

**Gemeinde
Allmersbach im Tal
OT Allmersbach**

**Bebauungsplan
„Wasenfeld-1.Erweiterung“**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil
mit Begründung und Umweltbericht**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor.

Allmersbach im Tal, 24.04.2012/17.07.2012/25.09.2012
11.035



HEITZMANNPLAN

▫STADT ▫LANDSCHAFT ▫KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

**Gemeinde
Allmersbach im Tal
OT Allmersbach**

**Bebauungsplan
„Wasenfeld-1.Erweiterung“**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil
mit Begründung und Umweltbericht**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor.

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann
Freier Stadtplaner SRL
Freier Landschaftsarchitekt
- Dipl.-Lök M.Eng. Christian Niestegge
Landschaftsökologe
Landschaftsarchitekt i.P.

Allmersbach im Tal, 24.04.2012/17.07.2012/25.09.2012
11.035



HEITZMANNPLAN

»STADT «LANDSCHAFT «KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

I	Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB	1
I.A	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	1
	I.A.1 Ziel und Zweck der Planung.....	1
	I.A.2 Plangebiet.....	1
	I.A.3 Städtebauliche Zielvorstellungen.....	2
	I.A.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	2
	I.A.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	2
	I.A.6 Umweltverträglichkeit.....	3
	I.A.7 Grünordnung.....	3
	I.A.8 Bodenordnung.....	3
	I.A.9 Kosten.....	3
I.B	Umweltbericht.....	4
	I.B.1 Einleitung.....	4
	I.B.1.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans.....	4
	I.B.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	5
	I.B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
	I.B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	6
	I.B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante).....	13
	I.B.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans.....	13
	I.B.3 Zusätzliche Angaben.....	14
	I.B.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.....	14
	I.B.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring.....	14
	I.B.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	15
II	Textliche Festsetzungen.....	16
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
II.B	Örtliche Bauvorschriften.....	19
II.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....	20
II.D	Hinweise.....	21
III	Rechtsgrundlagen.....	23
IV	Verfahrensvermerke.....	24
A	Anhang.....	25
A.1	Externe Ausgleichsmaßnahme „Lohwiesenbach“.....	25
A.2	Artenliste 1: kleinkronige Laubbäume.....	26
A.3	Artenliste Avifauna.....	26
B	Anlagen.....	28

I Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB

Es folgt die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan „Wasenfeld – 1. Erweiterung“ in Allmersbach im Tal (OT Allmersbach):

I.A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

I.B UMWELTBERICHT

I.A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

In Teil A der Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans erläutert.

I.A.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Allmersbach im Tal weist im Ortsteil Allmersbach zur Deckung eines dringlichen Bedarfs an Gewerbeflächen das Gewerbegebiet "Wasenfeld – 1. Erweiterung" aus. Es ist der einzige Gewerbebestandort, der im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang (rechtsgültig seit 07.04.2007) dargestellt ist. Es sind aktuell ortsansässige Betriebe, die hier neu bauen wollen.

I.A.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Wasenfeld“ (Bebauungsplan rechtskräftig seit 03.08.2001). Es wird von der Straße „Im Wasenfeld“ aus erschlossen. Die Fläche umfasst ca. 0,86 ha Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- im Osten: Gewerbegebiet „Wasenfeld“
- im Süden: offene Ackerflächen
- im Westen: offene Ackerflächen
- im Norden: ehemaliger Sendeturm

I.A.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Bebauungskonzept des Bestandsgebietes wird aufgenommen und zurzeit modifiziert, so dass städtebaulich eine hohe Übereinstimmung mit der vorhandenen Bebauung entsteht. Diese westliche Randlage ist auch zukünftig die einzige gewerbliche Entwicklungslage auf dem Gemeindegebiet. Somit muss das schmale Grundstück im Zusammenhang mit der Erschließung eine spätere Entwicklung mit einbeziehen. Erste Gespräche mit dem Verband Region Stuttgart haben stattgefunden. Der bestehende ehemalige Senderturm soll in einer späteren Gesamtentwicklung nach Norden und Westen in die städtebauliche Gesamtkonzeption mit einbezogen werden. Zu berücksichtigen sind der regionale Grünzug und das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, welche die spätere Entwicklung nach Norden und Westen begrenzen werden.

I.A.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der angrenzenden Nachbarschaft wird das Gebiet als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Die städtebauliche Ausformung des Gebietes wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhenentwicklung der einzelnen Dachformen bestimmt. Auf die Festlegung der Geschoszahl und der Geschossflächenzahl wurde bewusst verzichtet, weil daraus oft bei Baugenehmigung Auslegungsprobleme entstehen.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) entspricht der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe in Metern ü. NN \pm 0,30 m) und der daran angeordneten maximale Gesamthöhe des jeweiligen Baukörpers von 10,50 m geregelt. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung, noch Spielräume für die Ausformung der Baukörper bleiben.

Als Dachform sind folgende Möglichkeiten gegeben:

- Satteldächer (SD)
- Pultdächer (PD)
- Tonnendächer (TD) und
- Flachdächer (FD) 50 % begrünt.

Darüber hinaus sind öffentliche Grünflächen zur offenen Regenwasserableitung ebenso wie Standorte für das Anpflanzen von Bäumen festgelegt.

