E

Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 27.Sept.2005)

1 Planerfordernis und Abgrenzung des Plangebiets

2 Flächennutzungsplan

3 Örtliche Gegebenheiten

4 Natur und Umwelt

5 Städtebauliche Konzeption

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7 Örtliche Bauvorschriften

8 Bodenordnung

9 Immissionsschutz

10 Städtebauliche Zahlen

1 Planerfordernis und Abgrenzung des Plangebiets

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Neuhausen besteht in der Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund strebt die Gemeinde für den Ortsteil Schellbronn eine Siedlungserweiterung am südlichen Rand der Ortslage im Bereich des Gewanns "Lauwiesen" an. Das letzte Wohnbaugebiet, welches auf Schellbronner Gemarkung entstanden ist wurde im Jahr 1992 erschlossen und ist mittlerweile fast vollständig belegt. Grundstücke zur Innenentwicklung sind rar. Aus der Vielzahl entsprechender Anfragen an die Gemeindeverwaltung ergibt sich ein nachweisbarer Bedarf an neuen Wohnbauflächen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss ist vor dem 20.07.2004 erfolgt und veröffentlicht worden. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

2 Flächennutzungsplan

Die Planflächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Tiefenbronn / Neuhausen mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Süden als Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung entspricht somit den übergeordneten Planstufen. Die o.a. Teilfläche wird im FNP nachgeführt.

3 Örtliche Gegebenheiten

Das ca. 4.2 ha große Plangebiet wird im Norden von der vorhandenen Bebauung, im Südwesten von dem vorhandenen Kindergartengrundstück, im Osten von der Landesstraße L574 (Hohenwarter Strasse) und im Westen und Süden von Acker- und Wiesenflächen begrenzt.

Bei den südlich angrenzenden Landschaftsbereiche handelt es sich um FFH-Flächen (Natura 2000-Gebiet Nr. 7118-301 „Würm-Nagold-Platte").

Südöstlich des Plangebiets befinden sich der vorhandene Sportplatz mit Vereinsheim sowie ein zweites Vereinsheim des Clubs der Motorradfreunde.

Der entlang der bestehenden Ortslage verlaufende Weg ist im westlichen Bereich als Strasse ausgebaut (Schönblickstrasse) und führt Richtung Osten als Wirtschaftsweg weiter (verlängerten Schönblickstrasse).

4 Natur und Umwelt

Im vorliegenden Fall ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG nicht erforderlich, weil die überbaubare Fläche des Projekts mit ca. 1.3 ha den Schwellenwert von 2 ha gemäß Anlage 1 UVPG, Nr. 18.7.2 nicht übersteigt.

Aufgrund der Nähe zur angrenzenden Teilfläche des FFH-Gebiets „Würm-Nagold-Platte" ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt worden (Büro Prof. Miess + Miess, Karlsruhe, 06/2005). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Das von der Gemeinde Neuhausen geplante Wohngebiet „Lauwiesen" grenzt an ein Teilgebiet der Gebietskulisse der neuen europäischen Naturschutzgebiete „Natura 2000", die die Landesregierung im März 2001 - mit Nachmeldungen 2004 und 2005 - als FFH (= Fauna, Flora, Habitat)-Gebiete nach Brüssel gemeldet hat. Die vollständige Liste der von der EU-Kommission bestätigten Schutzgebiete ist noch nicht verabschiedet. Bis zur Verabschiedung gilt auf „Natura 2000"-Flächen eine so genannte Veränderungssperre. Das heißt, gemeldete

FFH-Gebiete dürfen in ihren maßgeblichen Bestandteilen nicht beeinträchtigt werden. Falls Beeinträchtigungen unvermeidbar sind, müssen Ausnahmegenehmigungen eingeholt werden.

