Gemeinde Hohberg - Ortsteil Niederschopfheim

Bebauungsplan

„SO Kindertagesstätte Im Vogelsang“

mit Umweltbericht

Entwurf in der Fassung vom 20.06.2023

bestehend aus:

Satzungstext

Übersichtskarte

Planzeichnung

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. LBO Baden-Württemberg

Begründung

Umweltbericht

Artenschutzrechtliche Abschätzung

Aktennotiz zum Lärmschutz

Baugrundvoruntersuchung

Gemeinde Hohberg - Satzung

über den Bebauungsplan „SO Kindertagesstätte Im Vogelsang“
mit Umweltbericht

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.02.2023, in der derzeit aktuellen Fassung,

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m. W. v. 11.02.2023, in der derzeit aktuellen Fassung,

in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohberg am xx.xx.2023 den Bebauungsplan „SO Kindertagesstätte Im Vogelsang“ mit Umweltbericht als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „SO Kindertagesstätte Am Vogelsang“ mit Umweltbericht ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der des Bebauungsplans "SO Kindertagesstätte Im Vogelsang" vom xx.xx.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus:

1. den planungsrechtlichen Festsetzungen, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1.000 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom xx.xx.2023
   b. den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom xx.xx.2023

2. den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO vom xx.xx.2023, bestehend aus
   a. dem zeichnerischen Teil im Maßstab 1:1.000 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und den zeichnerischen Festsetzungen vom xx.xx.2023
   b. den textlichen Festsetzungen vom xx.xx.2023

Beigefügt sind, ohne Bestandteil der Satzung zu werden:

1. Begründung des Bebauungsplans „SO Kindertagesstätte Im Vogelsang“ vom xx.xx.2023
2. Übersichtskarte (ohne Maßstab)
3. Umweltbericht zum Bebauungsplan „SO Kindertagesstätte Im Vogelsang“, IUS Weibel & Ness, 16.06.2023
4. Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung, IUS Weibel & Ness, 27.01.2023
5. Aktennotiz zum Lärmschutz, Büro für Schallschutz Dr. Jans, 14.06.2023
6. Baugrundvoruntersuchung, Geoconsult Ruppenthal GmbH, 14.03.2023

§ 3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 BauGB sowie § 75 LBO handelt, wer den Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den

Der Bürgermeister Andreas Heck

Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans „SO Kindertagesstätte Im Vogelsang“ mit Umweltbericht

Der Bebauungsplan „SO Kindertagesstätte Im Vogelsang“ mit Umweltbericht mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hohberg, den

Der Bürgermeister Andreas Heck

Übersichtskarte

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Luftbild (ohne Maßstab)

Luftfoto Geoportal BW - ohne Maßstab

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO — Sondergebiet "Kindertagesstätte" — § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0.4 — Grundflächenzahl GRZ

I — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs
Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R, LW — Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Weg

V — Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
§ 9 Abs. 7 BauGB

Gebäude Bestand

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächen-zahl	Geschoss-flächenzahl
Traufhöhe Firsthöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme

61 dB(A) — Isophonen in 2 m Höhe über Bezugshöhe verursachten Verkehrs- lärmeinwirkung "**tags**" unter Berücksichtigung einer auf der Freiburger Straße im Bereich des Plangebiets auf vzul = 50 km/h reduzierten Fahrzeughöchstgeschwindigkeit (Auszug aus Aktennotiz zum Lärmschutz, Büro für Schallschutz Dr. Jans, 07.03.2023)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 30.01.2023
Ortsübliche Bekanntmachung	im Mitteilungsblatt Nr. 5 am 03.02.2023
frühzeitige Bürgerbeteiligung	gemäß § 3 (1) BauGB vom 10.03.2023 bis 14.04.2023
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (1) BauGB vom 09.03.2023 bis 14.04.2023
Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am
Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am
Auslegung	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am
Ausgefertigt:	
Hohberg, den Bürgermeister Andreas Heck	
Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt Nr. am
In Kraft getreten	am

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.

50 Jahre Hohberg

Gemeinde Hohberg

Bebauungsplan
"SO Kindertagesstätte Im Vogelsang"

mit Umweltbericht

Verfahrensschritt	Entwurf	Fassungsdatum	20.06.2023
Erstellt	KH		
Format	DIN A 2 420 x 594 mm	Maßstab	1:1.000
Plannr. + Index	E/01/A	geändert	

Planschmiede
Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023, in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet „Kindertagesstätte“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
Flächen für Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zulässig sind ausschließlich Gebäude und Einrichtungen, die dem sozialen Zweck der Kinderbetreuung dienen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ
Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

o offene Bauweise

4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.0 Verkehrsflächen und Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
In der Planzeichnung ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Weg mit flankierendem Verkehrsgrün festgesetzt. Diese Flächen dürfen durch die verkehrliche Erschließung der geplanten Kindertagesstätte (Zufahrt, Zugänge) unterbrochen werden.

6.0 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)
Versorgungsanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

7.1 Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung muss zum Schutz nachtaktiver Tiere im geringstmöglichen Umfang erfolgen.
Dabei sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED bzw. Stand der Technik) mit einer warmen Farbtemperatur (max. 3.000 K) zu wählen.
Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche nach unten ausstrahlend zu fokussieren. Zudem ist auf insektendichte Gehäuse und eine maximale Gehäuseoberflächentemperatur von 60°C zu achten.
Lichtanlagen in Form einer flächigen Beleuchtung mit weitreichender Sichtwirkung sowie Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

7.2 Beleuchtung von Straßen- und Verkehrsflächen
Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) für die Beleuchtung von Straßen- und Verkehrsflächen wird ausgeschlossen. Zulässig sind ausschließlich Lampen mit einem Lichtspektrum von 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K, deren Gehäuse insektendicht abschließt und eine Abstrahlung nach oben und zur Seite über die Horizontale hinaus verhindert.

8.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz – Außenspielbereich
Der Außenspielbereich der Kindertagesstätte ist zwingend südlich der in der Planzeichnung dargestellten 59 dB(A)-Isophonen-Linie anzuordnen.