I.A.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt zunächst durch Weiterführung der bestehenden Erschließungsstraße „Im Wasenfeld“. Die weitere Erschließung erfolgt unter Berücksichtigung einer späteren Erweiterung mit einer Ringerschließung. Die Neigungsverhältnisse betragen max. 5 %.

Das anfallende Regenwasser und Dachflächenwasser wird über einen separaten Kanal in die offene Mulde im Süden weitergeleitet.

I.A.6 Umweltverträglichkeit

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht und werden im Umweltbericht unter I.B, als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Eine ökologische Übersichtsbegehung hat am 20.03.2012 durch Dipl.-Biol. Hans-Joachim Scheckeler und Dipl.-Ing. Rainer Heitzmann stattgefunden. Ebenso wurden an 3 Begehungen (22.03.2012, 17.04.2012, 08.05.2012) vogelkundliche Bestandsaufnahmen durchgeführt. Im Gebiet und dessen Randbereich wurde keine Feldlerche vernommen, jedoch im freien Feld in nordwestlicher Richtung in ca. 300-400 m Entfernung. Durch die Planungsmaßnahme ist dieses Revier jedoch nicht betroffen. Ebenso wurden die Vögel im nördlich angrenzenden Gebüsch überprüft, es wurden keine streng geschützten Arten angetroffen. Der streng geschützte Mäusebussard ist als Nahrungsgast im Gebiet, er brütet jedoch dort nicht.

I.A.7 Grünordnung

Im Plangebiet wird durch Pflanzgebote eine Baumstruktur geschaffen, die Standorte sind, nach genauer Bauplanung, um bis zu 5 m variierbar.

I.A.8 Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke werden von der Gemeinde aufgekauft.

I.A.9 Kosten

Die Kosten der Erschließung werden zurzeit ermittelt.

Allmersbach im Tal, 24.04.2012/17.07.2012/25.09.2012

.....
Ralf Wörner
Bürgermeister

I.B Umweltbericht

Teil B der Begründung umfasst den Umweltbericht. Dieser ist in die folgenden 3 Kapitel gegliedert:

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben

I.B.1 Einleitung

Die folgende Einleitung umfasst:

1. Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans und
2. eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

I.B.1.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan (B-Plan) dient der Bereitstellung von dringend benötigten Flächen für expandierende, ortsansässige Gewerbebetriebe am westlichen Ortsrand von Allmersbach. Die sanfte Einbindung des Gewerbegebiets in die offene Landschaft wird vor Ort durch die Kombination von städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen erreicht. Die diesbezüglich ausgearbeiteten Festsetzungen und Angaben sind die Folgenden (vgl. Tab.1).

Tab.1: Festsetzungen und Angaben über den Standort sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens.

	Angaben	
Festsetzungen	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung sind gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO in den Nutzungsschablonen festgesetzt:</p> <p>Gewerbegebiet (GE) mit einer max. GRZ von 0,8. Als Dachform kann zwischen Sattel-, Pult-, Tonnen- oder Flachdächern gewählt werden. Letztere sind zu mindestens 50% zu begrünen. Als maximale Gebäudehöhe sind 10,50 m ab der gewählten Bezugshöhe (BZH in Metern ü. NN) zulässig. Die Verwendung der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei ist unzulässig.</p> <p>Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung zur offenen Oberflächenwasserableitung.</p>	
Standort	Offene Ackerfläche am westlichen Ortsrand von Allmersbach (Gem. Allmersbach i.T.). Erschließung über bestehende Straße „Im Wasenfeld“.	
Art und Umfang	Geltungsbereich	ca. 8.602 m²
	Gewerbegebiet (GE)	ca. 7.055 m²
	- davon 20% private Grünfläche:	ca. 1.411 m²
	öffentl. Straßenverkehrsfläche	ca. 1.195 m²
	Öffentliche Grünfläche (extensiv als Graben zur Oberflächenwasserableitung):	ca. 252 m²
	Feldweg	ca. 100 m²

I.B.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

In der nachfolgenden Tabelle sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Tab.2: Ziele des Umweltschutzes.

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Bodenschutz (§ 1 a BauGB)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei werden Bodenversiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Bodenversiegelung ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein Mindestmaß reduziert worden.
Abfall- und Immissionsschutz	-
Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005)	-
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)	Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Es wurden im Untersuchungsgebiet Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt, ebenso werden dem Baugebiet externe Maßnahmen zugeordnet.
Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz NatSchG)	Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren. Es wurden im Untersuchungsgebiet Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt, ebenso werden dem Baugebiet externe Maßnahmen zugeordnet.
Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) vom 22.07.2009, rechtskräftig seit 12.11.2010.	Das Plangebiet ist als Freiraumstruktur (landwirtschaftliche Fläche) gekennzeichnet. Es sind keine Festsetzungen dargestellt.
Flächennutzungsplan der vVG Backnang (2005 - 2015) (rechtswirk. seit 07.04.2007)	Das Plangebiet ist als Fläche für Gewerbe dargestellt.
Landschaftsplan der vVG Backnang (2005 - 2015)	Das Plangebiet ist als Fläche für Gewerbe dargestellt.
Berücksichtigung bei der Planaufstellung	-

I.B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB Angaben zu:

1. **Bestandsaufnahme** der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
2. **Prognose** über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
3. geplanten **Maßnahmen** zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
4. in Betracht kommenden anderweitigen **Planungsmöglichkeiten**, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

I.B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wurden sowohl der Kompensationsbedarf für das *Schutzgut Boden* als auch für das *Schutzgut Flora und Fauna* bilanziert.