Das Wiesengebiet südlich von Schellbronn ist ein Teilgebiet des insgesamt 1.895 ha großen gemeldeten FFH-Gebietes „Würm-Nagold-Pforte". Für den Bereich des Offenlandes hat die BNL Erhaltungs- und Entwicklungsziele für die dort vorkommenden Lebensräume

- *LRT 6210 Kalk-Magerrasen (besonders orchideenreiche Bestände);*
- *LRT 6410 Pfeifengraswiesen;*
- *LRT 6430 Feuchte Hochstaudenfluren;*
- *LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen;*
- *LRT 91EO Auenwälder mit Erle, Esche, Weide;*

sowie für die vorkommende Schmetterlingsart

- *1061 Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorgegeben.*

Die Erhaltungs- und Entwicklungsziele - als Beurteilungsmaßstab für mögliche Beeinträchtigungen - sind im Kap. 2 (Tab. 2) der FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgelistet.
Zur Überprüfung, ob diese Lebensräume oder Tierarten von nachteiligen Veränderungen betroffen sein könnten, wurden die im Offenland vorkommenden Biotoptypen und Schmetterlings-Habitate auf der Grundlage der Daten im Gutachten „Grundlagen zum Managementplan" (MP) näher untersucht (Tab. 3 und Tab. 4 der FFH-Verträglichkeitsprüfung).
Der südlich von Schellbronn großflächig verbreitete Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiesen", der stellenweise Lebensstätte für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist, wird durch den mit der städtebaulich zweckmäßigen Ausgestaltung des Baugebiets an 2 Stellen verbundenen Flächenverlust von insgesamt rund 1.000 qm nicht erheblich beeinträchtigt, zumal dem Flächenverlust in Schellbronn ein sehr hoher Anteil an schutzwürdigen mageren Flachland-Mähwiesen der Wertstufen A und B von insgesamt 46,9 ha gegenübersteht (siehe Tab. 3, Seite 14 der FFH-Verträglichkeitsprüfung). Nicht realistisch erscheint ein Verzicht auf das Baugebiet, eine Renaturierung gestörter Wiesenteile entlang der Schönblickstraße und eine Erweiterung des FFH-Gebiets bis zum Weg am heutigen Ortsrand, wie im MP vorgeschlagen. Insofern erfolgt - insbesondere wenn die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der puffernden Gestaltung des neuen Ortsrandes realisiert werden - kein erheblicher Eingriff in die maßgeblichen Bestandteile des gemeldeten FFH-Gebietes. Alle übrigen für das Offenland genannten Lebensraumtypen kommen im FFH-Teilgebiet südlich von Schellbronn nicht vor. Mögliche Auswirkungen sind insofern nicht erkennbar. Nach den Ergebnissen dieses Prüfungsschritts der FFH-Verträglichkeitsprüfung sind also für die von der BNL für das Offenland des FFH-Gebiets genannten FFH-Lebensraumtypen und Lebensstätten von FFH-Tierarten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da die Prüfung der Verträglichkeit in diesem Prüfungsschritt ergibt, dass das Baugebiet „Lauwiesen" zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann (§ 34 Abs. 2 BNatSchG), ist die Prüfung hiermit abgeschlossen. Weitere Verfahrensschritte (Ausnahmeprüfung, siehe Abb. 1 der FFH-Verträglichkeitsprüfung) sind nicht erforderlich".

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Grünordnungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Eingriffs-Ausgleich-Bewertung erstellt (Büro Prof. Miess + Miess, Karlsruhe, 07/2004 mit Überarbeitung 03/2005).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung entsprechend dem angewandten Bewertungsverfahren und unter Berücksichti-

gung der gebietsintern vorgeschlagenen Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ein weiterer, externer Kompensationsbedarf von ca. 1.9 ha Fläche ergibt. Dies gilt beispielhaft unter der Voraussetzung einer Aufwertung von Ackerland in Streuobstwiesen. Auf das Grünordnungsgutachten und die darin u.a. beschriebenen Vorschläge für Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird ansonsten verwiesen.

Bei Realisierung der zeichnerisch festgesetzten Alleebaumpflanzungen mit Einhaltung der Qualitätsangaben und Pflegehinweise, kann die ermittelte externe Ausgleichsfläche je gepflanzten Baum um rund 80 qm gemindert werden. Zeichnerisch festgesetzt wurden 25 Alleebäume x 80 qm, was einer Minderung von rund 2.000 qm Fläche entspricht.

