

INHALT

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Geltungsbereich	4
1.3	Bestand.....	4
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Ziele der Raumordnung.....	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Bisherige Rechtslage	6
2.4	Bebauungsplanverfahren	6
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Stellplätze, Garagen und Carports	11
3.5	Nebenanlagen.....	11
3.6	Verkehrsflächen	11
3.7	Grünflächen	11
3.8	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen	12
3.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.10	Lärmschutz	13
3.11	Höhenlage der baulichen Anlage	13
4	Örtliche Bauvorschriften.....	13
4.1	Dachgestaltung	13
4.2	Fasadengestaltung.....	13
4.3	Werbeanlagen.....	14
4.4	Einfriedungen.....	14
4.5	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	14
4.6	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	14
4.7	Außenantennen.....	14
5	Lärmschutz	14
5.1	Allgemeines	14
5.2	Planerische / Organisatorische Maßnahmen - Gewerbelärm.....	15
5.3	Aktiver Lärmschutz - Gewerbelärm	15
5.4	Aktiver Lärmschutz - Verkehrslärm.....	16
5.5	Passiver Lärmschutz - Gewerbelärm.....	16

5.6	Passiver Lärmschutz - Verkehrslärm	16
5.7	Fazit Lärmschutz	17
6	Umweltbelange	18
7	Ver- und Entsorgung	18
8	Hochwasserschutz	18
9	Städtebauliche Daten	19
10	Kosten	19
11	Bodenordnung	19

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Ebringer Feuerwehr ist derzeit hinter dem Schloss in sehr beengten Verhältnissen untergebracht. Die Spinde mit der Einsatzkleidung der Mannschaften befinden sich in den Fahrzeughallen, so dass dort auch das Umkleiden stattfinden muss. Ebenso sind die Umkleidemöglichkeiten für die weiblichen Mitglieder im Keller notdürftig geschaffen worden. Im einzig vorhandenen Nebenraum muss der Kommandant sein Büro mit dem Lager für Atemschutz und alle Kleingerätschaften der Feuerwehr teilen. Innerorts besitzt die Gemeinde keine geeigneten Grundstücke zur Unterbringung der betriebsnotwendigen Infrastrukturen der Feuerwehr. Aufgrund der prekären Ausfahrtsituation durch den Schlosshof sowie der nicht zufriedenstellenden Räumlichkeiten der Feuerwehr am Schloss, benötigt die Feuerwehr einen neuen Standort im Gemeindegebiet. Neben diesem Feuerwehrgerätehaus soll auch eine Lager- und Unterstellfläche für Bauhoffahrzeuge bereitgestellt werden.

Ebenso beabsichtigt die Gemeinde Ebringen nun, im Westen des Gewerbegebiets Ehegasse/Scharretenacker die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Flüchtlingsunterkunft und darüber hinaus für ein Unterbringungsangebot für Obdachlose zu schaffen.

Die Versorgung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden mit ausreichendem und menschenwürdigem Wohnraum ist eine große Herausforderung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Die Flüchtlingskrise erfordert auch in Baden-Württemberg große Anstrengungen. Im Jahr 2015 wurden in Baden-Württemberg etwa 100.000 Asylanträge gestellt – das ist ein Höchststand seit 1990. Um für die wachsende Zahl an Flüchtlingen eine angemessene Unterbringung und Betreuung zu gewährleisten, hat sich die Landesregierung in Baden-Württemberg zweimal zu Flüchtlingsgipfeln (Oktober 2014 und Juli 2015) mit den maßgeblichen Akteuren getroffen.

Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sowie die Gemeinde Ebringen wollen dieser humanitären Verpflichtung nachkommen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Unterkunft für Flüchtlinge auf Ebringer Gemarkung schaffen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Ende 2017 alle bisher zur Verfügung stehenden Unterkünfte und Wohnungen in der Gemeinde belegt sein werden und die Gemeinde zur Anschlussunterbringung zugeteilte weitere Flüchtlinge unterbringen muss. Nach den erfolgten Bemühungen sind innerorts keine Grundstücke mehr für eine Flüchtlingsunterkunft verfügbar, so dass der Landkreis bereits 2015 im Rahmen der Flüchtlingsunterbringung das Grundstück an der Kreuzung Ehegasse/Scharretenackerweg für eine mögliche Unterkunft in Betracht gezogen hat.

