 29.11.2023

Der Baum auf dem Flst. Nr. 83 ist zu erhalten. Wir verweisen auf die DIN 18920 (Baumschutz auf Baustellen).

18 HINWEIS ZU ELEKTROMOBILITÄT

Laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen.

19 HINWEIS ZUR STROMVERSORGUNG DER NETZE BW GMBH VOM 24.10.2023

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Zu Planungszwecken ist ein Übersichtslageplan der Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH als **Anhang 4** diesen Bebauungsvorschriften beigelegt. Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz der Netze BW GmbH erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Vor Ausschreibung der Ausführung bitten die Netze BW GmbH um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen weist die Netze BW GmbH darauf hin, dass die Baufirmen Lagepläne einzuholen haben. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen, Tel. (07941)932-449, Fax. (07941)932-366, Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de

20 HINWEIS DER BADENOVA NETZE GMBH VOM 24.10.2023

Das Verfahrensgebiet kann über die bestehenden Leitungsnetze mit Trinkwasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas versorgt werden.

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundsatz) von 48 m³/h zur Verfügung gestellt.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova-NETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

21 IMMISSIONEN VON DEN UMGEBENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN

Auf die von den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben und Brennereien ausgehenden Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.) wird ausdrücklich hingewiesen. Diese sind als ortsüblich (Dorfgebiet) hinzunehmen, wenn es bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft, sowie der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm kommt.

22 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Gemäß der Satzung über örtliche Bauvorschriften – Stellplatzverpflichtung für Wohnungen - der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl vom 31.07.1996 besteht im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Farrenstall“ die Pflicht zur Herstellung von 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

23 HINWEIS DER DEUTSCHE TELEKOM AG VOM 14.08.2024

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan in **Anhang 5** dieser Bauvorschriften ersichtlich sind.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

- Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.
- Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Wir bitten, um eine frühzeitige Beteiligung im Zuge der Ausbauplanung, um abzustimmen inwieweit unsere bestehenden TK-Linien von den Erschließungsarbeiten betroffen sind.

Der Gemeinderat der Stadt Vogtsburg i.K. hat am die Satzung zur Neuauflistung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Farrenstall“ bestehend aus den Bebauungsvorschriften und dem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen und die Begründung gebilligt.

Vogtsburg i.K., den
Bürgermeister, Benjamin Bohn

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Vogtsburg i.K., den
Bürgermeister, Benjamin Bohn

Rechtskräftig nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom

Vogtsburg i.K., den
Bürgermeister, Benjamin Bohn

Pflanzliste mit Empfehlungen gem. „Gebietsheimische Gehölze in der Gemeinde Vogtsburg - Kaiserstuhl (203)“ zu Ziffer 12 der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Kürzel	Giftigkeit
Feld-Ahorn, Maßholder	<i>Acer campestre</i>	FAh	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	SEr	
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	Bi	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hb	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Hri	(†)
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Ha	(†)
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	ZWd	
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	EWd	
Gewöhnl. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	Pf	T+
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Bu	(†)
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Fb	T
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Es	
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Lig	(†)
Zitterpappel, Espe	<i>Populus tremula</i>	ZP	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	VKi	
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	TKi	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Sc	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	TEi	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	SEi	
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kd	T
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	HRo	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	WRo	
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	SiW	
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	SaW	
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	GW	
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	PW	
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>	FW	
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	MW	
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	KW	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	SHo	
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Mb	
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Els	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	WLi	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	SLi	
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	FUI	
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	WS	(†)
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	GS	T

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

Giftigkeit: (†) = schwach giftig T = giftig T+ = Sehr giftig

Standorteignung und Verwendung der Gehölze

Die folgende Tabelle enthält Angaben darüber, für welche Standorte und für welche Verwendungszwecke die einzelnen Gehölzarten geeignet sind. Es bedeuten:

- gut geeignet
- bedingt geeignet

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

Giftigkeit: (†) = schwach giftig T = giftig T+ = Sehr giftig

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	Bodenfeuchte					Überflutung	Basen- gehalt des Bodens			Verwendung					Giftigkeit	
		trocken	mäßig trocken	frisch (mittel)	feucht	nass		basenarm	basenreich	kalkhaltig	Feldhecke	Feldgehölz	Ufergehölz	Pioniergehölz	Allee/Baumreihe		Einzelbaum
FAh	Acer campestre (Maßholder, Feld-Ahorn)	○	●	●	●	●	○		●	●	●	●	●	○	●	○	
SAh	Acer platanoides (Spitz-Ahorn)			●	○				●	●		●	●	○		●	●
BAh	Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)			●	●			○	●	●		●	●	●	●	●	(+)
SEr	Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)			○	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●		
GEr	Alnus incana (Grau-Erle)		○	●	●	●	●		●	●			●	●			
Bi	Betula pendula (Hänge-Birke)	○	●	●	●				●	○					●	●	●
Hb	Carpinus betulus (Hainbuche)	○	●	●	●		○	●	●	●	●	●	○		●	●	
Ka	Castanea sativa (Edelkastanie)		●	●					●	○			●			●	●
Hri	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)		●	●			●		●	●	●	●	○				(+)
Ha	Corylus avellana (Gewöhnliche Hasel)		○	●	○				○	●	●	●	●				(+)
ZWd	Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)		○	●			○		●	●	●	●	●				
EWd	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)		●	●			○		●	●	●	●	●				
Pf	Euonymus europaeus (Gew. Pfaffenhütchen)		●	●	●		○		●	●	●	●	●				T+
Bu	Fagus sylvatica (Rotbuche)		○	●				●	●	●		●			●	●	(+)
Fb	Frangula alnus (Faulbaum)			○	●	○	●	●	●	●	●	●	●				T
Es	Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)		○	●	●		○		●	●	○	●	●		●	●	
Lig	Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)		●	●					●	●	●				●		(+)
Hk	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)		●	●					●	●	●						T
SP	Populus alba (Silber-Pappel)		○	●	●		○	○	●	●		●	○	●			
ZP	Populus tremula (Zitterpappel, Espe)	○	●	●	○				●	●	●		○		●		
VKi	Prunus avium (Vogel-Kirsche)		○	●					○	●	●		●				○
TKi	Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)			●	●	●	●		●	●			●	●			
Sc	Prunus spinosa (Schlehe)	○	●	●					●	●	●				●		

ANHANG 1 ZU ZIFFER 12 DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „FARRENSTALL“, STADT VOGTSBURG I.K.
ENTWURFSFASSUNG 28.02.2025

Kürzel	Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)	Bodenfeuchte					Überflutung	Basen- gehalt des Bodens			Verwendung					Gifftigkeit		
		trocken	mäßig trocken	frisch (mittel)	feucht	nass		basenarm	basenreich	kalkhaltig	Feldhecke	Feldgehölz	Ufergehölz	Pioniergehölz	Allee/Baumreihe		Einzelbaum	
TEi	Quercus petraea (Trauben-Eiche)	○	●	●	○			●	●			●	●			●	●	
SEi	Quercus robur (Stiel-Eiche)	○	●	●	●		●	●	●			●	●	●			●	●
Kd	Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	○	●	●					○	●		●						T
HRo	Rosa canina (Echte Hunds-Rose)		●	●				○	●	●		●	●					
WRo	Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	○	●	●					●	●		●						
SiW	Salix alba (Silber-Weide)			○	●	●	●		●	●			○	●	●			
OW	Salix aurita (Ohr-Weide)			○	●	●	●	●						●		○		
SaW	Salix caprea (Sal-Weide)		●	●	○			○	●	●		●	●			●		
GW	Salix cinerea (Grau-Weide)				●	●	●	○	●	●		○		●	●			
BW	Salix fragilis (Bruch-Weide)			○	●	●	●	●	○					●				
PW	Salix purpurea (Purpur-Weide)			●	●	●	●		●	●				●	●			
FW	Salix rubens (Fahl-Weide)			●	●	●	●	○	●	●				●				
MW	Salix triandra (Mandel-Weide)				●	●	●		●	●				●				
KW	Salix viminalis (Korb-Weide)			○	●	●	●		●	●				●				
SHo	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)			●	○		○	●	●	●		●						
THo	Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)			●	●			●	●			●						
Mb	Sorbus aria (Echte Mehlbeere)	●	●	○				●	●	●		●	●				○	●
Vb	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		●	●				●				●	●				○	●
Spl	Sorbus domestica (Speierling)	○	●	○					●	●								●
Els	Sorbus torminalis (Elsbeere)		●	○					●	●		●						●
WLi	Tilia cordata (Winter-Linde)		●	●			○		●	●		●	●				●	●
SLi	Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)		●	●	○				●	●		●	●				●	●
BUI	Ulmus glabra (Berg-Ulme)			●	●		○		●	●			○					●
FUI	Ulmus minor (Feld-Ulme)	●	●	●			●		●	●		●	●					
WS	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)		●	●					●	●		●						(†)
GS	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)			●	●	●	○		●	●		●	●	●				T

Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg
Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU)
Stand 2001
Reihe Naturschutz-Praxis. Landschaftspflege Band 1

FARBSPEKTRUM ENTSPRECHEND DEM NATURAL COLOR SYSTEM (NCS)-NUMMERN ZU ZIFFER 1.3.2 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

ANMERKUNGEN

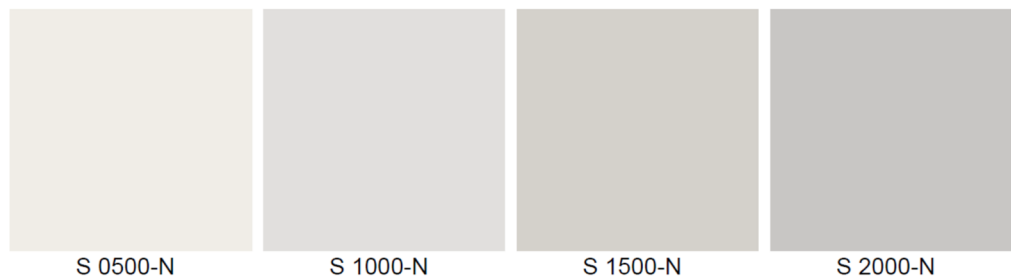
Die dargestellten NCS Farben sind nur Annäherungen an das physische NCS Farbmuster. Ausschlaggeben ist immer das physische NCS Farbmuster, zum Beispiel in Form einer Farbmustersammlung.

Nicht jede Farbe, welche den Festsetzungen im Bebauungsplan entspricht, ist in der folgenden Übersicht enthalten. Das angegebene Farbspektrum dient zur Übersicht und dient der Erläuterung des schriftlichen Teils.

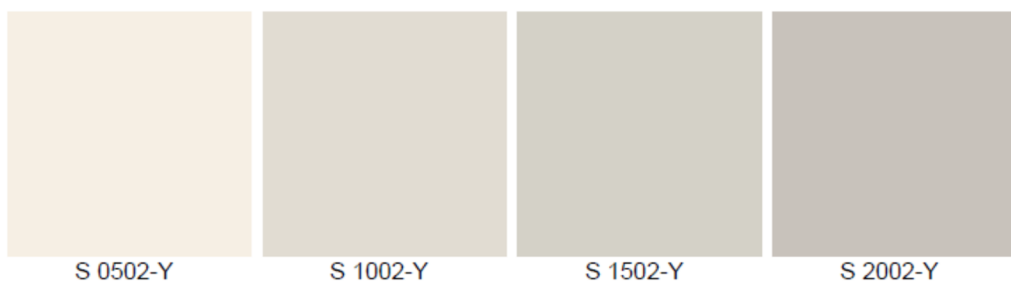
Die Darstellung der Farben kann auf Grund der einzelnen Druckeinstellungen abweichen.

BEISPIELHALTE DARSTELLUNG

- 1. reines Grau mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 %**



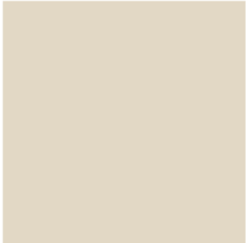
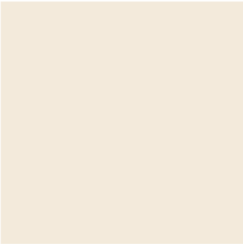
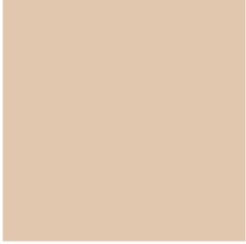
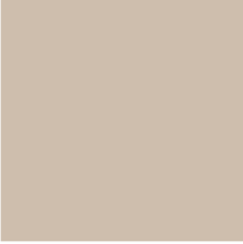
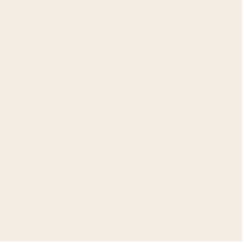
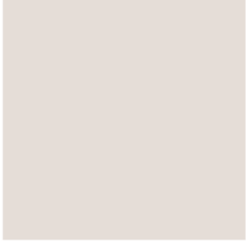
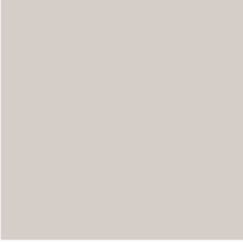
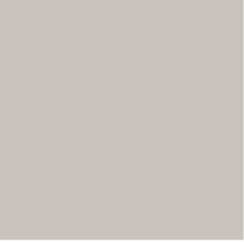
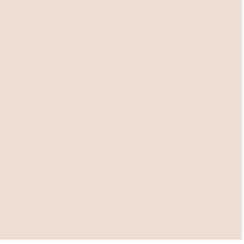
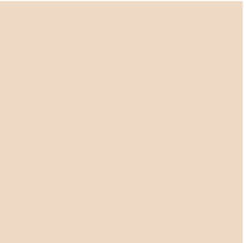
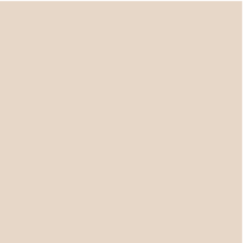
- 2. Farben aus dem Farbbereich von Gelb bis Gelbbrot mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.**



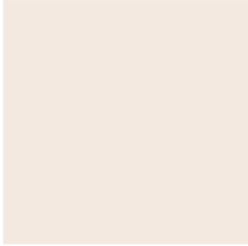
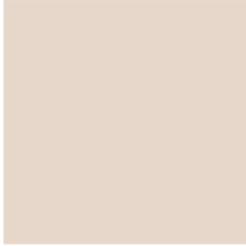
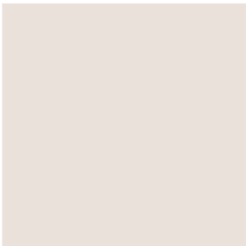
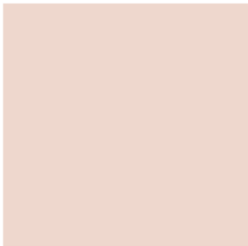
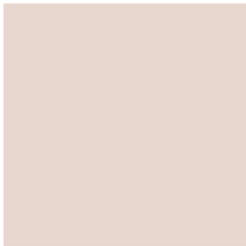
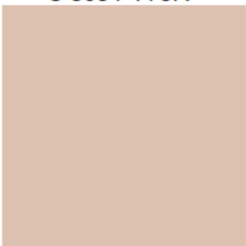
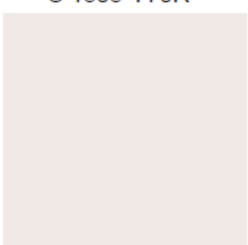
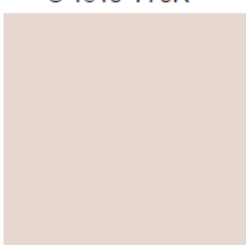
ANHANG 2 ZU ZIFFER 1.3.2 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
 DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „FARRENTALL“, STADT VOGTSBURG I.K.
 ENTWURFSFASSUNG 28.02.2025

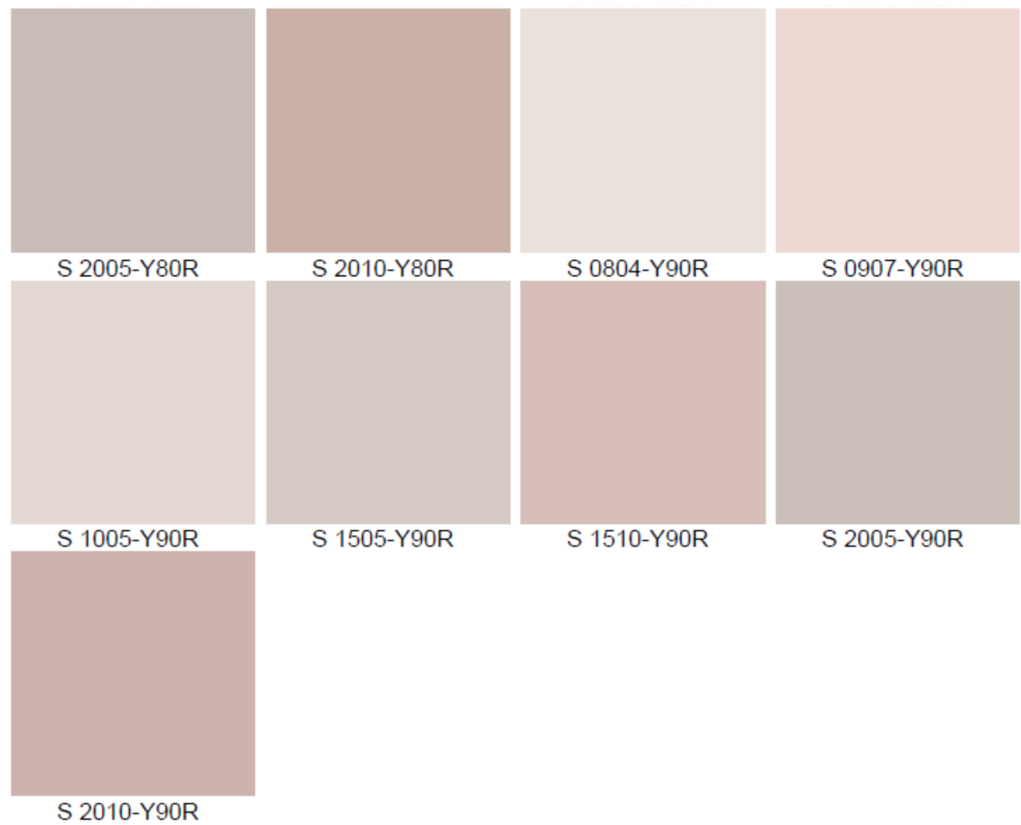


ANHANG 2 ZU ZIFFER 1.3.2 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „FARRENTALL“, STADT VOGTSBURG I.K.
ENTWURFSFASSUNG 28.02.2025

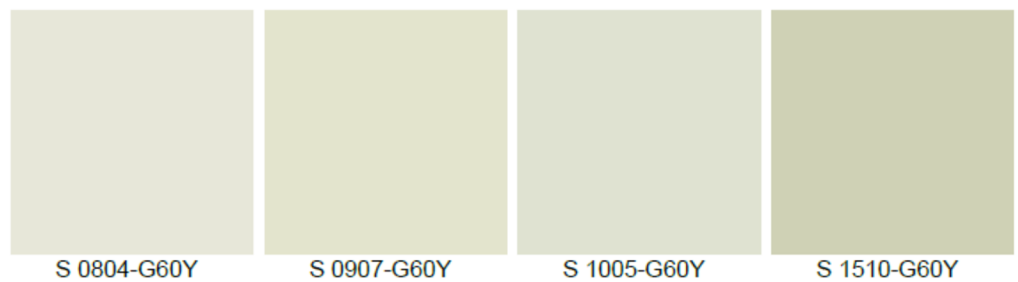
			
S 1005-Y30R	S 1505-Y30R	S 1510-Y30R	S 2005-Y30R
			
S 2010-Y30R	S 0603-Y40R	S 1005-Y40R	S 1505-Y40R
			
S 1510-Y40R	S 2005-Y40R	S 2010-Y40R	S 0502-Y50R
			
S 1002-Y50R	S 1502-Y50R	S 2002-Y50R	S 0804-Y50R
			
S 0907-Y50R	S 1005-Y50R	S 1505-Y50R	S 1510-Y50R

ANHANG 2 ZU ZIFFER 1.3.2 DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
 DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „FARRENTALL“, STADT VOGTSBURG I.K.
 ENTWURFSFASSUNG 28.02.2025

			
S 2005-Y50R	S 2010-Y50R	S 0603-Y60R	S 0603-Y60R
			
S 1005-Y60R	S 1505-Y60R	S 1510-Y60R	S 2005-Y60R
			
S 2010-Y60R	S 0804-Y70R	S 0907-Y70R	S 1005-Y70R
			
S 1505-Y70R	S 1510-Y70R	S 2005-Y70R	S 2010-Y70R
			
S 0603-Y80R	S 1005-Y80R	S 1505-Y80R	S 1510-Y80R



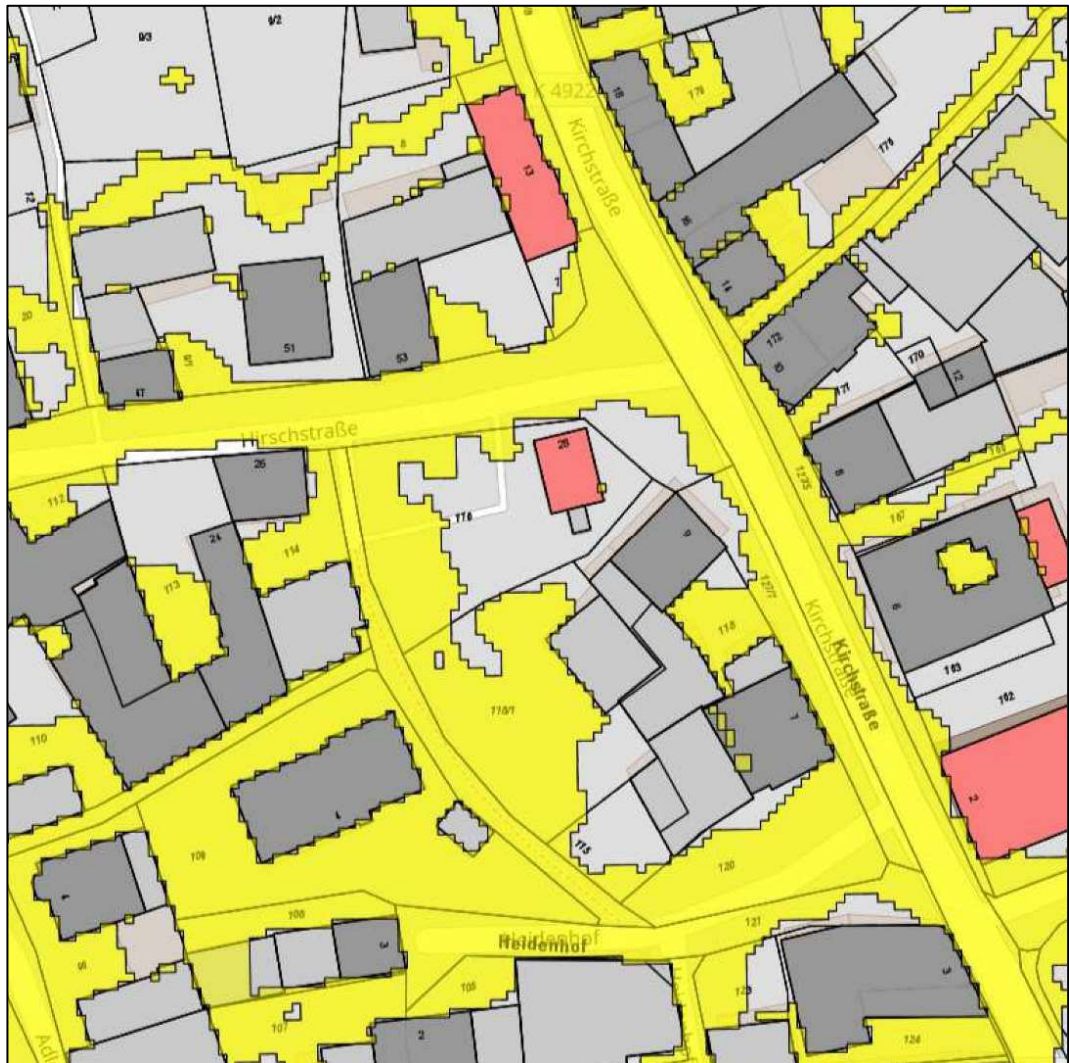
3. Farben aus dem Farbbereich von Grüngelb (Gelbanteil mindestens 60%) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %, wobei der Buntanteil geringer als der Schwarzanteil sein muss.





Stadt Vogtsburg i.K., den

.....
 Bürgermeister Benjamin Bohn

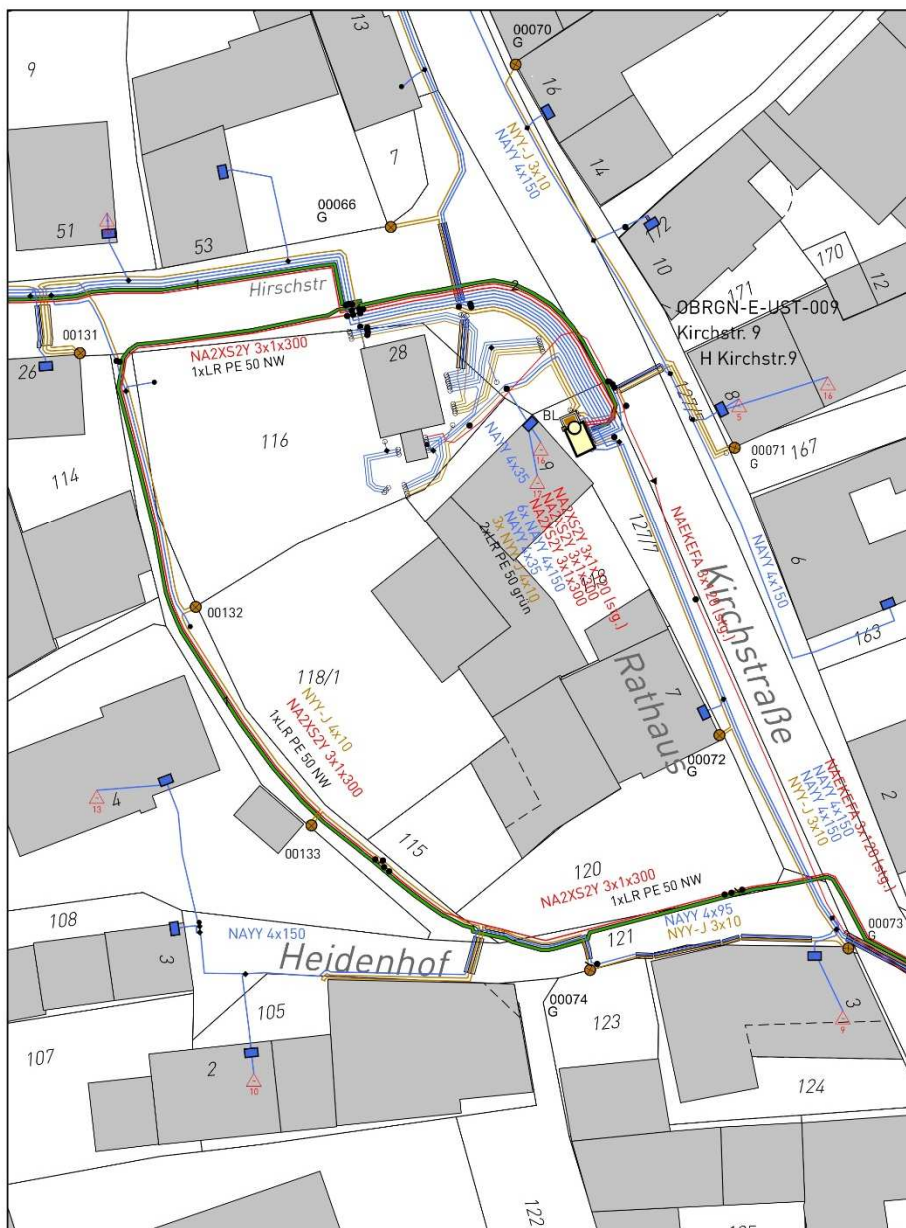


Lageplanausschnitt Starkregengefahrenkarte außergewöhnliches Ereignis

Bei einem Extremereignis ist im Planungsgebiet mit deutlich größeren Überschwemmungsflächen zu rechnen. Die maximalen Überschwemmungstiefen liegen in einer Klasse 5 bis 50 cm.

ANHANG 4 ZU ZIFFER 19 DER NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN, VERMERKE UND HINWEISE
DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „FARRENSTALL“, STADT VOGTSBURG I.K.
ENTWURFSFASSUNG 28.02.2025

 Netze BW Ein Unternehmen der EnBW	ArcFM UT Bestand A4	 N	Maßstab: 1:500
			Bearbeiter: MIRWALH
			Datum: 24.10.2023





VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FARRENTALL“

STADT VOGTSBURG I.K. – STADTTEIL OBERBERGEN

BEGRÜNDUNG

ENTWURFSFASSUNG | 28. FEBRUAR 2025

Änderungen gegenüber der 1. Offenlage sind rot markiert!

KOMMUNE:

STADT VOGTSBURG I.K.

Bahnhofstraße 20, 79235 Vogtsburg i.K.

vertreten durch Herrn Bürgermeister Benjamin Bohn

PLANUNG:

THIELE³ ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Thomas Thiele | Dipl.-Ing., Freier Architekt

Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Langgässerweg 26, 64285 Darmstadt

Tel.: 0761 / 12021 - 0

E-mail: info@thielehoch3.de

www.thielehoch3.de

INHALT

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Erfordernis der Planung	4
1.2	Städtebauliche Zielstellungen, Ziele und Zwecke der Planungen	4
1.3	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.4	Rechtsverhältnisse	7
1.5	Verfahrensablauf	9
1.6	Eingliederung in die Bauleitplanung	9
1.7	Änderung bzw. Überlagerung bestehender Bebauungspläne	10
1.8	Auswirkungen auf Natur und Landschaft - Bewertung und Abwägung nach § 1 (6) 7. BauGB	11
1.9	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	12
2	PLANUNGSKONZEPTION	14
2.1	Nutzungsstruktur	14
2.2	Städtebau	15
2.3	Erschließung	16
3	FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	16
3.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Bauweise	17
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
3.5	Stellung baulicher Anlagen	17
3.6	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten	17
3.7	Hochwassergefährdung	18
3.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
3.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	19
3.10	Vorkehrungen zum Lärmschutz	20
3.11	Ergänzende Maßnahmen zum Lärmschutz	20
3.12	Pflanzgebote	21
4	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	21
4.1	Gestaltung baulicher Anlagen	21
4.1.1	Dächer	21
4.1.2	Solaranlagen	22
4.1.3	Fassaden	22
4.2	Regelungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen	22
5	UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT	22
6	KOSTEN	22
7	INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES	22
8	STÄDTEBAULICHE DATEN	23
ANLAGEN		23
AUSFERTIGUNG		23

1 ALLGEMEINES

1.1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl verfügt im Stadtteil Oberbergen über ein Grundstück, das ehemalige „Farrenstall-Gelände“, Flst. Nr. 116. Für dieses Grundstück hat die Gemeinde einen Investor gesucht, der das Grundstück erwirbt und eine der Lage angemessene Bebauung errichtet.

Um der besonderen städtischen Lage im gewachsenen Ortskern Rechnung zu tragen und eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen, hat die Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl ein Konzeptvergabeverfahren mit Planungskonzept und Kaufpreisangebot durchgeführt.

Durch Grundsatzbeschluss des Ortschaftsrates am 09.12.2021 und des Gemeinderates am 14.12.2021 wurde sich für einen Investor entschieden.

