Inhalt

1 Allgemeines 3
1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
1.2 Lage und Geltungsbereich 4
1.3 Räumliches und funktionales Konzept des geplanten Pflegeheims 4
2 Planungsrechtliche Situation 5
2.1 Bisherige Rechtslage 5
2.2 Flächennutzungsplan 5
2.3 Verfahrensdaten 6
3 Planungsrechtliche Festsetzungen 7
3.1 Art der baulichen Nutzung 7
3.2 Maß der baulichen Nutzung 7
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 7
3.4 Stellplätze, Carports, Tiefgaragen, Garagen 8
3.5 Nebenanlagen 8
3.6 Verkehrsflächen 8
3.7 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen 8
3.8 Ökologische Maßnahmen und Anpflanzungen 8
4 Örtliche Bauvorschriften 9
4.1 Dachgestaltung 9
4.2 Sichtbare Wandhöhe 9
4.3 Werbeanlagen 9
4.4 Einfriedigungen 10
4.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 10
4.6 Außenantennen 10
4.7 Niederspannungsfreileitungen 10
4.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser 10
5 Umweltbelange 11
6 Erschließung 11
7 Schalltechnische Stellungnahme 11
8 Ver- und Entsorgung 12

9 Städtebauliche Kennziffern 12

10 Bodenordnung 12

11 Kosten 12

12 Anlagen 13

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der demographische Wandel, mit welchem u. a. ein immer größer werdender Bevölkerungsanteil an Senioren einhergeht, ist eine der zentralen Herausforderungen für die Gemeinden Deutschlands in Bezug auf die zukünftige städtebauliche Entwicklung.

Vor dem Hintergrund der steigenden Zahl an Senioren und der zu erwartenden Entwicklungen im Bereich der Versorgungssysteme für pflegebedürftige ältere Menschen ist es für die Gemeinden notwendig, sich Gedanken über die langfristige, nachhaltige und qualitativ hochwertige Versorgung dieser Altersgruppe mit adäquatem Wohnraum zu machen.

Die wichtigsten Entwicklungstrends lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Wachsender Anteil der älteren Bevölkerung bei gleichzeitigem Rückgang des Anteils an jungen Menschen
- Steigende Lebenserwartung, Ausweitung der letzten Lebensphase mit einem stark steigenden Betreuungsaufwand
- Zunahme alleinstehender älterer Menschen und Verringerung des Potenzials helfender Angehöriger
- Höhere Ansprüche an das Wohnen auch im Alter, Wunsch nach Selbstbestimmung

Diese Entwicklungstrends und die damit einhergehenden Fragestellungen machen auch vor der Gemeinde Freiamt nicht Halt.

Die Gemeinde Freiamt verfolgt daher das Ziel, entsprechenden altersgerechten Wohnraum in Form eines Pflegeheims zur Verfügung zu stellen und somit den Auswirkungen des demographischen Wandels Rechnung zu tragen. Den ortsansässigen Senioren wird somit altersgerechtes Wohnen in gewohnter räumlicher Umgebung ermöglicht.

Der hierfür erforderliche Neubau eines Pflegeheims im Gemeindegebiet Freiamt wird durch diesen Bebauungsplan im Ortsteil Ottoschwanden planungsrechtlich vorbereitet.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung:

- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt für die Senioren
- Schaffung gesunder Wohnverhältnisse der Senioren durch Pflegeappartements und attraktiver Freiräume
- Schaffung zweckgebundenen Wohnens für ältere Menschen
- Schaffung von Versorgungs- und Pflegeangeboten für ältere Menschen
- Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich durch Entwicklung von Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile
- Schaffung neuer Arbeitsplätze im Pflegebereich vor Ort

- Berücksichtigung der Belange von Umwelt und Artenschutz

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet (rote Umrandung im Luftbild) liegt auf einem Höhenrücken im Zentrum des Ortsteils Ottoschwanden, der mit seinen Infrastruktureinrichtungen, Läden und Dienstleistungsangeboten den Hauptort der Gemeinde Freiamt bildet. Der Bereich des Bebauungsplans liegt südlich der Kreuzung Hauptstraße/ Herrlache. Er wird im Nordwesten durch die Hauptstraße und im Nordosten durch die Straße Herrlache begrenzt. In südwestlicher Richtung schließt sich entlang der Herrlache Wohnbebauung an, während sich im südöstlichen Bereich die offene Flur in Form landwirtschaftlich genutzter Flächen anschließt.