Passiver Schallschutz – Gebäude
Um eine hinreichende Verminderung der Lärmeinwirkung auf schutzbedürfte Räume in Gebäuden zu erreichen, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

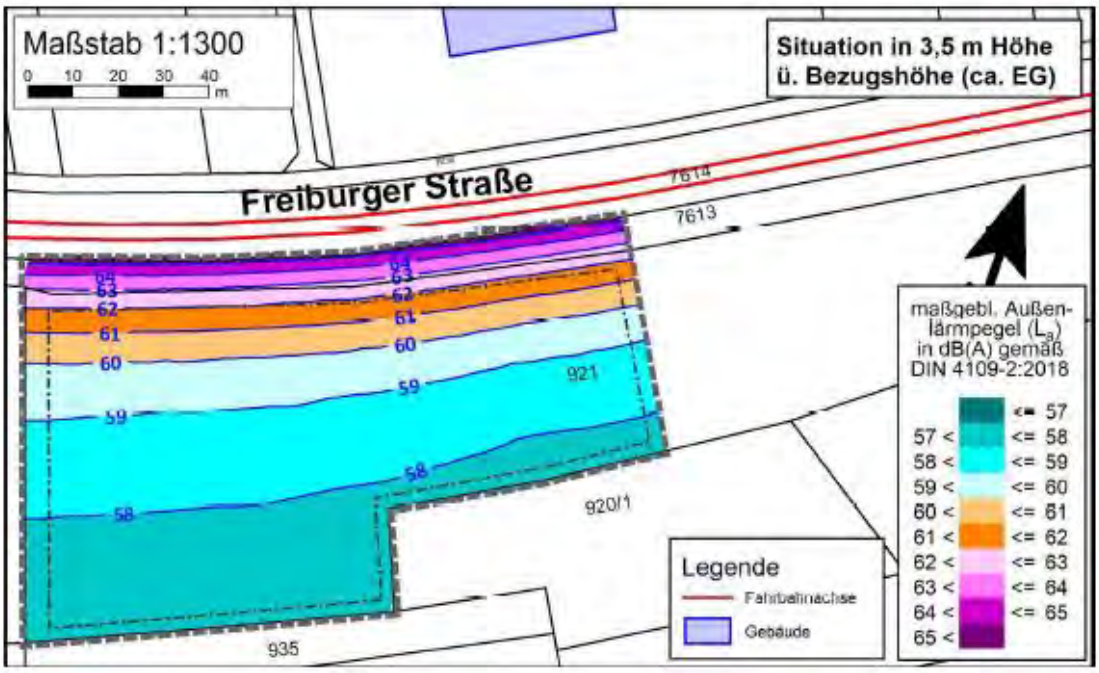
So sind bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich, der Raumnutzungsart und der Raumgröße ggf. im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z. B. durch Abschirmungseffekte), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Tabelle gemäß DIN 4109-1:2016-07



Flächenhafte Darstellung der auf der Grundlage der Verkehrslärmeinwirkung „tags“ in 3,5 m Höhe über Bezugshöhe bei freier Schallausbreitung im Plangebiet gemäß DIN 4109-2 (2018-01) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (Aktennotiz vom 14.06.2023, Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans)

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

9.1 Allgemeines

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des Ausfalls bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen mit den für die Neupflanzung festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) soll die standörtlichen Begebenheiten und das Spektrum der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) berücksichtigen. Bei Einzelbaumpflanzungen sind mittel- bis großkronige Laubbäume (Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) oder Obstbäume (Hochstamm, StU 12/14, 3 x v.) zu pflanzen. Das Anpflanzen von Koniferen ist unzulässig. Eine Vorschlagsliste mit Baumarten ist dem Anhang zu entnehmen.

Sämtliche Bepflanzungen müssen im Hinblick auf die Tauglichkeit im Bereich einer Kindertagesstätte (Gefährdung für Kinder) geprüft werden.

9.2 Baumpflanzungen

Im Geltungsbereich werden mindestens 15 Einzelbäume (Hochstamm, StU 18/20, 3 x v.) gemäß der Vorschlagsliste im Anhang gepflanzt.

Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass den Bäumen die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) gewährleistet werden.

Bäume in befestigen Flächen sind vorzugsweise in durchgehende, mindestens 2,50 m breite und 1,50 m tiefe Wurzelgräben zu pflanzen. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, sind je Baum mindestens 4 x 4 m große und 1,5 m tiefe Wurzelquartiere zu schaffen, die über mindestens 0,50 m breite und 1,50 m tiefe Belüftungsgräben miteinander verbunden sind. Wurzelgräben, Wurzelquartiere und Belüftungsgräben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten und mit strukturstabilem und verdichtungsfähigem Baumsubstrat zu füllen.

10.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans verbleibt bei Realisierung der Kindertagesstätte ein Defizit von 1.360 Ökopunkten.
Die rechnerisch verbleibenden Beeinträchtigungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung laut Umweltbericht werden im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Hohberg ausgeglichen. Die Wertpunkte werden entsprechend abgebucht.

Hohberg, den
Andreas Heck, Bürgermeister

Planschmiede
Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachbegrünung

Alle Flachdächer (Dachneigung 0-4°) sind dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen.
Die Stärke des Substrats oberhalb der Drän- und Filterschicht muss mindestens 10 cm betragen.

Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden sowie Dachflächen von untergeordneten Bauteilen wie Erker und Vordächer etc.
Die Pflege bzw. Unterhaltung der begrünten Dachflächen darf ausschließlich mit einem naturnahen und grundwasserunschädlichen Dünger erfolgen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig und müssen entsprechend den Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung von Bund und Land ausgeführt werden.

Die Anordnung von Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung entbindet nicht von der vorgeschriebenen Dachbegrünung und darf deren Wasserrückhaltefunktion nicht beeinträchtigen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind um das Maß ihrer Höhe ab Oberkante Attika von der Gebäudekante abzurücken.

Die Befestigungen der Aufbauten sind so auszuführen, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.
Photovoltaikmodule sind gemäß dem Stand der Technik reflexionsarm auszuführen.

Im Zusammenhang mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind Dachflächen und Dachinstallation aus unbeschichteten Materialien Kupfer, Zink, Blei und Aluminium unzulässig.

2.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Grünflächengestaltung mit Schotter oder anderen anorganischen Materialien ist nicht zulässig. Auf die Anforderungen aus § 9 Abs. 1 LBO BW und § 21a NatSchG BW wird verwiesen.

Befestige Flächen und PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabensteinen, Schotterrasen, Feinschotter aus kornabgestuftem Mineralgemisch, versickerungsfähigem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen, soweit deren Funktion dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu befürchten ist.

Einfriedungen
Als Einfriedung sind ausschließlich Hecken/Sträucher sowie durchlässige Zäune (Metallgeflecht oder Holzlattenzäune) mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen oder mit Rankpflanzen begrünt zulässig.

Hohberg, den
Andreas Heck, Bürgermeister

Planschmiede
Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net

Hinweise

1.0 Baufeldfreimachung

Baufeldfreimachung und Rodung dürfen nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes/Erdaushub

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen:
Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.
Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.
Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

3.0 Bodenschutz

Maßnahmen, die den Umgang mit Boden bzw. Bodenmaterial betreffen, sind rechtzeitig zu planen und ggf. im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes mit dem Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen. Dies betrifft z.B. Bodenverwertungskonzepte, Schutz des Oberbodens, Aufschüttungen sowie Sicherung und Verbesserung von Bodenfunktionen auf landwirtschaftlichen Flächen, Beachtung der Ausschlusskriterien in Wasserschutzgebieten (§ 12 Bundes-Bodenschutzverordnung).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen. Die Befestigung oder Versiegelung von Flächen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
Bei allen Baumaßnahmen ist entsprechend DIN 18915 humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden.
Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (Schütthöhe maximal 2 m, Schutz vor Vernässung).

Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden.
Zur Bewertung des Schutzguts Boden sind die Bodenschätzungsdaten nach ALK und ALB vorzugsweise heranzuziehen. Diese werden beim LGRB vertrieben.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist.

4.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.
Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist

einverstanden ist.
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.0 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) sowie des Gesetzes zur erneuerbaren Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EwärmeG), jeweils in der gültigen Fassung, zu beachten.

6.0 Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im
Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden.
Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.
Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (http://www.vogelschutzwarten.de/ glasanflug.htm), Schweizerische Vogelwarte (https://vogel-glas.vogelwarte.ch) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprallan-glasflaechen)

7.0 Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. 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:
Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwit- terungsbodens ist zu rechnen.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes der Gemeinde Hohberg-Hofweier.
Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet vom 24.03.1994 ist zu beachten.

Pflanzliste (Vorschläge)

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Süßkirsche, Wildart
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

sowie Hochstamm-Obstbäume regionaler Sorten und Herkunft

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben
- 2.1 Regionalplan
- 2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung
- 2.3 Artenschutz
- 2.4 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiet
- 2.5 Klimaschutz
- 2.6 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten
- 2.7 Denkmalschutz

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben
- 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung
- 3.2 Standortalternativen und Standortwahl
- 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse
- 4.1 Topographie und Vegetation
- 4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung
- 4.3 Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung
- 4.4 Eigentumsverhältnisse
- 4.5 Umweltzustand

5.0 Erschließung und Ver-/Entsorgung
- 5.1 Erschließung
- 5.2 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- 6.1 Allgemeines Plankonzept
- 6.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

9.0 Statistik

10.0 Zusammenfassung Umweltbericht

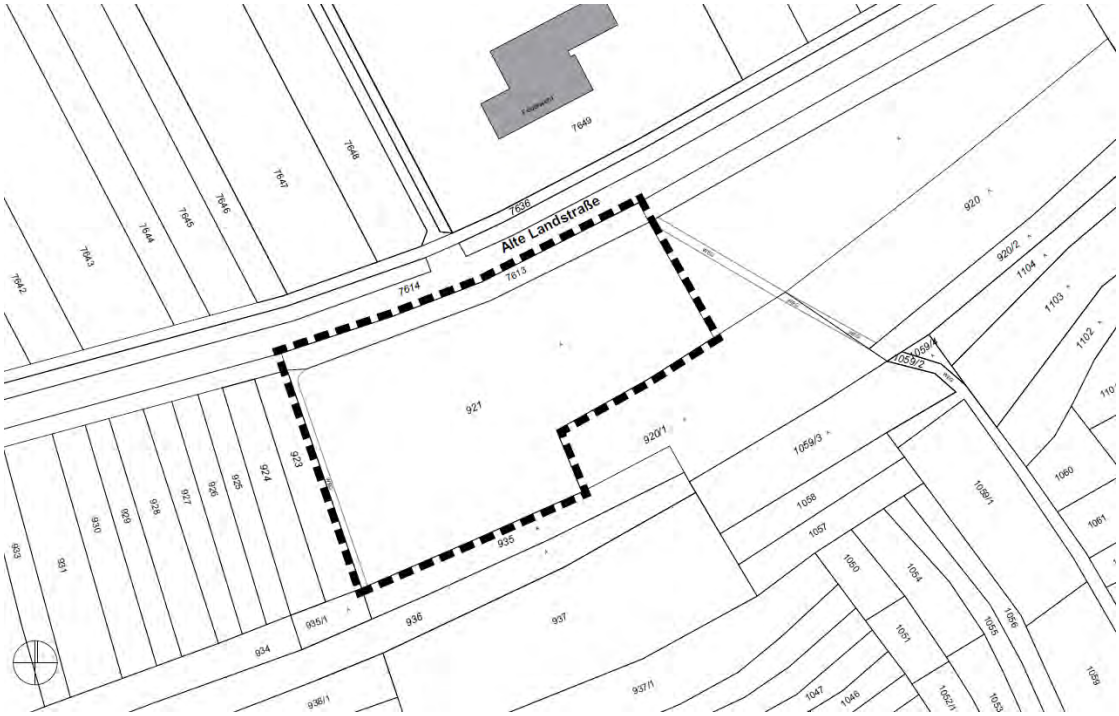
1.0 Aufgabe, Notwendigkeit und Abgrenzung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Hohberg benötigt zur Deckung des Betreuungsbedarfs von Kindern bis zum Schuleintritt dringend weitere Kapazitäten.
In einem ersten Schritt wurden Erweiterungskapazitäten für die bestehenden Kindertageseinrichtungen in den Ortsteilen geprüft. Bauliche Erweiterungen sind allerdings aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und fehlenden angrenzenden Erweiterungsflächen nicht möglich – an sämtlichen Gebäuden wurden in den letzten Jahren bereits Erweiterungen bis zur Kapazitätsgrenze vorgenommen.
Im Hinblick auf den Umfang der neuen Investition verbleibt als funktional und wirtschaftlich geeignete Lösung nur der Neubau auf einer frei planbaren Grundstücksfläche.

Im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplans wurde von der Gemeinde Hohberg eine Standortsuche für eine geeignete Fläche für eine Kindertageseinrichtung durchgeführt. Dabei wurden vier Standorte innerhalb der Gemeinde untersucht und bewertet.
Der Gemeinderat Hohberg hat sich auf Basis der Bewertung der Standorte für den Standort zwischen Hofweier und Niederschopfheim entschieden, der mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha – einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 921 - und liegt auf der Gemarkung Niederschopfheim, südlich des Feuerwehrhaus Einsatzabteilung West.
Er wird begrenzt im Norden durch das Flurstück Nr. 7614 (Alte Landstraße), im Osten durch die Geltungsbereichsgrenze (Verlängerung vom Grenzpunkt Flst. Nr. 7613), im Süden durch das Flurstück Nr. 920/1 und 935 und im Westen durch das Flurstück Nr. 923.