Die Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl und der Vorhabenträger/Investor beabsichtigen die gemeinsame Entwicklung des stadteigenen Grundstücks im Stadtteil Oberbergen, Hirschstraße 28, Flst. Nr. 116 in Verbindung mit dem im Eigentum des Investors befindlichen Grundstücks Flst. Nr. 118/1. Entstehen sollen zwei Gebäude mit Wohnnutzung bzw. Ferienwohnungen, einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Innerorts“ der Stadt Vogtsburg i.K., Stadtteil Oberbergen. Dieser ist seit dem 27.05.1995 rechtskräftig. Da es sich bei dem o.g. Bebauungsplan aber nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, richtet sich die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung im Augenblick nach § 34 BauGB. Um hier Rechtssicherheit zu schaffen, besteht die Notwendigkeit für die Flst. Nrn. 116 und 118/1 einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Städtebauliche Zielstellungen, Ziele und Zwecke der Planungen

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zwei Gebäuden mit Wohnnutzung, Ferienwohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, sowie einer gemeinsamen Tiefgarage geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- Neubebauung einer innerörtlichen Brachfläche,
- die Bereitstellung von Wohnraum,
- die Ergänzung des Beherbergungsangebotes um Ferienwohnungen,
- die Schaffung neuer Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich, wie im Bereich der Touristik,
- die Erhöhung der Übernachtungszahlen und damit die Stärkung des Beherbergungsbereiches insgesamt,
- die geordnete Einbindung der Bebauung in die umgebende Struktur (Gebäudetypologie, Orts- und Landschaftsbild).

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1.3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zentral im Siedlungsbereich des Stadtteils Oberbergen der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl. Es wird im Norden begrenzt von der Hirschstraße, über welche das Plangebiet auch erschlossen ist, im Osten von der Kirchstraße und von Wohnbebauung entlang der Kirchstraße. Im Süden schließt weitere Wohnbebauung entlang der Straße „Heidenhof“ an. Westlich grenzt der Geltungsbereich des hier vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes an einen Fußweg, welcher als Verbindung zwischen der Hirschstraße und der Straße „Heidenhof“ fungiert. Westlich dieses Fußweges grenzt weitere bestehende Wohnbebauung an.

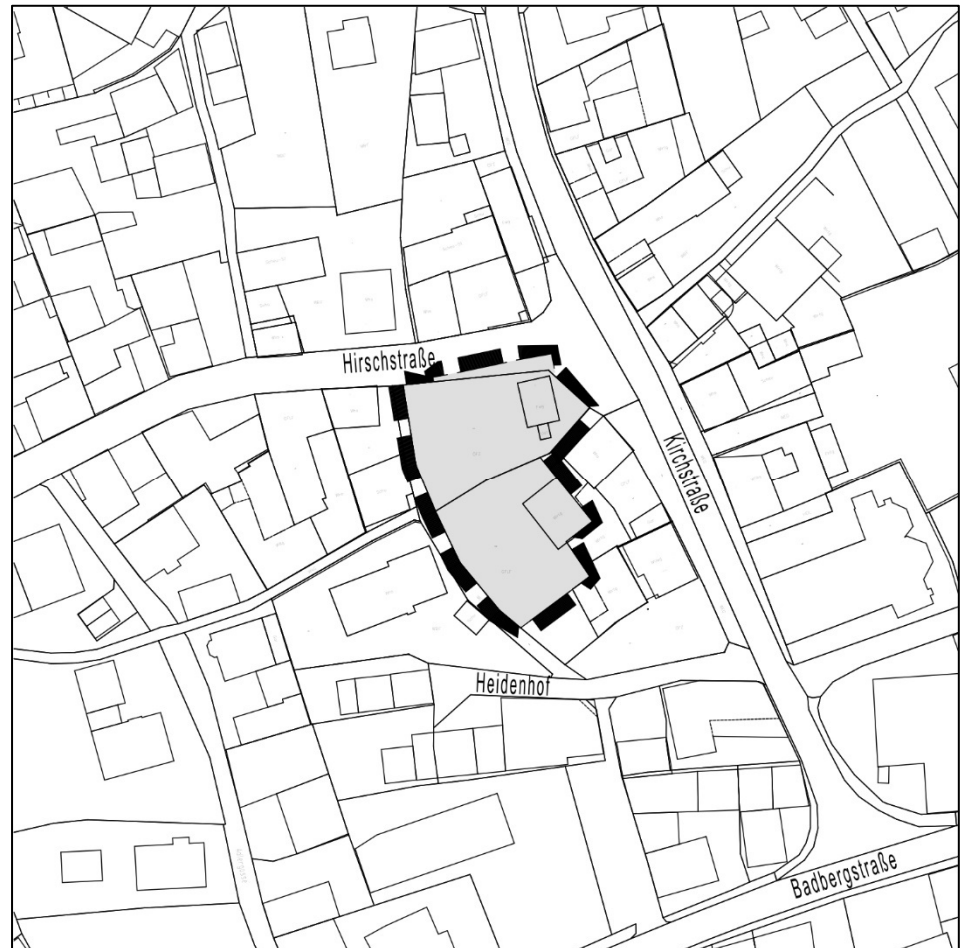


Darstellung: Luftbild Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans | Quelle Kartendienst LUBW

1.3.2 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1.307 m², hat eine max. Längenausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 37 m, in Nord-Süd-Richtung von ca. 54 m. Die Grundstücke sind weitgehend eben. Der östliche Bereich des Grundstücks Nr. 116 ist mit einer Doppelgarage der Feuerwehr bebaut, das Gebäude ist jedoch baufällig und soll daher abgebrochen werden. Auf Flst. Nr. 118/1 steht ein Wirtschaftsgebäude, welches für die vorliegende Planung auch abgebrochen werden soll. Der Geltungsbereich wurde im Norden um einen kleinen Teil der Hirschstraße ergänzt, um notwendige öffentliche Stellplätze entlang der Straße auszuweisen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Farrenstall“ ergibt sich aus dem unten abgebildeten Übersichtsplan.



Darstellung: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.4 Rechtsverhältnisse

1.4.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient einer angemessenen Nachverdichtung. Der Gesamtumfang der Baugrundstücke beträgt 1.257 m². Die gesamte zulässige Grundfläche beträgt maximal 754 m². Der in § 13a (1) Ziffer 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² wird somit keinesfalls überschritten.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt oder geändert wurden oder noch werden, sind nicht gegeben oder vorgesehen.

Zudem begründet die Aufstellung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben.

Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie eine Offenlage werden durchgeführt. Die Planung dient insbesondere der geordneten Nachverdichtung des Gebietes.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Verzicht auf:

- die Erstellung eines Umweltberichtes,
- eine Zusammenfassende Erklärung.

1.4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, dieser regelt gemäß § 30 (2) BauGB in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) und der Bebauungsvorschriften die vom Vorhaben einzuhaltenen Vorschriften und Maximalmaße. Im Sinne einer gewissen „Bandbreite an Zulässigkeiten“ (Krautzberger in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, § 12 Rn 49) ist anstelle konkret individueller Regelungen in Form von Hochbauplänen „auf die für normale Bauleitplanung maßgebliche Plansprache zurückgegriffen“ (Krautzberger in Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, § 12 Rn 79). Das konkrete Vorhaben ist zur Veranschaulichung dem Bauleitplan beigelegt. Dieses füllt den im VEP gesetzten Rahmen nicht vollständig aus, so dass Raum für kleinere Anpassungen an etwaige spätere Erfordernisse im Sinne der vorgenannten Bandbreite bleibt. Dies betrifft insbesondere die Größe des ausgewiesenen Baufensters und die festgesetzte Höhenbegrenzung des Gebäudes, welche in Bezug auf die Vorhabenplanung geringfügige Änderungen an Grundriss und Höhe der Gebäude zulassen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist begleitet durch den Durchführungsvertrag. In diesem sind die Pläne zum Vorhaben selbst auf-

genommen, so dass Planänderungen soweit sie den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesetzten Rahmen nicht überschreiten, im Innenverhältnis Stadt – Investor der Zustimmung der Stadt bedürfen; wird der gesetzte Rahmen überschritten, ist ein gesondertes Bauleitplanverfahren erforderlich. Die äußere Erschließung ist erstellt, die innere Erschließung Sache der Hochbaumaßnahme selbst, so dass es keiner gesonderten (öffentlichen) Erschließungsmaßnahmen mehr bedarf.

1.5 **Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss	am 19.09.2023
Öffentlich bekanntgemacht	am 20.10.2023
Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung	am 17.10.2023
Öffentlich bekanntgemacht	am 20.10.2023
Frühzeitige Beteiligung	vom 30.10.2023 bis 01.12.2023
Beschluss zur 1. Offenlage	am 09.07.2024
Öffentlich bekanntgemacht (1. Offenlage)	am 19.07.2024
1. Offenlage	vom 22.07.2024 bis 30.08.2024
Beschluss zur 2. Offenlage	am 18.03.2025
Öffentlich bekanntgemacht (2. Offenlage)	am xx.xx.xxxx
2. Offenlage	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss	am xx.xx.xxxx

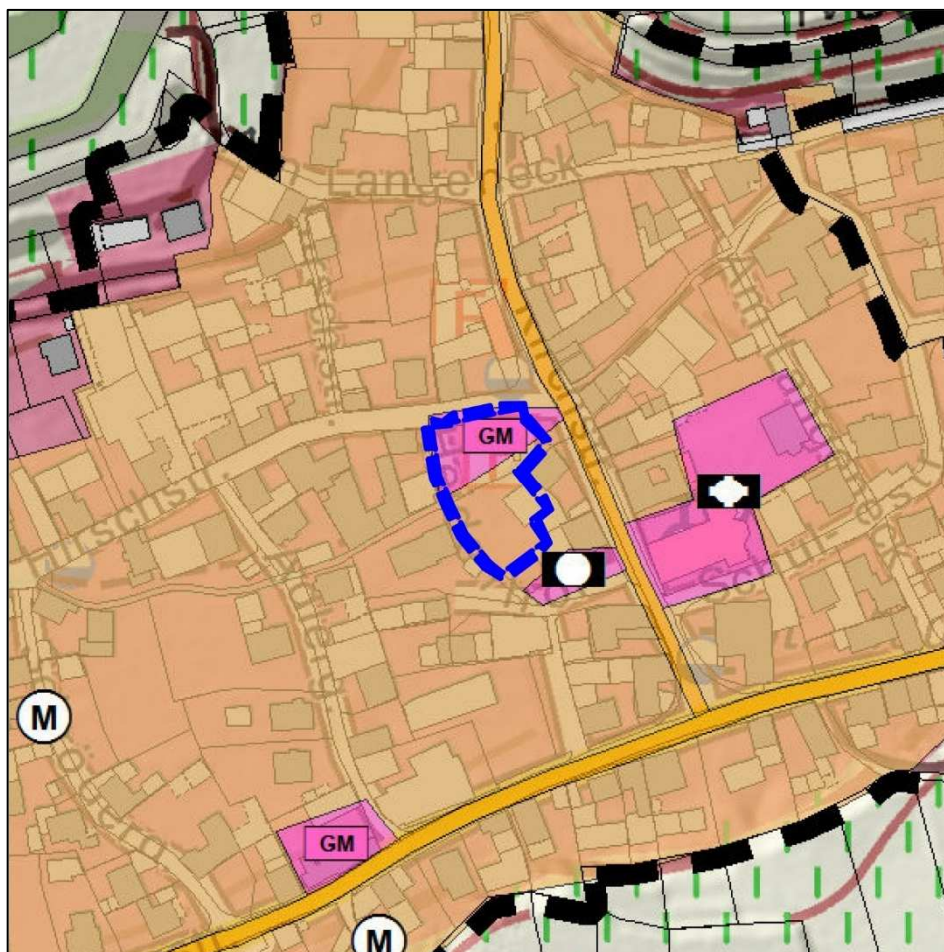
1.6 **Eingliederung in die Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Farrenstall“ liegt innerhalb des seit dem 27. Mai 1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Innerort“ der Stadt Vogtsburg. Das Planungsgebiet ist in die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur, hier Dorfgebiet eingebettet. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sind auf die benannten Nutzungen („Vorhaben“) beschränkt und so auch in einem Dorfgebiet zulässig.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Vogtsburg weist auf dem Gebiet der Flst. Nr. 118/1 Mischgebietsfläche aus, das Flst. Nr. 116 wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr ausgewiesen. Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Vogtsburg wurde im Stadtteil Oberrotweil ein im

Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche ausgewiesener Bereich in Gemeinbedarfsfläche umgewandelt. Hier befindet sich zukünftig der Standort für die Gesamtfeuerwehr der Stadt Vogtsburg.

Dadurch kann der Standort der Feuerwehr in Oberbergen auf dem Flst. Nr. 116 aufgegeben werden und in Mischgebietsfläche umgewandelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) 2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



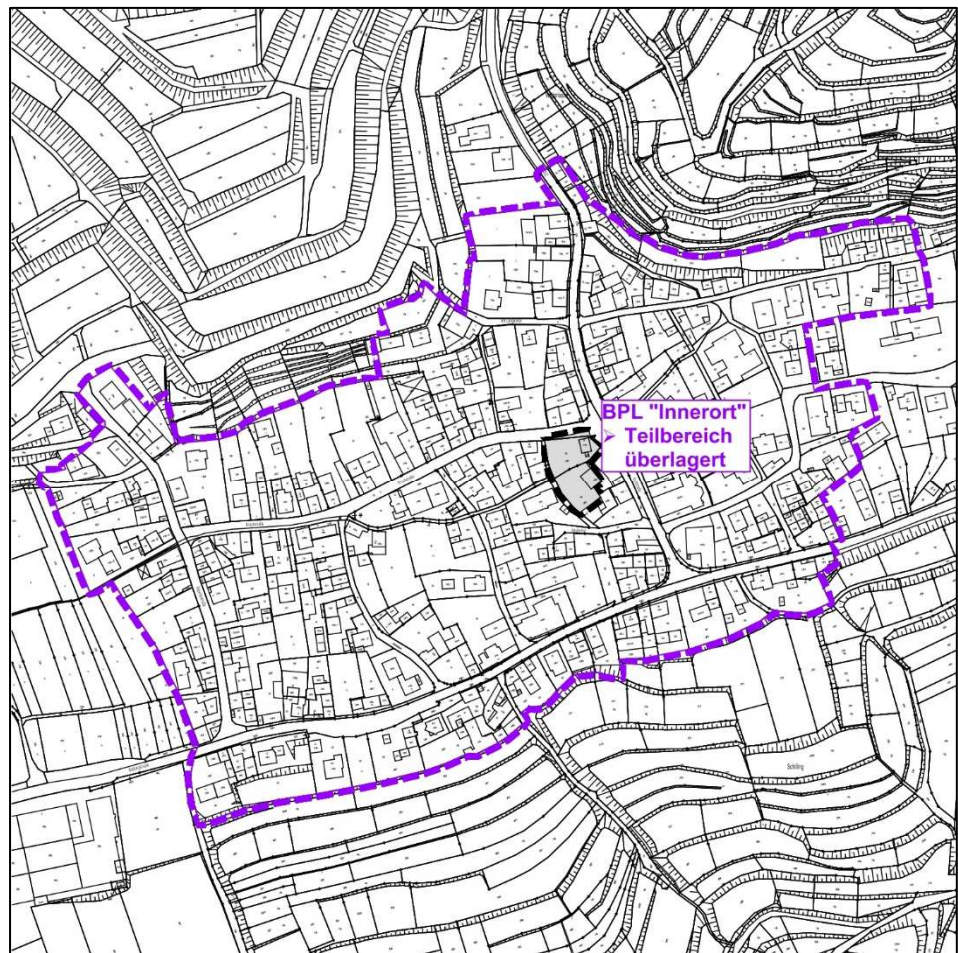
Darstellung: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

1.7 Änderung bzw. Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht ein Bebauungsplan „Innerort“ der Stadt Vogtsburg i.K. aus dem Jahre 1995. Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überlagert einen kleinen Teil des Bebauungsplanes „Innerort“ um zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Sollte das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundene Baurecht aus

jetzt nicht absehbaren Gründen nicht umgesetzt werden können, erlischt es vertragsmäßig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre in diesem Fall von der Stadt aufzuheben, so dass dann der ursprüngliche Bebauungsplan wiederauflebt. Die Überlagerung wird auf dem bisherigen Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Weitere Bebauungspläne sind weder betroffen noch grenzen solche an den Planbereich an.



Darstellung: Überlagerung bestehender Bebauungspläne

1.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft - Bewertung und Abwägung nach § 1 (6) 7. BauGB

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Umweltbelange nach § 1 (6) Satz 7 zu berücksichtigen, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, ein-

schließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dem wird durch den beigefügten Umweltbeitrag nachgekommen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Ein Ausgleich entfällt auf Grundlage von § 13a (2) Satz 4 für alle auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans erwartbaren Eingriffe. Diese gelten im Sinne des § 1a (3) als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachlichen Belange sind in Abwägung nach § 1 (7) BauGB dennoch zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Die Umsetzung des Vorhabens wird Auswirkungen auf die Entwicklung der Schutzgüter haben. Diese sind im Anschluss einzeln aufgeführt und bewertet.

1.9 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

1.9.1 Fläche

Das Planungsgebiet wird größtenteils bebaut und versiegelt. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ist auch die Umgebung größtenteils versiegelt und bebaut. Das Plangebiet ist derzeit mit kleineren Gebäuden bebaut, welche für das Vorhaben abgebrochen werden, und Teile werden als Lagerflächen von Baumaterialien verwendet, wodurch die Neuversiegelung im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht übermäßig hoch ist. Die Fläche wird als geeignet angesehen, um eine angemessene Nachverdichtung im Siedlungsbereich zu erreichen.

1.9.2 Boden

Mit der geplanten Bebauung werden große Teile der Grundstücke versiegelt. Dies hat dauerhafte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Bodenfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ gehen in den entsprechenden Bereichen vollständig verloren. Zur Vermeidung bzw. Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu berücksichtigen.

1.9.3 Wasser

Aufgrund der Neuversiegelung gehen hier Flächen verloren, welche bisher eine Versickerung des Wassers und damit auch einen Rückhalt bei Hochwasserdargeboten haben. Da sich das Planungsgebiet, Flst. Nr. 118/1 nahezu komplett und 116 teilweise, in den Überschwemmungsgebieten von HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} Ereignissen befindet, dürfen hier keine wassergefährdeten Stoffe innerhalb der Gefährdungszonen gelagert werden, um einen Eintrag von wassergefährdeten Stoffen in Oberflächengewässer oder des Grundwassers zu verhindern. Zur Vermeidung bzw. Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und zum Schutz des Grundwassers sind Flächen, sofern funktional möglich, mit wasserdurchlässigen Oberflächen (zum Beispiel Rasengittersteine, Pflaster mit großen Fugen, Schotterrasen) zu versehen. So kann die Sickerleistung im Plangebiet erhöht werden. Außerdem sollten Dachflächen ausschließlich mit schadstofffreien oder beschichteten Materialien gedeckt werden, um Kontaminationen mit wasserlöslichen Ionen von beispielsweise Kupfer oder Blei auszuschließen.

1.9.4 Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist vor allem im direkten Umfeld betroffen. Durch die Versiegelung neuer Flächen wird sich, vor allem im Sommer die Fläche stärker erwärmen und trägt damit zur Problematik von Hitzeinseln in stark versiegelten Bereichen bei. Durch die zusätzliche Versiegelung im Planungsbereich wird es zu einer Erhöhung der Temperaturen im direkten Umfeld kommen. Um den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a (5) BauGB Rechnung zu tragen, ist ein sparsamer Umgang mit Versiegelung, so wie der Eingrünung von Restflächen um die Versiegelung herum nötig, um einer Erhöhung der Temperatur entgegenzuwirken. Auch Dachbegrünungen auf möglichen Flächen und Fassadenbegrünungen können eine Erwärmung durch den Neubau abmildern.

Durch die leicht vermehrte Nutzung ist im unmittelbaren Umfeld mit einer Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung, insbesondere während der Bauzeit, zu rechnen, allerdings wird diese Wirkung als gering angesehen, da das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsbereiches liegt.

1.9.5 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Auf Menschen wird das geplante Vorhaben geringe Auswirkungen haben, lediglich eine leichte baubedingte und betriebsbedingte Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung.

Das Gebiet verfügt über keine Naherholungsfunktion. Durch den Bau der Gebäude wird neuer Wohnraum geschaffen.

Archäologische Kultur- und Sachgüter im Bereich der Vorhabensfläche sind nicht bekannt. Falls archäologischen Fundstücke während der Baumaßnahmen entdeckt werden, gilt eine Meldepflicht sowie ein 4 -tägiger Baustopp zur Erhaltung. Sicherung und Dokumentation der archäologischen Überreste können in diesem Fall erforderlich sein.

1.9.6 Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Plangebietes, größtenteils umgeben von Häusern, ist ausschließlich der Neubau auf dem Flst. Nr. 116 im Stadtbild sichtbar. Derzeit ist dieses Grundstück mit einer auffällige Doppelgarage bebaut und wird als Lagerfläche verwendet. Das Landschaftsbild wird durch den Neubau damit nicht negativ beeinträchtigt.

1.9.7 Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt

Durch die Bebauung des Plangebietes gehen keine hochwertigen Biototypen verloren. Artenschutzrechtlich erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG treten bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht ein. Eine ausführliche Betrachtung dieser Schutzgüter ist in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ersichtlich.

1.9.8 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete verzeichnet. Auf die Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet) in der Umgebung hat der Eingriff keine Auswirkungen.

2 PLANUNGSKONZEPTION

2.1 Nutzungsstruktur

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesene Fläche wird für Wohnen, Schank- und Speisewirtschaft und Ferienwohnungen genutzt. In dem Planbereich sind zwei 3-geschossige Gebäude mit insgesamt **8 Wohnungen** mit Wohnflächen zwischen **ca. 70 bis 122 m² Wohnfläche**, **7 Ferienwohnungen** mit Wohnflächen zwischen **ca. 40 bis 93 m²**, sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss für eine Schank- und Speisewirtschaft oder einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb mit insgesamt **ca. 107 m² Nutzfläche**

und einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Hierdurch entsteht ein ausdifferenziertes Angebot an Wohn- und Gewerbebebauung mit touristischer und gastronomischer Ausrichtung, welches den örtlichen Bedürfnissen entspricht.

2.2 Städtebau

Im Vorfeld der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Konzeptvergabeverfahren mit Planungskonzept und Kaufpreisangebot durchgeführt.

Durch Grundsatzbeschluss des Ortschaftsrates am 09.12.2021 und des Gemeinderates am 14.12.2021 wurde sich für einen Investor entschieden.

Das auf dem Grundstück 116 geplante Gebäude wird von der Gebäudeflucht, sowohl von der Hirschstraße als auch von der Kirchstraße etwas zurückgesetzt. So wird die Fläche des Platzes an der Einmündung Hirschstraße in die Kirchstraße vergrößert und kann als Platz für die Öffentlichkeit neu überplant werden. Das Gebäude auf Grundstück 118/1 steht in 2. Reihe. Die Erschließung beider Gebäudes erfolgt von der Hirschstraße aus. Hier ist westlich des an der Hirschstraße gelegenen Gebäudes die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Die Zugänge zu beiden Gebäuden liegen im gemeinsamen Innenbereich und werden über einen Privatweg, welcher zwischen dem 1 Gebäude und dem geplanten Platz verläuft, angedient. Beide Gebäude sind 3-geschossige mit geneigten Dächern geplant. Lediglich das Treppenhaus des hinter liegenden Gebäudes ist als Flachdachbau vorgesehen. Im Haus 1 sollen **7 Ferienwohnungen** errichtet werden. Des Weiteren wird im Erdgeschoss eine Gewerbefläche mit Ausrichtung zum Marktplatz vorgesehen. Im Haus 2 finden weitere **8 Wohneinheiten** Platz. Somit entstehen insgesamt **15 Wohneinheiten**, die alle stufenlos erreichbar sind. Es werden mehr barrierefreie Wohnungen geschaffen als gemäß LBO gefordert. Die Wohnungsvarianten setzten sich aus 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zusammen. Dieser Mix spricht Singles, Paare, Alleinerziehende und Familien an. Zusätzlich werden besondere Zielgruppen, wie Senioren oder Menschen mit Behinderung durch die barrierefreien Wohnungen, berücksichtigt.

Für das Gesamtprojekt ist ein energetisches und nachhaltiges Konzept vorgesehen. Dies beinhaltet eine Energieerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Bereitstellung der Dächer für Photovoltaik-Anlagen für Regenerative Stromerzeugung und nach Möglichkeit eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück.

2.3 Erschließung

Die Erschließung ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig gegeben. Hierzu gehört die öffentliche Erschließung mit Verkehrsanlagen, Schmutz- und Abwasserleitungen und Wasserversorgung.

Erschließungsbezogene Regelungen oder Festsetzungen sind sowohl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan, wie im Durchführungsvertrag entbehrlich.

3 FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Die Festsetzungen für das geplante Vorhaben werden wie folgt begründet:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der Nutzung ist entsprechend dem Ziel Wohnraum zu schaffen, sowie das Beherbergungsangebot in Vogtsburg zu stärken auf Wohnen, Ferienwohnungen und Schank- und Speisewirtschaften, bzw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beschränkt.

Die Feinabstimmung der zulässigen Nutzungen erfolgt im Durchführungsvertrag.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und die Beschränkung der maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen ausreichend bestimmt. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe dient dazu übergroße Baukörper, welche bei einer maximalen Dachneigung von 40° entstehen könnten, zu vermeiden. Die Verdichtung mit Festsetzung einer GRZ von 0,6 ist geboten, um eine angemessene wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden und auszuweisen- den Baufläche zu ermöglichen. Zur Berücksichtigung der Tiefgarage und deren Zufahrt, der Zuwegungen zu den Gebäuden, der Hofräume auch im inneren Bereich, ist der Gesamtversiegelungsgrad einschließlich aller Nebenanlagen auf 0,9 angehoben. Dies entspricht zudem der vorhandenen umgebenden Bebauung/Versiegelung innerorts. Die Unterbringung aller benötigten Stellplätze in einer Tiefgarage verhindert die ansonsten großflächige Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Stellplätze. Zusammen mit der Begrünungsvorschrift der Tiefgarage und den Pflanzgeboten werden die

Auswirkungen gemindert.

3.3 Bauweise

Grundsätzlich ist im gesamten Planbereich die offene Bauweise festgesetzt. Nur ein Teilbereich wird mit der abweichenden Bauweise festgesetzt, um hier die aus dem Bestand resultierende Grenzbebauung weiterhin zu ermöglichen und zu erhalten.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung und Differenzierung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Gliederung der Baukörper. Die überbaubaren Flächen umgrenzen relativ eng die eigentliche Vorhabenplanung, um die gewünschte Gliederung zu sichern. Im Gegenzug dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile im Ausnahmefall geringfügig überschritten werden, wodurch gewünschte Gestaltungselemente wie Vordächer, Lichtschächte sowie Terrassen ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht überschritten und die Abstandsflächen nach Landesbauordnung müssen eingehalten werden. Auch diese Regelungen dienen dazu, übergroße Bauvolumen zu verhindern.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Plangebietes ist die Hauptfstrichtung vorgegeben. Die Anordnung ist so gewählt, dass sich die Gebäude gut in die Grundstücksstruktur einpassen lassen.

3.6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO welche gleichzeitig Gebäude darstellen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Zielsetzung ist hier, eine Mindestdurchgrünung des Grundstückes zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelstellen, sowie Versorgungstechnische Nebenanlagen / Nebengebäude im Sinne von § 14 (2) BauNVO. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, um hier eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Zuordnung dieser Anlagen zu den Gebäuden zu ermöglichen.

Um die Mindestdurchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, sind im Planbereich alle nach § 37 LBO erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt ist nur innerhalb der im Planfestgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gekennzeichneten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

Die Grundstückszufahrt ist im Plangebiet auf 1 Zufahrt beschränkt und in ihrer Lage in der Planzeichnung festgesetzt.

3.7 Hochwassergefährdung

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) liegen die südwestlichen Teile der Flurstücke Nrn. 116 und 118/1 in den Überschwemmungsgebieten HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}. Ansonsten liegen Teile des Flst. Nr. 116, sowie fast das Komplette Flst. Nr. 118/1 im geschützten Bereich bei HQ₁₀₀. Aufgrund der die Ablesbarkeit erschwerenden Überlagerung mit anderen Festsetzungen erfolgt anstelle einer Kartierung im Vorhaben- und Erschließungsplan eine eingefügte Plandarstellung innerhalb der Bebauungsvorschriften mit ergänzenden Hinweisen auf eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise.

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

Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Bestimmungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag getroffen, sowie zur Außenbeleuchtung, Dachbegrünung. **Maßnahmen zum Artenschutz** und Vogelschutz getroffen. Die getroffenen Bestimmungen dienen maßgeblich der Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser und Boden, sowie dem Artenschutz.

3.7.1 Reduzierung der Flächenversiegelung und Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

Boden ist ein nicht vermehrbares Gut; Bodenbeeinträchtigungen sind nur bedingt reversibel. Entsprechend den Vorgaben des § 1a (2) BauGB dient die Begrenzung der Flächenversiegelungen sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Diese Festsetzung zum Schutz des Grundwassers soll die Auswaschung von Schwermetallen und den Eintrag in die Böden und das Grundwasser verhindern. Schwermetalle können bei erhöhten Konzentrationen beim Menschen und anderen Lebewesen schwere Gesundheitsschäden hervorrufen.

3.7.3 Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sowie dessen Umgebung befinden sich Strukturen, die von besonders und

streng geschützten Arten sowie teilweise gefährdeter lichtempfindlicher Arten genutzt werden könnten. Zum Schutz dieser Arten, bspw. durch eine Anlockung und Fallenwirkung, werden geeignete Lampen und Vorgaben hinsichtlich der Ausrichtung festgesetzt, mit denen hinreichend sicher gestellt werden kann, dass diese Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden. Aufgrund der hochwertigen Umgebung wird zudem empfohlen, technische Maßnahmen bzgl. einer Begrenzung der Nutzungsdauer der Außenbeleuchtung zur Minimierung störender Lichtimmissionen zu verwenden, soweit dies aus anderen Gründen, bspw. Sicherheitsbedürfnis, möglich ist.

3.7.4 Dachbegrünung

Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Bestimmungen zur Dachbegrünung getroffen.

3.7.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die beiden Flurstücke durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass das Projekt in seiner derzeit geplanten Form umgesetzt werden kann ohne Verbotstatbestände nach § 44 des BNatSchG zu erfüllen, wenn alle Vermeidungsmaßnahmen frühzeitig Anwendung finden.

Da aber ein Vorkommen von gebüsch- oder gebäudebrütenden Vogelarten, sowie die Nutzung der Gebäude als Tagesverstecke von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann, wurden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

3.7.6 Vogelschlag

Um das Vogelschlagrisiko im Plangebiet bei übergroßen Glas- und Fensterflächen zu mindern, sind Festsetzungen für technische Maßnahmen getroffen.

3.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan auf Lgb. Nr. 116 mit Einschrieb gr/fr näher gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Fahrrecht dient der Nutzung der dem Grundstück vorgelagerten geplanten Öffentlichen Stellplätze, welche in kleinen Teilen auf dem Grundstück Lgb. Nr. 116 zu liegen kommen. Das Gehrecht dient der Fortführung des bisher direkt an der Hirschstraße gelegenen öffentlichen Gehweges. Dieser soll nun zwischen den geplanten öffentlichen Stellplätze entlang der Straße und dem neu geplanten Gebäude auf dem Grundstück Lgb.

Nr. 116 verlegt werde.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Einschrieb I r näher gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Vogtsburg i.K. für die Führung eines Regenwasserkanals zu belasten. Mit Ausnahme von unbefestigten Wegeflächen, ist der Bereich von baulichen Anlagen und tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten.