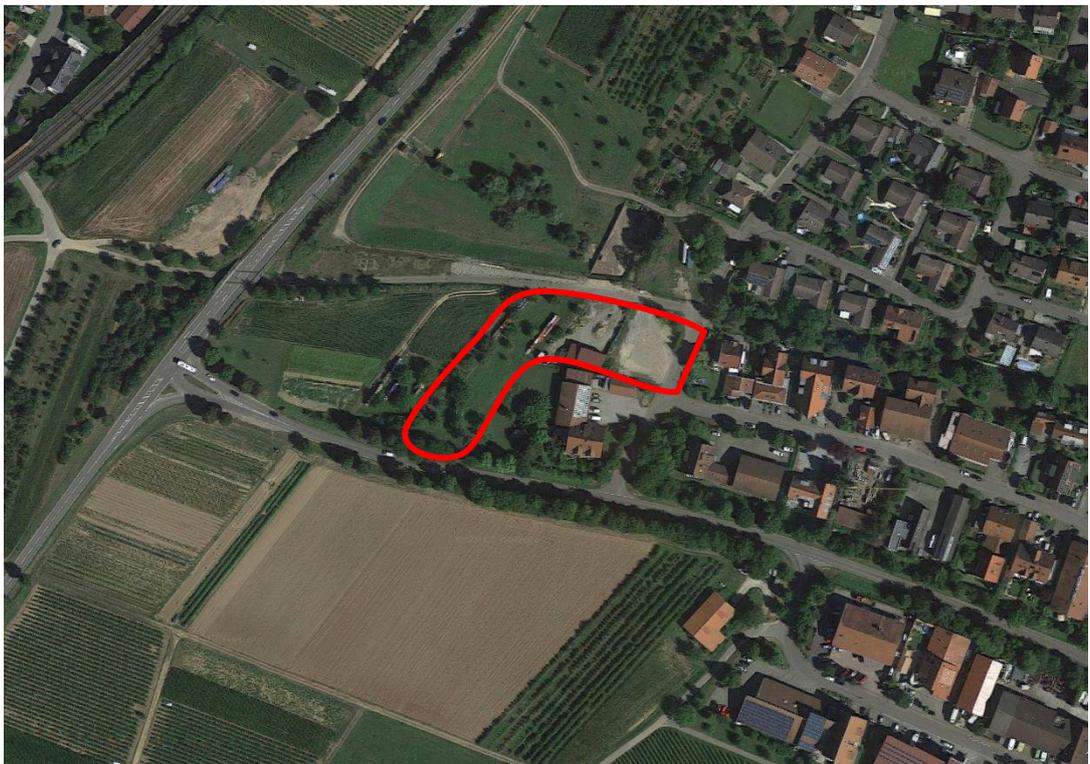
Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans mit den festgesetzten Grünflächen und Gewerbeflächen können diese Nutzungen nicht genehmigt werden. Deshalb soll der Bebauungsplan „Ehgasse“ mit örtlichen Bauvorschriften für diesen Teilbereich neu aufgestellt. Der Bebauungsplan verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von teilweise baulich vorgeprägten Flächen
- Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und Obdachlosen durch geeignete Unterkünfte
- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodenordnung

- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhaltung der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange
- Beachtung grünordnerischer und ökologischer Belange

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Ebringen. Südlich verläuft die Kreisstraße K 4953, östlich liegt der Scharretenackerweg teilweise im Plangebiet, im Norden bildet die Ehgasse die Grenze des Plangebiets, im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Luftbild - Plangebiet mit roter Umrandung (ohne Maßstab; genordet)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bestand

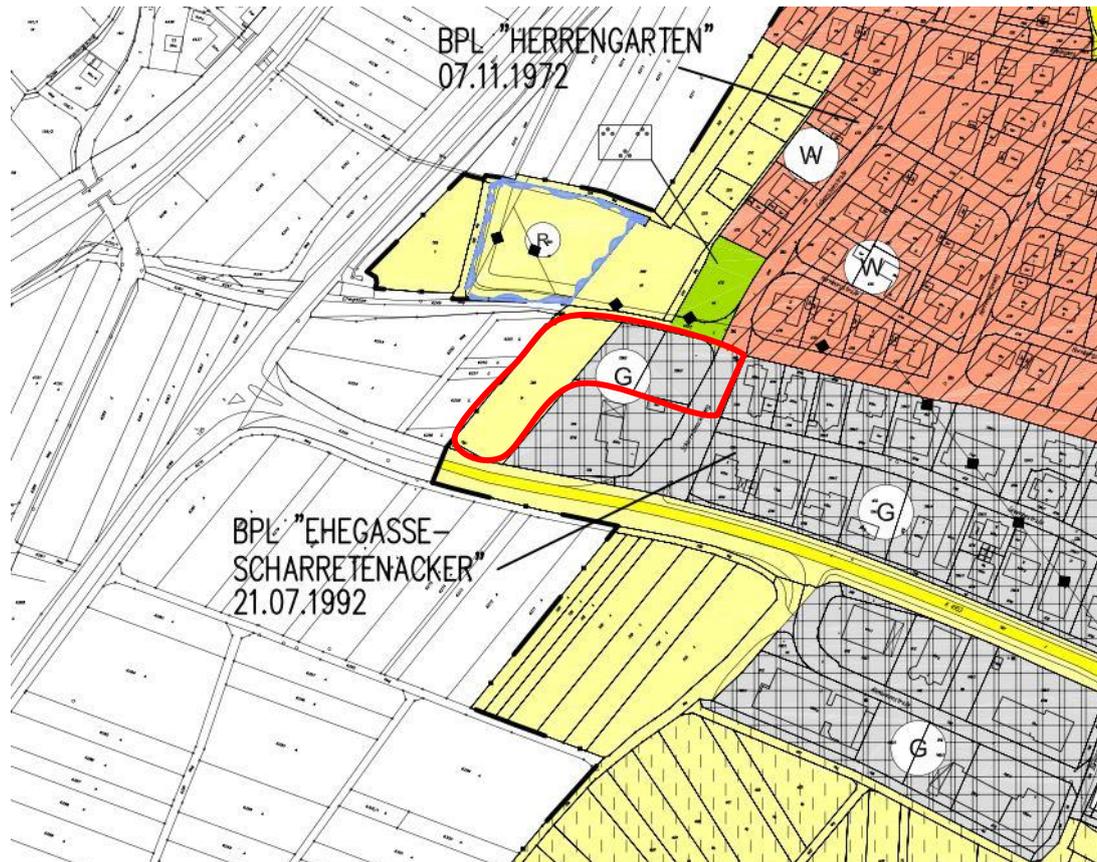
Im östlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ein Schuppen und befestigte Lager- und Abstellflächen. Westlich des Schuppens wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt und verfügt über Baum- und Gehölzbestände.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand: Inkrafttreten im September 2017) stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ebringen-Pfaffenweiler-Schallstadt (ohne Maßstab)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ebringen-Pfaffenweiler-Schallstadt ist das Plangebiet (rote Umrandung) als gewerbliche Baufläche (G) und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist vorgesehen, die Fläche als Gemeinbedarfsfläche und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gemeindeunterkunft“ festzusetzen. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Gemäß §§ 13a und 13b BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist auszugehen, da die von der Feuerwehr und vom Bauhof ausgehenden Emissionen das östlich angrenzende Wohnen nicht in einem höheren Maß stören, als wenn sich ein auf Basis des Bebauungsplans „Ehgasse-Scharretenacker“ zulässiger Gewerbebetrieb dort ansiedeln würde. Die geplante Gemeindeunter-