Ausgehend vom Verbleib großer Anteile des Bodenaushubs im Baustellenbereich (vgl. zeichnerische Festsetzung Lärmschutzwall), dadurch kurzen Transportwegen und Bepflanzung des Walls, Pflegemaßnahmen der Strauchpflanzungen, wird ein weiterer Flächenabzug von 2.000 qm von der ermittelten „Vollausgleichsfläche" von 18.860 qm für angemessen gehalten. Es verbleibt als Bedarf somit für einen idealen Vollausgleich eine Fläche von 14.860 qm, das sind 1,5 ha.

Die Gemeinde Neuhausen hat ein Ökokonto eingerichtet. Auf diesem gemeindeeigenen Ökokonto wurde unter der Lfd. Nr. 1 die 1999 im gesamten Gemeindegebiet von Neuhausen zerstreut durchgeführte Pflanzung von Obsthochstämmen eingebucht. Die Maßnahme - es wurden insgesamt 256 Bäume gepflanzt - wurde am 06.03.2003 durch die untere Naturschutzbehörde (Landratsamt Enzkreis) als Ausgleichsmaßnahme anerkannt.

Für den planexternen Kompensationsbedarf von 1,5 ha ist für den Bebauungsplan „Lauwiesen" vom Ökokonto das Äquivalent von 150 Bäumen (= 15.000 Ökopunkte) abzubuchen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist der Eingriff zur Sicherung und Stärkung der örtlichen Wohnfunktion unvermeidlich. Die Gemeinde hat die gutachterlichen Vorschläge zur Eingriffs-Ausgleichs-Regelung mit den weiteren Belangen des § 1 BauGB abzuwägen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein geplantes Wohngebiet handelt, sind neben den Belangen des Umweltschutzes insbesondere die Belange des § 1 (5) Nr. 2 BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ...., Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung .... und Bevölkerungsentwicklung) sowie des § 1 (5) Nr. 4 BauGB einzustellen (Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes). Im Rahmen dieses Abwägungsvorgangs kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen angesichts der landschaftsorientierten Randlage des Plangebiets angemessen, geeignet und daher umzusetzen sind.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Städtebaulich-gestalterische Zielsetzungen

Ziel ist es, einen maßvoll verdichteten Wohnstandort zu schaffen, der die vorhandene Baustruktur des angrenzenden Bestandes fortführt und einen Übergang zum umgebenden Natur- und Landschaftsraum schafft. Insbesondere wird die fernsichtwirksame Randlage des Plangebiets zu einem wesentlichen Kriterium der städtebaulichen Konzeption.

5.2 Verkehrserschließung

Die Hauptzufahrt zum künftigen Baugebiet erfolgt über einen neuen Anschluss in Form eines Linksabbiegers mit Querungshilfe an die Hohenwarter Strasse (L574). Über weitere Anschlüsse an die Allmend-, Höhen- und Erlenstrasse wird das Gebiet mit der bestehenden Ortslage

vernetzt. Der entlang des südlichen Ortsrandes verlaufende Wirtschaftsweg wird mit einem Straßenprofil von 5.80 m zzgl. 1.50 m Gehweg ausgebaut. Nördlich des auszubauenden Wirtschaftswegs erschließt eine Straßenschleife (verkehrsberuhigte Mischfläche mit einer Breite von 5.80 m) den rückwärtigen Teil der Parzellen an der Nagoldstrasse. Die Flächen nördlich des Kindergartens werden ebenfalls über eine Straßenschleife mit 5.80 m breiter Mischfläche erschlossen.

Auch die Strasse zum vorhandenen Kindergarten wird mit einem Straßenprofil von 5.50 m zzgl. 0.30 m Schrammbord und 1.50 m Gehweg ausgebaut. Im Bereich des Kindergartens werden aufgrund des dort vorliegenden Bedarfs Stellplätze angeordnet. Die bestehende Wirtschaftsweg-Verbindung zum Sportplatz / Motorradclub wird an das neue Straßennetz angeschlossen. Ein am künftigen Südrand des Gebiets geplanter neuer Wirtschaftsweg (Schotterrasen mit 4.00 m Breite) sichert die Andienung der Ackerparzellen.