3.10 Vorkehrungen zum Lärmschutz

Immissionsschutz Wärmepumpen

Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan bestehen keine Immissionsschutzaufgaben hinsichtlich des Schallschutzes der durch Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten verursachten Schallemissionen. Für den Betrieb von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten wurden deshalb zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange ergänzende Festsetzungen aufgenommen.

3.11 Ergänzende Maßnahmen zum Lärmschutz

Schallschutzmaßnahmen Tiefgarage

Die getroffenen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen bei der Tiefgarage folgen der Aktennotiz – schalltechnischen Beratung (Lärm-Immissionsschutz) vom 28.06.2024 des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans.

Da sich die Tiefgaragenein- und -ausfahrt in unmittelbarer Nachbarschaft fremder Wohnbebauung befindet, wurde in der Ausarbeitung des Büro Jans die durch die bestimmungsgemäße Nutzung der Tiefgarage verursachte Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft prognostiziert und durch Vergleich mit den Anforderungen der TA Lärm beurteilt. Auf der Grundlage der gemäß Parkplatzlärmstudie anzusetzenden Frequenzierung der Tiefgaragenstellplätze wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) "tags" und 45 dB(A) "nachts" eingehalten bzw. unterschritten werden.

Allerdings wird der gemäß TA Lärm zulässige Spitzenpegel "nachts" von 65 dB(A) vor der Ostfassade des Wohngebäudes Hirschstraße 26 überschritten. Diese Überschreitung ist bei einer üblichen Wohnnutzung nicht relevant, da gemäß einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 10.07.1995 (AZ: 3 S 3538/94) bei einer Wohnnutzung das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm nicht anzuwenden ist. Für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss

dieses Gebäudes ist aber nach Auffassung des Büro Jans das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm zu berücksichtigen. Deshalb ist für diese Nutzer die Einfahrt in die Tiefgarage und die Ausfahrt auf den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) zu begrenzen.

Die Feinabstimmungen der Schallschutzmaßnahmen zur Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt erfolgen im Durchführungsvertrag.

3.12 Pflanzgebote

Das auf der privaten Grundstücksfläche getroffene Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes und stellen einen wichtigen Beitrag zum Wohnwert des Plangebietes dar. Darüber hinaus trägt es dazu bei, die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe zu mindern.

4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Die Pläne zum Bauantrag liegen vor und sind zwischen Stadt und Investor abgestimmt. Um Anpassungen der Baupläne z.B. aus Genehmigungsaufgaben oder Werkplanungsanforderungen nicht zu behindern, werden nur die gestalterischen Kernanforderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschrieben.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

4.1.1 Dächer

Entsprechend der regionalen und örtlichen Prägung und dem umgebenden Gebäudebestand sind im Planbereich fast ausschließlich geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigungen sind so bemessen, dass ein Dachausbau problemlos möglich ist. Die obere Dachneigung entspricht dem Steildachtypus der Bestandsbebauung. Diese sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden. Durch die Gestaltungsvorgaben wird die Einheitlichkeit und ruhige Struktur der Dachflächen bewahrt, andererseits wird den heutigen Anforderungen an Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Zur Höhenminderung des Treppenhauses in der Nutzungsschablone 3, sind hier nur flachgeneigte Dächer zugelassen, die zu begrünen sind. Dies ist vor allem aus klimatischen und gestalterischen Gründen wie der Oberflächenrückhaltung festgesetzt.

4.1.2 Solaranlagen

Die hier getroffene Vorschrift zur Anordnung und Ausführung von Solaranlagen dient dem Schutz der umgebenden Bebauung und der anschließenden Verkehrsflächen vor Blendung.

4.1.3 Fassaden

Die hier getroffenen Festsetzungen dienen dem Klimaschutz im Gebiet selbst, sowie der näheren Umgebung. Der Ausschluss von spiegelnden Fassaden dient der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Verkehrswegen.

4.2 Regelungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung die unbebauten Flächen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten, sowie der Ausschluss von Schotter oder Kies dient dazu Schottergärten im Planungsgebiet zu verhindern.

5 UMWELTPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

Vorhaben der in der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Art und Größe werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. In Anwendung von § 13a (3) BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der zusammenfassenden Erklärung.

6 KOSTEN

Sämtliche im Zusammenhang mit der Planung, Entwicklung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehende Kosten trägt der Investor. Ein entsprechender Durchführungsvertrag liegt vor und wird vor Satzungsbeschluss unterzeichnet.

7 INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGES

Mit dem Planungsbegünstigten wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Vom Planungsbegünstigten sind die Kosten für die Planung, die Erschließung und die notwendigen Gutachten zu übernehmen. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag nähere Bestimmungen zum Vorhaben, eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer angemessenen Frist sowie zur Rechtsnachfolge.

8 STÄDTEBAULICHE DATEN

Baugebiet	1.257 m²	96 %
Verkehrsfläche	50 m²	4 %
Geltungsbereich	1.307 m²	100 %

ANLAGEN

- 1 Vereinfachte Schutzgutbetrachtung / Umweltbeitrag und Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (IBA Umweltplanung) vom 30.10.2025
- 2 Baugrunduntersuchung (Geoconsult Ruppenthal GmbH) vom 25.08.2023
- 3 Aktennotiz /schalltechnische Beratung / Lärm-Immissionsschutz (Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans) vom 28.06.2024
- 4 Bewertung Hochwasser und Bewertung Starkregen (Büro Zink Ingenieure) vom 08.07.2024
- 5 der Durchführungsvertrag

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Vogtsburg i.K. übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Vogtsburg i.K., den
Bürgermeister, Benjamin Bohn

Vereinfachte Schutzgutbetrachtung

Umweltbeitrag

Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl – Stadtteil Oberbergen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Farrenstall“

Bearbeitung: Nina Schütz, M.Sc. Umweltwissenschaften
Stand: 30.10.2024
Auftraggeber: K&G Wohnbau GmbH
Badbergstrasse 16
79235 Vogtsburg-Oberbergen

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	1
1. Beschreibung des geplanten Vorhabens	2
2. Rechtsgrundlage und methodisches Vorgehen	3
3. Schutzgebiete	4
4. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes.....	4
4.1 Schutzgüter.....	4
4.2 Mensch, Kultur- und Sachgüter	5
4.3 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	6
4.3.1 Biotoptypen.....	6
4.3.2 Arten.....	6
5. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft	7
6. Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets	9
7. Prognose bei Nichtdurchführung / Nullvariante und Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 10	
8. Zusammenfassung.....	11
9. Literatur	12

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Farrenstall“ im Stadtteil Oberbergen (Vogtsburg im Kaiserstuhl) (LUBW, LGL, 2024)</i>	<i>2</i>
<i>Abb. 2: Ausschnitt der HWGK über die Hochwassersituation im Planungsgebiet.</i>	<i>5</i>

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Begründung Im Stadtteil Oberbergen verfügt die Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl über ein Grundstück, das ehemalige „Farrenstall-Gelände“ (Flst. Nr. 116), für welches ein Investor gesucht und gefunden wurde. Die Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl und der Vorhabensträger/ Investor planen, in Verbindung mit dem Grundstück des Vorhabensträgers (Flst. Nr. 118/1) und dem stadteigenen Grundstück (Flst. Nr. 116, Hirschstraße 28), ein gemeinsames Projekt umzusetzen. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innerorts“ der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl des Stadtteils Oberbergen, welcher seit dem 27.05.1995 rechtskräftig ist. Da es sich beim o.g. Bebauungsplan derzeit nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, sondern die Zulässigkeit der baulichen Nutzung sich nach §34 BauGB richtet, besteht die Notwendigkeit, für die Flst. Nrn. 116 und 118/1 einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und somit Rechtssicherheit zu schaffen.

Lage Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen im Siedlungsbereich des Stadtteils Oberbergen der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl (Abb. 1). Im Norden wird es begrenzt von der Hirschstraße, im Osten von der Kirchstraße und von vorhandenen Wohnungsbebauungen entlang der Kirchstraße. Im Süden schließen weitere Wohnungsbebauungen an, welche entlang der Straße „Heidenhof“ verlaufen. In westlicher Richtung grenzt an den Planungsraum ein Fußweg an, welcher die Hirschstraße und die Straße „Heidenhof“ verbindet. Das Planungsgebiet wird über die Hirschstraße erschlossen.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Farrenstall“ im Stadtteil Oberbergen (Vogtsburg im Kaiserstuhl) (LUBW, LGL, 2024). Der verdolte Krottenbach wurde verlegt und führt anders wie dargestellt nicht mehr durch das Plangebiet.

Planung Mit Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Neubauten von zwei Gebäuden mit Wohnnutzung, Ferienwohnungen und

einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, sowie einer gemeinsamen Tiefgarage geschaffen werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besitzt einen Geltungsbereich von ca. 1.260 m², mit einer maximalen Längenausdehnung in Ost-West-Richtung von ca. 37 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 51 m. Die Grundstücke sind weitestgehend eben. Das Flst. Nr. 116 ist im östlichen Bereich mit einer Doppelgarage der Feuerwehr bebaut, welche allerdings baufällig ist und daher abgebrochen werden soll. Auf dem Flst. Nr. 118/1 befindet sich ein Wirtschaftsgebäude, welches für die Umsetzung des Projektes auch abgebrochen werden soll.

2. Rechtsgrundlage und methodisches Vorgehen

§1 BauGB Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Satz 7 zu berücksichtigen, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dem wird durch den vorliegenden Umweltbeitrag nachgekommen.

§ 13a BauGB Im vereinfachten Verfahren nach § 13a Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 des BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ein Ausgleich entfällt auf Grundlage von § 13 a Absatz 2 Satz 4 für alle auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans erwartbaren Eingriffe. Diese gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die naturschutzfachlichen Belange sind in Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB dennoch zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind.

§ 44 BNatSchG Der Artenschutz ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten. Entsprechend § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

3. Schutzgebiete

Plangebiet	Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.
Umgebung	Im Umkreis von 250 m um das Planungsgebiet sind nachfolgende Schutzgebiete vorhanden: • Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“ (100 m nördlicher, 150 m östlicher und 150 m südlicher Richtung) • FFH-Gebiet „Kaiserstuhl“ (150 m östlicher Richtung) Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb des Siedlungsgebietes kann allerdings davon ausgegangen werden, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete in der Umgebung geben wird.

4. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

4.1 Schutzgüter

Naturraum	Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Oberrhein-Tiefland, im Naturraum Kaiserstuhl.
Fläche	Das Planungsgebiet liegt inmitten des Siedlungsbereiches des Stadtteils Oberbergen (Stadt Vogtsburg am Kaiserstuhl) und liegt somit in einem stark anthropogen überprägten Bereich. Auch die Flächen im Planungsgebiet selbst sind stark anthropogen überprägt (bebaut und als Lagerfläche genutzt). Durch die Bebauung des Planungsgebietes kommt es zu einer weiteren Versiegelung von bisher unbebauter Fläche, allerdings werden die derzeit bestehenden Gebäude abgebrochen und neu überbaut, wodurch ein geringerer Flächenverlust vorliegt als es bei einer derzeit unbebauten Fläche der Fall wäre.
Boden	Aufgrund der derzeitigen Nutzung (Bebauung durch kleinere Gebäude und Lagerplatz) ist der Boden im Planungsgebiet stark anthropogen überprägt. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine bis eine sehr geringe natürliche Bodenfunktion vorhanden ist. Die Bereiche, welche nicht so stark anthropogen überprägt sind, besitzen wichtige Funktionen als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“. Natürlicherweise kommen hier Schluffe (skelettfreie bis -arme, meist tiefgründige Böden) als Bodenart vor.

Wasser

Nach den aktuellen HWGKs (Hochwassergefahrenkarten) befinden sich die Flst. Nrn. 116 und 118/1 in den südwestlichen Bereichen in den Überschwemmungsgebieten HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} (Abb. 2).

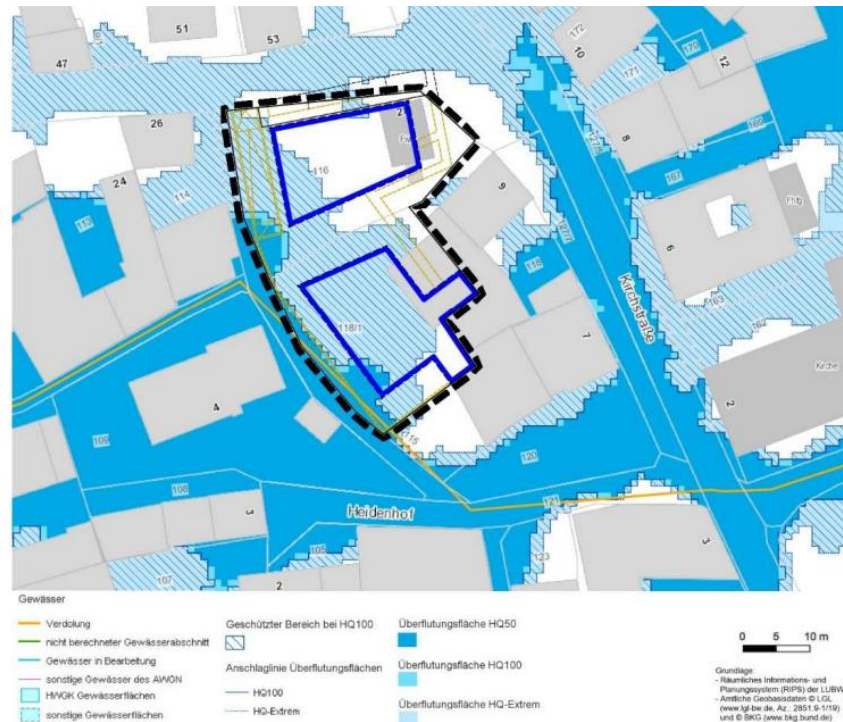


Abb. 2: Ausschnitt der HWGK über die Hochwassersituation im Planungsgebiet.

Der Krottenbach verläuft unterirdisch angrenzend an das Planungsgebiet (Flst. Nr. 116, Abb. 1).

Klima & Luft

Das Planungsgebiet liegt in der Oberrheinischen Tiefebene. Diese wird von den Vogesen und dem Schwarzwald umgeben. Es herrscht ein nahezu mediterranes Mikro-Klima.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche. Das Siedlungsgebiet ist geprägt von versiegelten Flächen, wodurch die Temperaturen im Mittel höher liegen, als in der unbebauten Umgebung.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt inmitten des Stadtteils Oberbergen (Stadt Vogtsburg am Kaiserstuhl) und daher ist das Landschaftsbild stark anthropogen geprägt. Es wird dominiert von Straßen und Gebäuden.

4.2 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Mensch

Laut Regionalplan Südlicher Oberrhein befindet sich das Planungsgebiet im ländlichen Raum. Die Belastung durch Lärm hat in der Region des südlichen

	Oberrhens v.a. entlang von Straßen, insbesondere der A5 negative Auswirkungen auf die Gesundheit der dort lebenden Menschen. Oberbergen ist mit seinen 1050 Einwohnern ein kleinerer Ort und ist von Weinbergen umgeben. Die Belastung durch größere Straßen ist hier nicht gegeben. Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden
Naherholung	Aufgrund der derzeitigen Nutzung, teilweise überbaut oder als Lagerfläche verwendet, hat das Planungsgebiet derzeit keine Funktion bei der Naherholung der Bevölkerung.
Kultur- & Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutsame Landschaften.

4.3 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Für das Gebiet wurde eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien durchgeführt, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu beurteilen. Detaillierte Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

4.3.1 Biotoptypen

Biotoptypen	Im Planungsgebiet befinden sich nachfolgende Biotoptypen: • Von Bauwerken bestandene Fläche (60.10) • Unbefestigter Platz (60.24) • Kleine Grünfläche (60.50) Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind von geringerer bis mittlerer Wertigkeit. Keiner der genannten Biotoptypen weist einen besonderen Schutzstatus auf.
-------------	--

4.3.2 Arten

Für das Gebiet wurde eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien durchgeführt, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu beurteilen. Detaillierte Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Vögel	Das Gebiet kommt aufgrund der Habitatausstattung und Lage nur für störungsunempfindliche Vogelarten vor. Bei den Übersichtsbegehungen konnten keine Brutvogelvorkommen im Untersuchungsgebiet festgestellt werden, allerdings sind potenzielle Habitate für gebäude- oder gebüschbrütende Arten vorhanden.
Fledermäuse	Im Untersuchungsgebiet sind konnten bei einer Übersichtbegehung keine Fledermausquartieren festgestellt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere die bestehenden Gebäude im Sommerhalbjahr als Tagesversteck nutzen.
Reptilien	Es sind potenzielle Habitate vorhanden, auch wenn von geringwertiger Qualität. Ein Vorkommen kann auf Grundlage von vier Begehungen ausgeschlossen werden.
Amphibien	Bei den Übersichtsbegehungen konnten keine Amphibienvorkommen festgestellt werden. Das Planungsgebiet weist keine Oberflächengewässer auf und ist als Wanderkorridor für Amphibien ungeeignet. Ein Vorkommen von Amphibien kann daher ausgeschlossen werden.

5. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Umsetzung des Vorhabens wird Auswirkungen auf die Entwicklung der Schutzgüter haben. Diese sind im Anschluss einzeln aufgeführt und bewertet.

Fläche	Das Planungsgebiet wird größtenteils bebaut und versiegelt. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs ist auch die Umgebung größtenteils versiegelt und bebaut. Das Plangebiet ist derzeit mit kleineren Gebäuden bebaut, welche für das Vorhaben abgebrochen werden, und Teile werden als Lagerflächen von Baumaterialien verwendet, wodurch die Neuversiegelung im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht übermäßig hoch ist. Die Fläche wird als geeignet angesehen, um eine angemessene Nachverdichtung im Siedlungsbereich zu erreichen.
Boden	Mit der geplanten Bebauung werden große Teile der Grundstücke versiegelt. Dies hat dauerhafte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Bodenfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ gehen in den entsprechenden Bereichen vollständig verloren. Zur Vermeidung bzw. Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu berücksichtigen.
Wasser	Aufgrund der Neuversiegelung gehen hier Flächen verloren, welche bisher eine Versickerung des Wassers und damit auch einen Rückhalt bei Hochwasser

dargestellt haben. Da sich das Planungsgebiet, Flst. Nr. 118/1 nahezu komplett und 116 teilweise, in den Überschwemmungsgebieten von HQ₅₀, HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} Ereignissen befindet, dürfen hier keine wassergefährdeten Stoffe innerhalb der Gefährdungszonen gelagert werden, um einen Eintrag von wassergefährdeten Stoffen in Oberflächengewässer oder des Grundwassers zu verhindern. Zur Vermeidung bzw. Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und zum Schutz des Grundwassers sind Flächen, sofern funktional möglich, mit wasserdurchlässigen Oberflächen (zum Beispiel Rasengittersteine, Pflaster mit großen Fugen, Schotterrasen) zu versehen. So kann die Sickerleistung im Plangebiet erhöht werden. Außerdem sollten Dachflächen ausschließlich mit schadstofffreien oder beschichteten Materialien gedeckt werden, um Kontaminationen mit wasserlöslichen Ionen von beispielsweise Kupfer oder Blei auszuschließen.

Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist vor allem im direkten Umfeld betroffen. Durch die Versiegelung neuer Flächen wird sich, vor allem im Sommer die Fläche stärker erwärmen und trägt damit zur Problematik von Hitzeinseln in stark versiegelten Bereichen bei. Durch die zusätzliche Versiegelung im Planungsbereich wird es zu einer Erhöhung der Temperaturen im direkten Umfeld kommen. Um den Erfordernissen des Klimaschutzes gemäß § 1a, Abs.5 BauGB Rechnung zu tragen, ist ein sparsamer Umgang mit Versiegelung, so wie der Eingrünung von Restflächen um die Versiegelung herum nötig, um einer Erhöhung der Temperatur entgegenzuwirken. Auch Dachbegrünungen auf möglichen Flächen und Fassadenbegrünungen können eine Erwärmung durch den Neubau abmildern.

Durch die leicht vermehrte Nutzung ist im unmittelbaren Umfeld mit einer Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung, insbesondere während der Bauzeit, zu rechnen, allerdings wird diese Wirkung als gering angesehen, da das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsbereiches liegt.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Auf Menschen wird das geplante Vorhaben geringe Auswirkungen haben, lediglich eine leichte baubedingte und betriebsbedingte Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung. Das Gebiet verfügt über keine Naherholungsfunktion. Durch den Bau der Gebäude wird neuer Wohnraum geschaffen.

Archäologische Kultur und Sachgüter im Bereich der Vorhabensfläche sind nicht bekannt. Falls archäologischen Fundstücke während der Baumaßnahmen entdeckt werden, gilt eine Meldepflicht sowie ein 4-tägiger Baustopp zur Erhaltung. Sicherung und Dokumentation der archäologischen Überreste können in diesem Fall erforderlich sein.

Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Plangebietes, größtenteils umgeben von Häusern, ist ausschließlich der Neubau auf dem Flst. Nr. 116 im Stadtbild sichtbar. Derzeit ist dieses Grundstück mit einer auffällige Doppelgarage bebaut und wird als Lagerfläche verwendet. Das Landschaftsbild wird durch den Neubau damit nicht negativ beeinträchtigt.

Tiere, Pflanzen & biologische Vielfalt	Durch die Bebauung des Plangebietes gehen keine hochwertigen Biotoptypen verloren. Artenschutzrechtlich erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG treten bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht ein. Eine ausführliche Betrachtung dieser Schutzgüter ist in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung ersichtlich.
Schutzgebiete	Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete verzeichnet. Auf die Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet) in der Umgebung hat der Eingriff keine Auswirkungen.

6. Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets

Artenschutz	Als bestandsstützende Maßnahme sind gebietsheimische Sträucher und Bäume zu pflanzen (vgl. „Pflanzen“). Die Anbringung von geeigneten Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse wäre dem Artenschutz zuträglich. Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen muss der Abriss von Gebäuden im Winterhalbjahr nach der ersten Frostperiode (frühestens ab November) erfolgen.
Beleuchtung	Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Leuchteinwirkung darf nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung Himmel oder der Vegetation. Nächtliche (Bau-)arbeiten sollten grundsätzlich vermieden werden.
Pflanzen	Nicht überbaute Grünflächen sind einzugrünen. Dafür geeignet ist gebietsheimisch zertifiziertes Saatgut aus Ursprungsgebiet 9 – Oberrheingraben sowie gebietsheimische Sträucher und Bäume (LfU, 2002).
Boden & Wasser	Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken und möglichst wasserdurchlässig auszubilden (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen). Dabei ist zu beachten, dass solche Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Feststoffen und Flüssigkeiten wie z.B. Öle, Kraftstoffe, etc. umgegangen wird oder solche Stoffe gelagert bzw. angeliefert werden, dicht auszubilden sind. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass beim Be- und Entladen, umschlagen sowie Verwenden der o.g. Stoffe keine dieser Stoffe in den Untergrund, in ein Gewässer oder in die Kanalisation gelangen können.

Das Grundwasser und der Boden sind vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Maschinen und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung unschädlicher Isolier-, Anstrichs-, Beschichtungs- und Baumaterialien).

Baugruben, Leitungsgräben etc. sind mit dem ausgehobenen Erdmaterial - sofern nicht verunreinigt - aufzufüllen und außerhalb von befestigten Flächen mit Humus abzudecken. Es dürfen keinerlei Abfälle oder Bauschutt eingebracht werden.

Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

1. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
2. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen (Niederschlagswasserverordnung, §2, Abs. 4 Nr. ü, 2).

Die Verwendung von Baustoffen und -teilen aus Zink, Blei und insbesondere Kupfer zur flächenhaften Dacheindeckung bei Versickerung ist nur zulässig, wenn das Metall beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt ist.

Fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei der Um- und Zwischenlagerung (DIN 18915, DIN 19731 und UM, (1991) ist zu berücksichtigen.

7. Prognose bei Nichtdurchführung / Nullvariante und Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter in der bisherigen Form genutzt werden. Die ökologischen Funktionen der aufgeführten Schutzgüter würden nicht beeinträchtigt. Es würde eine andere Fläche für den Bau von Wohnungen gefunden werden müssen, wodurch bei Umsetzung des Projektes voraussichtlich mehr Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter erfolgen würde. Alternativflächen, die einen geringere Auswirkung auf den Naturhaushalt haben, sind nicht bekannt. Die Fläche eignet sich gut für die Nachverdichtung im Siedlungsbereich durch ihre Lage und durch die derzeitige Nutzung. Große Teile der Flächen werden derzeit nicht genutzt und sind schon versiegelt.

8. Zusammenfassung

Begründung	Die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“ der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl, Stadtteil Oberbergen, soll Rechtssicherheit für ein Wohn- und Gewerbeprojekt über die Flst. Nr. 116 und 118/1 schaffen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die Vorhabensträger sind die Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl und ein Investor.
Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen	Eine Beeinträchtigung europarechtlicher oder streng geschützter Arten kann, bei Anwendung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
Auswirkung	Auswirkungen entstehen durch die Neuversiegelung von Flächen, wodurch Boden und Wasserfunktionen beeinträchtigt werden. Die Beanspruchung des Bodens sowie der Eingriff in Natur und Landschaft ist dauerhaft.
Fazit	Das Planungsgebiet eignet sich gut für die Nachverdichtung im Siedlungsbereich der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl. Es werden Schutzgüter beeinträchtigt, allerdings können diese Beeinträchtigungen als geringfügig angesehen werden. Durch die Umsetzungen der erörterten Maßnahmen, wie die Eingrünung der Projektfläche, können Beeinflussungen auf Schutzgüter, wie Temperaturerhöhung durch Neuversiegelungen abgemindert werden. Unter der Erfüllung und Beachtung der Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vermieden werden.

9. Literatur

ARCHITEKTENBÜRO THIELE (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Farrenstall“, Stadt Vogtsburg i.K. – Stadtteil Oberbergen, Begründung Vorentwurfsfassung, Stand: 17. Oktober 2023

LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlusstand Juni 2007. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundeamtes für Naturschutz. FKZ 804 82 004.

LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ (LANA) (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

LGL LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (2024): Open GeoData Portal

LFU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. In Naturschutz-Praxis Landschaftspflege, Band 1, Stand 2001.

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2024): Kartendienst

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl – Stadtteil Oberbergen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Farrenstall“

Bearbeitung: Nina Schütz, M.Sc. Umweltwissenschaften
Felix Treiber, B. Sc. Umweltnaturwissenschaften

Stand: 30.10.2024

Auftraggeber: K&G Wohnbau GmbH
Badbergstrasse 16
79235 Vogtsburg-Oberbergen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis	1
1. Beschreibung des geplanten Vorhabens	2
2. Rechtsgrundlage und methodisches Vorgehen	3
3. Ablauf artenschutzrechtliche Prüfung	4
4. Habitatspotentialanalyse	5
5. Wirkfaktoren	6
6. Frühzeitige Vermeidungsmaßnahmen	8
7. Relevanzprüfung	8
7.1 Europäische Vogelarten	8
7.2 FFH-Arten des Anhang IV	8
8. Zusammenfassung	11
9. Literatur	12
10. Anhang	13

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Farrenstall“ (LUBW, LGL, 2024) ...</i>	2
<i>Abb. 2: Lagerfläche auf dem Flst. Nr. 116.</i>	13
<i>Abb. 3: Gebäude auf dem Flst. Nr. 118/1.</i>	13
<i>Abb. 4: Ruderalstandort neben den Gebäuden auf Flst. Nr. 118/1. Geringfügig als Zauneidechsen Habitat geeignet.</i>	14
<i>Abb. 5: Mit Wasser gefüllter Schacht auf dem Flst. Nr. 118/1. Keine Eignung als Amphibienhabitat.</i>	14
<i>Abb. 6: Gebäude auf dem Flst. Nr. 118/1.</i>	15

1. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Begründung

Im Stadtteil Oberbergen verfügt die Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl über ein Grundstück, das ehemalige „Farrenstall-Gelände“ (Flst. Nr. 116), für welches ein Investor gesucht und gefunden wurde. Die Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl und der Vorhabensträger/ Investor planen, in Verbindung mit dem Grundstück des Vorhabensträgers (Flst. Nr. 118/1) und dem stadteigenen Grundstück (Flst. Nr. 116, Hirschstraße 28), ein Bauprojekt umzusetzen. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innerorts“ der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl des Stadtteils Oberbergen, welcher seit dem 27.05.1995 rechtskräftig ist. Da es sich beim o.g. Bebauungsplan derzeit nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, sondern die Zulässigkeit der baulichen Nutzung sich nach §34 BauGB richtet, besteht die Notwendigkeit, für die Flst. Nrn. 116 und 118/1 einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan aufzustellen und somit Rechtssicherheit zu schaffen.

Lage

Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen im Siedlungsbereich des Stadtteils Oberbergen der Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl (Abb. 1). Im Norden wird es begrenzt von der Hirschstraße, im Osten von der Kirchstraße und von vorhandenen Wohnbebauungen entlang der Kirchstraße. Im Süden schließen weitere Wohnbebauungen an, welche entlang der Straße „Heidenhof“ verlaufen. In westlicher Richtung grenzt an den Planungsraum ein Fußweg an, welcher die Hirschstraße und die Straße „Heidenhof“ verbindet. Das Planungsgebiet wird über die Hirschstraße erschlossen.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Farrenstall“ (LUBW, LGL, 2024)

Planung

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Farrenstall“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Neubauten von zwei Gebäuden mit Wohnnutzung, Ferienwohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, sowie einer gemeinsamen Tiefgarage geschaffen werden können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besitzt einen Geltungsbereich von ca. 1.260 m², mit einer maximalen Längenausdehnung in Ost-West-Richtung von

ca. 37 m und in Nord-Süd-Richtung von ca. 51 m. Die Grundstücke sind weitestgehend eben. Das Flst. Nr. 116 ist im östlichen Bereich mit einer Doppelgarage der Feuerwehr bebaut, welche allerdings baufällig ist und daher abgebrochen werden soll. Auf dem Flst. Nr. 118/1 befindet sich ein Wirtschaftsgebäude, welches für die Umsetzung des Projektes auch abgebrochen werden soll.

2. Rechtsgrundlage und methodisches Vorgehen

§ 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist notwendig, da nach § 44 des BNatSchG Abs. 1 es verboten ist,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).“

Außerdem gilt ein Besitz- und Vermarktungsverbot von streng geschützten Arten nach § 44 Abs. 2 des BNatSchG.

Zudem gilt der § 44 Abs.5 des BNatSchG nach dem „nach §15 Abs. 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Abs. 1 oder Abs. 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

Sind die ökologische Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, so liegt damit kein Verbotstatbestand nach dem § 44 Abs.1 Nr. 3 des BNatSchG vor. Zur Sicherung der ökologischen Funktion können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Hierbei muss die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme zum Zeitpunkt des Eingriffs vorhanden sein und muss somit bei der Planung frühzeitig berücksichtigt werden.

Zu berücksichtigende Arten

Es ergeben sich nach der gesetzlichen Lage nachfolgende Arten(gruppen), welche bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung von Bedeutung sind:

- die in Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) im Anhang IV aufgeführten Arten
- europäische Vogelarten
- Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland nach der Rechtsverordnung § 54 Abs. 1 BNatSchG eine besondere Verantwortlichkeit besitzt

Beschleunigtes Verfahren

Der vorhabensbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des BauGB aufgestellt, daher entfällt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich.

3. Ablauf artenschutzrechtliche Prüfung

Ablauf

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung werden die nachfolgenden Schritte angewendet:

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Hierbei werden für die nach dem Artenschutz zu berücksichtigenden Arten(gruppen) (siehe Kapitel 2.) einer Betroffenheitsanalyse unterzogen. Dabei gilt festzustellen, welche Arten(gruppen) durch das Planungsvorhaben betroffen sein könnten oder ob eine Beeinflussung ausgeschlossen werden kann.