kunft für Flüchtlinge, Asylbegehrende und Obdachlose wird im Bereich der aktuell noch für landwirtschaftliche Zwecke dargestellte Fläche durch den vorliegenden Bebauungsplan so auf dem Grundstück positioniert, dass keine Konflikte zwischen dieser speziellen Wohnnutzung und dem südöstlich bestehenden Gewerbebetrieb sowie durch die Feuerwehr und den Bauhof zu erwarten sind. **Ferner können Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und die gemäß schalltechnischer Untersuchung vorgeschlagenen organisatorischen Maßnahmen in der Hochbauplanung berücksichtigt werden.**

2.3 Bisherige Rechtslage

Für das Planungsgebiet liegt der Bebauungsplan „Ehegasse-Scharretenacker“ vor, der am 21.07.1992 in Kraft getreten ist.

2.4 Bebauungsplanverfahren

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr und Bauhof im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei vorliegendem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich im Siedlungszusammenhang bebauter Ortsteile befinden. Südlich und westlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses befinden sich Bestandsgebäude. Die geplante Gemeinbedarfsfläche ist zudem bereits baulich vorgeprägt.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist darüber hinaus, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze weit unterschritten, da die Gemeinbedarfsfläche und das Sondergebiet „Gemeindeunterkunft“ insgesamt nur eine Größe von ca. 2.700 m² aufweisen.

Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren liegt in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht vor, da der Bebauungsplan für das Sondergebiet „Gemeindeunterkunft“ nach § 13b BauGB aufgestellt wird.

Zudem darf durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden. Auch dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, weil sich die nächstgelegenen Natur 2000-Gebiete südlich und östlich des Siedlungskörpers von Ebringen befinden.

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Der Bebauungsplan wird für den Bereich der Sondergebietsfläche „Gemeindeunterkunft“ nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. **Die öffentliche Grünfläche wird ebenfalls nach § 13b BauGB überplant, da sie in räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der nördlich unmittelbar angrenzenden Sonderwohnnutzung „Gemeindeunterkunft“ steht.**

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 350 m² deutlich unterschritten. Zusammen mit der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.300 m².

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten, weil sich die nächstgelegenen Natur 2000-Gebiete südlich und östlich des Siedlungskörpers von Ebringen befinden.

Verfahrenserleichterungen im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB

Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Zusammenfassende Erklärung kann im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB verzichtet werden. Dennoch müssen die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem „Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom Büro Gaede&Gilcher dokumentiert wird.

Verfahrensablauf

30.11.2017	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ehgasse“ gem. § 2 (1) BauGB
30.11.2017	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Ehgasse“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
02.01.2018 bis 09.02.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 08.12.2017 mit Frist bis 09.02.2018 22.10.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Ehgasse“ und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB
--.--.-- bis --.--.--	Durchführung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB
Anschreiben vom --.--.-- mit Frist bis --.--.-- --.--.--	Durchführung der erneuten Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Ehgasse“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Gemeindeunterkunft

Es wird im Westen des Plangebiets ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gemeindeunterkunft“ zur Unterbringung einer Gemeindeunterkunft für Flüchtlinge, Asylbegehrende und Obdachlose festgesetzt.

Anhand der Festsetzung dieses Sondergebiets soll quantitativ ausreichender sowie menschenwürdiger Wohnraum für Flüchtlinge, Asylbegehrende und Obdachlose auf Ebringer Gemarkung geschaffen werden.

Aufgrund der Funktions- und Nebenräume soll der alltägliche Betriebsablauf der Unterkunft sichergestellt und vor allem den Bewohnern weitere wichtige Beratungs- und Serviceangebote (u.a. Sozialarbeiter und Heimleitung) bereitgestellt werden.

Der besondere Nutzungszweck einer Gemeinschaftsunterkunft erfordert die Festsetzung eines Sondergebiets, da eine solche Anlage den Gebietscharakteristika der anderen Baugebiete gemäß BauNVO nicht entspricht.

Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Bauhof“

Auf der baulich bereits vorgeprägten Fläche im Osten des Plangebiets wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Bauhof“ festgesetzt.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche soll der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses realisiert werden, da der alte Standort des Gerätehauses am Schloss nicht mehr den Betriebsabläufen und -anforderungen der Ebringer Feuerwehr entspricht. Ein neues Feuerwehrgerätehaus, das zeitgemäße Betriebsabläufe ermöglicht, gewährleistet die öffentliche Sicherheit der Ebringer Bevölkerung.