Europäische Vogelschutzgebiete werden von der zu betrachtenden Planung ebenso wenig tangiert, wie Gebiete von *gemeinschaftlicher Bedeutung*. Darüber hinaus sind keine *umweltbezogenen Auswirkungen* auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und / oder Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben.

Die im Folgenden tabellarisch dargestellten Bewertungen bzw. Bilanzierungen erfolgt anhand der einschlägigen Literatur bzw. Bewertungsverfahren.

I.B.2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und das Landschaftsbild und die Nacherholung

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Luft und Klima“ und „Landschaftsbild“ betrachtet.

I.B.2.1.1.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere
--------------------	-------------------------------------

Die hier vorliegende Bilanzierung von Eingriff vs. Ausgleich wurde nach dem von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) zur Verfügung gestellten Bewertungsverfahren „*Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung*“ in der abgestimmten Fassung von August 2005 durchgeführt. In Bezug auf das zu begutachtende Planungsgebiet kann insgesamt ein „Gewinn“ von 564 BWP (Biotopwertpunkten) nach Fertigstellung der Planung beziffert werden.

Eine arten- und naturschutzfachliche Übersichtbegehung fand am 20.03.2012 durch Herrn Dipl.-Biologen Hans-Joachim Scheckeler und Herrn Dipl.-Ing. Rainer Heitzmann statt. Es wurde festgelegt, dass aufgrund der vorhandenen Strukturen eine vogelkundliche Untersuchung (z.B. Feldlerche) im Plangebiet und in den Vegetationsstrukturen des nördlichen Randbereichs durchgeführt wird.

Im Anhang A 3 sind die Ergebnisse dokumentiert.

Die Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet bzgl. des aktuellen Bestands und des zu erwartenden Zustands nach Umsetzung der Planung bzw. Grünordnungsplanung stellt sich wie folgt dar (vgl. Tab. 3 – 5). Die in Bezug auf die Planung zu verwendenden Pflanzen sind im Anhang unter *A.2 Artenliste 1: kleinkronige Laubbäume* zu finden.

Tab.3: Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet - Bestand.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geländebegehungen und der Bewertung nach LUBW (2005).

Erläuterungen zum Bewertungsfaktor:

¹ gew. Ackerfläche

² Gras- / Feldweg

Biotoptyp		Grundwert	Bewertung [Faktor]	Wertspanne	Biotopwert	Wertstufe	Fläche [m ²]	Bilanzwertpunkte [BWP]
Nr.	Bezeichnung							
37.10	Acker	4	1 ¹	-	4	I	8.501,6	34.006
60.25	Grasweg / Feldweg	6	1 ²	-	6	II	100,0	600
Summe							8.602	34.606

Tab.4: Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet – Planung + direkte Ausgleichsmaßnahmen.

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geländebegehungen und eigener Planung sowie der Bewertung nach LUBW (2005).

Erläuterungen: **P** = Planung / Anwendung des Planungsmoduls

Erläuterungen zum Bewertungsfaktor:

¹ Entwässerungsgraben / Grünfläche

² Gewerbegebietsfläche mit maximal 80% Bebauung / Versiegelung

³ öffentl. Straße

⁴ Gras / Feldweg für die Landwirtschaft

⁵ heimische Baumarten, kleinkronig: Stammumfang mind. 12 cm

Biotoptyp		Planungs- wert	Bewertung [Faktor]	Wert- spanne	Biotop- wert	Wert- stufe	Fläche		Bilanzwertpunkte [BWP]
Nr.	Bezeichnung						Stk.	[m²]	
12.61	Entwässerungsgraben	P	11	0,8 ¹	-	9	-	251,7	2.215
60.20	Von Bauwerken bestandene Flächen (80%)	P	1	1 x 0,8 ²	-	1,6	-	7.055,3	11.288
60.50	kleine Grünfläche (priv. Grünfl.) (20%)			4 x 0,2					
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	P	1	- ³	-	1	-	1.194,6	1.195
60.25	Gras / Feldweg	B	6	1 ⁴	-	6	-	100,0	600
45.10- 45.30a	Einzelbäume	P	6	92 ⁵	-	552	-	36	19.872
Summe								8.350	35.170

Tab.5: Bilanz der Biotopwertigkeit von Bestand und Planung.

Bewertungssituation	Biotopwert
Bestand	34.606
Planung	35.170
Bilanz nach der Planung	+ 564

Dieser Überschuss wird als Ausgleich dem Schutzgut „Landschaftsbild“ zugeordnet.

I.B.2.1.1.2 Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt auf einer Ackerfläche von einer überwiegend geringen bis mittleren Wertigkeit und wurde auf Grundlage des Bebauungsplans bilanziert. Als Bewertungsgrundlage wurde das Heft 31 aus der Reihe Luft, Boden, Abfall des Umweltministeriums Baden-Württemberg von 1995 „*Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren*“ sowie die 2006 erschienene Arbeitshilfe „*Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung*“ herangezogen.