Relevanz-
prüfung

Kann eine Beeinträchtigung bestimmter Arten(gruppen) nicht ausgeschlossen werden, muss eine vertiefende Untersuchung dieser Arten(gruppen) erfolgen. Konnte eine Betroffenheit aller relevanten Arten(gruppen) projektspezifisch ausgeschlossen werden, ist die Prüfung damit abgeschlossen und der nachfolgende Schritt entfällt.

Vertiefende artenrechtliche Prüfung

Hierbei erfolgt eine genauere Bestandserfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten(gruppen) im Planungsgebiet mit anschließender Bewertung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Um die Betroffenheit der nach dem Artenschutz zu berücksichtigenden Arten(gruppen) festzustellen werden folgende Methodiken verwendet:

Habitatpotenzialanalyse

Hierbei werden mithilfe einer Übersichtsbegehung alle potenziellen Habitatsstrukturen erfasst und im Hinblick auf die Lebensraumsprüche der zu berücksichtigenden Arten(gruppen) bewertet.

Potenzielles Vorkommen

Mithilfe von bestehenden Literaturangaben und Datenbanken wird analysiert, ob eine zu berücksichtigende Art(gruppe) aufgrund ihrer Lebensraumsprüche hier potenziell vorkommen könnte bzw. ob das Planungsgebiet geografisch im Verbreitungsgebiet dieser Arten(gruppen) liegt. Verwendete Daten sind hier u.a. Verbreitungskarten der LUBW, Daten des BfN, Zielartenkonzepte (ZAK) des Planungsgebietes oder Brut-Vogelkartierungen der Ornithologischen Gesellschaft Baden-Württembergs (OGBW).

Wirkungsempfindlichkeit des Vorhabens

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird, auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, eine Wirkungsempfindlichkeit des Vorhabens auf zu berücksichtigende Arten(gruppen) fachgutachtlich untersucht.

4. Habitatpotentialanalyse

Um die vorhandenen Habitatsstrukturen im Planungsgebiet zu erfassen, wurde am 24.06.2024 eine Übersichtsbegehung vorgenommen. Dabei wurden nachfolgende (potenzielle) Habitatsstrukturen im Gebiet oder direkt an das Gebiet angrenzend festgestellt (siehe Fotodokumentation im Anhang):

- Als Lagerplatz genutzte Fläche
- Baumaterial
- Gebüsche
- Schuppen

- Gebäude
- Ruderalflächen
- Wassergefüllter Schacht
- Mauer mit Efeubewuchs

Für eine Einschätzung der möglich vorkommenden Arten(gruppen) wurde eine Datenrecherche durchgeführt. Dabei wurden auf die Datenbanken der LUBW zurückgegriffen.

5. Wirkfaktoren

Das geplante Projekt soll auf einer Fläche stattfinden, welche aus mehreren Grundstücken besteht und in Teilen schon versiegelt bzw. mit Bausubstanz überlagert ist.

Im Planungsgebiet sind Gehölzrodungen notwendig.

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine Schutzgebiete, die beeinflusst werden könnten.

Wirkungs-
faktoren
Allgemein

An Anlehnung nach LAMBRECHT und TRAUTNER (2007) ergeben sich damit folgende Wirkfaktoren, welche auf Arten(gruppen) Auswirkungen haben könnten:

1. Baubedingt (Störungen aufgrund der Bautätigkeit, welche nur während der Bauphase auftreten, z.B. Lärmemissionen durch Baumaschinen, erhöhter Flächenbedarf durch Baustelleneinrichtungen)
2. Anlagebedingt (Störungen, welche aufgrund der Anwesenheit der geplanten Baumaßnahme auftreten, z.B. Flächenumwandlungen)
3. Betriebsbedingt (Störungen, welche sich aufgrund des Betriebes der geplanten Baumaßnahme ergeben, z.B. Lärmemissionen)

Baubedingte
Wirkungs-
faktoren

Überbauung / Versiegelung

Die Bautätigkeit findet voraussichtlich nur in den Bereichen statt, die später selbst Bereiche der Überbauung darstellen oder welche schon versiegelt bzw. geschottert sind. Zusätzliche Baustelleneinrichtungsflächen werden voraussichtlich auf den zu bebauenden Flurstücken angelegt.

Falls Baugruben ausgehoben werden, können diese baubedingt eine Fallenwirkung für Tiere darstellen (bspw. Amphibien und Reptilen).

Nichtstoffliche Einwirkungen

Nichtstoffliche Einwirkungen können durch akustische Reize oder Erschütterungen/Vibrationen der Baustellenfahrzeuge auftreten. Dies kann zu Störung von lärmsensiblen Tierarten führen (z.B. Vögel).

Stoffliche Einwirkungen

Baubedingt können potentiell Schadstoffe (z.B. Ölverlust und Reifenabrieb der Baumaschinen) in die Umwelt gelangen. Da keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden sind wird das Risiko für die Beeinträchtigung geschützter Arten in Gewässern als gering eingestuft.

Veränderung der Habitatstruktur / Nutzung

Für die Baufeldfreimachung müssen Gehölze auf der Fläche gerodet werden. Ebenso entfallen die derzeit auf den Flächen stehenden Gebäude und Mauern. Diese Strukturen können Habitate für verschiedene Tiere darstellen (vgl. Kapitel 7). Damit gehen durch die Bautätigkeit hier Habitate verloren, welche durch geeignete Maßnahmen (z.B. für Fledermausarten oder Vogelarten durch Anbringung von geeigneten Quartier- oder Nisthilfen sowie Pflanzungen von gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen), ausgeglichen werden können.

Anlagebedingte
Wirkungs-
faktoren

Überbauung / Versiegelung

Durch die Überbauung des Planungsgebietes kommt es hier zu einer Versiegelung von bisher nicht versiegelten Flächen. Da Teile des Planungsgebietes derzeit schon bebaut sind, ist der Neuversiegelungsgrad der Fläche geringer, als wenn noch keine Bebauung vorliegen würde.

Falls Baugruben ausgehoben werden, können diese anlagebedingt eine Fallenwirkung für Tiere darstellen (bspw. Amphibien und Reptilen).

Betriebsbedingte
Wirkungs-
faktoren

Veränderung abiotischer Standortfaktoren

Durch die entstehenden Neubauten wird der Boden dauerhaft versiegelt und auch den Boden um die Neubauten insbesondere auch durch die entstehende Tiefgarage verändert. Diese Änderung kann Einflüsse auf die hydrologischen Verhältnisse im Gebiet haben (z.B. Versickerungsvermögen des Bodens). Zudem kann es zu einer Veränderung der Temperaturverhältnisse im Planungsgebiet und in der Umgebung kommen, da versiegelte Flächen die Umgebungstemperatur erhöhen, während insbesondere Grünflächen diese herabsenken können. Daher sollte bei der Umsetzung des Projektes darauf geachtet werden, dass möglichst viele Grünflächen und Begrünungen vorhanden sind. Auch Dach- und Fassadenbegrünungen können zu einem positiven Einfluss auf die Temperatur und die hydrologischen Verhältnisse haben. Mit den Neubauten wird es zu einer Erhöhung der Belichtung des Grundstückes kommen. Diese kann eine Fallenwirkung, insbesondere auf Insekten, darstellen, daher sollte auf eine Anbringung einer insektenfreundlichen Beleuchtung geachtet werden.

Sonstiges

Durch die Entstehung von Wohn-, Ferienwohneinheiten und Gewerbe kann es zu den typischen Beeinträchtigungen kommen, welche von einem bewohnten Haus ausgehen. Dieser Wirkungsfaktor ist allerdings zu vernachlässigen, da sich um das Planungsgebiet schon bewohnte Häuser befinden und das Planungsgebiet innerhalb des Siedlungsgebietes liegt.

6. Frühzeitige Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen möglichst frühzeitig zu vermeiden, sollten nachfolgende Maßnahmen, auch aus Sicht des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) beachtet werden:

- Baugruben sind v.a. über Nacht gegenüber Fallenwirkung zu schützen (Absicherung durch Zäune, Abdeckungen). Zudem sollten die Baugruben möglichst schnell wieder verschlossen werden.
- Der Abriss sollte zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen im Winterhalbjahr nach der ersten Frostperiode erfolgen

7. Relevanzprüfung

7.1 Europäische Vogelarten

Gilde euryöke, weitverbreitete Arten

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im Zentrum der Siedlungsfläche, sowie der vorkommenden Habitatstrukturen (siehe Kapitel 4) kann davon ausgegangen werden, dass die dort und in der Umgebung vorkommenden Vogelarten lärm- und störungsunempfindlich sind. Typische Vogelarten, die hier auftreten könnten, sind z.B. Amsel (*Turdus merula*), Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) sowie Singdrossel (*Turdus philomelos*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) oder Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*). Diese Arten sind anpassungsfähig und recht weitverbreitet.

Da es sich hier um Vogelarten handelt, welche weitverbreitet und anpassungsfähig sind und landesweit einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass hier vorhabensbedingte Beeinträchtigungen nicht gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 des BNatSchG verstoßen und hier im räumlichen Zusammenhang genügend Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten als Ausweichhabitate vorhanden sind. Zudem kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population hinsichtlich des Störungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr. 2 des BNatSchG), aufgrund der geschätzten Häufigkeit, angenommen werden.

Um den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht zu erfüllen, sind die Entfernung bzw. der Abbruch potenzielle Bruthabitate, wie Gehölze und Gebäude, nur außerhalb der Vogelschutzzeiten von Oktober bis Februar zulässig.

Unter Berücksichtigung der erörterten Vermeidungsmaßnahmen sind weitergehende Untersuchungen dieser Artengruppe nicht notwendig, eine genauere Prüfung entfällt.

7.2 FFH-Arten des Anhang IV

Derzeit befinden sich 77 Tier- und Pflanzenarten in Baden-Württemberg im Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG). Aufgrund fehlender Lebensräume können im Vorfeld, ohne detaillierte Untersuchungen,

Vorkommen folgender Artengruppen ausgeschlossen werden: Käfer, Libellen, Moose, Farn- und Blütenpflanzen, Rundmäuler und Fische, Krebse, Spinnentiere, Schmetterlinge und Weichtiere.

Die verbleibenden Artengruppen werden im Folgenden betrachtet.

Reptilien

Nach der Landesweiten Artenkartierung (LAK) der Reptilien liegt das Planungsgebiet im Verbreitungs- und Vorkommensbereich folgender Arten:

- Mauereidechse (*Podarcis muralis*)
- Schlingnatter (*Coronella austriaca*)
- Westliche Smaragdeidechse (*Lacerta bilineata*)
- Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Bei der Übersichtsbegehung am 24.06.2024 bei für Reptilien geeignete Witterungsbedingungen (über 22 Grad, sonnig und windstill) konnten keine Reptilien im Planungsgebiet nachgewiesen werden. Am 25.07.2024, 08.08.2024 sowie am 05.09.2024 konnten ebenfalls keine Reptilien festgestellt werden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden.

Amphibien

Nach der Landesweiten Artenkartierung (LAK) der Amphibien liegt das Planungsgebiet im Verbreitungs- und Vorkommensbereich folgender Arten:

- Bergmolch (*Ichthyosaura alpestris*)
- Erdkröte (*Bufo bufo*)
- Fadenmolch (*Lissotriton helveticus*)
- Gelbbauchunke (*Bombina variegata*)
- Grasfrosch (*Rana temporaria*)
- Kreuzkröte (*Epidalea calamita*)
- Laubfrosch (*Hyla arborea*)
- Seefrosch (*Pelophylax ridibundus*)
- Springfrosch (*Rana dalmatina*)
- Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*)

Allerdings befinden sich im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Es gibt auf dem Flst. Nr. 118/1 einen wassergefüllten Schacht, welcher aber kein geeignetes Amphibienhabitat darstellt. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes mitten im Siedlungsbereich und fehlender Oberflächengewässer im näheren Umfeld, kann eine Nutzung als Wanderkorridor ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Amphibien im Planungsgebiet, auch temporär, kann ausgeschlossen werden. Somit werden in Bezug auf die Artengruppe der Amphibien die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 des BNatSchG nicht erfüllt.

Eine weitergehende Untersuchung dieser Artengruppe ist hier nicht erforderlich.

Fledermäuse

Im Planungsgebiet befinden sich mit den Gebäuden auf Flst. Nr. 118/1 potenzielle Habitate für Fledermäuse. Bei der Übersichtsbegehung am 24.06.2024 konnten keine Anzeichen von Nutzungen (z.B. Kotrückstände) als Wochenstuben oder (Winter-)Quartiere in oder an den Gebäuden festgestellt werden. Allerdings kann eine Nutzung der Gebäude als Tagesquartiere nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher sollte, um den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 des BNatSchG (Tötungsverbot und Störungsverbot) nicht zu erfüllen, der Abriss der Gebäude nur im Winterhalbjahr, nach der ersten, besser der zweiten Frostperiode erfolgen. Aufgrund der fehlenden Hinweise auf Quartiere kann eine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 des BNatSchG ausgeschlossen werden, ebenso ist davon auszugehen, dass im näheren Umfeld genügend Habitate als Tagesversteck vorhanden sind.

Eine vertiefende Untersuchung dieser Artengruppe ist bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

Im Stadtteil Oberbergen, Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl, soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechtsverbindlichkeit für ein Bauprojekt geschaffen werden. Das Bauvorhaben soll auf zwei Grundstücken (Flst. Nr. 116 und 118/1) durchgeführt werden, welche sich im Stadtzentrum befinden. Dabei soll auf dem stadteigenen Grundstück (Flst. Nr. 116) zusammen mit dem zweiten Grundstück, welches einem Investor gehört, zwei Gebäude mit Wohn-, Ferienwohneinheiten und Flächen für Gewerbe sowie eine gemeinsam genutzte Tiefgarage entstehen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a des BauGB.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für die beiden Flurstücke durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kommt, dass das Projekt in seiner derzeit geplanten Form umgesetzt werden kann ohne Verbotstatbestände nach § 44 des BNatSchG zu erfüllen, wenn alle Vermeidungsmaßnahmen frühzeitig Anwendung finden. Es gab keine Nachweise über ein Vorkommen der Zauneidechse.

Es kann ein Vorkommen von gebüsch- oder gebäudebrütenden Vogelarten, sowie die Nutzung der Gebäude als Tagesverstecke von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, daher werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Entfernung der Gehölze ist nur außerhalb Vogelbrutzeit, also nur von Oktober bis Februar zulässig
- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen muss der Abriss von Gebäuden im Winterhalbjahr nach der ersten Frostperiode (frühestens ab November) erfolgen.
- Baugruben sind v.a. über Nacht gegenüber Fallenwirkung zu schützen (Absicherung durch Zäune, Abdeckungen). Zudem sollten die Baugruben möglichst schnell wieder verschlossen werden.

Werden die erörterten Vermeidungsmaßnahmen angewendet bestehen durch die geplanten Baumaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 des BNatSchG.

-

9. Literatur

- ALBRECHT, K., T. HÖR, F. W. HENNING, G. TÖPFER-HOFMANN, & C. GRÜNFELDER (2015): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Bericht zum Forschungs- und Entwicklungsvorhaben des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur: FE 02.0332/2011/LRGB. Forschung Straßenbau und Straßenverkehrstechnik: Heft 1115 - 2015.
- ARCHITEKTENBÜRO THIELE (2023): Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Farrenstall“, Stadt Vogtsburg i.K. – Stadtteil Oberbergen, Begründung Vorentwurfsfassung, Stand: 17. Oktober 2023
- BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., FÖRSCHLER, M., HÖLZINGER, J., KRAMER, M. & MAHLER, U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11.
- KRAMER, M., BAUER, H.-G., BINDRICH, F., EINSTEIN, J. & MAHLER, U. (2022): Rote Liste der Brutvögel Baden-Württembergs. 7. Fassung, Stand 31.12.2019. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- KRATSCH, D., MATHÄUS, G., & FROSCH, M. (2018): Ablaufschemata zur artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG sowie der Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG: LUBW
- GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2016): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz 52, S. 19-67.
- LAMBRECHT, H. & TRAUTNER, J. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP – Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlusstand Juni 2007. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundeamtes für Naturschutz. FKZ 804 82 004.
- LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ (LANA) (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.
- LGL LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (2024): Open GeoData Portal
- LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2008): FFH-Arten in Baden-Württemberg, Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden Arten der Anhänge II, IV und V
- LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2009): Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg
- LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Geschützte Arten, Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten.
- LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2013): FFH-Arten in Baden-Württemberg, Erhaltungszustand 2013 der Arten in Baden-Württemberg
- LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2024): LAK Amphibien und Reptilien

10. Anhang



Abb. 2: Lagerfläche auf dem Flst. Nr. 116.



Abb. 3: Gebäude auf dem Flst. Nr. 118/1.



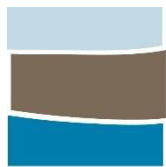
Abb. 4: Ruderalstandort neben den Gebäuden auf Flst. Nr. 118/1. Geringfügig als Zauneidechsen Habitat geeignet.



Abb. 5: Mit Wasser gefüllter Schacht auf dem Flst. Nr. 118/1. Keine Eignung als Amphibienhabitat.



Abb. 6: Gebäude auf dem Flst. Nr. 118/1. Das Gebäude ist zugig und im Dachbereich offen ohne doppelte Decke.



Geoconsult Ruppenthal GmbH

Büro für angewandte Geologie

Baugrunduntersuchung

**BV 2 MFH
Hirschstraße/Kirchstraße
Flurst.: 116 & 118/1
79235 Vogtsburg-Oberbergen**

**Auftraggeber:
K&G Wohnbau GmbH
Adrian Gütermann
Badbergstr. 16
79235 Vogtsburg-Oberbergen**

Projekt. Nr.: 23 14 86



Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Untersuchungsumfang	2
2	Unterlagen	2
3	Erdbebenkräfte	3
4	Lage, geologischer Überblick und Rammkernprofile	3
5	Bodenklassifizierung	5
6	Bodenmechanische Kennwerte	7
7	Gründungstechnische Beurteilung	8
8	Baugrubensicherung	10
9	Hydrogeologischer Überblick	11
10	Entsorgungsrelevanz anfallendes Aushubmaterial	13
11	Abschließende Bemerkungen	18
	Zusammenfassung	19

Anlagen:	1 Übersichtslageplan	M 1:25.000
	2 Lage der RKS 1-6	M 1: 500
	3 Profile der Rammkernsondierungen RKS 1 – 6	
	4 Analyseergebnisse	
	5 Überflutungsflächen	
	6 Abstichmessungen	
	7 Setzungsberechnung	



1 Veranlassung und Untersuchungsumfang

GEOCONSULT RUPPENTHAL GmbH, Ellen-Gottlieb-Straße 15, 79106 Freiburg, wurde von der Bauherrschaft, der K&G Wohnbau GmbH, Badbergstr. 16, 79235 Vogtsburg-Oberbergen, mit der Baugrunduntersuchung für den geplanten Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage, Ecke Hirsch- /Kirchstraße, 79235 Vogtsburg-Oberbergen, Flurst. 116 & 118/1, nach EC 7, DIN EN 1997-2 und DIN 4020 beauftragt.

Das geplante Bauvorhaben ist gemäß EC 7 aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse (z.T. organische und weiche Abschwemmmassen) der geotechnischen Kategorie **GK 3** zuzuordnen.

Die beiden Gebäude sollen über einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet werden. Pläne bzw. Schnittzeichnungen über Gründungstiefen sind derzeit noch nicht vorhanden.

Am 13.07. und 20.07.2023 wurden im Bereich der geplanten Baufenster 6 Rammkernsondierungen (RKS 1-6; Ø 50 mm) gemäß DIN EN ISO 22475-1 bis maximal 7,5 m u. GOK, zur Beurteilung der Boden- und Grundwasserverhältnisse niedergebracht.

Aus den Rammkernsondierungen RKS 1-6 wurden horizontierte Bodenproben entnommen. Daraus wurden pro Flurstück je eine Bodenmischprobe aus dem Bereich der Abschwemmmassen und vom Flurstück 116 eine BMP der Auffüllung erstellt und nach der Mantelverordnung (MantelV), zur Vordeklaration von anfallendem Aushubmaterial analysiert (s. Anl. 4).

2 Unterlagen

Als Arbeitsgrundlagen standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Topographische Übersichtskarte M 1:25.000
- Geologische Karte von Baden-Württemberg:
Blatt 7911, Breisach, 1996 M 1:25.000
- Lageplan M: 1:500
- Schichtenverzeichnisse der Rammkernsondierungen RKS 1-6
- Geotechnisches und Hydrogeologisches Archiv, IB Geoconsult Ruppenthal GmbH



3 Erdbebenkräfte

Das Bauvorhaben liegt nach der Karte Erdbebenzonen von Baden-Württemberg in Zone 1. Für statische Berechnungen sind folgende Werte nach DIN 4149 anzusetzen.

- Bemessungswert **Bodenbeschleunigung:** $a_g = 0,40 \text{ m/s}^2$
- **Untergrundklasse** zur Berücksichtigung des tieferen Untergrundes: R
- **Baugrundklasse** zur Berücksichtigung der örtlichen Baugrundeigenschaften: C

4 Lage, geologischer Überblick und Rammkernprofile

Die zu untersuchenden und schwach nach Süden einfallenden Grundstücke befinden sich im zentralen Ortsbereich von Oberbergen, auf einer Höhe zwischen 243-245 m ü. NN.

Die RKS 1-3 wurden im Bereich der abgerissenen Mühle und RKS 4-6 im derzeitigen Gartenbereich niedergebracht. Die Flurstücke sind derzeit noch über eine Mauer voneinander separiert. Ein ehemals zwischen den Flurstücken befindlicher Bachlauf wurde verdolt.

Der tiefere Untergrund besteht hier, übereinstimmend mit der geologischen Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7911 Breisach (1996), aus lösshaltigen Abschwemmmassen.

Im Bereich des Baufensters ergaben die Bodenuntersuchungen folgenden Schichtaufbau:

Schicht 1, Mutterboden:

Bis rd. 0,4 m u. GOK wurde in RKS 4-5 durchwurzelter Mutterboden angetroffen.

Schicht 2, Auffüllung:

In RKS 3-6 wurde bis rd. 1,0-1,5 m u. GOK eine mitteldicht bis dicht gelagerte, sandige bis kiesige und schwach schluffige Auffüllung angetroffen, die Reste an Abbruchmaterial (Beton, Ziegelreste) enthält. In RKS 4 und RKS 6 wurde kiesiges, mitteldicht bis dicht gelagertes Auffüllungsmaterial in geringer Mächtigkeit bis maximal 1,0 m u. GOK angetroffen.



Schicht 3, Lösslehm:

In RKS 4-5 wurde unter der Auffüllung bzw. Mutterbodens bis 2,0 m bzw. 1,5 m u. GOK halbfester schluffiger, toniger, ockerfarbener Schwemmlöss angetroffen. Aufgrund des Schichtwassers bei rd. 2,0 m u. GOK hatte dieser am Sondiertag in diesem Bereich eine weiche Konsistenz.

Schicht 4, Abschwemmmassen:

Unterhalb der Auffüllung bzw. Lösslehm wurde in allen RKS abgeschwemmter grauer Löss (Schwemmlöss) angetroffen. Dieser enthält vereinzelt Holzreste bis 2 cm Größe. Durch die inhomogene Zusammensetzung gibt es Bereiche die eher sandig und zum Teil eher tonig sind. Innerhalb der Abschwemmmassen gibt es Bereiche aus stark sandigem Hangschutt, die magmatische Gesteinsreste enthalten. In RKS 3-6 wurde eine Torflinse innerhalb der Abschwemmmassen angetroffen.

Bedingt durch die Korngröße und Einfluss von Hang- bzw. Schichtwässern ist die Konsistenz stark inhomogen: im oberen Bereich eher steif, dann bereichsweise durch Hangwässer weich, unterhalb der Torflinse eher steif und ab rd. 5,0 m u. GOK größtenteils eher breiig.

Schicht 4, Hangschutt:

Der dicht gelagerte und sandige bis feinkiesige Hangschutt mit magmatischen Bestandteilen wurde in geringen Mächtigkeiten bis rd. 0,6 m innerhalb der Abschwemmmassen angetroffen.

Schicht 5, Torf:

In RKS 3-6 wurde innerhalb der Abschwemmmassen eine rd. 0,5 m mächtige Torflinse angetroffen.

Schicht 6, Hangschutt:

Ab rd. 7,2 m u. GOK bis zur Endteufe wurde kiesiges, sandiges dicht gelagertes, braunes Material magmatischer Herkunft angetroffen.



5 Bodenklassifizierung

Nach den Ergebnissen der Rammkernsondierungen 1 - 6 kann das Bodenprofil in folgende Schichten eingeteilt werden:

Tab. 1: Bodenklassifizierung der angetroffenen Schichten

Schicht	Ansatzhöhe der Sondierungen [m ü. NN] Schichttiefen in m u. GOK						Kurz- zeichen DIN 18196	Boden- klasse DIN 18300
	RKS 1 [244,08]	RKS 2 [244,43]	RKS 3 [243,78]	RKS 4 [243,30]	RKS 5 [243,41]	RKS 6 [243,20]		
Mutterboden	-	-	-	0,0-0,4	0,0-0,4	-	OU	1
Auffüllung dicht	0,0-1,4	0,0-0,9	0,0-1,4	0,4-0,9	-	0,0-1,0	GU	3-4
Lösslehm weich bis halbfest	-	-	-	0,9-2,0	0,4-1,5	-	TL	3-4
Schwemmlöss	2,2-7,2	0,9-5,5	1,4-7,2	2,0-5,5 (ET)	1,5-7,2	1,5-7,1	UL/TL	3-4
Hangschutt grau	-	-	2,2-2,6/ 4,6-5,0	-	4,3-4,7	-	SU*	3-4
Torf	-	-	3,4-4,0	3-0-3-4	3,1-3,5	2,9-3,3	HN	1
Hangschutt braun	7,2-8,0 (ET)	5,5-6,5 (ET)	7,2-7,5 (ET)	-	7,2-7,5 (ET)	7,1-7,5 (ET)	GU	3-4

(ET = Endteufe; kW = kein Weiterkommen)

Die Einteilung in Bodenklassen erfolgt anhand der DIN 18300 alt.

Tab. 2: Bodenklassen nach DIN 18300

Klasse 1: Oberboden bzw. Mutterboden: oberste Schicht des Bodens, die neben anorganischen Stoffen (Kies-, Sand-, Schluff- und Tongemische) Humus und Bodenlebewesen enthält.
Klasse 2: Fließende Bodenarten: Bodenarten von flüssiger bis breiiger Beschaffenheit und die das Wasser schwer abgeben
Klasse 3: Leicht lösbare Bodenarten: nichtbindige bis schwach bindige Sande, Kies und Sand-Kies Gemische mit bis zu 15 Gew.-% Beimengungen an Schluff und Ton (Korngröße $\leq 0,06$ mm) und mit höchstens 30 Gew.-% Steinen von über 63 mm Korngröße bis zu 0,01 m ³ Rauminhalt (entspr. Durchmesser von ca. 0,3 m).
Klasse 4: Mittelschwer lösbare Bodenarten: Gemische von Kies, Sand, Schluff und Ton mit einem Anteil von mehr als 15 Gew.-% Korngrößen $< 0,06$ mm, sowie bindige Bodenarten von leichter bis mittlerer Plastizität (TL, TM nach DIN 18196), je nach Wassergehalt weich bis fest, max 30 Gew.-% Steine > 63 mm bis 0,01 m ³ Rauminhalt.
Klasse 5: Schwer lösbare Bodenarten: Bodenarten nach Klasse 3 und 4 mit mehr als 30 Gew.-% Steinen über 63 mm bis 0,01 m ³ Rauminhalt und höchstens 30 Gew.-% 0,01 m ³ bis 0,1 m ³ Rauminhalt (entspr. Durchmesser von ca. 0,6 m) sowie ausgeprägt plastische Tone.
Klasse 6: Leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenarten: Felsarten mit einem inneren, mineralisch gebundenen



Zusammenhalt, die jedoch stark klüftig, brüchig, bröckelig, schiefrig, weich oder verwittert sind, sowie bindige und nichtbindige Bodenarten die vergleichbar verfestigt sind oder solche mit mehr als 30 Gew.% Steinen von über 0,01-0,1 m³ Rauminhalt

Tab. 3: Bodenklassifizierung, Homogenbereiche:

Schicht	Bodengruppe DIN 18196	Verdichtbarkeitsklasse ZTV A-StB 97	Homogenbereich
			Erdarbeiten DIN 18300 (2015)
Auffüllung dicht	GU	V1	E1
Lösslehm weich bis halbfest	TL	V3	E2
Schwemmlöss	UL/TL	V3	E3
Hangschutt grau	SU*	V2	E4
Torf	HN	-	E5
Hangschutt braun	GU	V1	E6

Der Vorschlag für die Einteilung in Homogenbereiche erfolgt anhand Erfahrungs- und Literaturwerten. Sofern eine genaue Klassifikation erforderlich ist, sollten ggf. die zusätzlich nötigen Laborversuche angesetzt und durchgeführt werden. Gerne stehen wir Ihnen hierbei beratend zur Seite.

Anfallendes Aushubmaterial aus dem Bereich Auffüllung mit Steinanteilen $\varnothing < 200$ mm ist aus geotechnischer Sicht für den Wiedereinbau in den Arbeitsraum geeignet. Steinanteile können entsprechend ausgesiebt oder ggf. gebrochen werden. Dies sollte vor dem Wiedereinbau verifiziert werden.

Für Verfüllungen, Geländemodellierungen oder Bodenaustausch sind die lokalen umweltrelevanten Richtlinien und Vorgaben (unter anderem WSG, BBodSchV) zu beachten.



6 Bodenmechanische Kennwerte

Die bodenmechanischen Kennwerte, für den anstehenden Boden, die für die erdstatischen Berechnungen herangezogen werden können, sind in Tabelle 4 zusammengestellt.

Hier sind Wertebereiche angegeben, die den Schwankungsbereich der Rechenwerte in Abhängigkeit von der variierenden Zusammensetzung des Bodenmaterials widerspiegeln.

Zur Sicherheit sind die für die jeweiligen Berechnungen ungünstigeren Rechenwerte den statischen Berechnungen zu Grunde zu legen.

Tab. 4: Bodenmechanische Kennwerte (DIN 1055 Teil 2 bzw. Grundbautaschenbuch Teil 1)

Kurzzeichen nach DIN 18196	Wichte		Reibungs- winkel	Kohäsion	Steifemodul
	Über Wasser	Unter Wasser	Cal ϕ [Grad]	Cal c' [kN/m ²]	cal Es [MN/m ²]
	cal γ [kN/m ³]	Cal γ [kN/m ³]			
<i>Auffüllung (GU), dicht*</i>	21,0-24,0	11,5-14,5	35-43	0-7	80-200
Lösslehm (TL), weich/halbfest	19,0-22,0	9,5-12,0	24-32	10-35	2-5/20-50
Schwemmlöss weich/stEIF (TL)	19,0-22,0	9,5-12,0	24-32	10-35	2-5/5-20
Hangschutt (SU*), dicht	19,0-21,5	9,0-11,0	25-32	7-25	80-200
Torf (HN)	10,4-12,5	0,4-2,5	24-30	5-15	-
Hangschutt (GU)	21,0-24,0	11,5-14,5	35-43	0-7	80-200

**aufgrund von Inhomogenität gutachterlich zu verifizieren!*

Frostempfindlichkeit der gründungsrelevanten Schichten nach ZTVE-STB 94:

- | | | |
|--------------------|----|------------------------------------|
| ➤ Auffüllung (GU) | F2 | gering bis mittel frostempfindlich |
| ➤ Lösslehm (TL) | F3 | sehr frostempfindlich |
| ➤ Schwemmlöss (TL) | F3 | sehr frostempfindlich |
| ➤ Hangschutt (SU*) | F3 | sehr frostempfindlich |
| ➤ Torf (HN) | F3 | sehr frostempfindlich |
| ➤ Hangschutt (GU) | F2 | gering bis mittel frostempfindlich |



7 Gründungstechnische Beurteilung

Die beiden MFH sollen nach unserem derzeitigen Kenntnisstand mit gemeinsamer Tiefgarage errichtet werden. Pläne über Gründungstiefen liegen derzeit noch nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse ist das BV der geotechnischen Kategorie **GK 3** zuzuordnen.