Die Höhenlage der Strassen wird so gewählt, dass der Anschluss an die Schönblickstrasse gewährleistet ist, der zu entsorgende Erdaushub minimiert wird und die Gestaltung des Baugebiets im Hinblick auf seine Höhenentwicklung in der Ortsrandlage landschaftsverträglich bleibt.

ÖPNV-Verkehr ist im Baugebiet nicht vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung und die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgen über Anschluss an die vorhandenen Netze.

Die Ableitung des erfassten Niederschlagswassers der Dachflächen erfolgt über einen Vorfluter und ein zentrales Rückhalte- bzw. Versickerungsbecken im südlich angrenzenden Waldgebiet.

6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Aufgrund der bekannten Nachfragesituation und der landschaftlichen Nähe wird ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll, werden die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen und zum Teil mit erhöhtem Verkehrsaufkommen verbundenen Nutzungen zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand und innerhalb des Gebiets ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind hingegen nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der maximal 1½-geschossigen Bebauung (das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig) sowie durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen (3.70 m / 8.75 m) wird eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Ortsrandlage angemessene Höhenentwicklung erreicht. GRZ und GFZ entsprechen der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrs-, Erschließungs- und Freiflächenstruktur.

Zur Sicherung eines zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen-Anteils wird festgesetzt, dass die „privaten Pflanzflächen" von jeglicher Überbauung freizuhalten sind.

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen

Die Festsetzungen zum Grenzabstand von Nebenanlagen, Carports und Garagen sichern bei dem geplanten, relativ sparsam bemessenen öffentlichen Straßenraum die Ordnung des ruhenden Verkehrs.

6.4 Zahl der Wohnungen

Im Hinblick auf die Wohnruhe und zugunsten eines angemessenen Grünflächenanteils auf Privatgrundstücken verbietet sich eine unkontrollierte und weitergehende Verdichtung. Daher ist es erforderlich im Plangebiet maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zuzulassen.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Gestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften lassen einerseits genügend Spielraum für eine individuelle Baugestaltung und geben andererseits den gestalterischen Maßstab für das Baugebiet.

7.2 Zahl nachzuweisender Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Deshalb ist es notwendig, Stellplätze in einem erhöhten Umfang von 1,5 Stp / WE auf den privaten Flächen nachzuweisen.

7.3 Führung von Versorgungsleitungen

Die Telekommunikationsleitungen können, der geltenden Rechtslage zufolge, von den Anbietern wahlweise ober- oder unterirdisch geführt werden. Nach Auffassung der Gemeinde führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebiets. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Areals hält es die Gemeinde für angemessen und vertretbar, die oberirdische Verkabelung nur im gegenseitigen Einvernehmen zuzulassen.

8 Bodenordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die freiwillige Bodenordnung vorgenommen.

9 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ‚Lauwiesen' befindet sich im Südosten der Ortslage von Schellbronn, westlich angrenzend an die Hohenwarter Straße (L 674). Südlich des Plangebiets befinden sich der Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn, das Vereinsheim der Motorradfreunde Schellbronn sowie der örtliche Kindergarten. Das Plangebiet befindet sich somit im Einwirkungsbereich unterschiedlicher Schallquellen, deren Geräuscheinwirkungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durch ein schalltechnisches Gutachten zu ermitteln und zu beurteilen waren. Die Ergebnisse des Gutachtens waren bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Mit der Durchführung der schalltechnischen Untersuchungen wurde das Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen (IBK), Freinsheim, beauftragt.