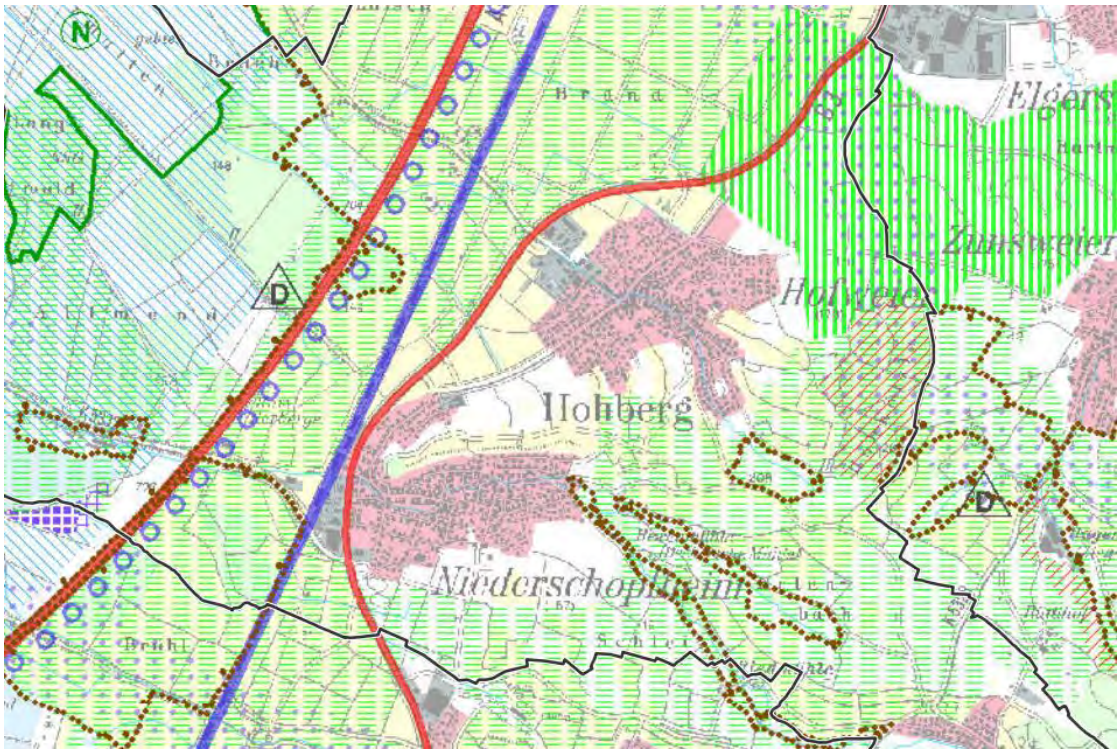
Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplans "SO Kindertagesstätte Im Vogelsang" - ohne Maßstab

2.0 Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein



Ausschnitt Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) - ohne Maßstab

In der Raumnutzungskarte des derzeit geltenden Regionalplans Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) ist die zu überplanende Fläche nicht näher bestimmt.

2.2 Schutzgebiete im Sinne der Naturschutzgesetzgebung

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals.
Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine biotopkartierten Flächen. Nähere Ausführungen können dem Umweltbericht (Umweltbericht zum Bebauungsplan „SO Kindertagesstätte Im Vogelsang, IUS Weibel & Ness, 16.06.2023) entnommen werden.

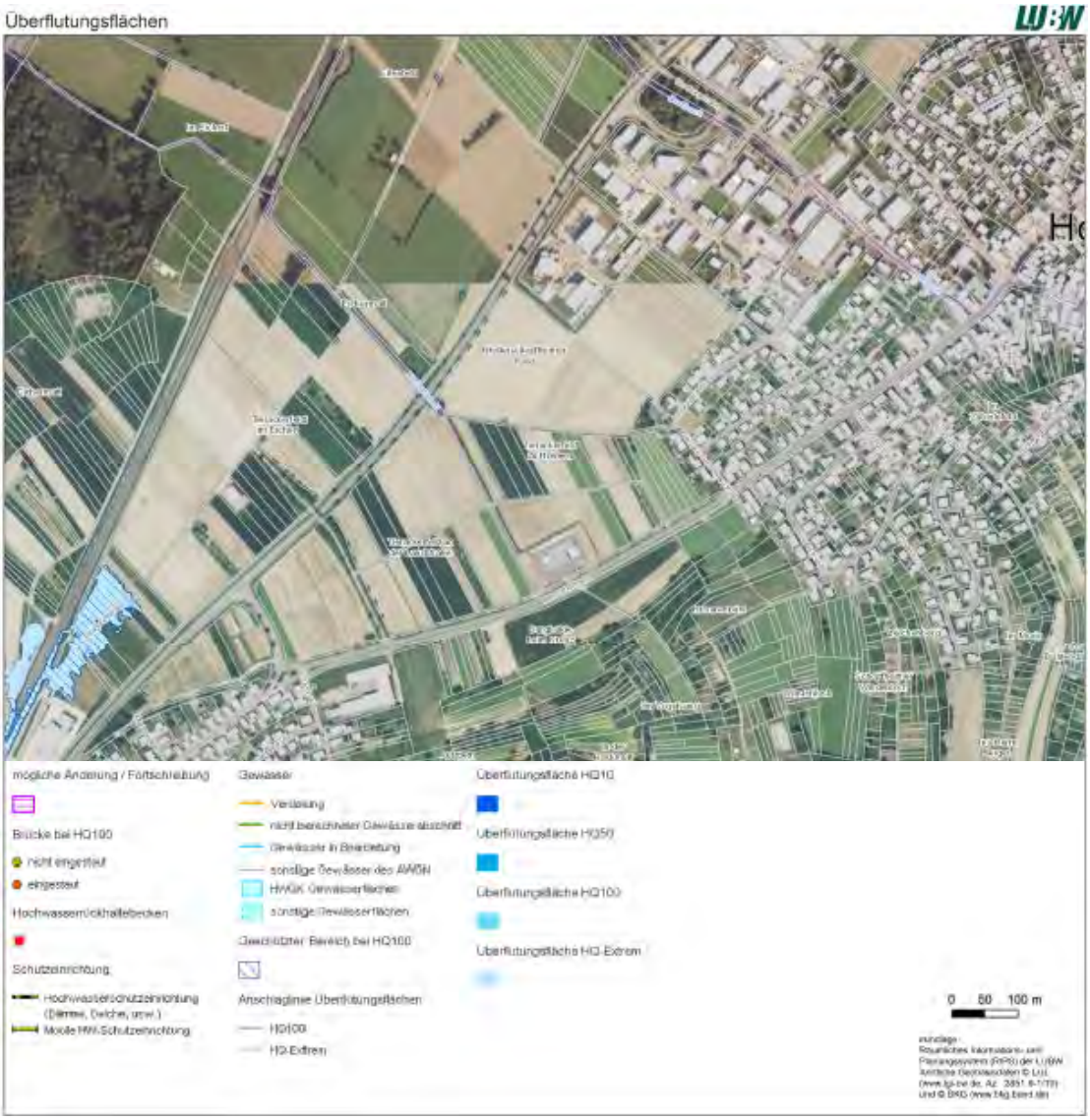
2.3 Artenschutz

Vor Inanspruchnahme der Fläche im Außenbereich für den Bau der Kindertagesstätte ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu klären, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten können.
Dazu wurde eine Potentialanalyse in Auftrag gegeben („Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Einschätzung“, IUS Weibel & Ness, 27.01.2023):

„Bei den Begehungen am 27.01.2023 konnten keine Habitatstrukturen, die auf ein Vorkommen gemeinschaftlich geschützter Arten schließen lassen, festgestellt werden. Die Ackerfläche bietet bestandsbedrohten Vogelarten (…) keine geeigneten Brutplätze. Für die geplante Bebauung sind auch keinerlei Gehölzrodungen erforderlich (…). Ebenso fehlen Höhlenquartiere für Fledermäuse.