Neben dem Feuerwehrgerätehaus sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Unterstell-, Lager- und Abstellmöglichkeiten für Maschinen und Geräte des Gemeindebauhofs zulässig, um dem gewachsenen Platzbedarf des Gemeindebauhofs Rechnung zu tragen.

Sämtliche Nebenanlagen und Parkierungsmöglichkeiten sind zulässig, um die täglichen Betriebsabläufe der Feuerwehr und des Gemeindebauhofs zu gewährleisten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen anhand der maximalen Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wurde im Sondergebiet auf maximal 0,5 festgesetzt. Dabei wurde die gesetzliche Obergrenze der GRZ für ein Sondergebiet nach BauNVO (GRZ 0,8) bewusst unterschritten, um der Lage der Gemeindeunterkunft unmittelbar angrenzend an die freie, landwirtschaftlich genutzte Flur am Ortsrand von Ebringen im ländlichen Raum Rechnung zu tragen. Mittels der festgesetzten GRZ von 0,5 ist trotz der unterschrittenen gesetzlichen Obergrenze eine flächeneffiziente und ressourcenschonende, zweckdienliche Grundstücksausnutzung gewährleistet. In Baugebietskategorien wie dem Allgemeinen Wohngebiet (WA)

und Mischgebiet (MI), in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, gelten gesetzliche Obergrenzen für die GRZ von 0,4 (im WA) und 0,6 (im MI).

Analog zur im Sondergebiet festgesetzten GRZ gilt für die Gemeinbedarfsfläche eine maximale GRZ von 0,5. Damit soll eine einheitliche bauliche Dichte im Plangebiet gesichert werden, die der Lage am Ortsrand entspricht.

In der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Bauhof“ darf die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu GRZ 1,0 überschritten werden, um für den Betriebsablauf ausreichend befestigte Lager- und Abstellflächen bereitzustellen. Durch die mögliche Vollversiegelung wird die Bestandsituation aufgegriffen, da im Bereich der geplanten Gemeinbedarfsfläche bereits ein Schuppen vorhanden ist, die Flächen rund um den Schuppen befestigt sind und aktuell als Lager- und Abstellflächen genutzt werden.

Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen der Oberkante der nördlichen angrenzenden Erschließungsstraße (Ehgasse) und dem obersten Punkt des Gebäudes gemessen.

Durch die Gebäudehöhe der Gemeindeunterkunft von max. 10,0 m ist einerseits sichergestellt, dass Wohnräume für Flüchtlinge, Asylbegehrende und Obdachlose in ausreichender Zahl als auch in menschenwürdiger Dimension entstehen können. Andererseits wird durch die Höhenentwicklung der Gemeindeunterkunft auch die Lage am Ortsrand berücksichtigt.

Mit Bezug auf die Ortsrandlage sowie die westlich angrenzende Gemeindeunterkunft und die betrieblichen Erfordernissen insbesondere der Feuerwehr wird für Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine maximale Höhe von 8,0 m festgesetzt.

Um Spielräume für gebäudetechnische Erfordernisse zu geben und einer nachhaltigen sowie ökologisch verträglichen Energiegewinnung Rechnung zu tragen, darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten oder Bauteile um bis zu maximal 1,0 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung im Sinne des flächensparenden Bauens möglich ist, die der planerischen und betrieblichen Konzeption entspricht und möglichen Konflikten mit Umgebungsnutzungen, insbesondere mit dem Gewerbebetrieb auf Flst. Nr. 7390, vorbeugt.

Das Baufenster auf der Sondergebietsfläche wurde darüber hinaus so orientiert, dass die Bewohner der Gemeindeunterkunft nicht vom südöstlich angrenzenden Gewerbebetrieb auf Flst. Nr. 7390 beeinträchtigt werden. Dieser Gewerbebetrieb hat die Betriebsabläufe auf seinem Grundstück zudem so organisiert, dass An- und Abfahrvorgänge sowie Ladevorgänge auf der von der Gemeindeunterkunft abgewandten Seite stattfinden. Eine Beeinträchtigung der Bewohner der Gemeindeunterkunft durch Emissionen dieses Betriebs ist damit nicht zu erwarten.

3.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Oberirdische PKW- und Fahrradstellplätze sind im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung und der Zahl der Stellplätze, die u.a. für die Mitarbeiter der Unterkunft notwendig sind. Fahrräder sind eine umweltverträgliche Mobilitätsform; dieses Fortbewegungsmittel soll durch ein angemessenes Angebot an Stellplätzen gefördert werden.

Oberirdische Carports und Garagen werden im Sondergebiet ausgeschlossen, um einem „Wildwuchs“ an diesen Parkieranlagen auf dem Grundstück im Übergangsbereich zur offenen Flur entgegenzuwirken. Abgesehen davon, dass solche Einrichtungen im vorliegenden Fall nicht benötigt werden, wäre auch der Platzbedarf von oberirdischen Carports und Garagen in größerer Zahl nicht zu decken. Ein Carport wird als überdachter Stellplatz mit an mindestens zwei Seiten offenen Wänden definiert.

Oberirdische PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, oberirdische Garagen und Carports sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den internen Betriebsabläufen des Gemeindebauhofs und der Feuerwehr die größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Im Gegensatz zum Sondergebiet liegt die Gemeinbedarfsfläche nicht direkt am Übergang zur offenen Flur und ist baulich bereits durch gewerbliche Nutzung vorgeprägt.