Luftbild Plangebiet (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,31 ha und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Räumliches und funktionales Konzept des geplanten Pflegeheims

Im neuen Pflegeheim sind in der Summe 72 Betten auf drei Etagen zzgl. Attikageschoss geplant. Die Wohnräumlichkeiten sollen aus einem Wohn-/ Schlafraum sowie Bad bestehen und sollen möbliert sein. Es soll zudem möglich sein, private Möbel in die Wohnräume zu integrieren. Zentrale „Marktplätze“ mit integrierter Wohnküche auf den beiden Wohn-Etagen (I. und II .OG) sollen zentrale Aufenthaltsräume für die Senioren bilden. Das oberste Geschoss soll als Attika ausgebildet werden und kann daher auch mit einer Dachterrasse in direktem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit den dort untergebrachten Wohnräumen ausgeführt werden. Im Erdgeschoss sind u. a. eine kleine Kapelle bzw. ein Mehrzweckraum sowie ein Pflegestützpunkt vorgesehen. Neben dem großzügigen Eingangsbereich ist eine offene Cafeteria geplant.

Die Grün- und Freiräume des Pflegeheims sollen als „Begegnungszonen“ für die Bewohner und deren Besucher gestaltet werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

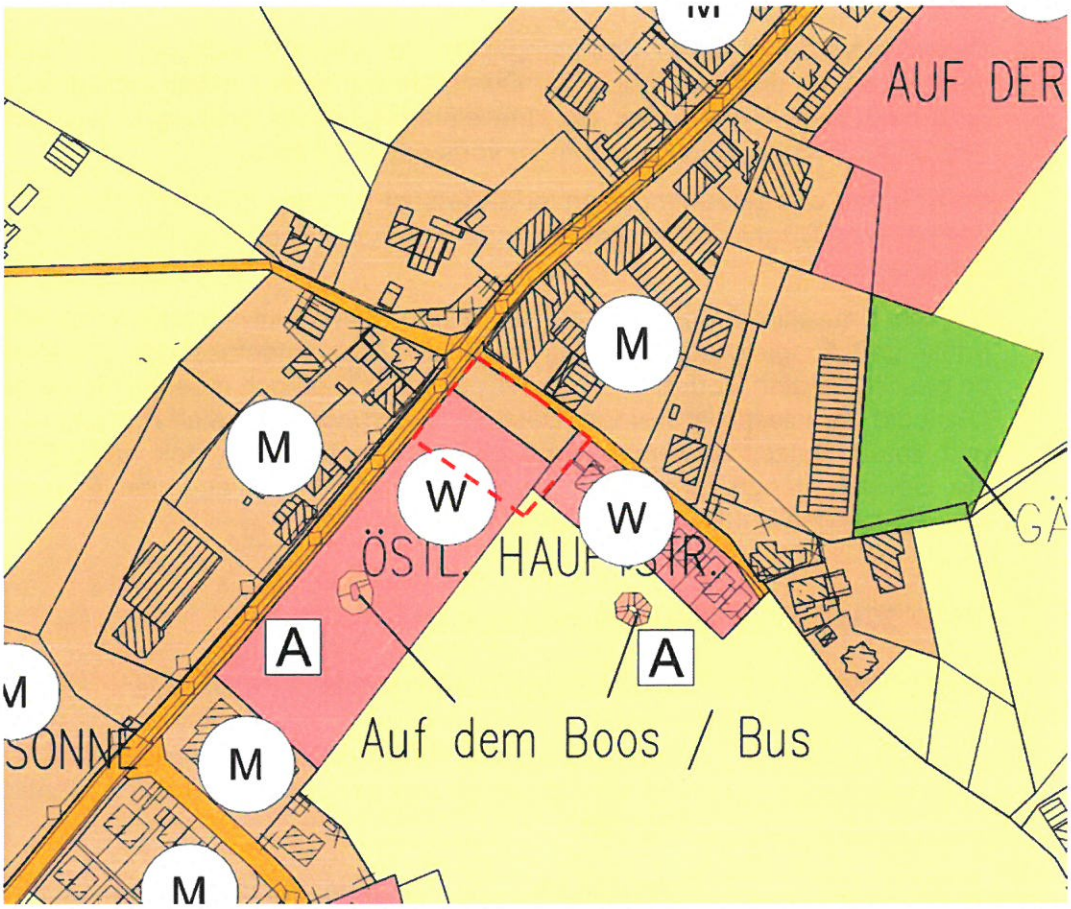
2.1 Bisherige Rechtslage

Für das Planungsgebiet liegt aktuell kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Grundstück stellt sich aufgrund seiner von drei Seiten umbauten Lage als dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig dar (§ 34 BauGB). Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Freiamt.

Da das geplante Bauvorhaben aufgrund seines besonderen Nutzungszwecks als Pflegeheim voraussichtlich nicht nach den Maßstäben des Einfügens möglich wäre, aber auch weil die Gemeinde Freiamt den städtebaulichen Rahmen des Bauvorhabens klar definieren möchte, hat sie sich entschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen.

2.2 Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen, Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen besteht seit dem 14.07.2006 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan.



Auschnitt FNP der VVG Emmendingen (ohne Maßstab)

Derzeit ist das Plangebiet (rote Umrandung) als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan ist vorgesehen die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim auszuweisen. Der Be-

bauungsplan wäre somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Gemäß § 13a BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan der im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt wird, von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist hier der Fall, da durch ein Pflegeheim im Ortskern die städtebauliche Entwicklung in keinster Weise beeinträchtigt, sondern im Gegenteil positiv fortgeführt wird.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufgestellt wird, wird ist der Flächennutzungsplan entsprechend § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Verfahrensdaten