Ein Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes der Tötung im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG oder der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden.
In ihrer Dimension sind die Störungen durch das Vorhaben auch nicht geeignet, den Erhaltungszustand von lokalen Populationen der in den angrenzenden Bereichen vorkommenden Brutvogelarten zu verschlechtern. (…) Erhebliche Störungen durch das Vorhaben im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG sind für Brutvogelarten der angrenzenden Kontaktlebensräume daher nicht zu erwarten.
Hinweise auf Habitatstrukturen, die für sonstige gemeinschaftlich geschützte Arten aus den Gruppen der Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Schmetterlinge, Weichtiere oder totholzbewohnenden Käfer geeignet sind, ergaben sich bei der Begehung nicht. Sie finden keine geeigneten Lebensräume im Untersuchungsgebiet.
Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben kann somit sicher ausgeschlossen werden.“

2.4 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiet



Auszug aus den Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 01.02.2022

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von Überflutungsflächen. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht notwendig.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets Hohberg-Hofweier (Zone IIIB).

2.5 Klimaschutz

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Oberrheinischen Tiefebene und gehört damit zu den wärmsten Gebieten Deutschlands.
Charakteristisch sind warme Sommertage mit hoher Wärmebelastung sowie zahlreiche Wintertage mit Inversionslagen. Es weist darüber hinaus schlechte Durchlüftungsverhältnisse auf.
Nähere Angaben hierzu sowie die Bewertung der klimatischen Situation sind im Umweltbericht (IUS Weibel & Ness, 16.06.2023) zu entnehmen.

2.6 Kampfmittel, Baugrund und Altlasten

Im Plangebiet können aufgrund der Nähe zur Bahnlinie **Kampfmittel** vorhanden sein. Ein Antrag auf Luftbildauswertung wurde beim Regierungspräsidium gestellt, die Ergebnisse liegen bislang noch nicht vor.
Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist eine entsprechende Kampfmittelfreiheit zu gewährleisten.

Zur Beurteilung der **Untergrundverhältnisse** wurde eine Baugrundvoruntersuchung (Geoconsult Ruppenthal GmbH, 14.03.2023) beauftragt. Hierbei wurden die Tragfähigkeit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens beurteilt sowie eine Schadstoffbeprobung durchgeführt.
Im Bereich des Baufensters ergaben die Bodenuntersuchungen folgenden Schichtaufbau (Details wie bodenmechanische Kennwerte sowie die gründungsmechanische Beurteilung können dem Gutachten entnommen werden):
Schicht 1 – Mutterboden – bis ca. 0,40 m unter GOK
Schicht 2 – Schwemmlöss – ca. 2,80 m bis max. 4,5 m unter GOK
Schicht 3 – Lösslehm – unterhalb der Schicht 2
Schicht 4 – Löss – unterhalb der Abschwemmmassen

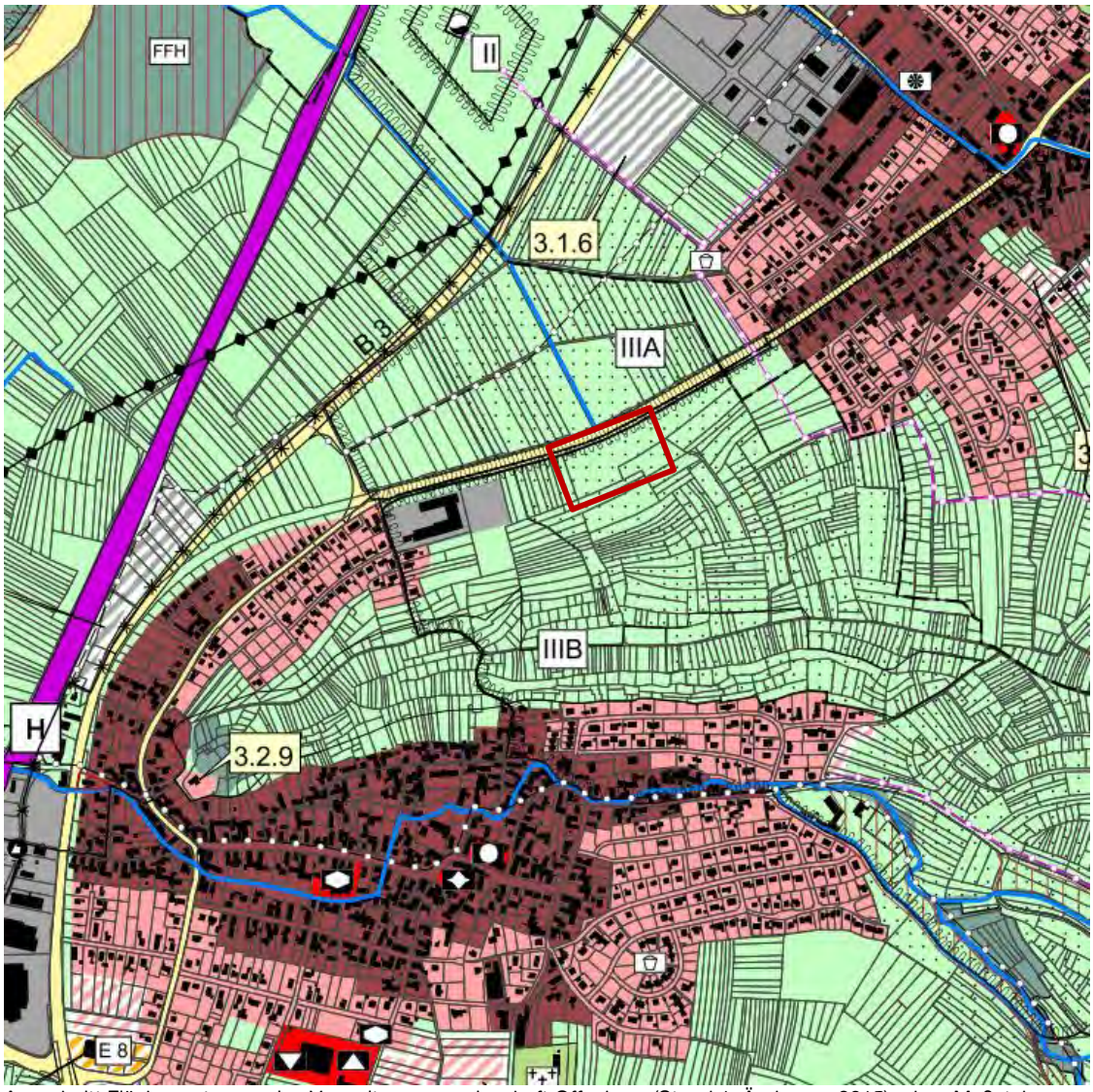
Bis in eine Tiefe von 5,50 m unter GOK wurde kein Grundwasser angetroffen.