3.5 Nebenanlagen

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu diesen Nebenanlagen zählen z. B. Schuppen. Anhand der räumlichen Beschränkung dieser Arten von Nebenanlagen soll ein „Wildwuchs“ auf dem Grundstück im Übergangsbereich zur offenen Flur verhindert werden.

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sind jedoch im gesamten Sondergebiet zulässig. Diese Regelung ermöglicht insbesondere die Herstellung befestigter Weg- und Terrassenflächen.

Ebenso sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die u.a. der Energieversorgung dienen, im gesamten Sondergebiet zulässig, damit auch den Ver- und Entsorgungsträger entsprechende Spielräume geboten werden.

Nebenanlagen nach §§ 14 (1) und (2) BauNVO sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den internen Betriebsabläufen des Gemeindebauhofs und der Feuerwehr sowie den Ver- und Entsorgungsträger entsprechende Spielräume einzuräumen.

3.6 Verkehrsflächen

Der Straßenraum des Scharretenackerwegs wird bestandsgemäß als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Nördlich direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft die Ehgasse. Die Erschließung des Plangebiets ist über diese öffentlichen Straßen gesichert.

3.7 Grünflächen

Südlich der geplanten Gemeindeunterkunft wird zur Bestandsicherung eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch das Freihalten dieser Fläche von Bebauung können die dort bestehenden Bäume und Gehölze als Ortsrandeingrünung erhalten werden. **Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ehgasse-**

Scharretenacker“ festgesetzte öffentliche Grünfläche wird teilweise durch das Sondergebiet „Gemeindeunterkunft“ überplant. Nach Einschätzung der Gemeinde wird im Ergebnis durch die Überplanung der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche die Grüneinbindung und die Entwicklung eines neuen Obstbaumgürtels nicht wesentlich beeinträchtigt, da südlich des Sondergebiets „Gemeindeunterkunft“ die öffentliche Grünfläche einschließlich der dort vorhandenen Obstbäume erhalten bleibt.

Die festgesetzte private Grünfläche liegt bislang noch im öffentlichen Straßengrundstück des Scharretenackerwegs. In der Realität wird die Fläche bereits als Grünfläche genutzt. Die Gemeinde beabsichtigt nun die Fläche an den östlich angrenzenden privaten Grundstückseigentümer zu veräußern.

3.8 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

Die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Bauhof“ liegt teilweise in einem in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ausgewiesenen Überflutungsbereich (ein als geschützt geltender HQ_{extrem} -Bereich), in dem mit einer Überflutung von ca. 0,1 m mit einer Wasserspiegellage von ca. 239,50 m ü. NN zu rechnen ist, wenn der Schutz aufgrund eines außergewöhnlichen oder überbetrieblichen Betriebszustands der oberhalb liegenden Hochwasserschutzeinrichtung wegfallen sollte. Unterkellerungen sowie entsprechende Gebäudeöffnungen und Kellerzugänge innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Bauhof“ sind deshalb hochwassersicher auszubilden.

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

Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden, um die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu fördern.

Um das Grundwasser zu schützen, sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich zu installieren ist. Dabei sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit eben diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

3.10 Lärmschutz

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Büros Fichtner Water & Transportation ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Details siehe Kap. 5 Lärmschutz).

3.11 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Bauhof“ liegt teilweise in einem in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) ausgewiesenen Überflutungsbereich (ein als geschützt geltender HQ_{extrem} -Bereich), in dem mit einer Überflutung von ca. 0,1 m mit einer Wasserspiegellage von ca. 239,50 m ü. NN zu rechnen ist, wenn der Schutz aufgrund eines außergewöhnlichen oder überbetrieblichen Betriebszustands der oberhalb liegenden Hochwasserschutzanlage wegfallen sollte. Empfohlen wird vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ein Freibordzuschlag von 30 cm. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr und Bauhof“ darf daher nicht unterhalb von 239,80 m. ü. NN liegen. Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung

Die Umgebungsbebauung ist vorwiegend durch Sattel- und Walmdächer geprägt. Für gewerbliche Bauten und Gebäude in Massivbauweise, in der die Gemeindeunterkunft ausgeführt werden soll, sind aber auch Flachdächer zeitgemäß.

Die im Plangebiet zulässigen Flach-, Sattel- und Walmdächer berücksichtigen die Bestandssituation sowie die Anforderungen an zeitgemäße gewerbliche Bauten bzw. Gebäude in Massivbauweise und gewährleisten ein städtebauliches und gestalterisches harmonisches Einfügen in die bestehende Dachlandschaft. Um zusätzlich Spielräume bei der Dachgestaltung für die Bauherren zu eröffnen, sind Flach-, Sattel- und Walmdächer zulässig.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen, werden für Dacheindeckungen rote bis rotbraune oder grau bis anthrazitfarbene Materialien zugelassen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen aufgrund ihrer gestalterischen Dominanz und ihrer negativen Außenwirkung, insbesondere unangenehme Blendwirkung auf die Nachbarschaft, nicht zugelassen. Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, sind hiervon ausgenommen, um einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung Rechnung zu tragen. Dennoch sind diese reflektionsarm auszuführen.

4.2 Fassadengestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden. Von dieser Festsetzung sind Fensterflächen und Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, ausgenommen. Diese sind reflektionsarm auszuführen.

4.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden im kompletten Plangebiet ausgeschlossen, um einen unerwünschten Werbewildwuchs zu verhindern. Ein Wildwuchs an Werbeanlagen hat negative gestalterische Auswirkungen auf die umgebende Landschaft.