In diesem Zusammenhang kann der Kompensationsbedarf mit ca. 4,49 haWE (Hektar-Werteinheiten) beziffert werden, was einem monetären Ausgleich von ca. 18.694 € (1 haWE= 4.167 €) entspricht (vgl. Tab. 6).

Tab.6: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden.

Erläuterungen: nB - natürliche Bodenfruchtbarkeit, AiW - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP - Filter und Puffer für Schadstoffe
 Bewertungsklasse & Funktionserfüllung: 1 - keine, 2 - gering, 3- mittel, 4 - hoch, 5 - sehr hoch

Boden- schätzung	Nutzung			Bewertung der Bodenfunktion						Kompensationsbedarf KB [KB=F (ha) x (B/E - Br/E) haWE]				
	aktuell	Planung	Fläche [F]		B/E			Br/E			rB AiW FP			total
			m ²	ha	rB	AiW	FP	rB	AiW	FP	rB	AiW	FP	
L 4 D 60/58 & Acker / Feldweg	Gewerbefläche / versiegelte Fläche (80%)		5644,21	0,5644	2	3	4	1	1	1	0,564	1,129	1,693	3,3865
	Gewerbefläche / private Grünfläche (20%)		1411,05	0,1411	2	3	4	2	2	3	0,000	0,141	0,141	0,2822
	Verkehrsfläche / versiegelte Fläche		1194,64	0,1195	2	3	4	1	1	1	0,119	0,239	0,358	0,7168
	Entwässerungsgraben		251,68	0,0252	2	3	4	1	2	2	0,025	0,025	0,050	0,1007
L 4 D 60/56	Feldweg (Bestand)		99,98	0,0100	2	3	4	2	3	4	0,000	0,000	0,000	0,0000
Summe des Kompensationsbedarfs KB [in ha Werteinheiten= haWE]													4,4862	
monetäre Ausgleichssumme € (1 haWE=4.167,- €)													18.693,97 €	

Der Eingriff wird schutzgutübergreifend ausgeglichen. Als schutzgutübergreifende Maßnahme wird der bereits renaturierte Lohwiesenbach, eine Ökokontomaßnahme der Gemeinde Allmersbach im Tal, herangezogen. 1 lfdm der genannten Bach-Renaturierung kostet 884,- €, d.h. für 18.693,97 € können 21,5 lfdm refinanziert werden (vgl. A.1 Externe Ausgleichsmaßnahme „Lohwiesenbach“).

I.B.2.1.1.3 Schutzgut Wasser

Aufgrund der vor Ort gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung ist bereits in den Wasserhaushalt der Landschaft in gewisser Art und Weise eingegriffen. Im Folgenden werden in diesem Zusammenhang Oberflächengewässer und das Grundwasser im speziellen betrachtet.

I. Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es werden auch keine Oberflächengewässer im Umfeld tangiert.

II. Grundwasser

Im Planungsgebiet erfolgt kein direkter Eingriff in das Grundwasser. Darüber hinaus wird sämtliches Niederschlagswasser dem Landschaftswasserhaushalt wieder zugeführt (vgl. Grünfläche / graben mit Zweckbestimmung zur offenen Oberflächenwasserableitung). Aufgrund der genannten Tatsachen, Vorkehrungen bzw. Maßnahmen kann der Eingriff in das Grundwasser als gering bewertet werden, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

I.B.2.1.1.4 Schutzgut Luft und Klima

Es handelt sich bei der Ackerfläche um eine klimatisch aktive Fläche, auf welcher es zur Bildung von Frisch- und Kaltluft kommt. Insgesamt ist die Flächengröße in Bezug zu der übrigen landwirtschaftlichen Fläche, d.h. der angrenzenden offenen Landschaft, jedoch als gering zu beschreiben. Das bedeutet, dass aufgrund der angrenzenden, großen und offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen die Funktion der abfließenden Kaltluft weiterhin – erhalten bleibt. Die Siedlungsrelevanz des Planungsgebiets im Speziellen liegt somit im geringen Bereich, da es nur einen äußerst geringen Teil zur siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftproduktion beiträgt.

Insgesamt ist die Bedeutung der Planfläche für dieses Schutzgut "gering". Nachdem für das Schutzgut Luft und Klima keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine spezifische Ausgleichsmaßnahme nicht erforderlich.

I.B.2.1.1.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet dient der Ausweisung dringend benötigter Gewerbegebietsfläche für ortsansässige Unternehmen. Andere Standorte kommen hierfür nach eingehender Analyse, auch unter Berücksichtigung einer Vermeidung von landschaftlicher Zersiedelung nicht in Frage. Darüber hinaus ist dieses Gebiet bereits gewerblich geprägt.

Der Eingriff in das Landschaftsbild und die damit einhergehende Erholung durch diese ergänzende Bebauung ist somit nur als gering zu bewerten. Die landschaftliche Einbindung erfolgt durch die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen.

I.B.2.1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt.

Tab.7: Europäische und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit in punkto Erhaltungsziel und Schutzzweck aufgrund der Planung.