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, unter anderem, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze deutlich unterschritten, da das Plangebiet insgesamt nur eine Größe von 0,31 ha aufweist.

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nur eine Beteiligungsrunde der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in Form der Offenlage vorgesehen.

Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Zusammenfassende Erklärung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange der Ökologie berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem „Umweltbeitrag“ dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

28.07.2015	Aufstellungsbeschluss
24.11.2015	Beschluss zur Durchführung der Offenlage
14.12.2015 bis 25.01.2016	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
05.04.2016	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung „Pflegeheim“ wurde aufgrund der Unterbringung eines Pflegeheims, von Wohnungen für betreutes Wohnen sowie Wohnungen für die im Pflegeheim arbeitenden Personen gewählt. Zur Sicherung des Bezugs zu einer Pflegeeinrichtung und um dem besonderen (Wohn-)Charakter gerecht zu werden, soll nicht auf andere Nutzungsarten, etwa eines Misch- oder Wohngebiets, zurückgegriffen werden, sondern eine Festsetzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO erfolgen.

Die Zulässigkeit von Räumen für freie Berufe und Dienstleistungen des Gesundheitswesens sowie ergänzende Dienstleistungen wurde ermöglicht, um sowohl den Pflegeheimbewohnern als auch den Besuchern notwendige Serviceangebote vor Ort (Cafeteria, Kiosk, Friseur) bereitzustellen und vor allem die Bewohner mit Annehmlichkeiten des täglichen Lebens (Massage, Friseur) im Haus zu versorgen.

Aufgrund der Funktions- und Nebenräume soll der alltägliche Betriebsablauf des Pflegeheims sichergestellt und vor allem den Bewohnern weitere Serviceangebote (Kapelle) bereitgestellt werden.

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet Pflegeheim erfolgte vor dem Hintergrund, dass für ein entsprechendes Betreiberkonzept eine größtmögliche Flexibilität für dessen Umsetzung gewährleistet sein soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der maximale Wert der GRZ von 0,6 wurde so festgesetzt, dass eine effiziente und flächensparende Grundstücksausnutzung möglich ist, die darüber hinaus ausreichend qualitätsvolle Freiräume auf dem Grundstück ermöglicht.