4.4 Einfriedungen

Maschendraht und Drahtzäune sind aufgrund der Ortsrandlage und der geplanten Eingrünung nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Stacheldraht wird aus ortsgestalterischen Gründen und der Ortsrandlage ausgeschlossen.

Einfriedigungen dürfen nicht aus Blech, Kunststoff und Glasbausteine hergestellt werden, da diese Materialien für die Verwendung von Einfriedungen als ortsuntypisch anzusehen sind, und daher negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben können.

4.5 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind im kompletten Plangebiet mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Damit werden zum Schutz des Ortsbilds negative gestalterische Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Geruchsemissionen verhindert.

4.6 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus grün- und ortsgestalterischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. Die Freiflächen des Grundstücks sollen aufgrund dieser Festsetzung so gestaltet werden, dass eine entsprechende Freiraumnutzung durch die Unterkunftsbewohner möglich ist und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

4.7 Außenantennen

Außenantennen sind im SO Gemeindeunterkunft an einem Standort auf dem Dach zu bündeln.

Damit wird ein unerwünschter „Wildwuchs“ an Außenantennen am Unterkunftsgebäude verhindert und die von diesem „Wildwuchs“ ausgehenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

5 LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der umgebenden Nutzungen sowie der im Plangebiet geplanten Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Fichter Water & Transportation (Freiburg) durchgeführt. Im Einzelnen wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

5.1 Allgemeines

Den ermittelten Lärmimmissionen sind teilweise Überschreitungen der empfohlenen Orientierungs- bzw. Richtwerte im Plangebiet zu entnehmen.

Auf diese Lärmkonflikte sollte zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Lärmschutzmaßnahmen reagiert werden. Je nach Sachlage bestehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen:

1. Planerische / organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm
2. Vergrößern des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung
3. Aktive Schutzmaßnahmen am Emissionsort bzw. auf dem Ausbreitungsweg
4. Passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden

Grundsätzlich sollten die Maßnahmen in der oben aufgeführten Reihenfolge eingesetzt werden. Es ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen unter den vorhandenen Einsatzbedingungen verhältnismäßig sind und wesentlich zu einer Konfliktlösung beitragen. Hierbei bestehen für die planaufstellende Kommune Abwägungsspielräume. Die nachfolgend vorgeschlagenen Schutzmaßnahmen sind demnach die aus Sicht des Schallschutzes empfohlenen Maßnahmen. In der Abwägung mit anderen Aspekten (Städtebau, Wirtschaftlichkeit, Sichtverhältnisse etc.) kann im Einzelfall hiervon auch abgewichen werden.

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist durch die Netzfunktion der umliegenden Verkehrswege bedingt. Hierauf besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehgasse“ kein Einfluss.

Organisatorische Maßnahmen zur Minderung des Gewerbelärms sind nur innerhalb der geplanten Nutzungen im Gebiet „Ehgasse“ durchführbar. Empfehlungen hierzu sind in Kapitel 5.2 zusammengefasst.

Größere Abstände sowohl in Bezug auf die äußeren Verkehrswege als auch hinsichtlich der umgebenden Gewerbebetriebe sind aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche keine ausreichend umsetzbare Maßnahme. Ohne abschirmende Maßnahmen gegenüber dem Gewerbelärm, der von der Gemeinbedarfsfläche ausgeht, wäre in keinem Bereich des geplanten Sondergebiets eine schutzbedürftige Bebauung ohne Lärmkonflikt möglich. Der Einhaltung größerer Abstände steht das Gebot zur flächensparenden Planung entgegen.

5.2 Planerische / Organisatorische Maßnahmen - Gewerbelärm

Es wird empfohlen, in der weiteren Planung die Gebäude der Feuerwehr und des Bauhofs so auszurichten, dass sowohl das geplante Sondergebiet als auch die Nachbarschaft von diesen bestmöglich abgeschirmt werden. Hierbei ist insbesondere die räumliche Anordnung eines Betriebshofes zur Durchführung von Übungen maßgebend. Konkrete Anforderungen können nur anhand der baulichen Ausgestaltung im Einzelfall und noch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeleitet werden.

5.3 Aktiver Lärmschutz - Gewerbelärm

Zum Schutz des Plangebiets kommen hinsichtlich des Gewerbelärms grundsätzlich aktive Maßnahmen in Form von Wänden oder Wällen in Betracht. Da aktuell nicht abschließend geklärt ist, in welchem Bereich der Gemeinbedarfsfläche der Bauhof bzw. die Feuerwehr angesiedelt werden soll, kann zur genauen Lage einer solchen Maßnahme im Rahmen dieser Untersuchung keine Aussage getroffen werden.

Grundsätzlich ist zu empfehlen, die jeweiligen Betriebshöfe (Bauhof, Feuerwehr) so anzuordnen, dass für die schutzbedürftige Nachbarschaft eine möglichst gute Abschirmung entsteht. Baukörper im direkten Umfeld der Schallquel-

len auf den Betriebshöfen können eine wirksame Minderung erzielen und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gewährleisten.

5.4 Aktiver Lärmschutz - Verkehrslärm

Bezüglich des Verkehrslärms stellen Wände bzw. Wälle im konkreten Fall keine Alternative dar, da Immissionen durch weiter entfernte Verkehrswege (L 125, Rheintalbahn) mit geprägt werden. Bei den vorhandenen Abständen ist keine wirksame Minderung mit vertretbaren Wandhöhen mehr zu erzielen.