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	JA	NEIN	
<i>europäische Schutzgebietskategorien</i>			
Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		X	-
<i>nationale Schutzgebietskategorien</i>			
Naturschutzgebiet / Naturdenkmal		X	-
Landschaftsschutzgebiet		X	-
Naturpark		X	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotope)		X	-
Wasserschutzgebiete		X	-
Überschwemmungsgebiete		X	-

Wie bereits im Vorfeld dargelegt, werden weder *Europäische Vogelschutzgebiete*, noch Gebiete von *gemeinschaftlicher Bedeutung* tangiert. Darüber hinaus sind keine *umweltbezogenen Auswirkungen* auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und / oder Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben.

I.B.2.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Infolge der geplanten Gewerbegebietserweiterung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Durch die geplante Erweiterung wird vielmehr dringend benötigte Gewerbegebietsfläche für ortsansässige Unternehmen und infolgedessen für die Bevölkerung der Gemeinde Allmersbach im Tal, an einem städtebaulich geeigneten Standort, geschaffen.

I.B.2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Bereich des Plangebiets liegen keine Hinweise vor.

I.B.2.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Auf dem Grundstück erfolgt eine getrennte Ableitung von Oberflächen- und Mischwasser, wobei die Oberflächenwässer in einen offenen Entwässerungsgraben (öffentl. Grünfläche) geleitet und somit dem Landschaftswasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Abfälle werden - wie in der Gemeinde Allmersbach im Tal üblich - getrennt gesammelt und durch die AWG entsorgt.

I.B.2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind möglich, werden empfohlen und sind von der Gemeinde erwünscht.

I.B.2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Flächen sind im Landschaftsplan 2005 - 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang in Teilen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

I.B.2.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Solche Gebiete sind nicht betroffen.

I.B.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach I.B.2.1.1, I.B.2.1.3 und I.B.2.1.4

Dem Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen steht die Schaffung und Bereitstellung von dringend benötigter Gewerbefläche für ortsansässige Unternehmen, an einem aus städtebaulicher Sicht geeigneten Standort gegenüber. Durch die Bebauung werden die Grundwasserneubildung und die Kalt- und Frischluftproduktion nur unerheblich tangiert. Die Eingriffe in die Bodenfunktionen werden schutzgutübergreifend ausgeglichen.

Durch Maßnahmen der Grünordnung werden die Auswirkungen im Gebiet minimiert. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann infolge der angewandten grünordnerischen Maßnahmen, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

I.B.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante)

Beim Bebauungsplan „Wasenfeld-1.Erweiterung“ handelt es sich um eine Maßnahme zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs für ortsansässige Unternehmen bzw. Gewerbebetriebe, an einem städtebaulich überaus geeigneten Standort (Gewerbegebietserweiterung). Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan 2005 - 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang bereits als Fläche für Gewerbe vorgesehen.

Bei der **Durchführung der Planung** würde dies einen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen bedeuten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt über die Grünordnung und der Ausgleich für den Eingriff in den Boden erfolgt extern und monetär über die Renaturierungsmaßnahme „Lohwiesenbach“. Die Umsetzung des B-Plans wäre eine, städtebaulich betrachtet, sinnvolle Erweiterung eines Gewerbegebiets zur Schaffung und Bereitstellung dringend benötigter Gewerbegebietsfläche. Auch in Bezug auf den Schutz der Landschaft, v.a. in Punkto Zersiedelung, ist das Planungsgebiet als richtiger Standort anzusehen. Die Erschließung ist über die bestehende Straße „Im Wasenfeld“ gesichert.

Die Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) hätte den Erhalt landwirtschaftlich genutzter Fläche, beschränkt auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge.

I.B.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Das Plangebiet steht in einem guten städtebaulichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet und stellt eine städtebaulich sinnvolle und bereits im FNP angedachte Erweiterung dar. Andere Planungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungsmöglichkeiten des Gebiets ergeben sich hier aufgrund der räumlichen Situation nicht.

I.B.3 Zusätzliche Angaben

I.B.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

In der nachfolgenden Tabelle sind die Verfahren dargestellt, welche als Untersuchungs- bzw. Planungsgrundlage herangezogen wurden sowie relevanten Hinweise in Bezug auf die Zusammenstellung der Ergebnisse.

Tab.8: Untersuchungs- und Planungsgrundlagen.

Grundlagen	Beschreibung
allg. Datengrundlagen	Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1 : 200 000, CC 7118 Stuttgart Nord (Geolog. Landesamt Baden-Württemberg 1992)
	Bodenschätzungskarte 1 : 10.000, Blatt 7022, Backnang NW (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)
	Geologische Karte von Baden-Württemberg 1 : 25 000, Blatt 7022 Backnang (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 2000)
	Landschaftsplan der VVG Backnang HEITZMANNPLAN 2006
	Flächennutzungsplan der vVG Backnang HEITZMANNPLAN 2006
	Regionalplan 2010 Region Stuttgart Verband Region Stuttgart, verbindlich seit 12.11.2010
	Biotoptypenbewertung Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. - abgestimmte Fassung, August 2005. - Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. - 65 S. (LUBW 2005)
	Bodenbewertung Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. - Heft 31 der Reihe Luft, Boden, Abfall. - 57 S. (Umweltministerium Baden-Württemberg 1995)
gebietsbezogene Datengrundlagen	
ökologische Übersichtsbegehung	Arten- und Naturschutzfachliche Übersichtsbegehung Dipl.-Biologen H.J. Scheckeler und Dipl.-Ing. R. Heitzmann am 20.03.2012

I.B.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Es sind keine Maßnahmen des Monitoring erforderlich.