Die maximale Zahl von vier Vollgeschossen sowie die maximale Gebäudehöhe von 445,00 m ü. NN wurden festgesetzt, um die Höhenentwicklung des Pflegeheims so zu regulieren, dass keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vom Gebäude ausgehen. Die maximale Gebäudehöhe ist zudem in Anlehnung an die Firsthöhe des nördlich an das Plangebiet angrenzende Gasthaus „Sonne“ (Firsthöhe „Sonne“ 445,00 m ü. NN) festgesetzt, um die Bestandssituation entlang der Hauptstraße aufzunehmen.

Eine geringfügige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten um bis zu 1 m erfolgt unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Anhand der offenen Bauweise wird ein Abstand des Pflegeheims zur Grundstücksgrenze planungsrechtlich gesichert. Zudem wird dadurch verhindert, dass eine Gebäudefassade mit einer Länge von über 50 m entsteht. Dies trägt der aufgelockerten Bebauung der Umgebung sowie den Anforderungen an ausreichend Freiflächen auf dem Grundstück des Pflegeheims Rechnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster mit großzügig räumlichen Umgriff festgesetzt, so dass der Baukörper entsprechend dem Betreiberkonzept innerhalb des Baufensters flexibel orientiert und gegliedert werden kann, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse der Senioren Sorge zu tragen.

3.4 Stellplätze, Carports, Tiefgaragen, Garagen

Stellplätze und Tiefgaragen sind im Plangebiet notwendig, um Abstellmöglichkeiten für die PKWs der Besucher des Pflegeheims sowie die im Pflegeheim arbeitenden Personen zu gewährleisten.

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten.

Carports und oberirdische Garagen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da von ihnen eine negative Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild an diesem Standort ausgehen würde. Zudem würden die Flächen der Carports und Garagen wertvolle Freiflächen auf dem Grundstück in Anspruch nehmen.

3.5 Nebenanlagen

Durch oberirdische Müllabstellplätze können sowohl negative gestalterische Auswirkungen als auch Geruchsbelästigungen für die Bewohner und Anwohner hervorgerufen werden. Aus diesen Gründen werden derartige Müllabstellplätze als oberirdische Anlagen im Plangebiet ausgeschlossen.

3.6 Verkehrsflächen

Anhand der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen wird aufgezeigt, dass die erforderliche öffentliche verkehrliche Erschließung des Pflegeheims planungsrechtlich gesichert ist und der Anlieferungsbereich für das Pflegeheim erschlossen ist. Es werden dadurch auch Erschließungsoptionen der westlich im Flächennutzungsplan an das Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen sowie der landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Plangebiets aufgezeigt.

Der Anlieferungsbereich für das Pflegeheim wird sich voraussichtlich im südlichen Bereich des Plangebiets an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die von der Herrlache abzweigt, befinden.

Entlang der Hauptstraße werden Bereiche festgesetzt, in denen Ein- und Ausfahren nicht zulässig ist. Damit soll die Verkehrssicherheit des fließenden Verkehrs im Bereich der Hauptstraße sichergestellt werden. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie die direkte Anfahrt der hier vorgesehenen Stellplätze sollen aber von der Hauptstraße erfolgen. Von der Straße „Herrlache“ wird folglich keine Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage möglich sein.

3.7 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend der schalltechnischen Stellungnahme des Büros Fichtner Water & Transportation GmbH FWT sind passive Maßnahmen aufgrund von einwirkendem Verkehrslärm erforderlich. Diese werden in Form von Lärmpegelbereichen festgesetzt (Details siehe Kap.7).

3.8 Ökologische Maßnahmen und Anpflanzungen

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist unter anderem die Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebiets, der weitest mögliche Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Oberflächen sowie die Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung. Die grünordnerischen Festsetzungen stellen die Konformität des Bebauungsplans mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes sicher.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dachgestaltung

Die Ausführung des Daches als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass Dachterrassen ausgebildet werden sowie das Dach begrünt wird.

Anhand der festgesetzten Dachrücksprünge des obersten Geschosses (Attika) um mindestens 1,50 m auf mindestens 80% der Summe der Längen aller Gebäudeseiten - vertikal gemessen gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses - wird einerseits eine entsprechende Terrassennutzung der Attikazone möglich, andererseits tritt das oberste Geschoss hochbaulich nicht derart in Erscheinung, so dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Die aufsteigende Wandhöhe tritt aufgrund des Rücksprungs des obersten Geschosses nicht im Ausmaß von vier Geschossen in Erscheinung.