Der Mutterboden sollte auf einer separaten Miete angehäuft werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

In den Sondierungen wurden organische Bestandteile angetroffen (Torf) und breiige bis weiche Konsistenzen in Verbindung mit Schichtwasser. Dies bewirkt eine hohe Zusammendrückbarkeit und führt zu hohen Setzungsraten. Aufgrund dieser Untergrundverhältnisse ist bei einer angesetzten Bodenpressung von 120 kN/m^2 mit ungleichmäßigen Setzungen von bis zu $> 6 \text{ cm}$ und einem Bettingsmodul von $\pm 1,4 \text{ MN/m}^3$ zu rechnen (siehe Beispielrechnung Anlage 7).

Aufgrund der hohen Setzungsbeträge empfehlen wir die Gründung über Bodenverbesserungsmaßnahmen durchzuführen. Der tragfähige Untergrund wurde ab rd. $7,0 \text{ m}$ u. GOK angetroffen.

Mögliche Gründungskonzepte:

Bodenaustausch:

Um größere Setzungen zu verhindern, könnte ein Bodenaustausch in Betracht gezogen werden. Hierzu müsste der Boden bis zum tragfähigen Untergrund bis rd. $7,0 \text{ m}$ ausgetauscht werden.

Brunnenringgründung:

Eine mögliche Gründung mit deutlich begrenzterem Aushub bietet eine Brunnenringgründung mit Schachtringen aus Beton. Hierzu werden Schachtringe bis zum tragfähigen Boden eingebracht und anschließend mit Beton oder Kies aufgefüllt. Darauf kann dann die Bodenplatte mit frostsicherem Unterbau gegründet werden.



Spezialtiefbau:

Zusätzlich wäre auch eine Gründung mittels Überbrückung der Torfschicht und breiigen Schichten bis in den dicht gelagerten Hangschutt (GU) denkbar. Hierzu wäre ein Spezialtiefbau von Nöten (bspw. Rüttelstopfsäulen, Mikrobohrpfähle, Rammpfähle).

Für eine zuverlässige und dauerhaft schadensfreie Gründung sind die anfallenden Lasten in den tragfähigen Untergrund abzusetzen. Wir empfehlen, von einer ebenerdigen Gründung **ohne** Bodenverbesserung bzw. Spezialtiefbau abzusehen.

Der Bodengutachter ist zur Sohlabnahme hinzuzuziehen.

Die Berechnung der Setzung der Bodenplatte beruht auf eine angenommene Gründungstiefe von rd. 4,0 m für zwei MFH, die über eine gemeinsame Tiefgarage errichtet werden sollen. Bei Vorlage der Planunterlagen sollten die Berechnungen und Angaben nochmals verifiziert werden.



8 Baugrubensicherung

Anzulegende Böschungen sind nach der DIN 4124 zu erstellen. In dynamischen Lastbereichen < 12 t muss ein mindestens 1 m, bei > 12 t mindestens 2 m breiter, lastfreier Streifen an der Böschungskrone angelegt werden. Die Arbeitsraumbreite im FUK-Aushub von 0,6 m ist einzuhalten.

Freie Böschungen gemäß der DIN 4124 dürfen im Bereich von **nicht bindigen** Böden mit 45° und im Bereich von mindestens steifen **bindigen** Böden mit 60° angelegt werden und bei **weich bis breiigen** Böden mit $< 30^\circ$.

Können diese Böschungswinkel nicht eingehalten werden, so sind geeignete Verbaumaßnahmen (z.B. Trägerbohlwand o.ä.) vorzusehen.

Bei Arbeiten im Bereich bestehender Gebäude ist die DIN 4123 zu berücksichtigen.

Nach bisherigem Kenntnisstand ist mit Verbaumaßnahmen aufgrund weich bis breiiger Untergrundverhältnisse bzw. Unterfangungen der angrenzenden Gebäude, bis rd. 7 m u. derzeitiger GOK zu rechnen!



9 Hydrogeologischer Überblick

Grund- und Hang-/Schichtwasserverhältnisse:

Am Sondiertag wurde Grundwasser bzw. Schichtwasser ab rd. 1,88 m u. GOK angetroffen. Ab dieser Tiefe waren die Konsistenzen der angetroffenen Schichten überwiegend weich bis breiig, ebenso der Bereich ab 5,0 m u. GOK. Mit Einfluss von Wasser auf das Bauvorhaben ist demnach zu rechnen. RKS 1 und RKS 4 wurden je zu einer temporären Grundwassermessstelle ausgebaut und werden in regelmäßigen Abständen kontrolliert (siehe Anlage 5).

Für dieses Bauvorhaben sollte eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Bauwasserhaltung eingeplant werden. Gerne stehen wir Ihnen hierbei beratend zur Seite.

Bemessungswasserstände:

Der Bemessungswasserstand (**HHW**) nimmt Einflüsse von Oberflächenwasser (Sicker- und Niederschlagswasser) auf und steht in Wechselwirkung zur hydraulischen Leitfähigkeit der oberflächlich anstehenden Böden. Dieser Wert ist maßgebend bei der Bauwerksabdichtung.

Der Bemessungsgrundwasserstand (**HHGW**) lässt den Einfluss von Oberflächenwasser außen vor und bezieht sich nur auf den Grundwasserleiter sowie dessen angenommenen höchsten Stand. Bauwerke, die in diesen Höchststand einbinden, stehen über längere Zeiträume im Grundwasser und sind demnach unter Einfluss von Auftriebskräften. Der HHGW ist entsprechend, die für die Berechnung von statischen Auftriebskräften, maßgebende Größe.

Bauwerksabdichtung:

Aufgrund der oberflächlich anstehenden, schwach durchlässigen, teils bindigen Böden ist mit aufstauendem **Sickerwasser** bis Geländeoberkante zu rechnen. Der Bemessungswasserstand (**HHW**) ist demnach auf GOK anzusetzen. Bei der Bauwerksabdichtung der erdberührten Bauteile sind folgende Wassereinwirkungsklassen in Abhängigkeit der Einbindetiefe anzusetzen.

Einbautiefe $\leq 3,0$ m: **W2.1-E** (Hochwassereinwirkung bis 3 m)

Einbautiefe $\geq 3,0$ m: **W2.2-E** (hohe Einwirkung von drückendem Wasser)

Wasserschutzgebiete:

Das Grundstück befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten.



Hochwasserrisiko:

Das Grundstück befindet sich innerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen (siehe Anlage 5). Große Teilbereiche der Flurstücke befinden sich im HQ-Extrem und Randbereiche im HQ50-HQ100.

In festgesetzten Hochwassergebieten ist das Errichten von baulichen Anlagen grundsätzlich verboten, diese benötigen eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung.

Für das Flurstück 116 können folgende Wasserstände bei Hochwasser angesetzt werden (Quelle: Hochwasserrisikoabfrage LUBW):

Hochwasser	Überflutungstiefe [m]	Wasserspiegel [m.ü.NN]
HQ-50	0,1	243,5
HQ-100	0,2	243,6
HQ-Extrem	0,6	244,0

Für das Flurstück 118/1 können folgende Wasserstände bei Hochwasser angesetzt werden (Quelle: Hochwasserrisikoabfrage LUBW):

Hochwasser	Überflutungstiefe [m]	Wasserspiegel [m.ü.NN]
HQ-50	0,1	243,8
HQ-100	0,1	243,8
HQ-Extrem	0,3	244,0



10 Entsorgungsrelevanz anfallendes Aushubmaterial

Aus den RKS wurden horizontierte Bodenproben entnommen. Daraus wurde je eine Bodenmischprobe (BMP) aus dem Bereich **Auffüllung RKS 1-3**, aus dem Bereich der **Abschwemmmassen RKS 1-3** und aus den **Abschwemmmassen RKS 4-6**, zur Vordeklaration von anfallendem Aushubmaterial nach EBV, Anl. 1 Tab. 3 im akkreditierten Labor analysiert.

Tab. 5: Analyseergebnis der BMP Auffüllung RKS 1-3

Bezeichnung	Einheit	BMP Auffüllung RKS 1-3	BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3
Anzuwendende Klasse(n):		BM-F0*						
Elemente aus dem Königswasseraufschluss nach DIN EN 13657: 2013-01(Fraktion<2mm)								
Arsen (As)	mg/kg TS	6,5	10	20	40	40	40	150
Blei (Pb)	mg/kg TS	19	40	140	140	140	140	700
Cadmium (Cd)	mg/kg TS	0,2	0,4	1	2	2	2	10
Chrom (Cr)	mg/kg TS	17	30	120	120	120	120	600
Kupfer (Cu)	mg/kg TS	23	20	80	80	80	80	320
Nickel (Ni)	mg/kg TS	13	15	100	100	100	100	350
Quecksilber (Hg)	mg/kg TS	0,07	0,2	0,6	0,6	0,6	0,6	5
Thallium (Tl)	mg/kg TS	< 0,2	0,5	1	2	2	2	7
Zink (Zn)	mg/kg TS	71	60	300	300	300	300	1200
Organische Summenparameter aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)								
TOC	Ma.-% TS	0,6	1	1	5	5	5	5
EOX	mg/kg TS	< 1,0	1	1				
Kohlenwasserstoffe C10-C22	mg/kg TS	< 40		300	300	300	300	1000
Kohlenwasserstoffe C10-C40	mg/kg TS	83		600	600	600	600	2000
PAK aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)								
Benzo[a]pyren	mg/kg TS	0,13	0,3					
Summe 16 EPA-PAK exkl. BG	mg/kg TS	1,08	3	6	6	6	9	30
PCB aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)								
Summe PCB (7)	mg/kg TS	(n. b.)	0,05	0,1				
Physikalisch-chem. Kenngrößen aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
pH-Wert		8,0			6,5-9,5	6,5-9,5	6,5-9,5	5,5-12
Leitfähigkeit bei 25°C	µS/cm	305		350	350	500	500	2000
Anionen aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Sulfat (SO ₄)	mg/l	56	250	250	250	450	450	1000
Elemente aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Arsen (As)	µg/l	6		8	12	20	85	100
Blei (Pb)	µg/l	< 1		23	35	90	250	470
Cadmium (Cd)	µg/l	< 0,3		2	3	3	10	15
Chrom (Cr)	µg/l	< 1		10	15	150	290	530
Kupfer (Cu)	µg/l	4		20	30	110	170	320
Nickel (Ni)	µg/l	< 1		20	30	30	150	280
Quecksilber (Hg)	µg/l	< 0,1		0,1				
Thallium (Tl)	µg/l	< 0,2		0,2				
Zink (Zn)	µg/l	< 10		100	150	160	840	1600
PAK aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Summe 15 PAK ohne Naphthalin	µg/l	0,252		0,2	0,3	1,5	3,8	20
Summe Methylnaphthaline + Naphthalin	µg/l	0,010		2				
PCB aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Summe 7 PCB	µg/l	0,0005		0,01	0,02	0,02	0,02	0,04



Tab. 6: Analyseergebnis der BMP Abschwemmmassen RKS 1-3

Bezeichnung	Einheit	BMP ASM RKS 1-3	BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3
Anzuwendende Klasse(n):		BM-0						
Elemente aus dem Königswasseraufschluss nach DIN EN 13657: 2013-01(Fraktion<2mm)								
Arsen (As)	mg/kg TS	4,7	20	20	40	40	40	150
Blei (Pb)	mg/kg TS	12	70	140	140	140	140	700
Cadmium (Cd)	mg/kg TS	< 0,2	1	1	2	2	2	10
Chrom (Cr)	mg/kg TS	23	60	120	120	120	120	600
Kupfer (Cu)	mg/kg TS	21	40	80	80	80	80	320
Nickel (Ni)	mg/kg TS	22	50	100	100	100	100	350
Quecksilber (Hg)	mg/kg TS	< 0,07	0,3	0,6	0,6	0,6	0,6	5
Thallium (Tl)	mg/kg TS	< 0,2	1	1	2	2	2	7
Zink (Zn)	mg/kg TS	56	150	300	300	300	300	1200
Organische Summenparameter aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)								
TOC	Ma.-% TS	0,8	1	1	5	5	5	5
EOX	mg/kg TS	< 1,0	1	1				
Kohlenwasserstoffe C10-C22	mg/kg TS	< 40		300	300	300	300	1000
Kohlenwasserstoffe C10-C40	mg/kg TS	< 40		600	600	600	600	2000
PAK aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)								
Benzo[a]pyren	mg/kg TS	n.n.	0,3					
Summe 16 EPA-PAK exkl. BG	mg/kg TS	(n. b.)	3	6	6	6	9	30
PCB aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)								
Summe PCB (7)	mg/kg TS	0,044	0,05	0,1				
Physikalisch-chem. Kenngrößen aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
pH-Wert		7,5			6,5-9,5	6,5-9,5	6,5-9,5	5,5-12
Leitfähigkeit bei 25°C	µS/cm	389		350	350	500	500	2000
Anionen aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Sulfat (SO ₄)	mg/l	44	250	250	250	450	450	1000
Elemente aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Arsen (As)	µg/l	1		8	12	20	85	100
Blei (Pb)	µg/l	< 1		23	35	90	250	470
Cadmium (Cd)	µg/l	< 0,3		2	3	3	10	15
Chrom (Cr)	µg/l	< 1		10	15	150	290	530
Kupfer (Cu)	µg/l	2		20	30	110	170	320
Nickel (Ni)	µg/l	1		20	30	30	150	280
Quecksilber (Hg)	µg/l	< 0,1		0,1				
Thallium (Tl)	µg/l	< 0,2		0,2				
Zink (Zn)	µg/l	< 10		100	150	160	840	1600
PAK aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Summe 15 PAK ohne Naphthalin	µg/l	0,030		0,2	0,3	1,5	3,8	20
Summe Methylnaphthaline + Naphthalin	µg/l	0,010		2				
PCB aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Summe 7 PCB	µg/l	(n. b.)		0,01	0,02	0,02	0,02	0,04



Tab. 7: Analyseergebnis der BMP Abschwemmmassen RKS 4-6

Bezeichnung	Einheit	BMP ASM RKS 4-6	BM-0	BM-0*	BM-F0*	BM-F1	BM-F2	BM-F3
Anzuwendende Klasse(n):		BM-0						
Elemente aus dem Königswasseraufschluss nach DIN EN 13657: 2013-01(Fraktion<2mm)								
Arsen (As)	mg/kg TS	4,8	20	20	40	40	40	150
Blei (Pb)	mg/kg TS	12	70	140	140	140	140	700
Cadmium (Cd)	mg/kg TS	< 0,2	1	1	2	2	2	10
Chrom (Cr)	mg/kg TS	23	60	120	120	120	120	600
Kupfer (Cu)	mg/kg TS	20	40	80	80	80	80	320
Nickel (Ni)	mg/kg TS	24	50	100	100	100	100	350
Quecksilber (Hg)	mg/kg TS	< 0,07	0,3	0,6	0,6	0,6	0,6	5
Thallium (Tl)	mg/kg TS	< 0,2	1	1	2	2	2	7
Zink (Zn)	mg/kg TS	50	150	300	300	300	300	1200
Organische Summenparameter aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)								
TOC	Ma.-% TS	0,8	1	1	5	5	5	5
EOX	mg/kg TS	< 1,0	1	1				
Kohlenwasserstoffe C10-C22	mg/kg TS	< 40		300	300	300	300	1000
Kohlenwasserstoffe C10-C40	mg/kg TS	< 40		600	600	600	600	2000
PAK aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)								
Benzo[a]pyren	mg/kg TS	n.n.	0,3					
Summe 16 EPA-PAK exkl. BG	mg/kg TS	(n. b.)	3	6	6	6	9	30
PCB aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)								
Summe PCB (7)	mg/kg TS	0,031	0,05	0,1				
Physikalisch-chem. Kenngrößen aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
pH-Wert		7,8			6,5-9,5	6,5-9,5	6,5-9,5	5,5-12
Leitfähigkeit bei 25°C	µS/cm	585		350	350	500	500	2000
Anionen aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Sulfat (SO ₄)	mg/l	84	250	250	250	450	450	1000
Elemente aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Arsen (As)	µg/l	1		8	12	20	85	100
Blei (Pb)	µg/l	< 1		23	35	90	250	470
Cadmium (Cd)	µg/l	< 0,3		2	3	3	10	15
Chrom (Cr)	µg/l	< 1		10	15	150	290	530
Kupfer (Cu)	µg/l	2		20	30	110	170	320
Nickel (Ni)	µg/l	3		20	30	30	150	280
Quecksilber (Hg)	µg/l	< 0,1		0,1				
Thallium (Tl)	µg/l	< 0,2		0,2				
Zink (Zn)	µg/l	< 10		100	150	160	840	1600
PAK aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Summe 15 PAK ohne Naphthalin	µg/l	(n. b.)		0,2	0,3	1,5	3,8	20
Summe Methylnaphthaline + Naphthalin	µg/l	(n. b.)		2				
PCB aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Summe 7 PCB	µg/l	(n. b.)		0,01	0,02	0,02	0,02	0,04



Allgemeines:

Die Zuordnung von Bodenmaterial gemäß EBV hängt zunächst von den vorgefundenen Mengen mineralischer Fremdbestandteile ab. Für mineralische Fremdbestandteile bis zu **10 Vol.-%** gelten die Zuordnungen nach **BM-0 u. BM-0***.

Für mineralische Fremdbestandteile über 10 Vol.-% bis 50 Vol.-% gelten die Zuordnungen nach BM -F1- BM F3.

Sollten Mengen mineralischer Fremdbestandteile über 50 Vol.-% vorliegen, ist das Material als Recycling-Baustoff (RC-1 bis RC-3) zu klassifizieren und ggf. weitere Analysen nachzureichen.

Die Probenahme wurde in situ über Rammkernsondierungen ausgeführt. In den **Rammkernsondierungen** wurden Gesamtmengen mineralischer Fremdbestandteile von **unter 10 Vol.-%** festgestellt. Die Rammkernsondierungen sind Stichproben des gesamten Baufeldes und spiegeln nicht zwangsweise den anfallenden Aushub in seiner Gesamtheit wider. Bei den Aushubarbeiten sind die beschriebenen Rammkerne bezogen auf den Aushub **in seiner Gesamtheit** zu verifizieren.

Die Verwertung der nach EBV klassifizierten mineralischen Ersatzbaustoffe hängt von der Belastung des Materials selbst und den jeweiligen Randbedingungen (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, der höchst anzunehmende Grundwasserstand u. grundwasserfreie Sickerstrecke bzw. Grundwasserdeckschichten) des geplanten Einbaufelds ab. Eine Auflistung der möglichen Anwendungen ist in den Anl. 2 und 3 der EBV ersichtlich.

Auf Antrag der Bauherrschaft bzw. des Verwenders können die zuständigen Behörden nach § 21 EBV im Einzelfall Bauweisen zulassen, welche von Anlage 2 u. 3 abweichen, sofern nachteilige Veränderungen auf die Grundwasser- und Bodenbeschaffenheit ausgeschlossen werden können (bspw. geogene Hintergrundbelastung). Begründete Abweichungen sind im Regelfall durch entsprechende Sachverständige gutachterlich zu belegen.

Die Anzeigepflichten (§22 u. §25 EBV; Voranzeige, Lieferscheine und Fertigstellung) bei Einbau von Ersatzbaustoffen sind in der EBV geregelt und liegen in der Verantwortung des Verwenders.

Gerne stehen wir Ihnen bei der jeweiligen Antragsstellung, fachlichen Stellungnahme und Einhalten der Anzeigepflichten gesondert und nach erfolgter Rücksprache, beratend zur Seite.



Deklaration und Einbaukonfiguration:

- BMP Auffüllung RKS 1-3: BM-F0*
- BMP Abschwemmmassen RKS 1-3: BM-0
- BMP Abschwemmmassen RKS 4-6: BM-0

Für Bodenmaterial der Klassen BM-F0* und BM-0, gibt Anlage 2, Tabelle 7 EBV mögliche Verwendungsmöglichkeiten aus umwelttechnischer Sicht vor. Die geotechnische Eignung wird in der EBV nicht berücksichtigt und ist für die jeweilige Verwendungsart im Vorfeld zu klären.

Der Wert Elektrische Leitfähigkeit ist ein stoffspezifischer Orientierungswert und ist in den beiden Proben Abschwemmmassen erhöht. In beiden Proben sind keine Hinweise auf eine stoffspezifische Erhöhung vorhanden. Aus diesem Grund werden diese als BM-0 eingestuft.



11 Abschließende Bemerkungen

Im vorliegenden Gutachten wurden die im Bereich für den geplanten Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage, Ecke Hirsch- /Kirchstraße, 79235 Vogtsburg-Oberbergen, Flurst. 116 & 118/1, befindlichen Untergrundverhältnisse auf der Grundlage des angebotenen Untersuchungsumfanges und der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen beschrieben und beurteilt, sowie bautechnische Folgerungen zum derzeitigen Planungsstand abgeleitet.

Die Beschreibung, Klassifizierung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse erfolgte auf der Grundlage der Rammkernsondierungen und gilt strenggenommen nur für diese Aufschlüsse.

Nach dem Ausheben der Baugrube ist die Sohle und ggf. Böschungssituation vom Bodengutachter zu prüfen.

Es ist mit Bodenverbesserungsmaßnahmen sowie der Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sowie Bauwasserhaltung zu rechnen. Des Weiteren sollten Verbau- und Unterfangungsmaßnahmen mit eingeplant werden.

Ergeben sich Fragen, die im vorliegenden Gutachten nicht, oder nicht ausreichend erörtert wurden, stehen wir Ihnen jederzeit gerne mit unserer Fachkenntnis zur Verfügung.

Freiburg, 25.08.2023

Jörg Ruppenthal,
Diplom Geologe
(Projektleiter)

Annika Hartung-Graner,
M.Sc. Geology
(Projektbearbeiterin)



Zusammenfassung

Bauwerk: Neubau von 2 MFH
Gepl. FUK: noch nicht bekannt

Geologischer Untergundaufbau GOK: ~244 m ü. NN

Mutterboden (MU):	0,0-0,4 m. u. GOK (RKS 4-5)
Auffüllung (A):	bis 1,5 m u. GOK
Lösslehm (TL):	bis 2,0 m u. GOK (RKS 4)
Abschwemmmassen (TL/UL/GU/Torf):	0,4-7,2 m u. GOK
Hangschutt tragfähig (GU):	ab 5,5 m u. GOK (RKS 2)

Grundwasserverhältnisse:

Grundwasser bzw. Schichtwasser: ab 1,88 m u. GOK
Lage HQ50, HQ 100 und HQ Extrem

Frostempfindlichkeitsklasse der gründungsrelevanten Schichten:

Auffüllung (GU)	F2	gering bis mittel frostempfindlich
Lösslehm (TL)	F3	sehr frostempfindlich
Schwemmlöss (TL)	F3	sehr frostempfindlich
Hangschutt (SU*)	F3	sehr frostempfindlich
Torf (HN)	F3	sehr frostempfindlich
Hangschutt (GU)	F2	gering bis mittel frostempfindlich

Geotechnische Kennwerte der Tragschicht (Abschwemmmassen (TL)):

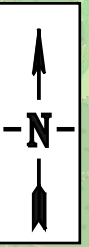
siehe Kapitel 6

Erdbebenzone: 1 /0,40 m/s²/ R/C/

Erdaushub: BM-F0*/BM-0/BM-0



ANLAGEN



Hirschstraße 28
79235 Vogtsburg-Oberbergen
Flurstück: 116 & 118/1



	Anlage 1
	M 1:25.000
Übersichtslageplan	
BV Neubau Gütermann, Oberbergen	

Höhenreferenzpunkt:
DOK 6R42070
[243,88 mNN]



RKS 1
[AP: 244,08 mNN]

RKS 2
[AP: 244,43 mNN]

RKS 3
[AP: 243,78 mNN]

RKS 4
[AP: 243,30 mNN]

RKS 5
[AP: 243,41 mNN]

RKS 6
[AP: 243,18 mNN]

Traufe ca. 254,40

First 258,00

116

ÖFZ

Ust

Trauf=252.61

First=256.89

GFLF

118/1

PD
Wirtg

First=250.55

First ca. 258,00

Trauf=249.00

First

First ca. 254,40

Trauf=252.35

f=248.99

First=254.03

WEG

Schu

WBF

 Geoconsult Ruppenthal	Anlage 2
	M 1:200
Ansatzpunkte RKS 1-6	
BV Neubau Gütermann, Oberbergen	



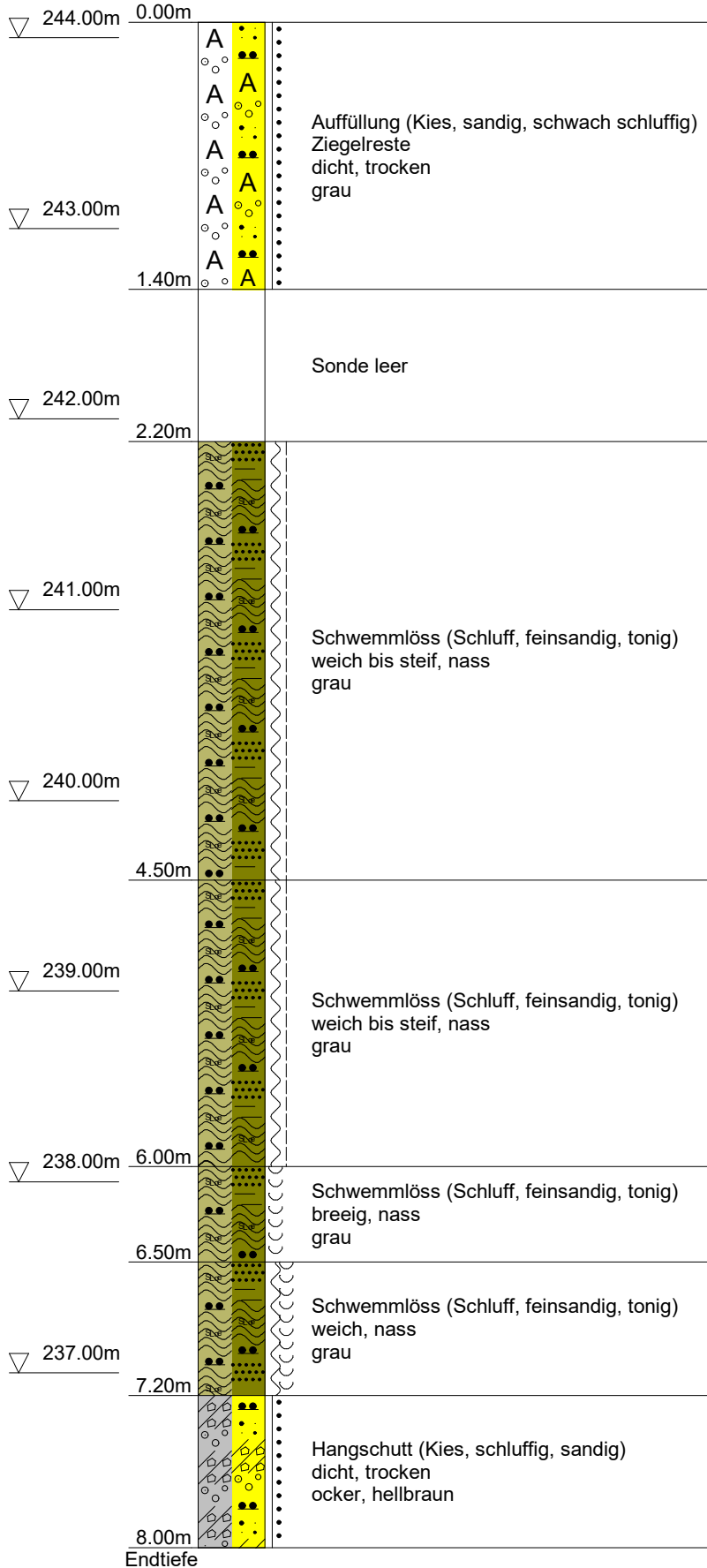
ANLAGE 3

Profile der Rammkernsondierungen RKS 1 - RKS 6

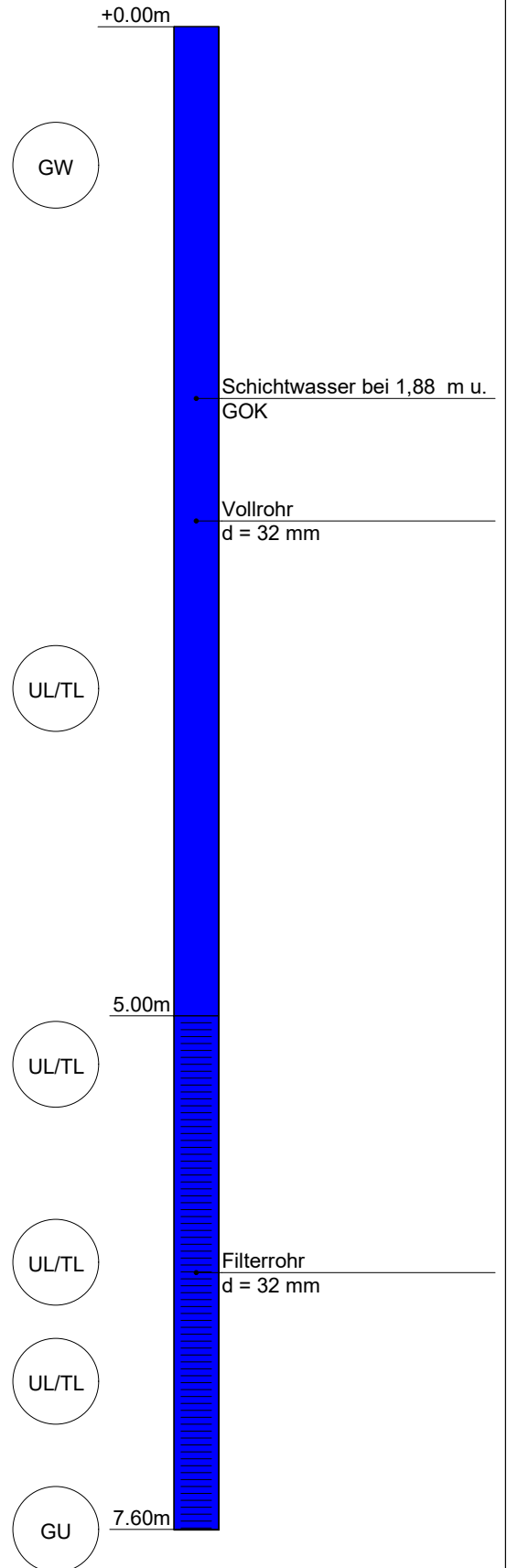


RKS 1

Ansatzpunkt: 244.08 m ü. NN



Pegelausbau

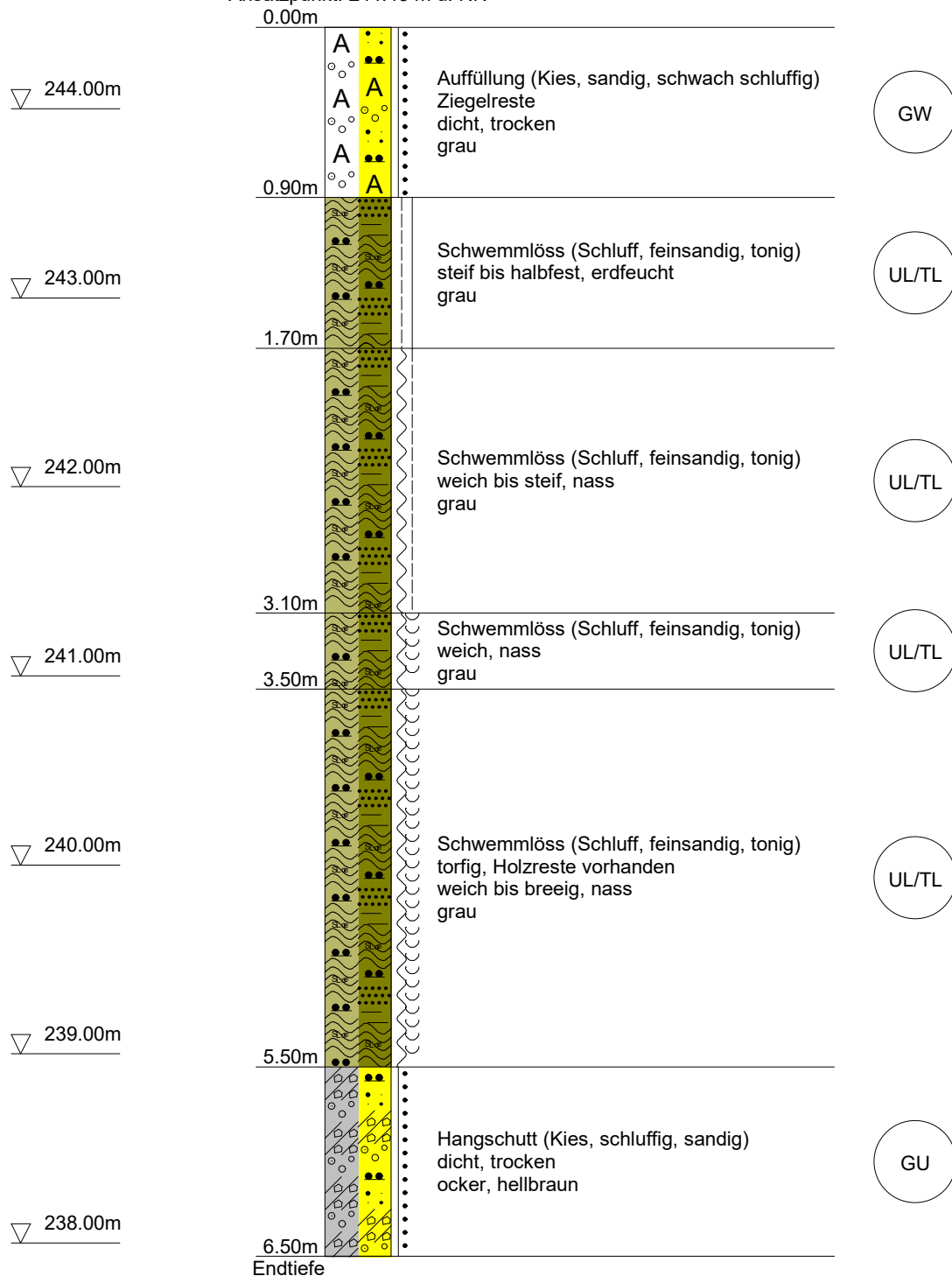




Projekt	: BV MFH Oberbergen
Projektnr.:	23 14 86
Anlage	: Profil Rammkernsondierung
Maßstab	: 1: 35