I.B.3.3

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der hier vorliegende Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wasenfeld-1.Erweiterung“ dient der dringend notwendigen Bereitstellung von Gewerbegebietsfläche in Allmersbach (Gem. Allmersbach im Tal). Bei dem zu betrachtenden Gebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Äcker), welche gem. des FNP 2015 der vVG Backnang als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Mit der geplanten Umsetzung finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Hierbei handelt es sich um die Überbauung bzw. Veränderung landwirtschaftlich genutzter Flächen, einhergehend mit Eingriffen in die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima* sowie *Landschaftsbild*. Aus diesem Grund kommt der *Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf die verschiedenen Schutzgüter* zentrale Bedeutung zu.

Zur bilanzbezogenen Kompensation des Eingriffs in das *Schutzgut Pflanzen und Tiere* werden Kompensationsmaßnahmen im Gebiet vorgeschlagen. Diese sind u.a. Anpflanzungen von Einzelbäumen sowie die Anlage einer extensiven Grünfläche. Letztere dient der offenen Abführung von Oberflächenwasser.

Diesbezüglich ist zu konstatieren, dass das Gebiet hinsichtlich des Schutzguts nach Umsetzung der kurz beschriebenen Maßnahmen einen Bilanzwert von in etwa 35.170 Biotopwertpunkte (BWP) aufweist, was mit einem Plus von ca. 564 BWP gleichzusetzen ist.

Das *Schutzgut Boden* kann im Bearbeitungsgebiet nicht ausgeglichen werden. Entsprechend dem Verlust von ca. 4,49 haWE wurde eine monetäre Ausgleichssumme von ca. 18.694,- € ermittelt. Der Eingriff wird schutzgutübergreifend ausgeglichen. Als schutzgutübergreifende Maßnahme wird der bereits renaturierte Lohwiesenbach, eine Ökokontomaßnahme der Gemeinde Allmersbach im Tal, herangezogen.

Schutzgebiete, d.h. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie EU-Vogelschutzgebiete, sind hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht betroffen oder in irgendeiner Art und Weise tangiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Festsetzungen nach § 1 Abs.5 BauNVO:

Nicht zulässig sind Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe für den Nahrungsmittel- und Genussmittelbereich (Lebensmittel und Getränke), sowie andere zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe.

Festsetzungen nach § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO:

Nicht zulässig ist die nach § 8 Abs. 2 Nr.3 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstelle) und die nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätte).

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die GRZ entsprechend Planeinschrieb:

GRZ = **0,8** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

Die Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 (1) Nr. 1 LBO wird wie folgt festgelegt:

Die **maximale Gebäudehöhe** ist auf 10,50 m ab der gewählten Bezugshöhe festgelegt. Unabhängig von der Dachform handelt es sich um den obersten Gebäudepunkt.

Die im Plan eingeschriebenen Bezugshöhen (EFH) als Erdgeschossrohfußbodenhöhen in m über NN, können gem. § 18 BauNVO um 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

0 = offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 & 2 BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gem. § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude gem. § 2 Abs.2 LBO handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

7. Hofflächen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze entlang der Erschließungsstraße durch Grünstreifen (Breite min. 1,0 m mit kleinkronigen Bäumen bepflanzt) in Abschnitte von max. 10 m zu gliedern.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 + 2 BauNVO)

- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe der baulichen Anlage wird entsprechend im Plan angegebenen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Diese EFH kann um $\pm 0,30$ m nach oben oder unten verändert werden.
- Gebäudehöhe (GH) = max. 10,50 m ab gewählter EFH.

9. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen bis 1,0 m zugelassen.

10. Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

11. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet sind dargestellt: öffentliche Straße und Feldweg.

12. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche unterirdische Stützbauwerke (Hinterbeton von Randeinfassungen) sowie entstehende Böschungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und zu erhalten. Sie verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.

13. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote von Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) nach der Artenliste im Anhang (vgl. A.2 Artenlisten) sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Pflanzstandorte sind von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m variabel.

14. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bereich der Gewerbeflächen sind 20% der genannten Flächen als **private Grünfläche**, d.h. Wiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Die **öffentliche Grünfläche** ist als Wiese anzulegen und im Hinblick auf eine Oberflächenwasserableitung dauerhaft zu pflegen. Zur Einsaat ist eine artenreiche Wiesenmischung zu wählen.

II.B

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD)
- Pultdach (PD)
- Tonnendach (TD)
- Flachdach (FD) (Flachdächer können genutzt werden als Dachgarten, mit Solareinrichtungen belegt oder begrünt werden).

nicht zugelassen sind:

- Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer und andere Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können.

b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Es gelten die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Allmersbach im Tal.

c) Fassadengestaltung:

Bei der Fassadengestaltung ist zu beachten: Außenfassaden sind zu verputzen oder entsprechend zu verkleiden und in gedeckten Farben auszuführen (Hellbezugswerte 20 – 80 nach Eurocolorsystem).

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen, insbesondere Leuchtreklamen sind oberhalb der Gebäudeoberkante nicht zugelassen.