Da Aufzüge und Treppenhäuser bis zum obersten Geschoss aus Betriebsgründen komplett durchgehen müssen, muss der Rücksprung des obersten Geschosses nicht zwingend an allen Gebäudeseiten erfolgen, sondern ist auf lediglich mindestens 80 % der Summe der Längen aller Gebäudeseiten auszuführen.

Die Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung bzw. Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers bei. Die Drosselung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Gegebenheiten des Bodens notwendig. Des Weiteren trägt Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und dem allgemeinen Wohlbefinden bei. Auf einem begrünten Dach wird zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten.

Im Zuge der Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. durch Photovoltaikanlagen) sind der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten bei allen Dachneigungen zulässig. Hierdurch wird der Prämisse eines nachhaltigen und verantwortungsvollen Umgangs mit Energieträgern Rechnung getragen. Durch den Rücksprung um mindestens 0,50 m dieser Dachaufbauten gegenüber dem äußeren Rand des Daches soll gewährleistet sein, dass diese Anlagen vom Straßenraum aus möglichst wenig sichtbar sind, damit sie die Höhe der baulichen Anlage nicht zusätzlich optisch erhöhen.

4.2 Sichtbare Wandhöhe

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets auf einem Höhenrücken sollen durch die Festsetzung der maximal talseits sichtbaren Wandhöhe von maximal 14,60 m negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden. Die sichtbare Wandhöhe wird zwischen der Oberkante der Umwehrung des Attikageschosses und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) gemessen.

4.3 Werbeanlagen

Generell sollte ein Pflegeheim zwar ohne Werbung errichtet werden könne, jedoch ist es durchaus möglich, dass der Name des Pflegeheims bzw. der des Trägers auf dem Gebäude angebracht werden soll. Daher werden vorbeugend Regelungen über Werbeanlagen aufgenommen. Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte empfunden. Deshalb werden diese Ausprägungen durch die Bauvorschriften ausgeschlossen.

Um einen unerwünschten Werbewildwuchs zu unterbinden, werden Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes nur an Gebäuden zugelassen und die Fläche der Werbeanlagen auf maximal 5 m² pro Gebäudefassade entsprechend den Bauvorschriften geregelt.

Zur Klarstellung wurde aufgenommen, dass künstlerische Arbeiten, die an der Außenfassade des Pflegeheims angebracht werden, jedoch nicht als Werbeanlage zählen und daher die Regelungen über Werbeanlagen hier keine Anwendung finden. Von künstlerischen Arbeiten werden eher positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gebäudes und das Ortsbild erwartet.

4.4 Einfriedigungen

Um ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten und auch um Flächen für die Schneeräumung bereitzustellen, müssen Einfriedigungen an Straßen ohne Gehwege einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand einhalten.

Aus ortsgestalterischen Gründen dürfen Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein und nicht mit Stacheldraht ausgeführt werden.

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 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 Pflegeheimbewohner möglich ist.

4.6 Außenantennen

Außenantennen sind am Pflegeheim nur eingeschränkt zulässig, so dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird.

4.7 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind.

4.8 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser in Retentionszisternen und die Ableitung unter Berücksichtigung eines gedrosselten Abflusses wird aufgrund des Lössbodens im Plangebiet angeordnet, um einen geregelten Abfluss sicherzustellen und Erosion durch Niederschlagswasser vorzubeugen. Der Lössboden im Plangebiet erschwert die Versickerung wegen seiner Körnigkeit.

5 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 der Bebauungsplan „Ottoschwanden – Mitte / Bei der Sonne“ im § 13a-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 den vorliegenden „Umweltbeitrag“ sowie den Bestandsplan der Biotypenkartierung des Büros Faktorgrün, die Bestandteile dieser Begründung sind.

6 ERSCHLIEßUNG

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz ist durch die Lage des Pflegeheims an der Kreuzung der Hauptstraße mit der Straße „Herrlache“ gegeben. Durch den Bau des Pflegeheims, welches zusätzlichen Verkehr durch Personal, Besucher und Anlieferung erzeugt, wird die leistungsfähige Verkehrsabwicklung am Knoten L113/Herrlache/Sonne nicht wesentlich beeinträchtigt.