5.5 Passiver Lärmschutz - Gewerbelärm

Im Plangebiet werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Dieser bezeichnet Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden und umfasst z. B. die Grundrissanordnung, die Lage und Art der Fenster, die Schalldämmung der Außenbauteile oder zur Belüftung.

Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen

Aufgrund der zu erwartenden Gewerbelärmbelastung durch die geplanten Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche und den an das Plangebiet angrenzenden Betrieb, die in Teilbereichen über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegt, sollten Schutzmaßnahmen für das Plangebiet getroffen werden. Da sich die Richtwerte der TA Lärm auf Immissionsorte außerhalb der Fenster schutzbedürftiger Räume beziehen, wären hierzu Vorgaben zur Schalldämmung der Außenbauteile allein nicht ausreichend. Die Konfliktlösung muss deshalb durch einen Ausschluss der schutzbedürftigen Nutzung bzw. von Fenstern schutzbedürftiger Räume erfolgen. Somit können keine im Sinne der TA Lärm maßgebende Immissionsorte mit unzumutbaren Lärmbelastungen entstehen.

Außenwohnbereiche

Da die gewerblichen Immissionen im Plangebiet am Tag teilweise sehr hohe Werte erreichen, sollten neben dem Schutz der Innenräume auch mit den Wohnungen verbundene Außenwohnbereiche vor dem Gewerbelärm geschützt werden.

5.6 Passiver Lärmschutz - Verkehrslärm

Im Plangebiet werden zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Dieser bezeichnet Maßnahmen an den von Lärm betroffenen Gebäuden und umfasst z. B. die Grundrissanordnung, die Lage und Art der Fenster, die Schalldämmung der Außenbauteile oder zur Belüftung.

Hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen im Gegensatz zum Gewerbelärm keine festen Richt- oder Grenzwerte, aus denen zwingende Vorgaben zu Art und Umfang des erforderlichen Lärmschutzes abzuleiten sind. Nachfolgend werden Vorschläge aus Sicht des Schallschutzes zusammengestellt, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sinnvoll erscheinen. In der Abwägung mit anderen Aspekten können im Einzelfall auch Anpassungen erforderlich sein.

Es wird empfohlen, für Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV [12]) über Festsetzungen im Bebauungsplan Vorgaben zum passiven Lärmschutz zu definieren, auch wenn damit Teilbereiche mit leichten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht von den Vorgaben erfasst werden. Im Hinblick auf eine

planerische Zurückhaltung bei eher moderaten Überschreitungen und den ohnehin bestehenden Anforderungen an Gebäuden zur Energieeinsparung und den Schallschutz im Hochbau ist aus fachlicher Sicht in diesem Zwischenbereich von einer Zumutbarkeit der Verkehrslärmeinwirkungen auszugehen.

Als Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung kann die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, mehrere Teile) herangezogen werden. Demnach werden entsprechend den äußeren Lärmeinwirkungen die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt.

Im Plangebiet werden die empfohlenen Immissionen auf der gesamten Fläche des Sondergebiets am Tag und in der Nacht überschritten. Auf der Gemeinbedarfsfläche werden die Immissionsgrenzwerte am Tag eingehalten und in der Nacht überschritten. Es werden daher passive Schutzmaßnahmen wie Schalldämmung der Außenbauteile und der Belüftung von Schlafräumen empfohlen.

5.7 Fazit Lärmschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehgasse“ wurde eine schalltechnische Untersuchung Büro Fichter Water & Transportation (Freiburg) durchgeführt. Hierbei wurden Verkehrslärmeinwirkungen und der Gewerbelärm sowie die Geräuschimmissionen der geplanten Feuerwehr im Einsatzfall untersucht.

Verkehrslärm

In der Nachbarschaft ist an einem Immissionsort eine hohe Lärmbelastung unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden, die sich in Folge einer Realisierung der Planung minimal erhöht. In der übrigen Nachbarschaft ergeben sich durch die Realisierung der Planung keine wesentlichen Erhöhungen. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Im Plangebiet werden die empfohlenen Immissionen auf der gesamten Fläche des Sondergebiets am Tag und in der Nacht überschritten. Auf der Gemeinbedarfsfläche werden die Immissionsgrenzwerte am Tag eingehalten und in der Nacht überschritten. Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen zur Schalldämmung der Außenbauteile und der Belüftung von Schlafräumen im Bebauungsplan festgesetzt.

Gewerbelärm

In der Nachbarschaft sind durch die im Plangebiet künftig zugelassenen Nutzungen des Bauhofs und der Feuerwehr in Überlagerung mit dem bestehenden Malerbetrieb Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten. Es werden organisatorische Maßnahmen (lärmetechnisch günstige Anordnung der zukünftigen Gebäude und der lärmrelevanten Geräuschquellen), eventuell in Verbindung mit aktivem Lärmschutz empfohlen; im Bebauungsplan erfolgt hierzu keine Festsetzung.

In der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch gewerbliche Anlagen im Umfeld eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Sondergebiet „Gemeindeunterkunft“ werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die geplanten Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche in Überlagerung mit dem bestehenden Malerbetrieb sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Es werden ein Ausschluss schutzbedürftiger Räume mit offenbaren Fenstern sowie Vorgaben zum Schutz von Außenwohnbereichen im Bebauungsplan festgesetzt.