3. Einfriedigungen, Außenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- Einfriedigungen sind zugelassen als Doppelstabmatten-, Maschendraht- und Holzzaun incl. Sockel bis 2,0, m und als freiwachsende und geschnittene Hecken mit Laubgehölzen bis 2,0 m.
- Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze
(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Mit dem Einreichen der Baugesuche ist durch Schnitte durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

5. Geländeänderungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeänderungen durch Aufschüttungen bis 1,0 m zugelassen, ebenso die für die Einhaltung der BZH notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Randbereich der Gebäude.

6. Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Oberflächenwässer (Dach- und Hofflächenwässer) sind in den offenen Entwässerungsgraben abzuleiten.

II.C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- keine -

1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Wasserschutz

Oberflächenwässer, der Landschaft und der Dächer, sind durch Einleitung in den offenen Entwässerungsgraben wieder dem Landschaftswasserhaushalt zuzuführen.

3. Bodenschutz (BBodSchG, LBodSchAG, § 1 a BauGB)

Die Regelungen: „Bodenschutz“ bei Baumaßnahmen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sind zu berücksichtigen.

Wiederverwertung von Erdaushub:

Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Böschungen

Die für die Herstellung von Verkehrsflächen notwendigen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5. Erdarbeiten

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das dem zuständigen Umweltschutzamt sowie dem Gesundheitsamt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis mitzuteilen.

6. Nutzung der Solarenergie

Solaranlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig und von der Gemeinde erwünscht.

7. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

III Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i. V. mit Gesetz vom 23. September 1990, (BGBl. II Seite 885, 1124) sowie durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Die **Landesbauordnung (LBO) für Baden - Württemberg** vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 07, S. 358), in Kraft getreten am 1. März 2010.
- Das **Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG)**
BGBl. Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51 ausgegeben zu Bonn am 6. August 2009, in Kraft getreten seit 01.03.2010.
- Das **Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** in der Fassung vom 13. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 18 vom 16.12.2005 S. 745).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

IV **Verfahrensvermerke**

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 24.04.2012 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am | 04.05.2012 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom | 14.05.2012 |
| | bis | 15.06.2012 |
| 4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom | 14.05.2012 |
| | bis | 15.06.2012 |
| 5. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 17.07.2012 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 27.07.2012 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom | 06.08.2012 |
| | bis | 07.09.2012 |
| 8. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom | 06.08.2012 |
| | bis | 07.09.2012 |
| 9. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | 25.09.2012 |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 9
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | 05.10.2012 |
| 11. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | 05.10.2012 |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