Der Sickerversuch ergab einen Durchlässigkeitsbeiwert (Bemessungswert) von 2,98 x 10^{-7} m/s (schwach durchlässig). Hinsichtlich einer Versickerung wären die Vorgaben der DWA-A 138 zugrunde zu legen, die Vorgaben des Wasserschutzgebiets sind zu beachten.

Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine **Altlasten**/ Altlastverdachtsflächen vor.

3.0 Vorhandene baurechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Ausschnitt Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung 2015), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg (Stand 1. Änderung 2015 in Verbindung mit der 3. Änderung 2021) ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg soll das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.2021 gefasst. Bis zum 07. Juli läuft die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Mit einem Offenlagebeschluss kann nicht vor November 2023 gerechnet werden.

Mit Rechtswirksamkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans kann der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.2 Standortalternativen und Standortwahl

Im Hinblick auf die hohen finanziellen Investitionen und die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandskitas bleibt als funktional und wirtschaftlich geeignete Lösung ein Neubau.
Rahmenbedingungen des Neubaus: mindestens fünf Gruppen, Möglichkeit für neue Angebotsformen, Integration der Interimslösung St. Wolfgang (zwei Krippengruppen in einer mobilen Anlage)

Auf der Suche nach einem geeigneten Standort für die zukünftige kommunale Kindertageseinrichtung wurden vier Standorte in einer Standortanalyse bewertet. Die Standortanalyse kann der Sitzungsvorlage Nr. 48/2021 für die Sitzung des Gemeinderates am 19.04.2021 entnommen werden.

Folgende Standorte wurden bewertet:

a) Fläche gegenüber dem neuen gemeinsamen Feuerwehrgerätehaus, Flst.Nr. 921, Gewann „Burghalde beim Kreuz“, Niederschopfheim
b) Fläche auf dem Bolzplatz neben der Grundschule, Flst.Nr. 7100, Laugasserfeld 3, Niederschopfheim
c) Gebäude neben dem Georg-Ehret-Kindergarten, Flst.Nr. 826/2, Georg-Ehret-Straße 9, Hofweier
d) Fläche gegenüber dem Ärztehaus, Flst.Nr. 7652-7658, Gewann „Niederschopfheimer Feld“, Hofweier

Wichtige Kriterien für die Standortwahl waren die verkehrliche Anbindung, die Erschließung für Ver- und Entsorgung, die Grundstücksverfügbarkeit (hinsichtlich Größe, Erweiterungsflächen, Bewirtschaftung), planungsrechtliche Grundlagen, Ausweisung von Stellplätzen.

Standortvarianten	Verkehrliche Anbindung	Erschließung für Ver- und Entsor-gung	Erweiterungsmöglichkeit	Eigentumsverhältnisse	Ausweisung von Stellplätzen	Bauplanungsrecht
Gegenüber Feuer-wehrhaus, Flst.Nr. 921, Niederschopf-heim	✓	✓	✓	Gemeinde	✓	Bauleitplanung not-wendig
Bolzplatz neben der Grundschule, Flst.Nr. 7100, Niederschopf-heim	✓	✓	X	Gemeinde	X	§ 34 BauGB
Gebäude neben dem Georg-Ehret-Kiga, Flst.Nr. 826/2, Hofwei-er	X	✓	X	Gemeinde	X	§ 34 BauGB
Fläche gegenüber dem Ärztehaus, Flst.Nrn. 7652-7658, Hofweier	✓	✓	✓	Privateigentum	✓	Bauleitplanung not-wendig

X nicht gegeben bzw. problematisch
✓ ist gegeben bzw. ist möglich

Bewertungsmatrix aus Sitzungsvorlage Nr. 48/2021

Auf Grundlage des dargestellten Ergebnisses der Bewertungsmatrix hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Hohberg für den Standort gegenüber des Feuerwehrhauses Abt. West, Gewann „Burghalde beim Kreuz“, Flst.Nr. 921 in Niederschopfheim entschieden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 Bestandsaufnahme und -analyse

4.1 Topographie und Vegetation

Der geplante Geltungsbereich wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt und regelmäßig bewirtschaftet. Gehölze sind auf der Fläche nicht vorhanden. Südlich bzw. südöstlich des Plangebiets liegen in rund 30 m Entfernung größere Feldgehölze und Streuobstbestände.

4.2 Landschaftsbild und Erholungsnutzung

„Die Landschaft im Umkreis des Geltungsbereichs ist für die westlichen Randbereiche des Schwarzwaldes kennzeichnend. Prägend ist die Vorbergzone mit einem kleinstrukturierten Wechsel von Nutzungen (Obst-, Weinbau, Äcker, Feldgärten). In den hören Lagen, insbesondere Richtung Osten, schließen sich bewaldete Bereiche an. Westlicher der Bahnlinie schließt die Rheinniederung mit Acker-, Wiesen- und Waldflächen an. Eine Besonderheit des Raumes stellen die durch den Kiesabbau entstandenen Baggerseen dar.
Die Fläche des Geltungsbereichs wird ackerbaulich genutzt und liegt unmittelbar südlich an der Alten Landstraße zwischen den Ortslagen Niederschopfheim und Hofweier. Nördlich der Alten Landstraße befindet sich das im Jahr 2019/2020 neu errichtete Feuerwehrhaus der Gemeine Hohberg. Die Sichtbeziehungen im näheren Umfeld des Geltungsbereichs reichen nach Osten bis zum Schwarzwald. Nach Westen sind aufgrund der ebenen Lage keine weitreichenden Sichtbeziehungen möglich.
Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg der Landschaftsbildeinheit „Feldflur zwischen Hofweier, Niederschopfheim und Zunsweier“ zugehörig. Die Empfindlichkeit gegenüber Störungen des Landschaftsbildes und Verlust erholungswirksamer Räume wird als sehr hoch eingestuft.“ (Auszug Umweltbericht, IUS Weibel & Ness, 16.06.2023)

4.3 Baubestand im Plangebiet und in der Umgebung

Im Plangebiet selbst ist keine Bebauung vorhanden. Nördlich der Alten Landstraße liegt die 2019/2020 neu gebaute Feuerwache.

Konzeptionell ist die Anbindung an den Ortsteil Hofweier durch die Entwicklung einer Wohnbaufläche zwischen KiTa und westlichem Ortsrand angedacht.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich im Besitz der Gemeinde Hohberg.

4.5 Umweltzustand

Der Umweltzustand wird im Umweltbericht (IUS Weibel & Ness, 16.06.2023) ausführlich anhand der Schutzgüter beschrieben und bewertet.