RKS 2

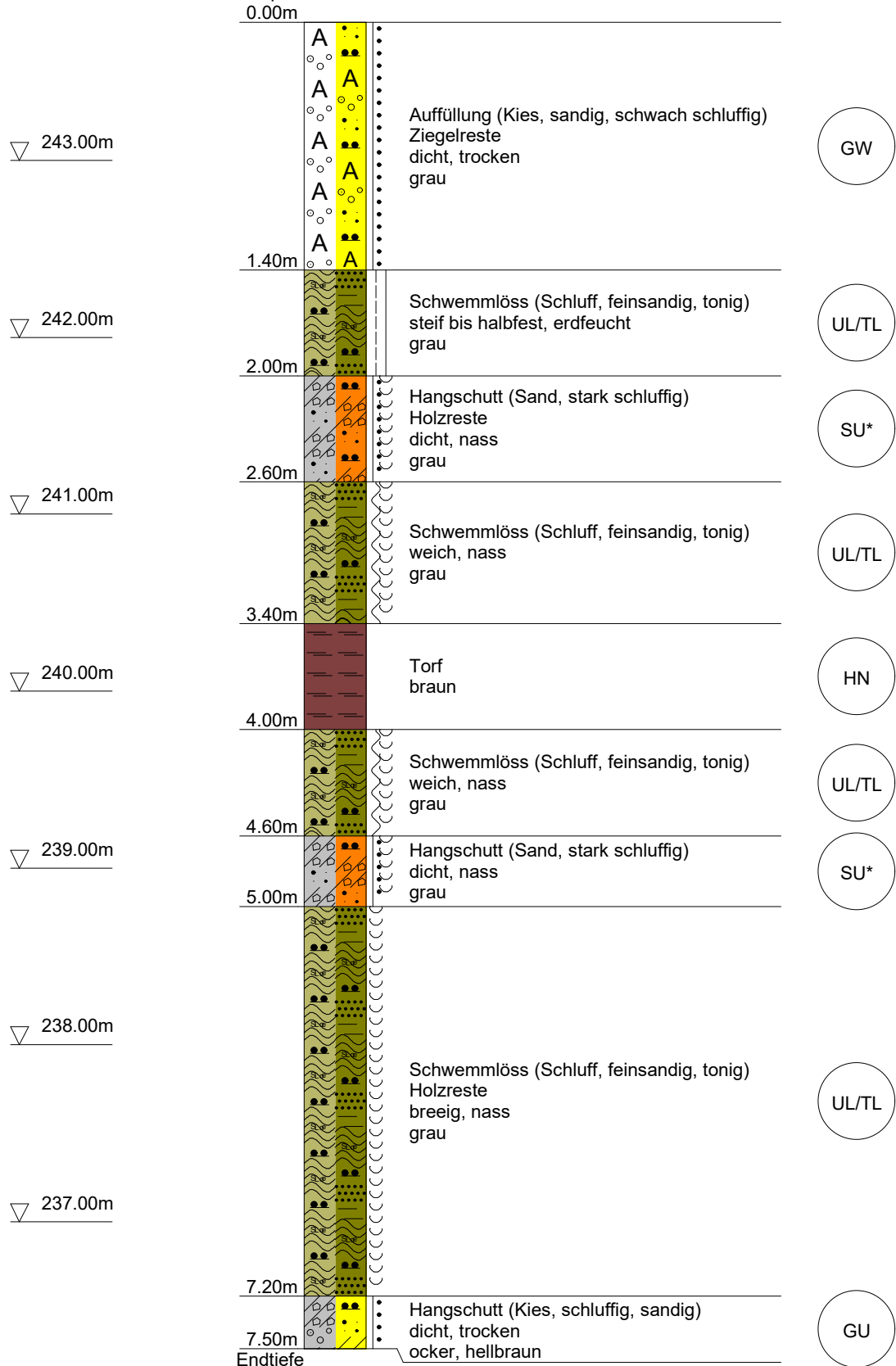
Ansatzpunkt: 244.43 m ü. NN





RKS 3

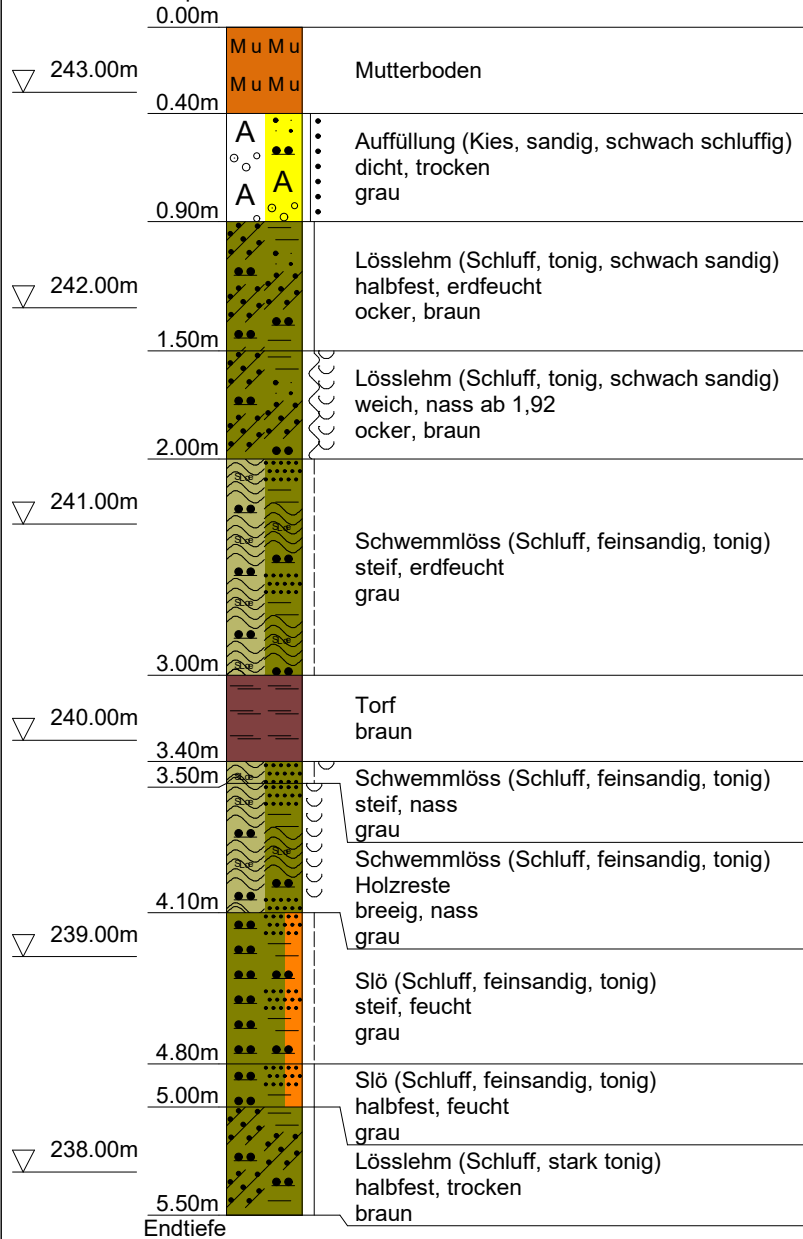
Ansatzpunkt: 243.78 m ü. NN



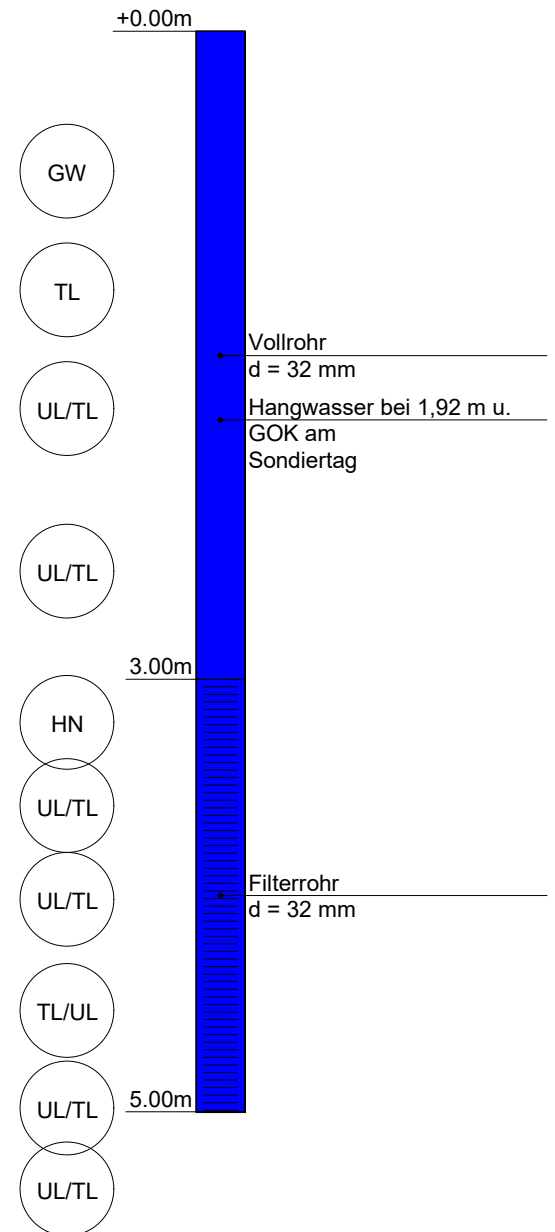


RKS 4

Ansatzpunkt: 243.30 m ü. NN



Pegelausbau

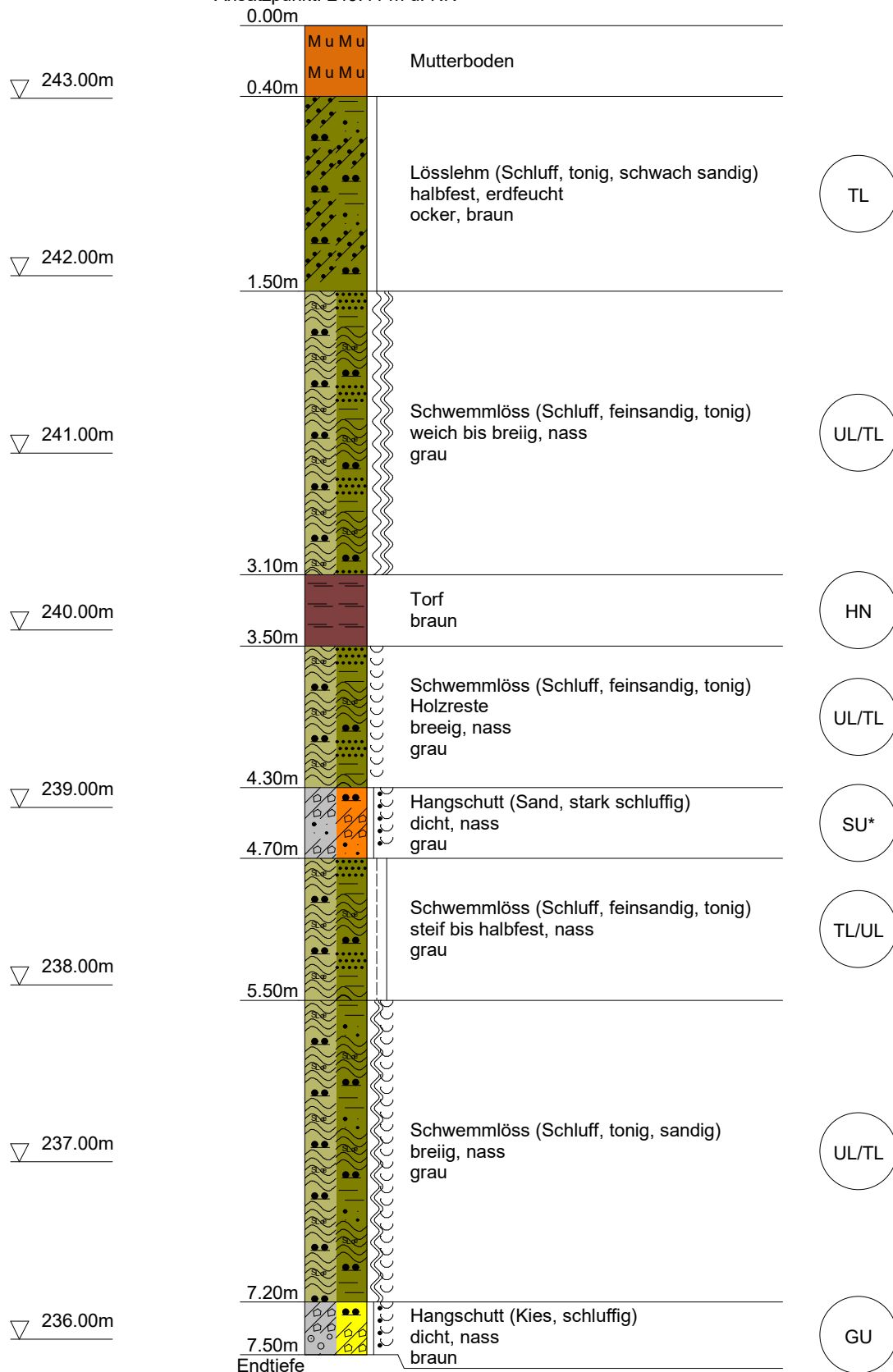




Projekt	: BV MFH Oberbergen
Projektnr.:	23 14 86
Anlage	: Profil Rammkernsondierung
Maßstab	: 1: 35

RKS 5

Ansatzpunkt: 243.41 m ü. NN

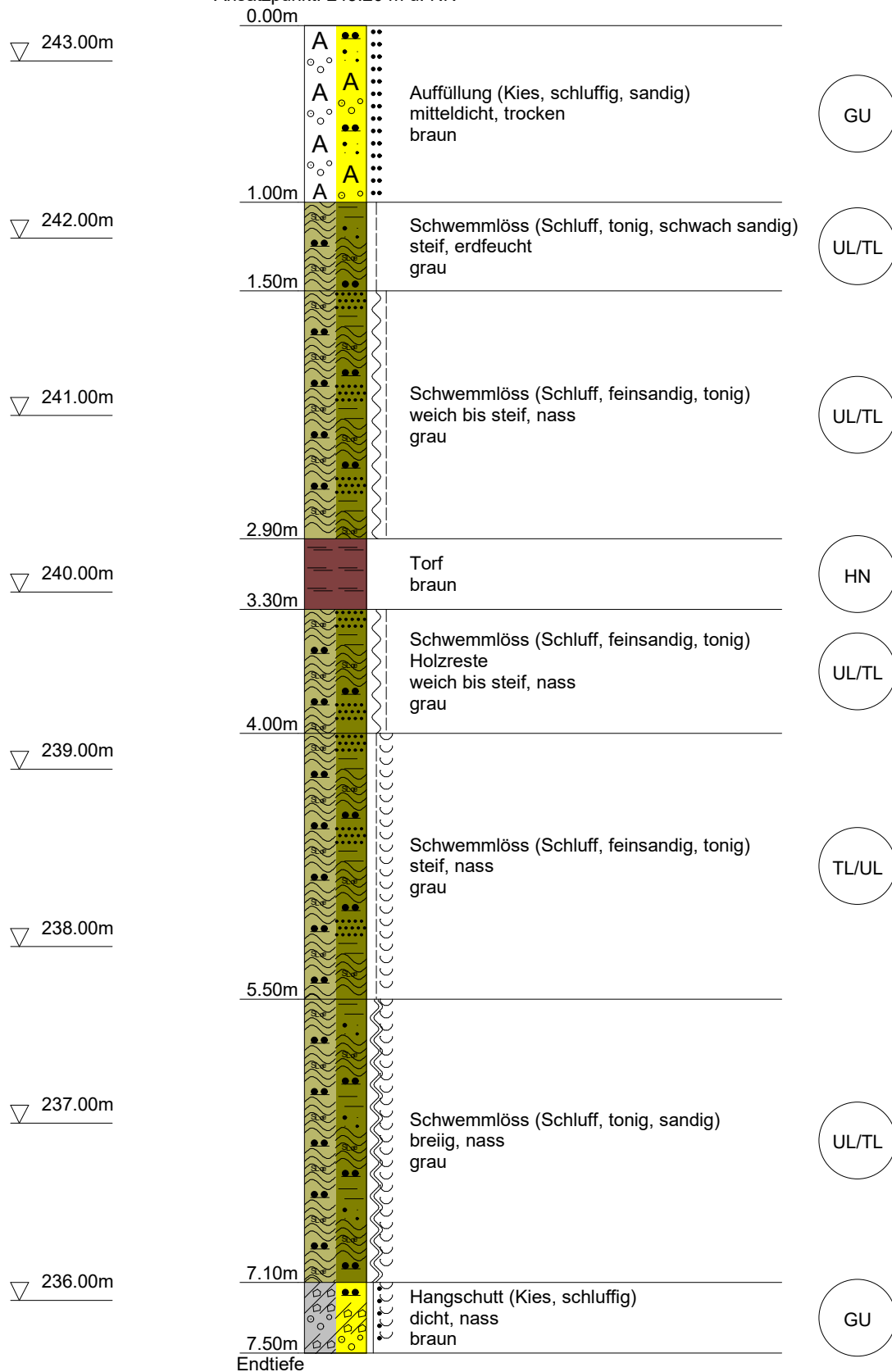




Projekt	: BV MFH Oberbergen
Projektnr.:	23 14 86
Anlage	: Profil Rammkernsondierung
Maßstab	: 1: 35

RKS 6

Ansatzpunkt: 243.20 m ü. NN





ANLAGE 4

Analyseergebnisse

Eurofins Umwelt Südwest GmbH - Hasenpfühlerweide 16 - DE-67346 Speyer

Geoconsult Ruppenthal GmbH
Büro für angewandte Geologie
Ellen-Gottlieb-Straße 15
79106 Freiburg

Dieser Prüfbericht ersetzt den Prüfbericht Nr. AR-23-JN-008603-01 vom 17.08.2023 aufgrund von Änderung der Messergebnisse.

Titel: Prüfbericht zu Auftrag 02317745

EOL Auftragsnummer: 006-10544-35964

Prüfberichtsnummer: AR-23-JN-008603-02

Auftragsbezeichnung: BV Gütermann Oberbergen

Anzahl Proben: 3

Probenart: Boden

Probenahmedatum: 20.07.2023

Probenehmer: keine Angabe, Probe(n) wurde(n) an das Labor ausgehändigt

Probeneingangdatum: 24.07.2023

Prüfzeitraum: 24.07.2023 - 16.08.2023

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die untersuchten Prüfgegenstände. Sofern die Probenahme nicht durch unser Labor oder in unserem Auftrag erfolgte, wird hierfür keine Gewähr übernommen. Die Ergebnisse beziehen sich in diesem Fall auf die Proben im Anlieferungszustand. Dieser Prüfbericht enthält eine qualifizierte elektronische Signatur und darf nur vollständig und unverändert weiterverbreitet werden. Auszüge oder Änderungen bedürfen in jedem Einzelfall der Genehmigung der EUROFINS UMWELT.

Es gelten die Allgemeinen Verkaufsbedingungen (AVB), sofern nicht andere Regelungen vereinbart sind. Die aktuellen AVB können Sie unter <http://www.eurofins.de/umwelt/avb.aspx> einsehen.

Anhänge:

XML_Export_AR-23-JN-008603-02.xml

Markus Ubl
Prüfleitung

+49 6232 8767722

Digital signiert, 17.08.2023
Markus Ubl
Prüfleitung

Probenbezeichnung	BMP Auffüllung RKS 1-3	BMP ASM RKS 1-3	BMP ASM RKS 4-6
Probenahmedatum/ -zeit	20.07.2023	20.07.2023	20.07.2023
EOL Probennummer	005-10544-150915	005-10544-150916	005-10544-150917
Probennummer	023059045	023059046	023059047

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	BG	Einheit			
-----------	------	------	---------	----	---------	--	--	--

Probenvorbereitung Feststoffe

Fraktion < 2 mm	AN/f	L8	DIN 19747: 2009-07	0,1	%	62,5	92,4	100,0
Fraktion > 2 mm	AN/f	L8	DIN 19747: 2009-07	0,1	%	37,5	7,6	< 0,1

Physikalisch-chemische Kenngrößen aus der Originalsubstanz

Trockenmasse	AN	L8	DIN EN 14346: 2007-03	0,1	Ma.-%	88,4	80,5	73,4
--------------	----	----	-----------------------	-----	-------	------	------	------

Elemente aus dem Königswasseraufschluss nach DIN EN 13657: 2013-01(Fraktion<2mm)

Arsen (As)	AN/f	L8	DIN EN 16171:2017-01	0,8	mg/kg TS	6,5	4,7	4,8
Blei (Pb)	AN/f	L8	DIN EN 16171:2017-01	2	mg/kg TS	19	12	12
Cadmium (Cd)	AN/f	L8	DIN EN 16171:2017-01	0,2	mg/kg TS	0,2	< 0,2	< 0,2
Chrom (Cr)	AN/f	L8	DIN EN 16171:2017-01	1	mg/kg TS	17	23	23
Kupfer (Cu)	AN/f	L8	DIN EN 16171:2017-01	1	mg/kg TS	23	21	20
Nickel (Ni)	AN/f	L8	DIN EN 16171:2017-01	1	mg/kg TS	13	22	24
Quecksilber (Hg)	AN/f	L8	DIN EN 16171:2017-01	0,07	mg/kg TS	0,07	< 0,07	< 0,07
Thallium (Tl)	AN/f	L8	DIN EN 16171:2017-01	0,2	mg/kg TS	< 0,2	< 0,2	< 0,2
Zink (Zn)	AN/f	L8	DIN EN 16171:2017-01	1	mg/kg TS	71	56	50

Organische Summenparameter aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)

TOC	AN/f	L8	DIN EN 15936: 2012-11	0,1	Ma.-% TS	0,6	0,8	0,8
EOX	AN/f	L8	DIN 38414-17 (S17): 2017-01	1,0	mg/kg TS	< 1,0	< 1,0	< 1,0
Kohlenwasserstoffe C10-C22	AN/f	L8	DIN EN 14039: 2005-01	40	mg/kg TS	< 40	< 40	< 40
Kohlenwasserstoffe C10-C40	AN/f	L8	DIN EN 14039: 2005-01	40	mg/kg TS	83	< 40	< 40

PAK aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)

Naphthalin	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Acenaphthylen	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Acenaphthen	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Fluoren	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Phenanthren	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Anthracen	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Fluoranthren	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	0,15	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Pyren	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	0,13	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Benzo[a]anthracen	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	0,11	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Chrysen	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	0,09	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Benzo[b]fluoranthren	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	0,19	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Benzo[k]fluoranthren	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	0,06	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Benzo[a]pyren	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	0,13	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Indeno[1,2,3-cd]pyren	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	0,09	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Dibenzo[a,h]anthracen	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	< 0,05	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Benzo[ghi]perylen	AN/f	L8	DIN ISO 18287: 2006-05	0,05	mg/kg TS	0,09	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Summe 16 EPA-PAK exkl. BG	AN/f		berechnet		mg/kg TS	1,08	(n. b.) ²⁾	(n. b.) ²⁾
Summe 15 PAK ohne Naphthalin exkl. BG	AN/f		berechnet		mg/kg TS	1,08	(n. b.) ²⁾	(n. b.) ²⁾

Probenbezeichnung	BMP Auffüllung RKS 1-3	BMP ASM RKS 1-3	BMP ASM RKS 4-6
Probenahmedatum/ -zeit	20.07.2023	20.07.2023	20.07.2023
EOL Probennummer	005-10544-150915	005-10544-150916	005-10544-150917
Probennummer	023059045	023059046	023059047

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	BG	Einheit			
-----------	------	------	---------	----	---------	--	--	--

PCB aus der Originalsubstanz (Fraktion < 2 mm)

PCB 28	AN/f	L8	DIN EN 17322: 2021-03	0,01	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	< 0,01	< 0,01
PCB 52	AN/f	L8	DIN EN 17322: 2021-03	0,01	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	< 0,01	n.n. ¹⁾
PCB 101	AN/f	L8	DIN EN 17322: 2021-03	0,01	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
PCB 153	AN/f	L8	DIN EN 17322: 2021-03	0,01	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	< 0,01	< 0,01
PCB 138	AN/f	L8	DIN EN 17322: 2021-03	0,01	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	0,01	< 0,01
PCB 180	AN/f	L8	DIN EN 17322: 2021-03	0,01	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	0,01	0,01
Summe 6 DIN-PCB exkl. BG	AN/f		berechnet		mg/kg TS	(n. b.) ²⁾	0,039	0,026
PCB 118	AN/f	L8	DIN EN 17322: 2021-03	0,01	mg/kg TS	n.n. ¹⁾	< 0,01	< 0,01
Summe PCB (7)	AN/f		berechnet		mg/kg TS	(n. b.) ²⁾	0,044	0,031

Kennggr. d. Eluatherst. f. org., nicht-flücht. Par. nach DIN 19529: 2015-12

Trübung im Eluat nach DIN EN ISO 7027: 2000-04	AN/f	L8		10	FNU	< 10	16	< 10
--	------	----	--	----	-----	------	----	------

Physikalisch-chem. Kenngrößen aus dem 2:1-Schütteluat nach DIN 19529: 2015-12

pH-Wert	AN/f	L8	DIN EN ISO 10523 (C5): 2012-04			8,0	7,5	7,8
Temperatur pH-Wert	AN/f	L8	DIN 38404-4 (C4): 1976-12		°C	22,7	23,0	22,9
Leitfähigkeit bei 25°C	AN/f	L8	DIN EN 27888 (C8): 1993-11	5	µS/cm	305	389	585

Anionen aus dem 2:1-Schütteluat nach DIN 19529: 2015-12

Sulfat (SO ₄)	AN/f	L8	DIN EN ISO 10304-1 (D20): 2009-07	1,0	mg/l	56	44	84
---------------------------	------	----	-----------------------------------	-----	------	----	----	----

Elemente aus dem 2:1-Schütteluat nach DIN 19529: 2015-12

Arsen (As)	AN/f	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	0,001	mg/l	0,006	0,001	0,001
Blei (Pb)	AN/f	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	0,001	mg/l	< 0,001	< 0,001	< 0,001
Cadmium (Cd)	AN/f	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	0,0003	mg/l	< 0,0003	< 0,0003	< 0,0003
Chrom (Cr)	AN/f	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	0,001	mg/l	< 0,001	< 0,001	< 0,001
Kupfer (Cu)	AN/f	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	0,001	mg/l	0,004	0,002	0,002
Nickel (Ni)	AN/f	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	0,001	mg/l	< 0,001	0,001	0,003
Quecksilber (Hg)	AN/f	L8	DIN EN ISO 12846 (E12): 2012-08	0,0001	mg/l	< 0,0001	< 0,0001	< 0,0001
Thallium (Tl)	AN/f	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	0,0002	mg/l	< 0,0002	< 0,0002	< 0,0002
Zink (Zn)	AN/f	L8	DIN EN ISO 17294-2 (E29): 2017-01	0,01	mg/l	< 0,01	< 0,01	< 0,01

Probenbezeichnung	BMP Auffüllung RKS 1-3	BMP ASM RKS 1-3	BMP ASM RKS 4-6
Probenahmedatum/ -zeit	20.07.2023	20.07.2023	20.07.2023
EOL Probennummer	005-10544- 150915	005-10544- 150916	005-10544- 150917
Probennummer	023059045	023059046	023059047

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	BG	Einheit			
PAK aus dem 2:1-Schütteleluat nach DIN 19529: 2015-12								
Naphthalin	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,05	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Acenaphthylen	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,03	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Acenaphthen	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,02	µg/l	< 0,02	n.n. ¹⁾	< 0,02
Fluoren	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	< 0,01	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Phenanthren	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,02	µg/l	0,10	< 0,02	n.n. ¹⁾
Anthracen	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	< 0,01 ³⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Pyren	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	0,04	< 0,01	< 0,01
Benzo[a]anthracen	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	0,01	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Chrysen	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	< 0,01	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Benzo[b]fluoranthen	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	< 0,01	< 0,01	n.n. ¹⁾
Benzo[k]fluoranthen	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Benzo[a]pyren	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Indeno[1,2,3-cd]pyren	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	n.n. ¹⁾	< 0,01	n.n. ¹⁾
Fluoranthen	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,02	µg/l	0,07	n.n. ¹⁾	< 0,02
Dibenzo[a,h]anthracen	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Benzo[ghi]perylene	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	n.n. ¹⁾	< 0,01	n.n. ¹⁾
Summe 16 PAK nach EBV: 2021	AN/f		berechnet		µg/l	0,252	0,030	0,025
Summe 15 PAK ohne Naphthalin nach EBV: 2021	AN/f		berechnet		µg/l	0,252	0,030	0,025
1-Methylnaphthalin	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	< 0,01	< 0,01	< 0,01
2-Methylnaphthalin	AN/f	L8	DIN 38407-39 (F39): 2011-09	0,01	µg/l	< 0,01	< 0,01	< 0,01
Summe Methylnaphthaline nach EBV: 2021	AN/f		berechnet		µg/l	0,010	0,010	0,010
Summe Methylnaphthaline + Naphthalin nach EBV: 2021	AN/f		berechnet		µg/l	0,010	0,010	0,010

Probenbezeichnung	BMP Auffüllung RKS 1-3	BMP ASM RKS 1-3	BMP ASM RKS 4-6
Probenahmedatum/ -zeit	20.07.2023	20.07.2023	20.07.2023
EOL Probennummer	005-10544- 150915	005-10544- 150916	005-10544- 150917
Probennummer	023059045	023059046	023059047

Parameter	Lab.	Akk.	Methode	BG	Einheit			
PCB aus dem 2:1-Schüttteleuat nach DIN 19529: 2015-12								
PCB 28	AN/f	L8	DIN 38407-37: 2013-11	0,001	µg/l	< 0,001	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
PCB 52	AN/f	L8	DIN 38407-37: 2013-11	0,001	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	< 0,001
PCB 101	AN/f	L8	DIN 38407-37: 2013-11	0,001	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	< 0,001
PCB 153	AN/f	L8	DIN 38407-37: 2013-11	0,001	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
PCB 138	AN/f	L8	DIN 38407-37: 2013-11	0,001	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	< 0,001
PCB 180	AN/f	L8	DIN 38407-37: 2013-11	0,001	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾
Summe 6 PCB nach EBV: 2021 exkl. BG	AN/f		berechnet		µg/l	0,0005	(n. b.) ²⁾	0,0015
PCB 118	AN/f	L8	DIN 38407-37: 2013-11	0,001	µg/l	n.n. ¹⁾	n.n. ¹⁾	< 0,001
Summe 7 PCB nach EBV: 2021	AN/f		berechnet		µg/l	0,0005	(n. b.) ²⁾	0,0020

Erläuterungen

BG - Bestimmungsgrenze

Lab. - Kürzel des durchführenden Labors

Akk. - Akkreditierungskürzel des Prüflabors

Kommentare zu Ergebnissen

¹⁾ nicht nachweisbar

²⁾ nicht berechenbar

³⁾ Die angewandte Bestimmungsgrenze weicht von der Standardbestimmungsgrenze (Spalte BG) ab aufgrund von Matrixstörungen.