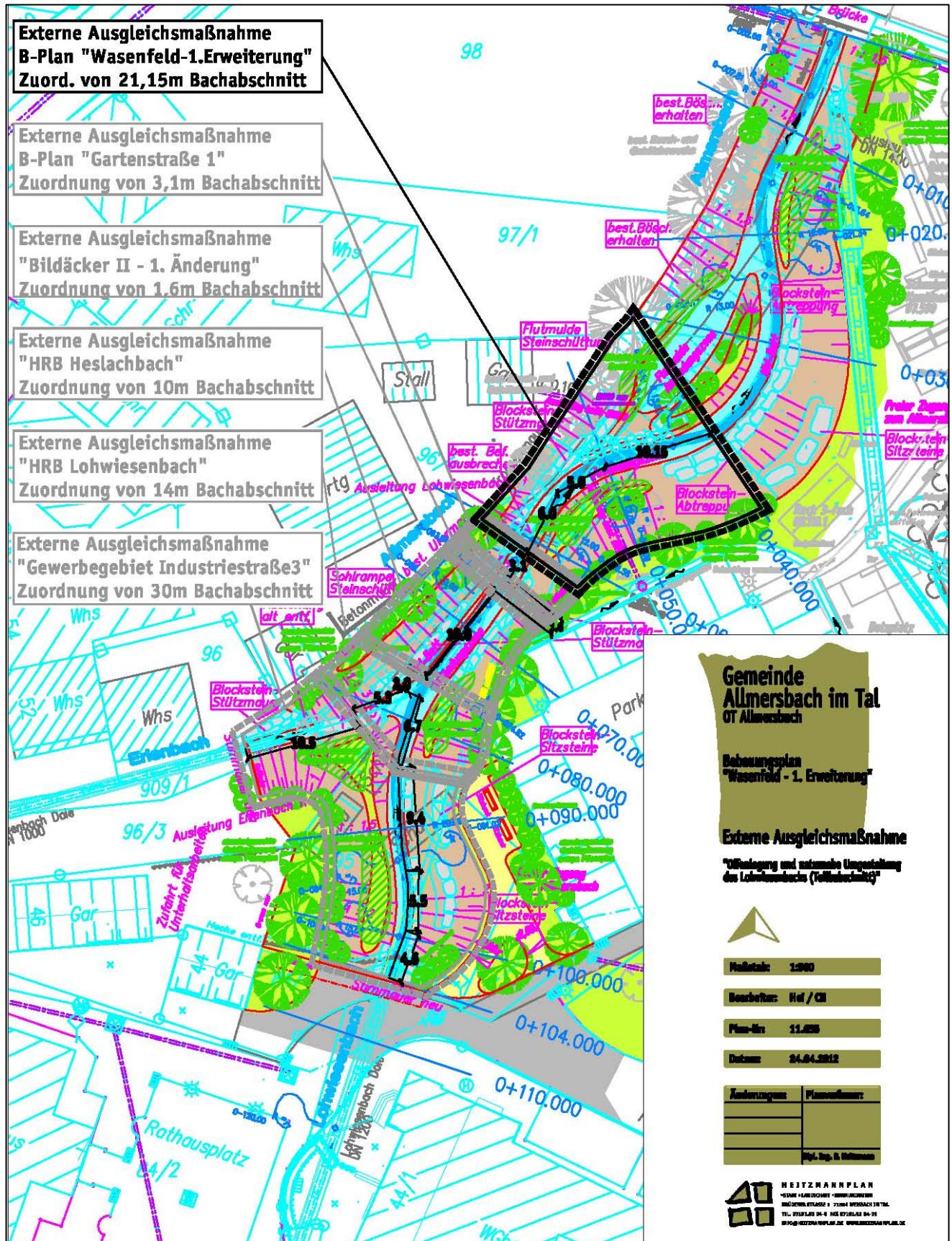
Allmersbach im Tal, 26.09.2012

Gemeinde Allmersbach im Tal,

.....
Ralf Wörner
Bürgermeister

A Anhang

A.1 Externe Ausgleichsmaßnahme „Lohwiesenbach“



A.2 Artenliste 1: kleinkronige Laubbäume

bot. Name		dt. Name	Stammumfang mind.
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn	12 cm
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche	12 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche	12 cm
<i>Sorbus intermedis</i>	-	Mehlbeere	12 cm

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

Der vorgegebene Mindeststammumfang muss gegeben sein. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis der Herkunftsregion HK7 zu beziehen.

A.3 Artenliste Avifauna

Wasenfeld-1. Erweiterung, Allmersbach im Tal

Artenliste Avifauna

Begehungen: 20.03.2012, 17.04.2012, 08.05.2012

- Folgende Arten wurden im Bearbeitungsgebiet und in dessen Randbereichen beobachtet und eingeordnet.

Abk.	Artnamen		RL BW	RL D	EU VRL	BG	Status im UG
Am	Amsel	<i>Turdus merula</i>	n	n	Art.1	b	B
Bf	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	n	n	Art.1	b	B
Bst	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	n	n	Art.1	b	B
El	Elster	<i>Pica pica</i>	n	n	Art.1	b	N
Fsp	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	Art.1	b	B
Ga	Goldammer	<i>Emberiza citronella</i>	V	n	Art.1	b	B
Gbl	Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>	n	n	Art.1	b	BV
Hrs	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	n	n	Art.1	b	B
Hsp	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	n	Art.1	b	B
Hst	Haustaube	<i>Columba livia f. d.</i>	n	n	Art.1	b	N
Km	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	n	n	Art.1	b	B
Mb	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	n	n	Art.1	s	N
Mg	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	n	n	Art.1	b	B
Rt	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	n	n	Art.1	b	BV
St	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	n	Art.1	b	B

- Die Ackerflächen werden von den meisten vorgefundenen Vogelarten als Nahrungsraum genutzt. Es sind überwiegend synanthrope Arten (d. s. Arten, die sich dem Lebensraum Mensch beigesellen und davon auch profitieren).
- Der streng geschützte Mäusebussard ist Nahrungsgast im Gebiet und brütet dort nicht.
- Die Feldlerche (*Alauda arvensis*) wurde in nordwestlicher Richtung auf den großen, zusammenhängenden offenen Ackerflächen in ca. 300 – 400 m Entfernung gehört. Durch die Planungsmaßnahme ist kein Revier der Feldlerche betroffen und eine Beeinträchtigung ist ausgeschlossen.

Rote Liste: 1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet 3 = Gefährdet,
V = Vorwarnliste, W = Wandertiere (s. l.), n = nicht in der Roten Liste geführt

EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-VR): Art. 1: Besonders geschützte Vogelart nach Art. 1
Vogelschutzrichtlinie. Art 4(2): Besonders geschützte Zug- und Wasservögel. Anh. II und
III beschäftigen sich mit jagdbaren Vogelarten.

Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO): b = besonders geschützte Art; s = streng
geschützte Art.

Status im Gebiet: B = Brutvogel, N = Nahrungssuche, U = Vorkommen im Umfeld



Bodenschutz bei Baumaßnahmen

1. Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

2. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte, als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

3. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

4. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

5. Werden im Zuge der Bauarbeiten unerwartet Bodenverunreinigungen bzw. schädliche Bodenveränderungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, zu benachrichtigen. Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder schadlosen und ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7. Für den Umgang mit Böden, die für eine technische Verwertung bzw. eine Erdauffüllung vorgesehen sind, gelten die Vorgaben aus DIN 19731 und der Vollzugshilfe zu § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Hefte 10, 24 und 28 "Luft-Boden-Abfall" des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg bieten weitere wichtige Informationen. Auf das Merkblatt "Erdauffüllungen" des Landratsamtes wird hingewiesen.

8. Grundlage für die Beurteilung von Böden zur Nutzung bzw. Verwertung sind die BBodSchV sowie die Verwaltungsvorschrift „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ des Umweltministeriums des Landes Baden-Württemberg vom 14.03.2007.

Weitere Informationen des Rems-Murr-Kreises finden Sie im Internet unter <http://www.rems-murr-kreis.de>.

MB_Bodenschutz_Bau.doc

Stand: 06.02.2009