Es werden organisatorische Maßnahmen (lärmetechnisch günstige Anordnung der zukünftigen Gebäude und der lärmrelevanten Geräuschquellen), eventuell in Verbindung mit aktivem Lärmschutz empfohlen; im Bebauungsplan erfolgt hierzu keine Festsetzung.

Feuerwehr im Einsatzfall

Durch das Anlagengeräusch der Feuerwehr im Einsatzfall werden am Tag an einigen Immissionsorten in der Nachbarschaft und an allen Immissionsorten im Plangebiet die Richtwerte der TA Lärm überschritten. In der Nacht werden die Grenzwerte an allen überprüften Immissionsorten überschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund von sozialer Adäquanz und Akzeptanz nicht zwingend erforderlich.

Durch Verkehrsgeräusche der Feuerwehr im Einsatzfall werden am Tag an einem Großteil der Immissionsorte in der Nachbarschaft und an allen Immissionsorten im Plangebiet die Richtwerte der TA Lärm überschritten. In der Nacht werden die Grenzwerte fast an allen überprüften Immissionsorten überschritten. Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund von sozialer Adäquanz und Akzeptanz nicht zwingend erforderlich.

6 UMWELTBELANGE

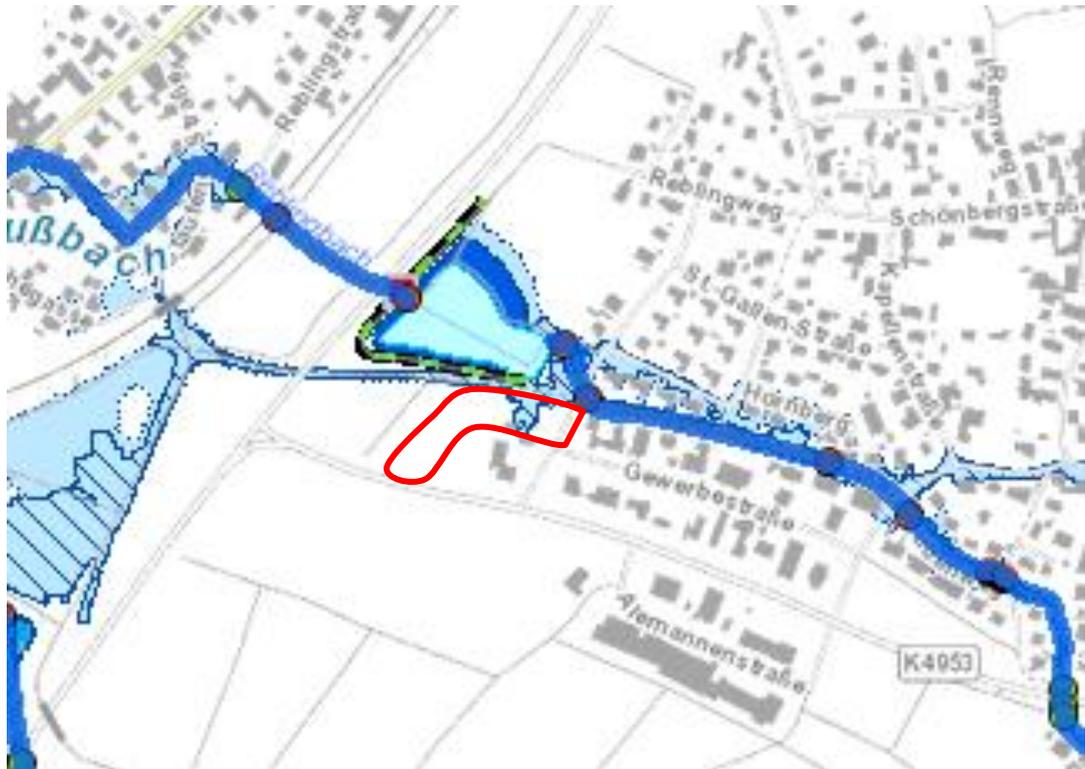
Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Seit der Einführung des EAG-Bau ist für diese Belange, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Da die Bebauungsplanänderung im § 13a- und § 13b-Verfahren nach BauGB aufgestellt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Dokumentation in Form eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Belange des Arten- und Naturschutzes sind dennoch in die Abwägung einzustellen und entsprechend zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch die vorliegende Betrachtung der „Belange des Umweltschutzes“ des Büros Gaede&Gilcher, die Bestandteil der Begründung ist.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze (Schmutz- und Regenwasserentsorgung sowie Wasser-, Strom- und Gasversorgung) in der öffentlichen Straße „Ehgasse“ und „Scharretenackerweg“ sichergestellt werden.

8 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich, der bei einem HQ_{extrem} -Überschwemmungsereignis nach der Hochwassergefahrenkarte der LUBW als geschützt gilt. Das Plangebiet ist nicht von einem Planungsverbot nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz betroffen, da dieses Planungsverbot nur für neue Baugebiete gilt. In vorliegendem Fall wird ein bereits bestehendes Baurecht bzw. Baugebiet überplant.



Auszug Hochwassergefahrenkarte LUBW

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

SO Gemeindeunterkunft	ca. 840 m ²
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1.920 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.730 m ²
Private Grünfläche	ca. 250 m ²
Verkehrsfläche	ca. 290 m ²

Geltungsbereich ca. 5.030 m²

10 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Ebringen getragen.

11 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Gemeinde Ebringen, den

Rainer Mosbach,
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Ebringen, den

Rainer Mosbach
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____.

Ebringen, den

Rainer Mosbach
Bürgermeister