5.0 Erschließung und Ver-/Entsorgung

5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Alte Landstraße/Freiburger Straße erschlossen und anfahrbar. Die genaue Verkehrsführung – Zufahrt auf das Grundstück, Parkierung, Wegeführung und Zugang und damit die Querung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie des Verkehrsgrüns - wird im Rahmen der Hochbauplanung festgelegt, weiterführende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan entsprechend nicht aufgenommen.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Alten Landstraße/Freiburger Straße wird in diesem Zuge auf 50 km/h begrenzt.

5.2 Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Alte Landstraße.

Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandene Wasserleitung im Wirtschaftsweg sowie über eine Zisterne vor dem Feuerwehrhaus gesichert.

6.0 Planungskonzept und Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Allgemeines Plankonzept

Im Geltungsbereich soll ausschließlich die Kindertagesstätte mit sechs Gruppen und dazugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Außengelände entstehen. Perspektivisch ist die Anbindung an die Ortslage Hofweier über ein Wohngebiet angedacht.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt ausschließlich die Nutzung der Fläche durch eine KiTa. Diese soll durch einen Generalunternehmer möglichst in Modulbauweise (Holzständer- oder Holzmassivbauweise) errichtet werden, eine entsprechende Ausschreibung wird derzeit vorbereitet.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich und damit die Sondergebietsfläche deutlich verkleinert und bildet jetzt den tatsächlichen Bedarf an Baufläche ab.

Auch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung – von zwei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss – und zur Zulässigkeit von Garagen und Carports – von unzulässig zu zulässig im ganzen Geltungsbereich - wurden der weiteren Konkretisierung der Hochbauplanung entsprechend angepasst.

6.2 Zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen

Die *Art der baulichen Nutzung* wird als Sondergebiet „Kindertagesstätte“ mit der Zweckbestimmung Flächen für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Dies bringt den planerischen Willen zum Ausdruck, die Fläche ausschließlich einer Nutzung durch eine Kindertagesstätte zuzuführen.
Da derzeit nicht absehbar ist, wann die Entwicklung einer angrenzenden Wohnbaufläche kommen wird, ist es nicht sinnvoll, hier eine andere Gebietsart, in der grundsätzlich KiTas zulässig wären – beispielsweise WA – festzusetzen. Außerdem soll nicht suggeriert werden, dass hier ein Baugebiet im Außenbereich, quasi als Splittersiedlung zwischen den Ortsteilen Hofweier und Niederschopfheim, entsteht.
Im Sondergebiet sind ausschließlich Gebäude und Einrichtungen zulässig, die dem sozialen Zweck der Kinderbetreuung dienen. Damit ist eine anderweitige Nutzung ausgeschlossen.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0.4 festgesetzt, dass entspricht den Orientierungswerten eines WA und ist auch für Kindertagesstätten eine gängige Kennzahl, da ein relativ großer Außenspielbereich benötigt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Planung einer eingeschossigen, sechsgruppigen KiTa.
Es wird bewusst darauf verzichtet, Gebäudehöhen zu definieren, um die Gestaltungsspielräume im Bieterverfahren Hochbau nicht zu eng werden zu lassen (z. B. hinsichtlich Standard-Modulgrößen und -höhen der einzelnen Bieter).

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* sind ebenso flexibel gefasst. Mit einem Grenzabstand von 3,50 m von der Alten Landstraße/Freiburger Straße sowie von 5,00 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze und ansonsten 2,50 m zur Geltungsbereichsgrenze wird so größtmögliche Flexibilität für den ausstehenden Vorentwurf Hochbau erreicht.

Es wird eine *offene Bauweise* festgesetzt, somit sind Gebäude bis 50 m Gebäudelänge zulässig.

Garagen und Carports sind grundsätzlich zulässig. Zufahrt, Parkierung etc. wird im Zuge der Außenanlagenplanung festgelegt und im Bebauungsplan nicht näher definiert.
Stellplätze und Nebenanlagen sind ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies schafft einerseits Spielraum für die Außenanlagenplanungen (ebenfalls vom Generalunternehmer zu liefern), andererseits trägt die Festsetzung zu Nebenanlagen den Erfordernissen der Spielraumplanung im Außenspielbereich Rechnung.
Hier können Spielgeräte, Spielhäuschen und Nebenanlagen für Krippentaxi, Fahrradabstellplätze, Spielgeräte und Sonstiges errichtet werden, ohne dass der Bebauungsplan der Gestaltungsfreiheit entgegensteht.
Es bleibt dem Hochbau- und Freianlagenentwurf überlassen, den Übergang zur freien Landschaft gestalterisch ansprechend und funktional zu gestalten.

In der Planzeichnung wird der derzeit vorhandene landwirtschaftliche Weg, der den Geltungsbereich von West nach Ost kreuzt, als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* (Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Weg) gesichert. Flankiert wird die Verkehrsfläche von einem Streifen Verkehrsgrün, das nach Norden zur Alten Landstraße/Freiburger Straße hin angrenzt.
Beide Flächen dürfen durch die Erschließung der KiTa unterbrochen werden. Derzeit ist aufgrund des Planungsstandes Hochbau und Außenanlagen noch unklar, an welcher Stelle Zufahrt und Zugang für die KiTa platziert wird und ob die KiTa in Einrichtungsverkehr (mit separater Zu- und Abfahrt) angefahren werden soll. Deshalb lässt die Festsetzung Spielraum für die noch zu erbringenden Planungsleistungen.

Da derzeit nicht klar ist, wie das Gebäude beheizt werden soll und ob dafür ggf. eine separate Nebenanlage notwendig wird, sind *Versorgungsanlagen* innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzungen zu *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* enthalten die Umweltbericht erarbeiteten Festsetzungen.
Zum Insektenschutz werden Vorgaben zur Außenbeleuchtung der Gebäude sowie zur Beleuchtung von Straßen- und Verkehrsflächen gemacht.
Eine weiterführende umweltschutzfachliche Begründung kann dem Umweltbericht (IUS Weibel & Ness, 16.06.2023) entnommen werden.

Im Bebauungsplan werden *Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen* festgesetzt. Um die Auswirkungen des Verkehrslärms (Schiene und Straße) sowie des Betriebslärms (Freiwillige Feuerwehr) beurteilen zu können, wurde bereits zur Vorentwurfsfassung eine Aktennotiz zum Schallschutz durch das Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans erarbeitet. Aufgrund dieser Ergebnisse wurden zwei Optimierungen durchgeführt: Reduktion der maximal zulässigen Geschwindigkeit auf der Alten Landstraße/Freiburger Straße auf 50 km/h und Rücknahme des Baubereichs südlich der 59 dB(A)-Isophonenlinie.