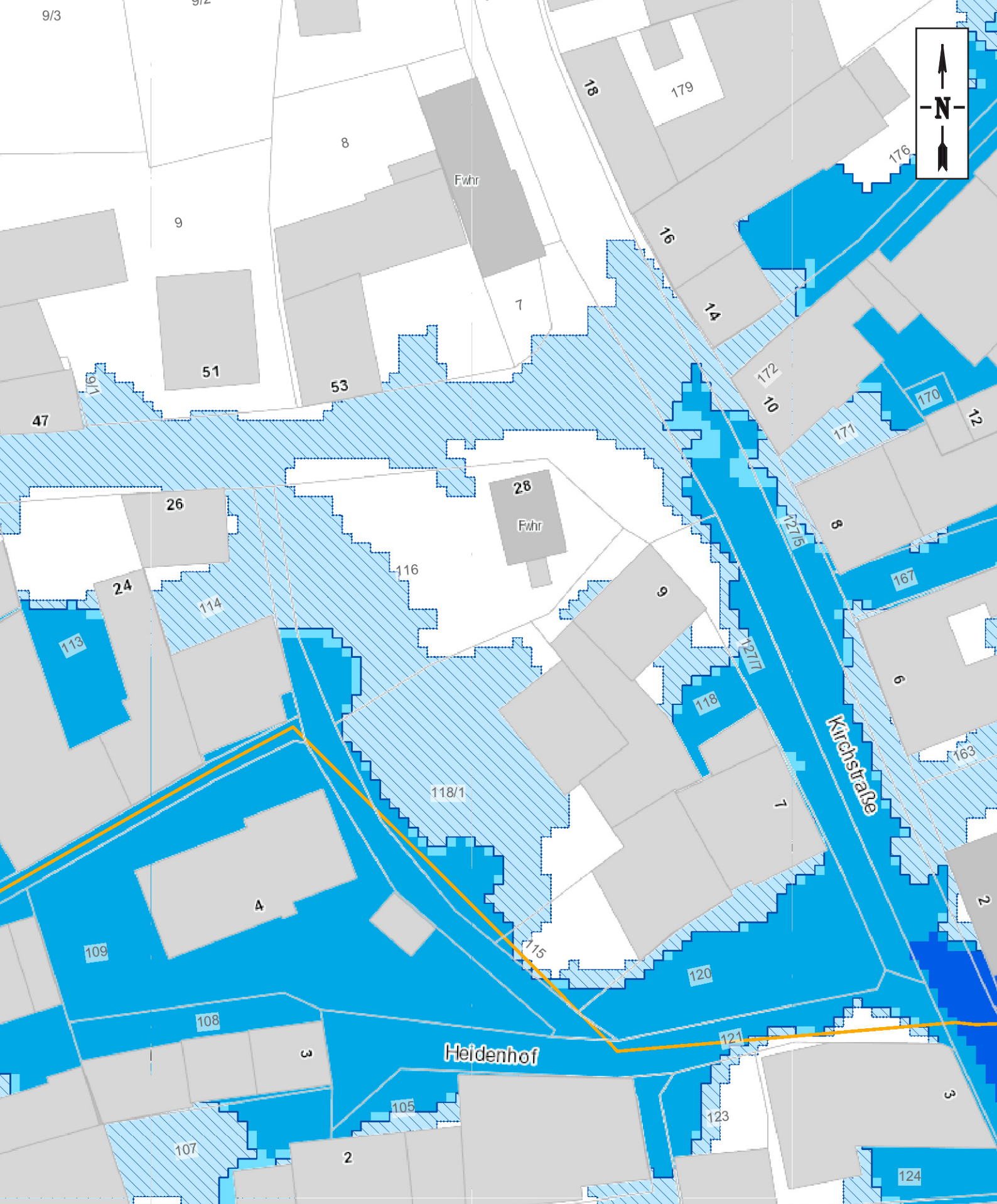
Die mit AN gekennzeichneten Parameter wurden von der Eurofins Umwelt West GmbH (Vorgebirgsstrasse 20, Wesseling) analysiert. Die Bestimmung der mit L8 gekennzeichneten Parameter ist nach DIN EN ISO/IEC 17025:2018 DAkkS D-PL-14078-01-00 akkreditiert.

/f - Die Analyse des Parameters erfolgte in Fremdvergabe.



ANLAGE 5

Überschwemmungsbereiche



Legende:

-  Überflutungsfläche HQ10
-  Überflutungsfläche HQ50
-  Überflutungsfläche HQ100
-  Überflutungsfläche HQ-Extrem

 Geschützter Bereich bei HQ100

 Verdohlung

 Geoconsult
 Ruppenthal

Anlage 5

M 1:500

Überflutungsflächen

BV Neubau Gütermann, Oberbergen



Anlage 6

Abstichmessungen

BV Gütermann

[illegible]



ANLAGE 7

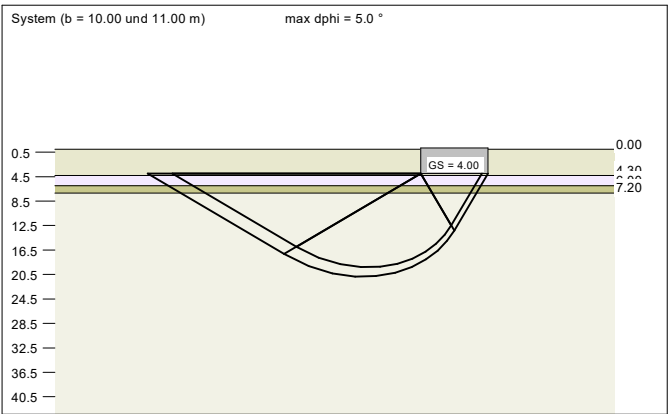
Setzungsberechnung

Bodenplatte RKS 1

Boden	γ [kN/m³]	γ' [kN/m³]	φ [°]	c [kN/m²]	E_s [MN/m²]	ν [-]	Bezeichnung
	21.0	11.5	35.0	0.0	80.0	0.00	Kapbr. Schicht (GW)
	19.0	9.5	24.0	10.0	5.0	0.00	ASM weich
	19.0	9.5	24.0	10.0	2.0	0.00	ASM breiig
	21.0	11.5	35.0	7.0	80.0	0.00	Hangschutt

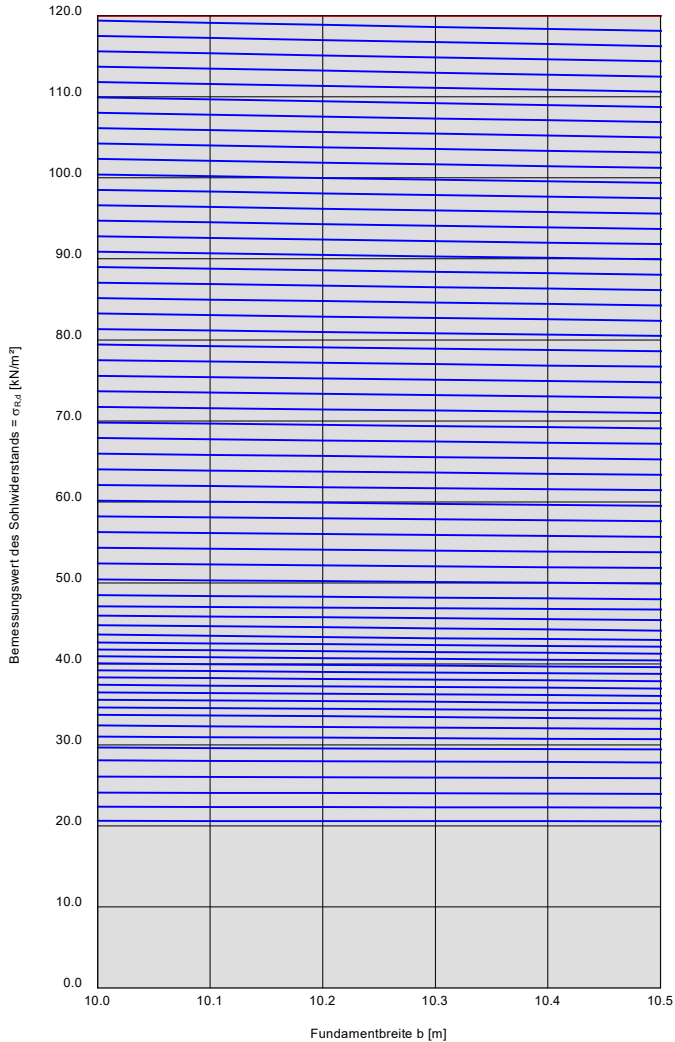
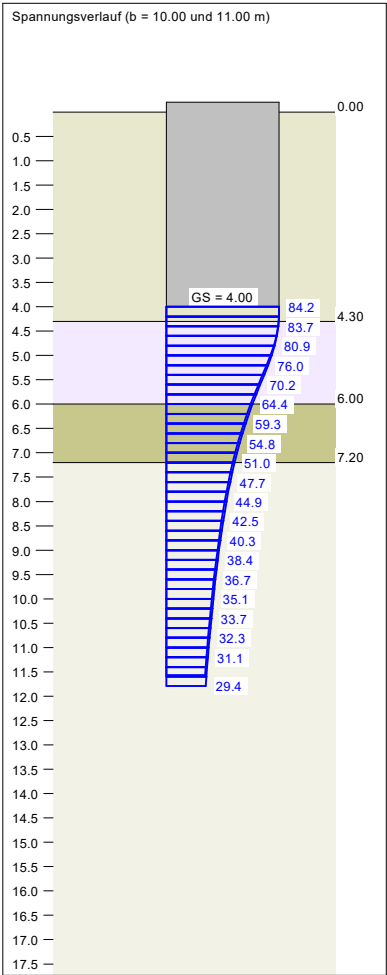
Berechnungsgrundlagen:
BV Gütermann Oberbergen
Norm: EC 7
Grundbruchformel nach DIN 4017:2006
Teilsicherheitskonzept (EC 7)
Einzelfundament (a = 14.00 m)
 $\gamma_{R,v} = 1.40$
 $\gamma_G = 1.35$
 $\gamma_Q = 1.50$
Anteil Veränderliche Lasten = 0.500

$\gamma_{(G,Q)} = 0.500 \cdot \gamma_Q + (1 - 0.500) \cdot \gamma_G$
 $\gamma_{(G,Q)} = 1.425$
 $\sigma_{R,d}$ auf 120.00 kN/m² begrenzt
Gründungssohle = 4.00 m
Grundwasser = 1.80 m
Grenztiefe mit p = 20.0 %
Grenziefen spannungsvariabel bestimmt
— Sohldruck
— Setzungen



a [m]	b [m]	$\sigma_{R,d}$ [kN/m²]	$R_{d,d}$ [kN]	$\sigma_{E,k}$ [kN/m²]	s [cm]	cal φ [°]	cal c [kN/m²]	γ_2 [kN/m³]	σ_0 [kN/m²]	t_d [m]	UK LS [m]	k_s [MN/m³]
14.00	10.00	120.0	16800.0	84.2	6.13	29.0 *	7.34	10.95	63.10	11.57	19.30	1.4
14.00	10.10	120.0	16968.0	84.2	6.14	29.0 *	7.33	10.95	63.10	11.59	19.46	1.4
14.00	10.20	120.0	17136.0	84.2	6.16	28.9 *	7.33	10.96	63.10	11.61	19.57	1.4
14.00	10.30	120.0	17304.0	84.2	6.17	28.9 *	7.33	10.96	63.10	11.64	19.73	1.4
14.00	10.40	120.0	17472.0	84.2	6.19	28.9 *	7.32	10.97	63.10	11.66	19.88	1.4
14.00	10.50	120.0	17640.0	84.2	6.20	28.9 *	7.32	10.97	63.10	11.68	20.04	1.4
14.00	10.60	120.0	17808.0	84.2	6.21	28.9 *	7.32	10.98	63.10	11.70	20.20	1.4
14.00	10.70	120.0	17976.0	84.2	6.23	28.9 *	7.31	10.98	63.10	11.72	20.35	1.4
14.00	10.80	120.0	18144.0	84.2	6.24	29.0 *	7.31	10.99	63.10	11.75	20.51	1.3
14.00	10.90	120.0	18312.0	84.2	6.25	29.0 *	7.31	10.99	63.10	11.77	20.67	1.3
14.00	11.00	120.0	18480.0	84.2	6.26	29.0 *	7.30	10.99	63.10	11.79	20.82	1.3

* phi wegen 5° Bedingung abgemindert
 $\sigma_{E,k} = \sigma_{G,k} / (\gamma_{R,v} \cdot \gamma_{(G,Q)}) = \sigma_{G,k} / (1.40 \cdot 1.43) = \sigma_{G,k} / 1.99$ (für Setzungen)
Verhältnis Veränderliche(Q)/Gesamtlasten(G+Q) [-] = 0.50



AKTENNOTIZ vom 28.06.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Farrenstall" in Vogtsburg, Stadtteil Oberbergen
- schalltechnische Beratung (Lärm-Immissionsschutz)

Projekt-Nr. 6784

Verfasser: Dr. Jans

Anlagen: 6

Verteiler: Architekturbüro Thiele (per e-mail)
K & G Wohnbau GmbH (per e-mail)
Akte

AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Vogtsburg beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Farrenstall" für die Grundstücke Flst.-Nr. 116 und 118/1 auf Gemarkung Oberbergen. Vorgesehen ist die Errichtung von 2 Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. Ferienwohnungen, einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss (z. B. Café, Bäckerei o. ä.) und einer gemeinsamen Tiefgarage.

Da sich die Tiefgaragenein- und -ausfahrt in unmittelbarer Nachbarschaft fremder Wohngebäude befindet, ist in der vorliegenden Ausarbeitung die durch die bestimmungsgemäße Nutzung der Tiefgarage verursachte Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zu prognostizieren und durch Vergleich mit einschlägigen Referenzwerten zu beurteilen. Erforderlichenfalls sind Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren mit dem Ziel einer hinreichenden Reduzierung der Lärmeinwirkung.

AUSGANGSDATEN

Von dem mit der Aufstellung des Bebauungsplans befassten Architekturbüro Thiele, Freiburg, wurden per e-mail vom 24.06. bzw. 26.06.2024 u. a. folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan "Farrenstall", zeichnerischer Teil, in einer auf den 09.07.2024 datierten Entwurfsfassung
- textliche Festsetzungen und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Farrenstall" in der Vorentwurfsfassung vom 17.10.2023
- von den Lentz.Frings Partner.Architekten, Schliengen, erstellte Vorhabenplanung vom Mai/Juni 2023 in Form von Lageplan, Grundrissen, Schnitt und perspektivischen Darstellungen der geplanten Gebäude (Stand Mai bis September 2023)
- von den Lentz.Frings Partner.Architekten erstellter Längsschnitt der geplanten Tiefgaragenrampe (ohne Datum)

2. AUSGANGSSITUATION

Die geometrische Anordnung der geplanten Tiefgaragenrampe relativ zur schutzbedürftigen Nachbarschaft ist aus dem in Anlage 1 wiedergegebenen Auszug aus dem vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Farrenstall" ersichtlich. Die gemeinsame Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Hirschstraße unmittelbar gegenüber den Wohngebäuden Hirschstraße 51 und 53 sowie neben (östlich) des Wohngebäudes Hirschstraße 26.

Im nördlichen Gebäude auf Flurstück Nr. 116 sollen 9 Ferienwohnungen sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss untergebracht werden; das südliche Gebäude (Flst.-Nr. 118/1) wird insgesamt 10 Wohnungen aufweisen. In der gemeinsamen Tiefgarage sind gemäß dem in Anlage 2 wiedergegebenen Grundriss 23 Pkw-Stellplätze vorgesehen.

In Anlage 3 ist ein Längsschnitt der Tiefgaragenrampe wiedergegeben. Startend von der Hirschstraße aus wird die Rampe zunächst auf einer Länge von etwa 3 m eine Längsneigung von $g \approx 10 \%$ aufweisen, dann im mittleren, ca. 14 m langen Teil der Rampe eine Längsneigung von $g \approx 16 \%$ und im unteren, ca. 2 m langen Abschnitt bis zur Einfahrtöffnung eine Neigung von $g \leq 5 \%$.

Gemäß dem Bebauungsplan "Innerort" befinden sich die benachbarten Wohngebäude innerhalb eines "Dorfgebiets" (MD) gemäß § 5 BauNVO¹.

¹ BauNVO (2017-11/2023-07)

"Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)"

SCHALLTECHNISCHE ANFORDERUNGEN

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG² sind "Anlagen" im Sinne dieses Gesetzes derart zu errichten und zu betreiben, dass keine Immissionen auftreten, die *"... nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft ..."* herbeizuführen. Als Maß für die im BImSchG als "schädliche Umwelteinwirkungen" beschriebenen Geräusche sind die in der TA Lärm³ definierten Immissionsrichtwerte heranzuziehen.

Die in der Nachbarschaft von lärmemittierenden Anlagen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden sind abhängig von der Art der baulichen Nutzung am jeweiligen Lärmeinwirkungsort. In der TA Lärm, Abschnitt 6.1 werden für die hier maßgebende Gebietskategorie "Dorfgebiet" folgende Werte angegeben:

"tags"	60 dB(A)
"nachts"	45 dB(A)

Diese Immissionsrichtwerte sind mit den in 0,5 m Abstand *"... außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes ..."* (z. B. Büro-, Wohn- und Schlafräume) benachbarter Gebäude ermittelten Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Zur Ermittlung der Beurteilungspegel ist gemäß TA Lärm das nachfolgend verkürzt dargestellte Verfahren heranzuziehen:

- Der Beurteilungspegel "tags" ist auf einen Zeitraum von 16 Stunden während der Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) zu beziehen. Eine eventuell erhöhte Störwirkung von Geräuschen während Ruhezeiten findet u. a. in "Dorfgebieten" rechnerisch keine Berücksichtigung.
- Als Bezugszeitraum für den Beurteilungspegel "nachts" ist *"... die volle Nachtstunde (z. B. 1.00 bis 2.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt ..."*, zu berücksichtigen.

² BImSchG (2013-05/2023-07)

"Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz)"

³ TA Lärm (2017-06)

"Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)"

- *"Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist für den Zuschlag K_T je nach Auffälligkeit der Wert 3 oder 6 dB anzusetzen."*
- Der Störwirkung von Impulsgeräuschen ist ggf. durch einen Zuschlag K_I Rechnung zu tragen; dieser ist entweder pauschal mit einem Wert von 3 oder 6 dB zu berücksichtigen oder durch Differenzbildung aus Messwerten für den Taktmaximal-Mittelungspegel L_{AFTeq} und den Mittelungspegel L_{Aeq} zu ermitteln.

Hinsichtlich der Beurteilung kurzzeitig auftretender Geräuschspitzen wird in der TA Lärm ergänzend ausgeführt:

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

Während Fahrzeuggeräusche innerhalb von Anlagengrundstücken sowie bei der Grundstücks-Ein- und -Ausfahrt der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu erfassen und zu beurteilen sind, gilt gemäß Abschnitt 7.4 der TA Lärm für Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen:

"Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück ... sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

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

Der Beurteilungspegel für den Kraftfahrzeugverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist dabei zu berechnen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 19⁴. Für Einwirkungsorte in "Dorfgebieten" werden in der Verkehrslärmschutzverordnung⁵ folgende Immissionsgrenzwerte angegeben:

⁴ RLS-19 (2019-08)

"Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen"

- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln; ISBN 978-3-86446-256-6

⁵ Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV (1990-06/2020-11)

"Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes"

"tags"	64 dB(A)
"nachts"	54 dB(A)

Der Bezugszeitraum bei der Ermittlung des Beurteilungspegels "nachts" gemäß dieser Verordnung beträgt (abweichend von der TA Lärm) acht Stunden.

Anmerkung:

Gemäß Abschnitt 7.4 der TA Lärm ist zur Berechnung der Beurteilungspegel des Fahrzeugverkehrs auf öffentlichen Straßen zwar das Verfahren der RLS-90⁶ anzuwenden. In den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm⁷ wird aber ausgeführt, dass anstatt des älteren Verfahrens der RLS-90 das derzeit aktuelle Rechenverfahren der RLS-19 verwendet werden soll.

3.3 Schalltechnische Anforderungen im vorliegenden Fall

Grundsätzlich sind die Lärm-Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Lärmeinwirkungsorten von der Gesamtheit aller durch "Anlagen" im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursachten Geräusche einzuhalten. Vor den nächstbenachbarten, zur Tiefgaragenrampe orientierten Fassaden schutzbedürftiger Gebäude ist aber von keiner maßgeblichen Lärmvorbelastung durch fremde, gemäß TA Lärm zu beurteilende Anlagen auszugehen. Deshalb muss "nur" sichergestellt werden, dass die bestimmungsgemäße Nutzung der Tiefgarage vor den nächstbenachbarten Fassaden fremder Wohngebäude keine Immissionsrichtwert-Überschreitung verursachen wird.

In einem Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 10.07.1995 (AZ: 3 S 3538/94) wird ausgeführt, dass bei baurechtlich erforderlichen Stellplätzen, die aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung notwendig sind, das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm außer Betracht bleiben muss. In der Parkplatzlärmstudie⁸ wird in Abschnitt 10.2.3 *"Parkplätze in Wohnanlagen"* ergänzt, *"... dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen*

⁶ RLS-90 (1990-04/1991-04/1992-03)

"Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen"

- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V., Köln; ISBN 3-811-7850-4

⁷ "LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm (Fragen und Antworten zur TA Lärm)"

- Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI), Stand: 24.02.2023

⁸ Parkplatzlärmstudie (2007-08)

"Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen", 6. Auflage

- Schriftenreihe des Bayer. Landesamt für Umweltschutz, ISSN 0723-0028

gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen."

D. h., unter Berücksichtigung des o. g. Urteils des VGH Baden-Württemberg kann bei Stellplätzen, die Wohnanlagen zuzuordnen sind, das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm außer Betracht bleiben. Bei einer gewerblichen Nutzung eines Stellplatzes, z. B. im Zusammenhang mit der Gewerbeinheit im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes, muss das Spitzenpegelkriterium aber berücksichtigt werden. In der vorliegenden Ausarbeitung wird davon ausgegangen, dass die Ferienwohnungen ebenfalls streng den Regelungen der TA Lärm unterliegen und somit auch für den Parkverkehr dieser Wohnungen die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm nachzuweisen ist. Für die "normalen" Wohnungen im südlichen Gebäude bzw. für den diesen Wohnungen zuzuordnenden Parkverkehr ist das Spitzenpegelkriterium jedoch nicht relevant.

SCHALLEMISSIONEN

Tiefgaragenein- und -ausfahrt

In der Parkplatzlärmstudie wird für die Fahrt eines (1) Pkw pro Stunde mit einer Fahrzeughöchstgeschwindigkeit von $v \leq 30 \text{ km/h}$ auf einer Fahrbahn mit einer Fahrbahnlängsneigung von $g \leq 5 \%$ und einer Oberfläche aus geriffeltem Gussasphalt, Asphaltbeton oder Splitt-Mastix-Asphalt ein auf einen Zeitraum von 1 Stunde und eine Fahrstrecke von 1 m bezogener Schall-Leistungspegel von $L'_{W,1h} = 47,5 \text{ dB(A)}$ angegeben. Für die ggf. von diesen Standard-Bedingungen abweichende Art der Fahrbahnoberfläche und der Fahrbahnlängsneigung werden die Korrekturgrößen D_{StrO} und D_{Stg} gemäß den Festlegungen in den RLS-90 berücksichtigt.

Für die Bewegungshäufigkeit N auf Pkw-Stellflächen von "Wohnanlagen" werden in Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anhaltswerte angegeben:

Parkplatzart	Bezugsgröße B_0	Bewegungshäufigkeit N in (Bewegungen/ $B_0 \cdot h$)		
		"tags"	"nachts"	ungünstigste Nachtstunde
Wohnanlage - Tiefgarage	1 Stellplatz	0,15	0,02	0,09

Für Stellplätze von Ferienwohnungen ist mutmaßlich eine ähnliche Frequentierung anzusetzen. Die Frequentierung der eventuell der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes zuzuordnenden Stellplätze in der Tiefgarage kann erst abgeschätzt werden, wenn die Nutzung dieser Gewerbeeinheit im Detail bekannt ist.

Vereinfachend wird im Folgenden für alle 23 Tiefgaragenstellplätze die in obiger Tabelle für die Parkplatzart "Wohnanlage - Tiefgarage" angegebene Frequentierung berücksichtigt. Somit errechnen sich folgende, jeweils auf ganzzahlige Werte aufgerundete Frequentierungen:

Stellplätze	Anzahl Bewegungen		
	"tags"	"nachts"	ungünstigste Nachtstunde
	Bew./16 h	Bew./8 h	Bew./h
23 Stellplätze in Tiefgarage	56	4	3

Die Längsneigung der Tiefgaragenrampe beträgt $g \approx 10 \%$ im oberen, an die Hirschstraße angrenzenden Bereich, $g \approx 16 \%$ im mittleren Bereich und $g \leq 5 \%$ im unteren Bereich unmittelbar vor dem Tiefgaragentor. Während für eine Fahrbahnlängsneigung von $g \leq 5 \%$ gemäß den RLS-90 der Korrekturwert für eine erhöhte Schallemission an Steigungs- und Gefällestrassen $D_{Stg} = 0 \text{ dB}$ beträgt, ist für eine Fahrbahnlängsneigung von $g = 10 \%$ ein Korrekturwert von $D_{Stg} = 3,0 \text{ dB}$ und für $g = 16 \%$ ein Wert von $D_{Stg} = 6,6 \text{ dB}$ anzusetzen. Außerdem wird für die gesamte Tiefgaragenzufahrt ein Fahrbahnbelaag aus Beton oder geriffeltem Gussasphalt und somit gemäß RLS-90 ein Korrekturwert von $D_{StrO} = 1 \text{ dB}$ angenommen. Somit errechnen sich für die Fahrbewegungen auf der Zufahrtstrecke folgende längenbezogene Schall-Leistungspegel $L'_{W,1h}$:

Streckenabschnitt	D _{Stg} in dB	D _{StrO} in dB	Anzahl "tags"	Beweg. ungün. Nachtst.	L' _{W,1h} "tags" in dB(A)	ungün. Nachtst.
von Hirschstraße bis Rampenbeginn (Asphalt)	0,0	0	56	3	52,9	52,3
Rampe oben, g = 10 %	3,0	1	56	3	56,9	56,3
Rampe Mitte, g = 16 %	6,6	1	56	3	60,5	59,9
Rampe unten, g ≤ 5 %	0,0	1	56	3	53,9	53,3

Die in dieser Tabelle angegebenen Schall-Leistungspegel werden der in Anlage 4 eingetragenen An- und Abfahrtstrecke der Tiefgarage zugeordnet.

Gemäß Abschnitt 7.2.3 der Parkplatzlärmstudie ist die über die Ein- und Ausfahrtöffnung der Tiefgarage abgestrahlte Schall-Leistung mit einem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel von $L'_{W,1h} = 50 \text{ dB(A)}$ für eine (1) Fahrzeugbewegung/h zu berücksichtigen. Die Tiefgaragenöffnung wird mit einer Flächenabmessung von 11 m^2 angenommen (z. B. $b \cdot h = 5,0 \cdot 2,2 \text{ m}^2$). Bei 56 Ein-/Ausfahrten "tags" und 3 Ein-/Ausfahrten innerhalb der ungünstigsten Nachtstunde errechnen sich folgende, der Tiefgaragenöffnung zuzuordnende Schall-Leistungspegel:

"tags" $L_{W,t} = 65,9 \text{ dB(A)}$

ungünstigste Nachtstunde $L_{W,n} = 65,2 \text{ dB(A)}$

Auf eine Berücksichtigung der durch Öffnungs- und Schließvorgänge eines am unteren Ende der Rampe anzuordnenden Garagentors bzw. der durch das Überfahren von Regenrinnen verursachten Geräusche kann verzichtet werden, wenn davon ausgegangen wird, dass diese Bauteile entsprechend dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik ausgeführt werden.

Gemäß Parkplatzlärmstudie ist für die Fahrt eines Pkw auf einer Tiefgaragenrampe ein maximaler Schall-Leistungspegel von $L_{W,max} = 94 \text{ dB(A)}$ anzusetzen.

Ziel- und Quellverkehr

Gemäß den Angaben im vorhergehenden Abschnitt ist ein durch Nutzung der Tiefgarage verursachter Ziel- und Quellverkehr auf der Hirschstraße von 56 Pkw-Bewegungen "tags" und 4 Pkw-Bewegungen "nachts" zu erwarten. Die zulässige Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf der Hirschstraße beträgt derzeit $v_{zul} = 30 \text{ km/h}$.

Dieser (geringe) Fahrzeugverkehr kann bei Berücksichtigung von Tempo 30 mit Sicherheit keine Erhöhung des Beurteilungspegels der Verkehrsräusche um mindestens 3 dB(A) und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung verursachen.

Anmerkung:

Beispielsweise verursachen 56 Pkw-Fahrten "tags" und 4 Pkw-Fahrten "nachts" auf der Hirschstraße mit jeweils $v = 30 \text{ km/h}$ vor der Südfassade des Wohngebäudes Hirschstraße 53 gemäß dem Rechenverfahren der RLS-19 Beurteilungspegel von 46 dB(A) "tags" und 38 dB(A) "nachts". Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) "tags" und 54 dB(A) "nachts" werden um mindestens 16 dB(A) unterschritten.

