

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) der 2. Änderung und Erweiterung gelten für den Deckblattbereich ergänzend folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Die Festsetzung Ziffer 1.1 (Private Grünflächen – Sportanlagen) wird wie folgt ergänzt:

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen des Erweiterungsbereichs mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ werden die bereits zulässigen Nutzungen durch die folgenden Nutzungen ergänzt:
 - Nebenanlagen, die der Versorgung von Speisen und Getränken dienen (Grillhütte, überdachter Getränkestand o.ä.)
 - Überdachte oder offene Nebenanlagen, die zum Aufenthalt während des Spiel- und Sportbetriebes dienen (überdachte Tribüne, Sitzbänke, Ballfangzaun o.ä.)

Die Festsetzung Ziffer 2.2 (Maß der baulichen Nutzung – Grundfläche betriebsbedingte Nebenanlagen) wird wie folgt ergänzt:

- 2.2 Innerhalb der privaten Grünfläche des Ergänzungsbereichs mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ wird die Grundfläche für betriebsbedingte Nebenanlagen ohne entsprechende Ausweisung im Plan nicht begrenzt.

Die Festsetzung zu Ziffer 4 (Flächen für Nebenanlagen) wird wie folgt ergänzt:

- 4.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ausgleichsflächen“ (F1) nicht zulässig.

Die Festsetzung zu Ziffer 5 (Flächen für Stellplätze) wird wie folgt ergänzt:

- 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Hinweis:

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

Die Festsetzung zu Ziffer 6.1 (Grünfläche - Versickerungsmulde) wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- 6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ (F1) sind Versickerungsmulden für das anfallende Oberflächenwasser zulässig, die entsprechenden Festsetzungen unter Ziffer 10 zum Umgang der Fläche „F1“ sind zu berücksichtigen.

Die Festsetzung zu Ziffer 10 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) wird wie folgt neu erlassen:

- 10.1 Wege und Platzflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 10.2 Zum Schutz des Grundwassers ist bei der Verfüllung von Kunstrasenflächen die Verwendung von recyceltem Gummimaterial (z.B. recycelte Gummireifen) oder anderen Materialien mit eluierbaren Bestandteilen unzulässig. Außerdem ist die Reinigung von Kunstrasenflächen mit chemischen Mitteln nicht zulässig.
- 10.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Fledermausarten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. staubdichte Natriumdamplampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Für die Flutlichtanlagen sind Leuchtmittel mit LED-neutralweiß zu verwenden. Sie sind so zu errichten, dass das Licht nur auf die Sportflächen abstrahlt und eine Beleuchtung in Richtung der Gehölzstrukturen vermieden wird. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu halten.

Hinweis:

Die Beleuchtungsdauer sollte auf max. 22 Uhr begrenzt werden. Sofern kein Sportbetrieb stattfindet, sollte zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten eine Beleuchtung vermieden werden.

- 10.4 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche“ (F1) ist eine artenreiche Wiese anzulegen. Die Ein-saat der Wiesenflächen hat mit Saatgut aus regionaler Herkunft zu erfolgen. Zur Entwicklung von Extensivwiesen ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Flächen ab Juni mit Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Die Regelung zu Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen) wird wie folgt ergänzt:

- 1.1 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich an und auf baulichen Anlagen (z.B. Hauptgebäude, Nebenanlagen sowie Nebengebäude) zulässig. Die Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften werden um die Ziffer 4 der (Werbeanlagen) wie folgt ergänzt:

- 4.1 Werbeanlagen an Einfriedungen (z.B. Ballfangzaun) dürfen eine maximale Höhe von 4 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante Gelände nach Herstellung der Baumaßnahmen.
- 4.2 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

3 HINWEISE

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich werden zusätzliche Hinweise ergänzt. Die bestehenden Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans „Neue Sportanlagen“ in der Fassung der 1. Änderung gelten auch für den Erweiterungsbereich. Die Hinweise für den Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans werden wie folgt ergänzt:

3.1 Starkregengefahr

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich kann, insbesondere bei einem extremen Regenereignis, von Überflutungen betroffen sein. Bei der Anlage eines Sportplatzes ist bauartbedingt von keinem großen Schadenspotenzial auszugehen. Die zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten sind eher gering.