Auf Basis dieser Optimierungen wurde durch das Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans eine „Aktennotiz - Prognose und Beurteilung der im Plangebiete resultierenden Verkehrslärmeinwirkung (Straßen und Schiene) sowie der Betriebslärmeinwirkung (Freiwillige Feuerwehr“ (Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, 14.06.2023) erarbeitet. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:
„Der im „Sondergebiet Kindertagesstätte Im Vogelsang“ einzuhaltende Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) „tags“ wird im Plangebiet im Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze und der Freiburger Straße überschritten, jedoch innerhalb des gesamten Baufeldes eingehalten. Da der schutzbedürftige Außenspielbereich südlich der nördlichen (an der Freiburger Straße gelegenen) Baugrenze und damit südlich der 59 dB(A)-Isophone angeordnet werden soll, kann im Plangebiet auf die Errichtung eines Schallschirms zum Schutz vor Verkehrslärm verzichtet werden.“

Daraus resultierend werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Erstens muss der Außenspielbereich zwingend südlich der 59 dB(A)-Isophone zu liegen kommen, zweitens sind die Außenbauteile entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel und der dazugehörigen DIN 4109 (siehe Festsetzungen) auszubilden.
Trotz der eingehaltenen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung innerhalb des Baubereichs wird so sichergestellt, dass der bauliche sinnvoll mögliche Schallschutz auch erbracht wird. Damit ist die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 tolerierbar. Außerdem wird die Ausschreibung der Hochbaumaßnahmen den Hinweis enthalten, die besonders lärmempfindlichen Räume innerhalb des Raumprogramms (z. B. Gruppen- und Schlafräume) nach Süden zu orientieren und nicht an der lärmbelasteten Nordfassade des Gebäudes zu platzieren.

Resultierend aus dem Umweltbericht werden als Ausgleich der baulichen Maßnahme *Pflanzgebote* im Bebauungsplan verankert. Zur Sicherung des Ausgleichs werden Anzahl und Güte der zu pflanzenden Bäume sowie Vorgaben zur Gestaltung der Baumstandorte gemacht, um die Langlebigkeit der Pflanzungen zu sichern.

Ebenfalls resultierend aus dem Umweltbericht wird als weiterer Ausgleich die Abbuchung der verbleibenden Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Hohberg als *Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans* festgesetzt. Damit ist der Eingriff dann vollumfänglich ausgeglichen.

7.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Im Hinblick auf Klimaschutz und Ökologie werden sämtliche *Flachdächer* verpflichtend als extensiv begrünte Dächer festgesetzt. Dazu werden technische Vorgaben gemacht, um die Funktionalität hinsichtlich der Begrünung als auch hinsichtlich der Retensionswirkung für Niederschlagswasser zu sichern.
Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzeslage in den Klimagesetzen von Bund und Land sind die Vorgaben zu Photovoltaik mit den Vorgaben zur Dachbegrünung in Einklang zu bringen. Außerdem werden einige wenige gestalterische Vorgaben zur Modulanordnung gemacht, ohne die Ausrichtung hinsichtlich optimaler Energiegewinnung einzuschränken.
Unbeschichtete Materialien, die den Wasserhaushalt gefährden könnten, werden für Dachflächen und Dachinstallationen ausgeschlossen.

Zur *Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke* wird hinsichtlich des Versieglungsgrades die Vorgabe gemacht, dass alle Flächen, die nicht unmittelbar als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz genutzt werden, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.
Einfriedungen sind als Drahtgeflecht oder Holzlattenzaun mit Heckenhinterpflanzung oder berankt auszuführen. Eine Höhenvorgabe erfolgt nicht, hier enthalten die einschlägigen Richtlinien zum Bau von Kindertagesstätten die zulässigen Rahmenbedingungen.
Des Weiteren werden Vorgaben zur Gestaltung von befestigen Flächen und PKW-Stellplätze gemacht, um die Versiegelung möglichst gering zu halten.

8.0 Bodenordnung/Umlegung und Kosten

Es ist keine Bodenordnung und/oder Umlegung erforderlich, entsprechend fallen auch keine Kosten für solche Verfahren an.

9.0 Statistik

Gesamtfläche Planungsgebiet	ca. 9.580 m²
davon	
Sondergebiet „Kindertagesstätte“	ca. 8.928 m²
Verkehrsgrün	ca. 158 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 494 m²

10.0 Zusammenfassung Umweltbericht (IUS Weibel & Ness, 16.06.2023)

„Die Gemeinde Hohberg plant die Errichtung einer neuen Kindertagestätte. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 921 sowie 7613 der Gemeinde Hohberg (Gemarkung Niederschopfheim) und umfasst rd. 1,0 ha.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Kindertagesstätte Im Vogelsang“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau geschaffen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen den Ortsteilen Niederschopfheim und Hofweier, unmittelbar an der Alten Landstraße. Ein großer Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Acker genutzt und regelmäßig bewirtschaftet und ist frei von Gehölzen.
Im Norden des Geltungsbereichs liegt ein asphaltierter Rad- und Landwirtschaftsweg inklusive eines schmalen Streifens Straßenbegleitgrüns (Ruderalvegetation) parallel zur Alten Landstraße. Im Westen befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Weg.
Die naturschutzfachliche Bedeutung des Geltungsbereichs ist aufgrund der Strukturarmut und der intensiven Nutzung der Fläche gering.

Durch den vollständigen Verlust der Lebensraumfunktionen stellt die Versiegelung und Überbauung der Flächen aber eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biotope dar.
Für die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch (Gesundheit und Erholung/Freizeit) sowie Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind, u. a. aufgrund der Vorbelastungen der intensiven Nutzung sowie der Störung durch die angrenzende Straße keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es werden Maßnahmen formuliert, mit denen die zu erwartenden Auswirkungen der Planung vermieden bzw. gemindert werden.
Diese werden als Empfehlungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

Für die zusammenfassende Bewertung des mit der geplanten Bebauung/Versiegelung/ Flächenumwidmung verbundenen Gesamteingriffs wird eine Flächenbilanzierung der Schutzgüter Boden und Pflanzen (Biotoptypen) entsprechend der Ökokontoverordnung (ÖKVO) des Landes Baden-Württemberg (LUBW 2010b) vorgenommen.

Schutzgutübergreifend wird bei plangemäßer Umsetzung des Vorhabens, einschließlich der grünordnerischen Maßnahmen und einer „Ausbuchung“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Hohberg, der rechnerische Nachweis der vollständigen Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht.

Durch die textlichen Festsetzungen sowie die zusätzlich formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Ökokontos können planungsbedingte erhebliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. ausgeglichen und ersetzt werden.

Die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG werden erfüllt. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten konnten im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen nicht festgestellt werden. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens, kann sicher ausgeschlossen werden.“

Hohberg, den
Andreas Heck, Bürgermeister

Planschmiede
Hansert + Partner mbb
Architekten | Stadtplaner

Kinzigtalstraße 11
77799 Ortenberg
Tel (0781) 20 55 43 02
info@planschmiede-hansert.net
planschmiede-hansert.net