Gemäß Abschnitt 7.4 der TA Lärm sind somit keine Maßnahmen zur Reduzierung der Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf der Hirschstraße erforderlich.

SCHALLAUSBREITUNG

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des von der Soundplan GmbH, Backnang, entsprechend den Rechenvorschriften der DIN ISO 9613-2⁹ entwickelten Rechenprogramms SOUNDPLAN.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die nachfolgend skizzierten Randbedingungen vereinfachend festgelegt:

- Zur Ermittlung der Bodendämpfung A_{gr} wurde das in DIN ISO 9613-2 beschriebene "*alternative Verfahren*" angewandt.
- Die Höhenabmessung bestehender Gebäude in der Umgebung des Bauvorhabens wurde auf der Grundlage vorliegender Fotos abgeschätzt.

⁹ DIN ISO 9613-2 (1999-10)

"Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien;
Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996)"

- Die Emissionsorthöhe der Pkw auf der Fahrstrecke zwischen Hirschstraße und Tiefgaragenöffnung wurde mit $h = 0,5$ m über Fahrbahnniveau angenommen.
- Die in Anlage 4 eingetragenen Wände entlang der Tiefgaragenrampe wurden als "schallhart" (Reflexionsgrad $\rho = 1,0$) berücksichtigt. Außerdem wurde angenommen, dass die Wände lediglich bis 20 cm über bestehendem Geländeniveau hochgeführt werden.

Die bei der Immissionsprognose berücksichtigten Schallquellen sowie die die Schallausbreitung mutmaßlich beeinflussenden Objekte sind im Lageplan in Anlage 4 grafisch dargestellt.

Als maßgebliche Lärmeinwirkungsorte in der Nachbarschaft der Tiefgaragenrampe wurden die in Anlage 4 eingetragenen, jeweils vor Fassaden benachbarter fremder Wohngebäude definierten Immissionsorte definiert.

SCHALLIMMISSIONEN

Mit den zuvor beschriebenen Ausgangsdaten, Randbedingungen und Rechenverfahren wurden die bei bestimmungsgemäßer Nutzung der Tiefgarage an den berücksichtigten Lärmeinwirkungsorten hervorgerufenen Immissionspegel rechnerisch bestimmt.

Beurteilungspegel

Gemäß dem Nachweis in Anlage 5 wurden im jeweils ungünstigsten Geschoss folgende Beurteilungspegel "nachts" ermittelt:

Immissionsort	Hirschstr. 26	Hirschstr. 53	Heidenhof 4
Beurteilungspegel "nachts" in dB(A)	43,4	40,2	36,1
Immissionsrichtwert "nachts" in dB(A)	45		

Der jeweils maßgebende Immissionsrichtwert "nachts" von 45 dB(A) wird eingehalten bzw. unterschritten.

Der Nachweis in Anlage 5 beschränkt sich auf die Nachtzeit. Gemäß den Ausführungen auf Seite 8 übersteigen die Emissionen "tags" die Emissionen innerhalb der ungünstigsten Nachtstunde um 0,6 bis 0,7 dB(A). Deshalb sind auch die Beurteilungspegel "tags" am

jeweiligen Immissionsort um 0,6 bis 0,7 dB(A) höher als die ermittelten Beurteilungspegel "nachts". D. h., "tags" resultiert am ungünstigsten Immissionsort "Hirschstraße 26" ein Beurteilungspegel von $L_{r,t} \approx 44$ dB(A). Der für die Tagzeit maßgebende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) wird erheblich unterschritten.

Spitzenpegel

In den Lageplan in Anlage 4 wurden beispielhaft die Emissionsorte Pos. a und Pos. b auf der Tiefgaragenrampe definiert. Diesen Emissionsorten wurde der für die Fahrt eines Pkw auf der Rampe anzusetzende maximale Schall-Leistungspegel von $L_{W,max} = 94$ dB(A) zugeordnet. Gemäß dem rechnerischen Nachweis in Anlage 6 resultieren an den betrachteten Immissionsorten in Höhe des jeweils ungünstigsten Geschosses folgende Spitzenpegel L_{max} :

Immissionsort	Hirschstr. 26	Hirschstr. 53	Heidenhof 4
Spitzenpegel L_{max} in dB(A)	68,1	64,5	58,3

Der "tags" in einem "Dorfgebiet" zulässige Maximalpegel von 90 dB(A) wird eingehalten und auch deutlich unterschritten. Der gemäß TA Lärm in der Nachtzeit zulässige Maximalpegel von 65 dB(A) wird jedoch vor der Ostfassade des Wohngebäudes Hirschstraße 26 überschritten. Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Gemäß vorstehenden Ausführungen wird zwar in der Nachbarschaft der jeweils maßgebende Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten, der gemäß TA Lärm zulässige Spitzenpegel "nachts" aber überschritten. Diese Überschreitung ist gemäß den Ausführungen auf den Seiten 5 und 6 aber nicht weiter relevant, sofern diese Überschreitung durch den der "üblichen" Wohnnutzung zuzuordnenden Park- und Fahrverkehr verursacht wird. Die Überschreitung des Spitzenpegels "nachts" von 65 dB(A) ist aber nicht zulässig, wenn diese Überschreitung durch den einer gewerblichen Nutzung zuzuordnenden Fahrzeugverkehr verursacht wird. Deshalb wird folgende Schallschutzmaßnahme empfohlen:

Die Einfahrt in die Tiefgarage und die Ausfahrt ist innerhalb des Nachtzeitraums (22.00 bis 6.00 Uhr) nur zulässig im Rahmen einer üblichen Wohnnutzung, d. h. im vorliegenden Fall für die Bewohner des südlichen Gebäudes, welches ausschließlich Wohnungen (nicht Ferienwohnungen!) aufweist. Für die Nutzer der Gewerbeeinheit und der Ferienwohnungen im nördlichen Gebäude ist die nächtliche Ein- oder Ausfahrt nicht zulässig. Diese Maßnahme kann beispielsweise technisch umgesetzt werden, indem die Fernbedienung zum Öffnen des Garagentors entsprechend programmiert wird.

Im Tagzeitraum werden der gemäß TA Lärm zulässige Spitzenpegel von 90 dB(A) und auch der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) nicht überschritten. Der Immissionsrichtwert "tags" von 60 dB(A) wird dabei um 16 dB(A) unterschritten. Dabei wurde jedoch vereinfachend angenommen, dass alle Stellplätze der Tiefgarage wie Stellplätze einer Wohnanlage frequentiert werden. Wenn aber für die nicht bekannte Anzahl der Stellplätze der Gewerbeeinheit im nördlichen Gebäude und auch für die Stellplätze der Ferienwohnungen beispielsweise eine um den Faktor 10 höhere Frequentierung angenommen wird, ist weiterhin eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) ausgeschlossen. D. h., Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmeinwirkung "tags" sind nicht erforderlich.

Anmerkung:

Rechnerisch könnte die o. g. Schallschutzmaßnahme mit Beschränkung der nächtlichen Ein- und Ausfahrten auf die Bewohner des südlichen Gebäudes entfallen, wenn die Rampe bis zu deren oberen Ende komplett eingehaust wird. Gemäß Parkplatzlärmstudie ist nämlich die maximale Schallemission des Pkw außen vor der geschlossenen Rampe (d. h. vor dem am oberen Ende der Rampe angeordneten Garagentor) mit $L_{W,max} = 88$ dB(A) anzusetzen. Da dieser Maximalwert um 6 dB(A) geringer ist als der Maximalwert von $L_{W,max} = 94$ dB(A) eines Pkw auf der Rampe, wird der in der Nachbarschaft zulässige Spitzenpegel "nachts" von 65 dB(A) nicht überschritten.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Vogtsburg beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Farrenstall" für die Grundstücke Flst.-Nr. 116 und 118/1 auf Gemarkung Oberbergen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes auf Flurstück Nr. 118/1 mit ausschließlicher Wohnnutzung sowie eines Gebäudes auf Flurstück Nr. 116 mit Ferienwohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Beide Gebäude weisen eine gemeinsame Tiefgarage auf.

Da sich die Tiefgaragenein- und -ausfahrt in unmittelbarer Nachbarschaft fremder Wohnbebauung befindet, wurde in der vorliegenden Ausarbeitung die durch die

bestimmungsgemäße Nutzung der Tiefgarage verursachte Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft prognostiziert und durch Vergleich mit den Anforderungen der TA Lärm beurteilt. Auf der Grundlage der gemäß Parkplatzlärmstudie anzusetzenden Frequentierung der Tiefgaragenstellplätze wurde nachgewiesen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) "tags" und 45 dB(A) "nachts" eingehalten bzw. unterschritten werden.

Allerdings wird der gemäß TA Lärm zulässige Spitzenpegel "nachts" von 65 dB(A) vor der Ostfassade des Wohngebäudes Hirschstraße 26 überschritten. Diese Überschreitung ist bei einer üblichen Wohnnutzung nicht relevant, da gemäß einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 10.07.1995 (AZ: 3 S 3538/94) bei einer Wohnnutzung das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm nicht anzuwenden ist. Für die Ferienwohnungen im nördlichen Gebäude sowie für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss dieses Gebäudes ist aber nach Auffassung des Unterzeichners das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm zu berücksichtigen. Deshalb ist für die Nutzer dieses nördlichen Gebäudes die Einfahrt in die Tiefgarage und die Ausfahrt auf den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) zu begrenzen.

Büro für Schallschutz
Dr. Wilfried Jans

gez. Dr. Jans

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Farrenstall" in Vogtsburg, Stadtteil Oberbergen

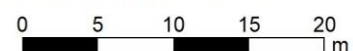
- Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (vom Architekturbüro Thiele, Freiburg, gefertigter und per e-mail vom 26.06.2024 überlassener Entwurf);
Erläuterungen siehe Text



①	*	III VG
	0,6	-
SD / DN 30° - 40°		o

②	*	III VG
	0,6	-
a = SD / 20° - 42°		a
b = FD / 0° - 10°		

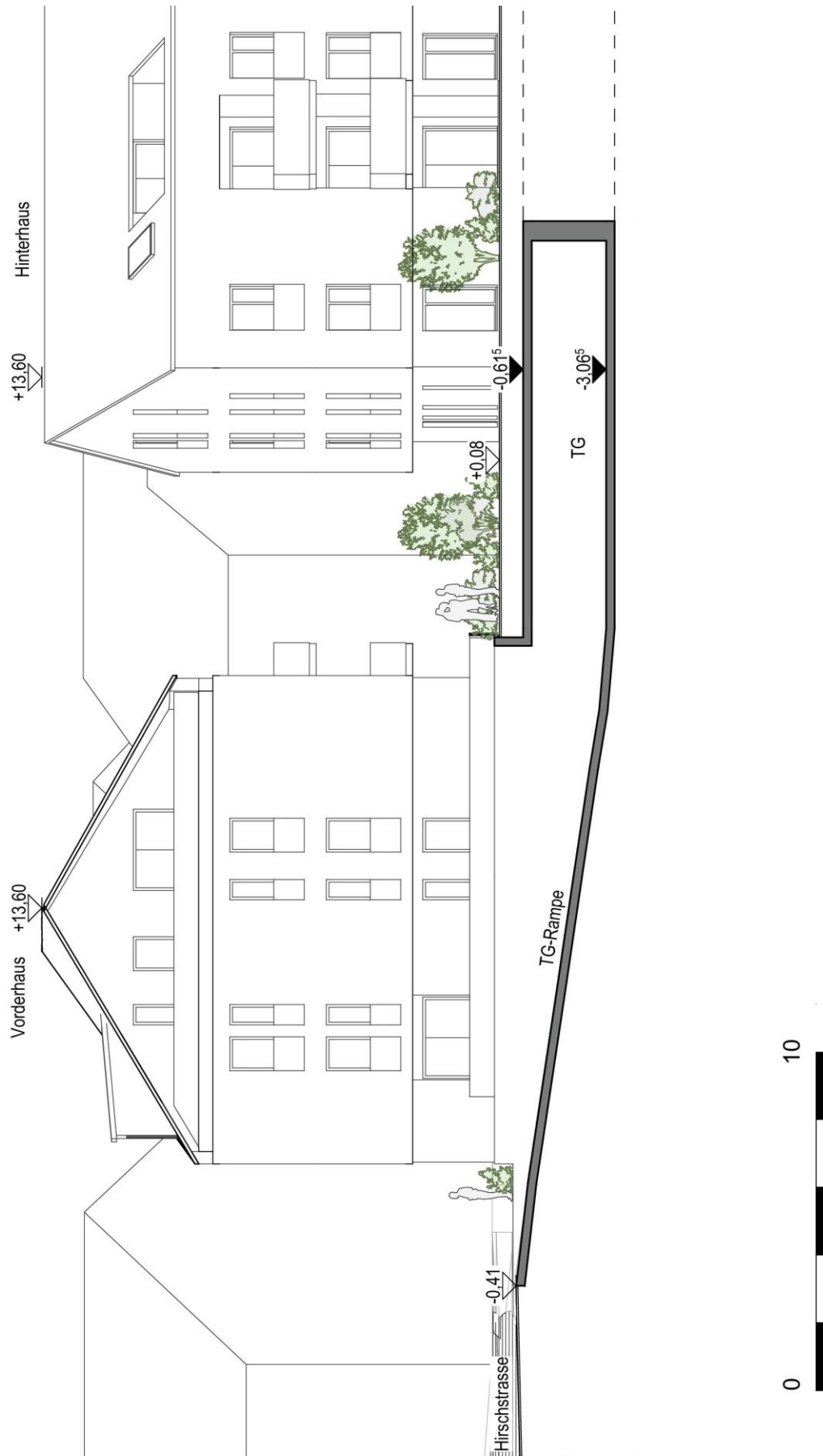
Maßstab 1:500



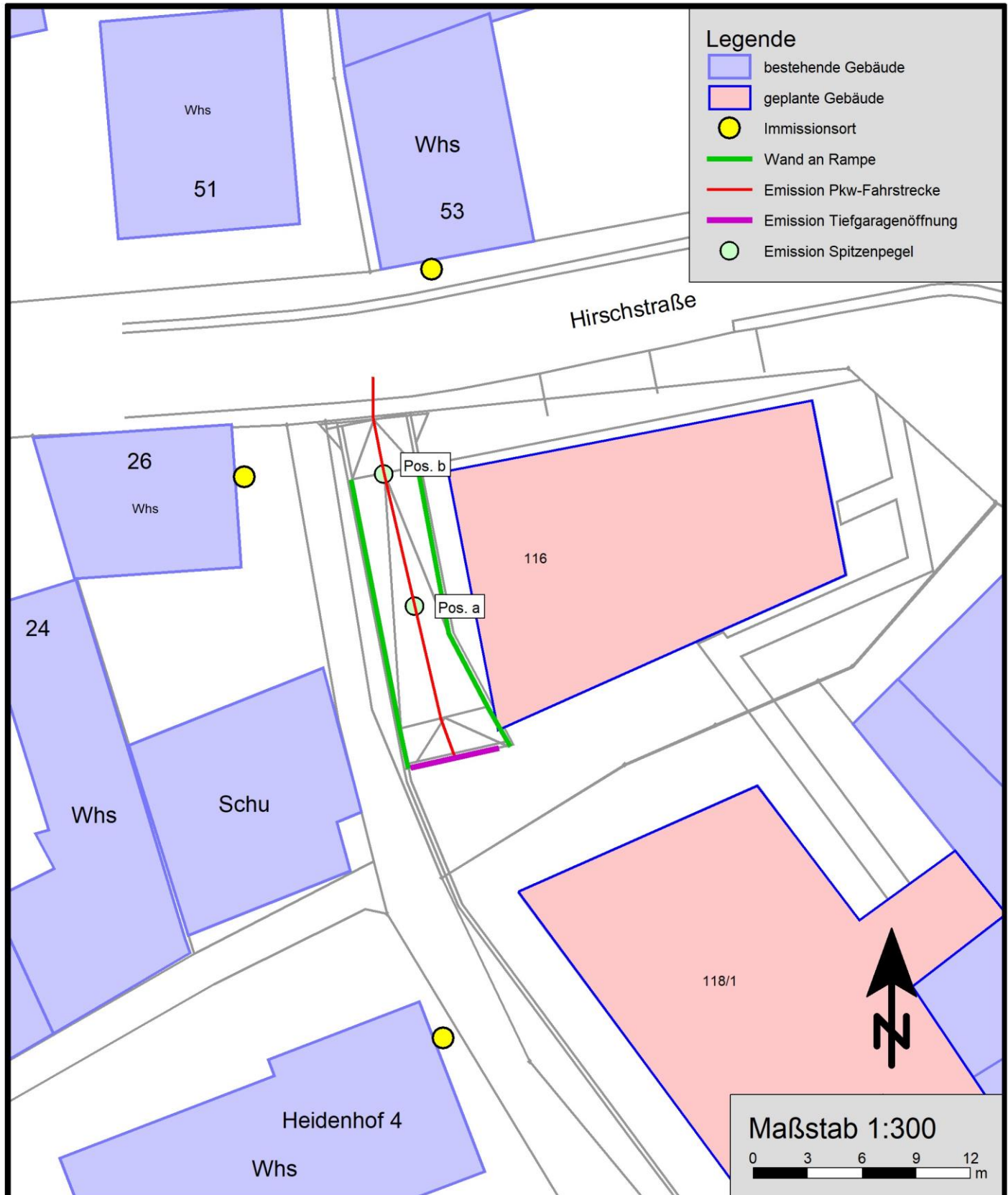
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Farrenstall" in Vogtsburg, Stadtteil Oberbergen
- von den Lentz.Frings Partner.Architekten, Schliengen, gefertigter Grundriss der geplanten Tiefgarage (Plandatum: 25.05.2023); Erläuterungen siehe Text



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Farrenstall" in Vogtsburg, Stadtteil Oberbergen
- von den Lentz.Frings Partner.Architekten, Schliengen, gefertigter Längsschnitt der
Tiefgaragenrampe (ohne Datum); Erläuterungen siehe Text



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Farrenstall" in Vogtsburg, Stadtteil Oberbergen
- Lageplan mit Eintragung der bei der Lärm-Immissionsprognose berücksichtigten Objekte;
Erläuterungen siehe Text



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Farrenstall" in Vogtsburg, Stadtteil Oberbergen
- Immissionstabelle zur Ermittlung des Beurteilungspegels "nachts";
Erläuterungen siehe Text

Quelle	L' _w L'' _w dB(A)	I S m,m ²	L _w dB(A)	K ₀ dB	A _{div} dB	A _{gr} dB	A _{bar} dB	A _{atm} dB	Re dB(A)	L _s dB(A)	L _{r,n} dB(A)
Hirschstraße 26 2.OG L _{r,n} = 43,4 dB(A)											
Rampe oben, g = 10 %, 3x	56,3	3,0	61,1	2,7	31,2	0,0	0,0	0,0	0,5	33,1	33,1
Rampe Mitte, g = 16 %, 3x	59,9	14,1	71,4	2,8	33,6	0,0	0,2	0,0	1,5	42,0	42,0
Rampe unten, g < 5 %, 3x	53,3	2,2	56,8	2,9	37,2	0,0	2,8	0,0	3,4	23,1	23,1
Öffnung Tiefgaragentor	54,8	11,0	65,2	5,9	37,5	0,0	1,0	0,0	2,8	35,3	35,3
Ein-/Ausfahrt Hirschstr., g < 5 %, 3x	52,3	2,3	55,9	2,8	31,5	0,0	0,0	0,0	0,2	27,3	27,3
Hirschstraße 53 1.OG L _{r,n} = 40,2 dB(A)											
Rampe oben, g = 10 %, 3x	56,3	3,0	61,1	2,8	31,9	0,0	0,0	0,0	0,0	32,1	32,1
Rampe Mitte, g = 16 %, 3x	59,9	14,1	71,4	2,9	36,0	0,0	0,4	0,0	0,6	38,4	38,4
Rampe unten, g < 5 %, 3x	53,3	2,2	56,8	3,0	39,5	0,4	1,6	0,1	1,3	19,4	19,4
Öffnung Tiefgaragentor	54,8	11,0	65,2	5,9	39,9	0,3	2,6	0,1	1,9	30,3	30,2
Ein-/Ausfahrt Hirschstr., g < 5 %, 3x	52,3	2,3	55,9	2,8	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,7	28,7
Heidenhof 4 2.OG L _{r,n} = 36,1 dB(A)											
Rampe oben, g = 10 %, 3x	56,3	3,0	61,1	3,0	41,4	0,0	0,0	0,1	2,4	25,0	25,0
Rampe Mitte, g = 16 %, 3x	59,9	14,1	71,4	3,0	38,8	0,0	1,8	0,1	1,9	35,5	35,5
Rampe unten, g < 5 %, 3x	53,3	2,2	56,8	2,9	36,3	0,0	13,7	0,0	0,0	9,7	9,7
Öffnung Tiefgaragentor	54,8	11,0	65,2	5,8	35,8	0,0	15,0	0,0	0,1	20,2	20,2
Ein-/Ausfahrt Hirschstr., g < 5 %, 3x	52,3	2,3	55,9	3,0	42,1	0,0	0,0	0,1	2,4	19,2	19,2

Legende

- L'_w, L''_w = längen- bzw. flächenbezogener Schall-Leistungspegel in dB(A)
 I, S = Länge bzw. Fläche der Schallquelle in m bzw. m²
 L_w = Schall-Leistungspegel der Quelle in dB(A)
 K₀ = Zuschlag für gerichtete Abstrahlung in dB
 A_{div} = Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung in dB
 A_{gr} = Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts in dB
 A_{bar} = Dämpfung aufgrund von Abschirmung in dB
 A_{atm} = Dämpfung aufgrund von Luftabsorption in dB
 Re = Pegelerhöhung durch Reflexionen in dB(A)
 L_s = Immissionspegel in dB(A)
 L_{r,n} = Beurteilungspegel "nachts" in dB(A)

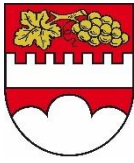
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Farrenstall" in Vogtsburg, Stadtteil Oberbergen
- Immissionstabelle zur Ermittlung der durch die Fahrt eines Pkw auf der Tiefgaragenrampe verursachten Spitzenpegels; Erläuterungen siehe Text

Quelle	L _{W,max} dB(A)	K ₀ dB	s m	A _{div} dB	A _{gr} dB	A _{bar} dB	A _{atm} dB	Re dB(A)	L _{max} dB(A)
Hirschstraße 26 EG L _{max} = 68,1 dB(A)									
Pos. a - Pkw auf Rampe	94,0	3,0	12,1	32,6	0,0	6,0	0,0	1,5	59,8
Pos. b - Pkw auf Rampe	94,0	2,9	7,8	28,9	0,0	0,0	0,0	0,1	68,1
Hirschstraße 53 EG L _{max} = 64,5 dB(A)									
Pos. a - Pkw auf Rampe	94,0	3,0	18,9	36,5	1,6	3,2	0,0	1,2	56,9
Pos. b - Pkw auf Rampe	94,0	2,9	11,8	32,4	0,0	0,0	0,0	0,0	64,5
Heidenhof 4 2.OG L _{max} = 58,3 dB(A)									
Pos. a - Pkw auf Rampe	94,0	3,0	24,9	38,9	0,0	0,0	0,0	0,0	58,0
Pos. b - Pkw auf Rampe	94,0	3,0	31,8	41,1	0,0	0,0	0,1	2,4	58,3

Legende

- L_{W,max} = maximaler Schall-Leistungspegel der Quelle in dB(A)
- K₀ = Zuschlag für gerichtete Abstrahlung in dB
- s = Entfernung in m
- A_{div} = Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung in dB
- A_{gr} = Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts in dB
- A_{bar} = Dämpfung aufgrund von Abschirmung in dB
- A_{atm} = Dämpfung aufgrund von Luftabsorption in dB
- Re = Pegelerhöhung durch Reflexionen in dB(A)
- L_{max} = Spitzenpegel in dB(A)

Studie



Stadt Vogtsburg Ortsteil Oberbergen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Farrenstall“ - Bewertung Hochwasser -

Stellungnahme

Lauf, 08.07.2024 Lan



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Inhalt:

1. ALLGEMEINES UND SACHVERHALT.....	3
2. BEWERTUNG HOCHWASSER	3

Anhang:

2-1 Lageplan Planung M. 1:500

1. Allgemeines und Sachverhalt

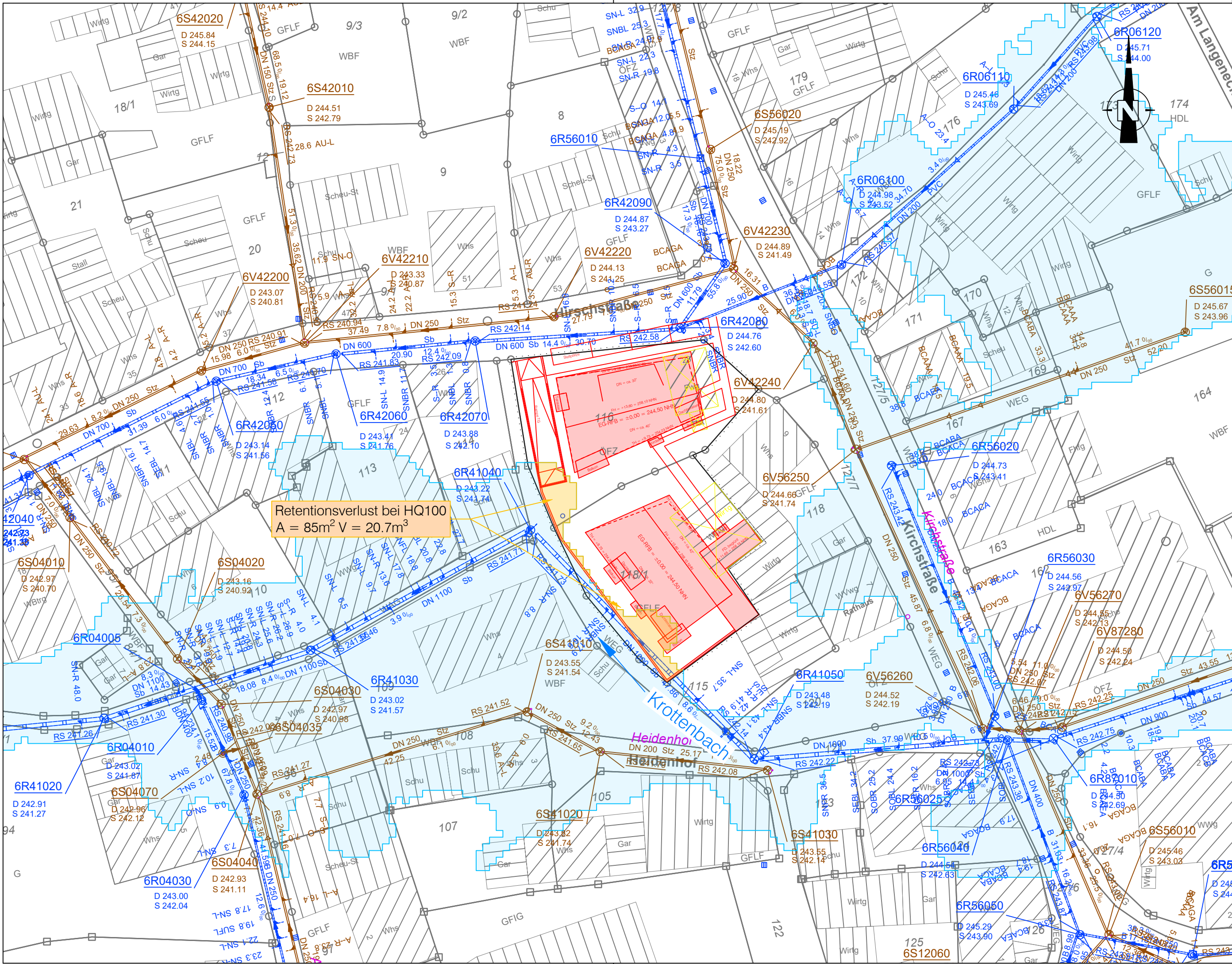
Die Stadt Vogtsburg plant den Neubau von zwei Gebäuden auf deren Gemarkung. Der geplante Neubau liegt auf dem Flurstück 116 und 118/1 in Oberbergen.

Der Planungsbereich wird nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einem HQ100 überflutet. Süd-westlich fließt der Krottenbach in einer Verdolung.

2. Bewertung Hochwasser

Aufgrund des Neubaus der Mauer auf dem Grundstücks gehen zwei kleinräumige Randbereiche der Überschwemmungsfläche bei TN = 100a verloren. Der ermittelte Volumenverlust bei TN = 100 a beträgt 20,7 m³, die Fläche beträgt rund 85 m². Die Überschwemmungstiefe bei HQ100 liegt in diesen Bereichen 0,1 bis 0,2 m.

Unter Berücksichtigung der bei HQ100 entstehenden Gesamtüberflutungsfläche auf der Gemarkung ist der entstehende Volumenverlust, bezogen auf das gesamte Überflutungsvolumen, gering. Der Volumenverlust von 20,7 m³ kann auf dem Grundstück oder alternativ über das Hochwasserschutzregister ausgeglichen werden. Des Weiteren sind nur zwei kleinräumige Randbereiche der Überschwemmungsfläche betroffen, sodass keine nachteiligen Hochwasserfolgen zu erwarten sind. Wenn der verloren gehende Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, ist mit keiner Verschlechterung der Hochwassersituation zu rechnen.



Index	"Ä" = Änderung- "E" = Ergänzung	Datum	Gez.	Gepr.
Lagesystem:		GK ☒	UTM ☐	Stand Kataster: 03/2024
Höhensystem (HST):		130 (DHHN12) ☒	160 (DHHN92) ☐	170 (DHHN2016) ☐
		Stand Umlegung: ---		
Bestandsvermessung: ---				

Studie	.Fertigung
--------	------------



Stadt Vogtsburg im Kaiserstuhl
Ortsteil Oberbergen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Farrenstall"

Anlage - Plan-Nr.
2 - 1

Projekt-Nr.
2024/179

LP-500
Maßstab: **im Original**
1 : 500

Blattinhalt:		Entwurf	
---		---	
Zeichnung		Juli 2024	
Prüfung		Mar	
---		---	

Auftraggeber:

Planverfasser:

zink
INGENIEURE
Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

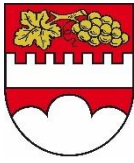
Datum: 02.07.2024

Stempel/Unterschrift

Datum: 02.07.2024

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Tel. 07841 703-0 • Fax -80

Studie



Stadt Vogtsburg Ortsteil Oberbergen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Farrenstall“ - Bewertung Starkregen -

Stellungnahme

Lauf, 08.07.2024 Lan



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

1. Allgemeines und Sachverhalt

Die Stadt Vogtsburg plant den Neubau von zwei Gebäuden auf deren Gemarkung. Der geplante Neubau liegt auf dem Flurstück 116 und 118/1.

Der Planungsbereich wird nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) bei einem HQ100 überflutet. Süd-östlich fließt der Krottenbach in einer Verdolung.

2. Bewertung Starkregen

Im Starkregenfall fließt das Wasser im außergewöhnlichen Zustand auf der nördlichen Hirschstraße, im Planungszustand würde das Wasser ohne Höherlegung in die geplante Tiefgarage fließen. Ebenfalls wäre das Gebäude aufgrund der überfluteten Straßen im Notfall nur mit einem entsprechenden Fahrzeug erreichbar. Die Eingänge und Fenster sollten entsprechend hochwassersicher ausgeführt werden.

Abbildung 1 Ausschnitt Starkregengefahrenkarte beim außergewöhnlichen Ereignis (unmaßstäblich).