Im Zuge der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens waren die relevanten Fragestellungen zu untersuchen und zu beurteilen hinsichtlich

- des Verkehrslärms, welcher auf schützenswerte Nutzungen innerhalb des Plangebiets einwirkt,

- des vom Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn auf das Plangebiet einwirkenden Sportlärms,
- der vom jährlich auf den zwischen dem Plangebiet und dem Sportplatz gelegenen Flächen stattfindenden Sommerferienlagers des Sportkreises Tübingen ausgehenden Geräuscheinwirkungen,
- der Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des Vereinsheims der Motorradfreunde Schellbronn und
- der Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb des örtlichen Kindergartens

A Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet

Von der östlich an das Plangebiet angrenzenden L 674 gehen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet aus, die im Zuge der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen waren. Anhand der Ergebnisse dieses Untersuchungsschritts wurde festgelegt, ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen aufgrund des Verkehrslärms erforderlich werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans in Neuhausen waren die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm festzusetzen.

Die für die Beurteilung der auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirkenden Verkehrslärmimmissionen maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18.005 Teil 1 *'Schallschutz im Städtebau'* vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18.005 *'Schallschutz im Städtebau'* Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.

Der erforderliche Schallschutz für das geplante Wohngebiet kann durch folgende Maßnahmen sichergestellt werden:

Auf der östlichen Grenze des Plangebiets entlang der Hohenwarter Straße (L 674) wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 2,5 Metern über Geländeniveau, bezogen auf die Höhe des Plangebiets, errichtet.

Hierdurch wird sichergestellt, dass die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte sowohl in am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) als auch in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) in Erdgeschosshöhe im Plangebiet flächendeckend eingehalten werden.

In Höhe des 1.OG treten trotz der Abschirmwirkung des Lärmschutzwalls an der ersten Gebäudezeile entlang der L 674 geringe Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte auf. Aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitungen im geplanten Wohngebiet sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bereits dann erbracht, wenn der aus Wärmeschutzgründen erforderliche Baustandard erfüllt ist. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen werden hier nicht erforderlich.

B Sportlärm

Südlich angrenzend an das Plangebiet 'Lauwiesen' befindet sich der Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn.

Es waren die Auswirkungen des Sportlärms durch den Spiel- und Trainingsbetrieb auf dem Sportplatz auf das Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen. Die Beurteilung des Sportlärms erfolgt anhand der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass beim Spielbetrieb an Sonntagen der für die Ruhezeiten (13.00 – 15.00 Uhr) maßgebliche Immissionsrichtwert von 50 dB(A) in den zum Sportplatz nächstgelegenen Bereichen im Plangebiet überschritten wird. Um eine Verträglichkeit zwischen dem Sportplatzbetrieb und den geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet zu erreich, werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In der vorliegenden Situation bietet es sich an, entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets einen Lärmschutzwall zu errichten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist es nicht möglich, mit einem Lärmschutzwall mit einer vertretbaren Höhe auch die oberen Geschosslagen soweit zu schützen, dass an allen Gebäuden im Plangebiet der für die Ruhezeit maßgebliche Immissionsrichtswert von 50 dB(A) eingehalten wird. Ergänzend zur aktiven Schallschutzmaßnahme wird eine Grundrissorientierung für die weiterhin von den Überschreitungen betroffenen Geschosslagen vorgesehen.

Der erforderliche Schallschutz für das geplante Wohngebiet kann durch folgende Maßnahmen sichergestellt werden:

Auf der südlichen Grenze des Plangebiets in Höhe des Sportplatzes des Fußballclubs Schellbronn wird ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,5 Metern errichtet. Hierdurch wird sichergestellt, dass der für die Ruhezeiten maßgebliche Immissionsrichtwert in Erdgeschosshöhe im Plangebiet flächendeckend eingehalten wird.

Für die verbleibenden Überschreitungsbereiche in den oberen Geschosslagen entlang der Grundstücksgrenze zum Sportplatz sind ab dem ersten Obergeschoss schutzwürdige Aufenthaltsräume mit südorientierten Fenstern sind nur dann zulässig, wenn diese Aufenthaltsräume zusätzlich weitere Fenster, die der Belüftung dienen, auf der West- oder Ostseite haben. Mit dieser Festsetzung wird sowohl dem Anspruch an funktionsfähige Grundrisse als auch den Belangen des Schallschutzes Rechnung getragen.

C Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch das Sommerferienlager des Sportkreises Tübingen

Auf den zwischen dem Sportplatz und dem Plangebiet gelegenen Flächen wird jährlich vom Sportkreis Tübingen über einen Zeitraum von etwa zwei Wochen ein Sommerferienlager durchgeführt. Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Sommerferienlagers sind zu ermitteln und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage zu beurteilen.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen wurde hilfsweise die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 herangezogen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch den Betrieb des Sommerferienlagers im Plangebiet Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Der erforderliche Schallschutz für das Plangebiet kann jedoch durch das Schallschutzkonzept, welches zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen durch den vom Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn ausgehenden Sportlärms entwickelt wurde, erbracht werden.

D **Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Vereinsheims der Motorradfreunde Schellbronn**

Südlich des Plangebiets befindet sich das Vereinsheim der Motorradfreunde Schellbronn. Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Vereinsheims waren zu ermitteln und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage zu beurteilen.

Als Beurteilungsgrundlage für die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Vereinsheims wurde die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz *'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)'* vom 26. August 1998 herangezogen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch den Betrieb des Vereinsheims in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr – lauteste Nachtstunde) geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in den nächstgelegenen Bereichen des Plangebiets nicht ausgeschlossen werden können.

Der erforderliche Schallschutz für das Plangebiet kann jedoch auch im Falle des Vereinsheims der Motorradfreunde Schellbronn durch das Schallschutzkonzept, welches zur Bewältigung der Geräuscheinwirkungen durch den vom Sportplatz des Fußballclubs Schellbronn ausgehenden Sportlärms entwickelt wurde, erbracht werden.

E **Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Gemeindekindergartens Schellbronn**

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet an der Schönblickstraße befindet sich der Gemeindekindergarten Schellbronn. Es waren die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Betrieb des Kindergartens zu ermitteln und beurteilen.

Als Beurteilungsgrundlage für die Geräuscheinwirkungen aufgrund des Kindergartens wurde hilfsweise die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz *'Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)'* vom 26. August 1998 herangezogen, die allerdings nicht originär für Anlagen für soziale Zwecke gilt. Da Anlagen für soziale Zwecke i. d. R. weniger kritisch als gewerbliche Anlagen beurteilt werden, stellt eine Beurteilung auf Basis der TA Lärm eine eher strenge Herangehensweise dar. Führt eine strenge Beurteilung nach TA Lärm zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden, so ist davon auszugehen, dass eine schalltechnische Verträglichkeit zwischen der Anlage für soziale Zwecke, hier: Kindergarten, und den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet gegeben ist.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass keine schalltechnischen Konflikte im Plangebiet durch den Betrieb des Kindergarten Schellbronns zu erwarten sind.

10 Städtebauliche Zahlen

10.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	41.932 qm	
abzüglich		
Straßenanschluss	600 qm	
bestehender Wirtschaftsweg	198 qm	
Private Grünflächen	324 qm	
Bruttobauland	**40.810 qm**	**100%**
davon		
Öffentliche Straßenflächen	5.296 qm	
Öffentliche Geh- und Fusswegeflächen	936 qm	
Öffentliche Stellplätze	113 qm	
Öffentliche Verkehrsgrünflächen	594 qm	
Flächen für Schallschutzwall	1.258 qm	
Flächen für neuen Wirtschaftsweg	836 qm	
Nettobauland	**31.777 qm**	**78%**

10.2 Grundstücke, Wohneinheiten und Einwohner

70 Einzelhäuser	x 1.5	Wohneinheiten (WE)	=	105 WE
105 Wohneinheiten	x 2.5	Einwohner (EW)	=	263 EW
105 Wohneinheiten		bezogen auf 4.1 ha	=	26 WE/ha
263 Einwohner		bezogen auf 4.1 ha	=	64 EW/ha

F

Anlagen

Anlage 1: Grünordnungsgutachten als gesonderte Broschüre
Anlage 2: FFH-Verträglichkeitsprüfung als gesonderte Broschüre
Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten als gesonderte Broschüre