7 SCHALLTECHNISCHE STELLUNGNAHME

Zur Klärung der Schallsituation wurde vom Büro Fichtner Water & Transportation GmbH FWT eine schalltechnische Stellungnahme abgegeben.

Direkt östlich grenzt an das geplante Pflegeheim die Hauptstraße (L113) an. Von Seiten des Straßenbauamts des Landratsamts Emmendingen wurden für die Hauptstraße folgende Daten bezüglich der Verkehrsbelastung erhoben: Die aktuellsten Daten aus dem Jahr 2014 beziffern die Verkehrsbelastung L113/ Ottoschwanden (Hauptstraße) mit einem DTV 3.580 KFZ/24h und einem Schwerverkehrsanteil von 136 SV/24h.

Vor allem in Bereichen, die unmittelbar an die Hauptstraße angrenzen, ist von relevanten Lärmeinwirkungen durch den Verkehr auf der L113 auszugehen.

Im Ergebnis sind am Baufenster Beurteilungspegel von ca. 63 dB (A) tags sowie 54 dB (A) nachts zu erwarten. Der maßgebliche Außenlärm, von welchem bei der Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen die Schalldämmmaße der Außenbauteile abhängig sind, ist entsprechend mit ca. 66 dB (A) tags und 67 dB (A) nachts zu beziffern. Zur Bewertung dieser Lärmeinwirkungen stehen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zur Verfügung. Für Sondergebiete sind keine eigenen Orientierungswerte vorgesehen. Anhand der geplanten Nutzung ist eine Einstufung in Anlehnung an das Schutzniveau für andere Gebietstypen vorzunehmen. Für allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte bei 55 dB (A) tags bzw. 45 dB (A) nachts, für Kern-, Dorf- oder Mischgebiete bei 60 dB (A) tags bzw. 50 dB (A) nachts.

Die ermittelten Beurteilungspegel des Verkehrslärms deuten darauf hin, dass die Lärmsituation mit der beabsichtigten Nutzung im Umfeld der L113 nicht ohne Weiteres verträglich ist. Daher werden Lärmschutzmaßnahmen in Form eines passiven Lärmschutzes - Lärmpegelbereich IV - nach der Methodik der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan als Grundlage zur Dimensionierung der Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt.

Weitere Lösungsvarianten wie ein Abrücken des geplanten Pflegeheims von der Straße oder aktive Lärmschutzmaßnahmen werden aus folgenden Gründen für die weitere Planung als nicht sinnvoll eingestuft.

Von einem Abrücken des geplanten Pflegeheims von der L113 wurde abgesehen, da dies nicht mit der beabsichtigen städtebaulichen Konzeption und Grundstücksausnutzung konform geht. Das Pflegeheim müsste mindestens ca. 10 m von der Straße abrücken, um die Orientierungswerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete einzuhalten. Zur Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete müsste das Pflegeheim sogar mindestens ca. 25 m von der Straße abrücken.

Ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen ist städtebaulich nicht in die Planung zu integrieren.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Technische Infrastrukturen wie Regenwasserkanal, Kanäle zur Wasserversorgung und Entsorgung, Telefonkabel und Stromleitungen, durch welche die Ver- und Entsorgung für das Pflegeheim sichergestellt werden, sind in der Hauptstraße bereits vorhanden.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Sondergebiet	ca. 0,27 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,04 ha
Geltungsbereich	ca. 0,31 ha

10 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig, da sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde Freiamt befindet.

11 KOSTEN

Es wurde zwischen der Gemeinde Freiamt und dem Investor eine Vereinbarung über die zu tragenden Kosten getroffen.

12 ANLAGEN

Umweltbeitrag und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
zum Bebauungsplan „Ottoschwanden – Mitte / Bei der Sonne“
Faktorgrün, Freiburg, 19.02.2016

Bestandsplan - Biotoptypenkartierung
zum Bebauungsplan „Ottoschwanden – Mitte / Bei der Sonne“
Faktorgrün, Freiburg, 06.11.2015

Gemeinde Freiamt, den – 5. April 2016

Hannelore Reinbold-Mench,
Bürgermeisterin

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

Der Planverfasser