3.2 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 (1) Nrn. 1 bis 3 BNatSchG sind die folgenden artenschutzrechtlichen Hinweise zu beachten:

Die Rodung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung ist zum Schutz der

Fledermäuse die Beleuchtung des Plangebiets auf ein Minimum zu reduzieren. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- oder Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von Bewegungsmeldern erfolgen. Besonders in Richtung der Gehölzstrukturen ist eine Beleuchtung zu unterlassen.

Um eine Einwanderung von Reptilien in das Plangebiet zu verhindern, müssen alle potenziell von Reptilien nutzbaren Versteckstrukturen frühzeitig vor Eingriffsbeginn und während der Aktivitätszeit der Eidechsen (April bis September) von der Fläche entfernt werden. Zudem muss die Vegetation auf der gesamten Fläche dauerhaft kurzgehalten werden.

Während der Bauarbeiten ist das Neuschaffen geeigneter Habitats, wie z.B. die längerfristige Anlage von Anhäufungen wie Erdaushüben zu vermeiden.

3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Schwemmlöss und Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bau-technischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

3.4 Erdmassenausgleich

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

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- Mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- Erhöhter Schutz bei Starkregen
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

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

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

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

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.5 Bodenschutz

Bodenschutzkonzept

Seit dem 01.01.2021 ist bei Vorhaben ab einer Größe von 0,5 ha in Bodenschutzkonzept zu erstellen. Dies dient vor allem der Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Ein erforderliches Bodenschutzkonzept ist von einer sach- und fachkundigen Person (Sachkundenachweis gemäß § 18 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) zu erstellen und bis spätestens sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Die Inhalte des Bodenschutzkonzepts sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich Wasser und Boden) abzustimmen.

Liegt die Eingriffsfläche über 1 ha muss in Ergänzung zum Bodenschutzkonzept eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung bestellt werden, welche die konzeptionell erarbeiteten Maßnahmen während der Ausführung überwacht.

Mantelverordnung

Seit dem 01.08.2023 gilt die Mantelverordnung (MantelVO). Sie besteht aus mehreren Teilen, wobei den Kern des Regelwerkes die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bilden. Die folgenden Verordnungen werden durch die MantelVO ersetzt:

- Verwaltungsvorschrift für Boden als Abfall (zukünftig EBV)
- Dihlmann-Erlass für Baustoffrecycling (zukünftig EBV)
- Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung 1999 (zukünftig zu Neufassung BBodSchV)

Bodenbelastung und Umgang mit kulturfähigem Bodenmaterial

Bei einem Großteil der Fläche des Grundstücks Flurstück Nr. 4168, Gemarkung Seefeld, ist mit geogen bedingt erhöhten Schwermetallgehalten im Boden zu rechnen. Die zum Zeitpunkt der Untersuchung bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege. Aufgrund der vorgefundenen geogen bedingten Schwermetallbelastung ist eine Verwertung

innerhalb des Bauvorhabens möglich. Die Belastungen können aber beim Anfallen von Nicht-vor-Ort verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten andernorts führen.

Innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereichs ist die Verwertung von Bodenmaterial mit naturbedingt großflächige erhöhten Schwermetallgehalten möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden. Die Zulassung bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde

Überschüssiger kulturfähiger Boden ist gemäß BBodSchV einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. D.h. er darf nicht zum Verfüllen von Abgrabungen, Gruben oder Tagebauen verwendet werden, sondern für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht oder zu Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen einzusetzen. Kulturfähige Böden sind von nicht-kulturfähigen Bodenschichten im Zuge der Erarbeitung eines Bodenschutzkonzepts zu ermitteln und abzugrenzen.

3.6 Bahnanlagen

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Vorhabenträger bei Bedarf entsprechende Schutzvorrichtungen zu errichten.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Beleuchtungsanlagen von Wegen und zur Platzbeleuchtung o.ä. sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendauswirkung ausgeschlossen ist. Ist dies nutzungsbedingt oder aus technischen Gründen nicht möglich, sind vom Vorhabenträger entsprechende Abschirmungen anzubringen.

In Richtung der Bahnanlagen sind angemessene Ballfangvorrichtungen sowie ein Zaun ohne Tor vorzusehen.

Da auch bahneigene Kabel- und Leitungen außerhalb vom Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Gemeinde Buggingen, den

Bürgermeister
Johannes Ackermann

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

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 Buggingen übereinstimmen.

Gemeinde Buggingen, den

Bürgermeister
Johannes Ackermann

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 _____.

Gemeinde Buggingen, den

Bürgermeister
Johannes Ackermann