

# **Gemeinde Allmersbach im Tal**

OT Allmersbach

## **Bebauungsplan**

### **"Gewerbegebiet I - 4. Änderung"**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Textteil mit Begründung

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

**roosplan**   
Stadt- und Landschaftsplanung

Königsberger Straße 4  
71522 Backnang  
Tel.: 07191 - 9619190  
Fax: 07191 - 9619184  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla  
Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung  
Dr. Miriam Pfäffle, Diplom-Biologin

In Zusammenarbeit mit: Dipl.-Biol. Ute Scheckeler, Weinstraße 32, 69231 Rauenberg  
Dipl.-Biol. Frank Steuerwald, Brunnenweg 5A, 64678 Lindenfels

Projektnummer: 17.007

Stand: 21.11.2017 / 24.04.2018

**INHALT****SEITE**

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>I</b>   | <b>Begründung zum Bebauungsplan</b> .....                               | <b>1</b>  |
| I.1        | Ziel und Zweck der Planung.....   | 1         |
| I.2        | Plangebiet.....   | 1         |
| I.3        | Städtebauliche Zielvorstellungen.....                                   | 2         |
| I.4        | Festsetzungen des Bebauungsplans.....                                   | 2         |
| I.5        | Erschließung, Ver- und Entsorgung.....                                  | 2         |
| I.6        | Grünordnung.....  | 2         |
| I.7        | Bodenordnung.....   | 3         |
| I.8        | Umweltverträglichkeit.....  | 3         |
| I.9        | Artenschutzrechtliche Überprüfung.....                                  | 3         |
| I.10       | Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.....                                 | 4         |
| I.11       | Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden.....              | 4         |
| I.12       | Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Pflanzen und Tiere..... | 6         |
| I.13       | Ausgleichsmaßnahmen.....  | 9         |
| <b>II</b>  | <b>Textliche Festsetzungen</b> .....                                    | <b>14</b> |
| II.A       | Planungsrechtliche Festsetzungen.....                                   | 14        |
| II.B       | Örtliche Bauvorschriften.....   | 17        |
| II.C       | Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....                            | 18        |
| II.D       | Hinweise.....   | 19        |
| <b>III</b> | <b>Rechtsgrundlagen</b> .....   | <b>21</b> |
| <b>IV</b>  | <b>Verfahrensvermerke</b> .....   | <b>23</b> |
| <b>A</b>   | <b>Anlagen</b> .....  | <b>24</b> |

# I Begründung zum Bebauungsplan

## I.1 Ziel und Zweck der Planung

Die in Allmersbach im Tal ortsansässige Firma "Harro Höfliger Verpackungsmaschinen GmbH" stellt Verpackungsmaschinen, u. a. für die Pharmaindustrie her. Durch die gute Auftragslage ist der Firma in den letzten Jahren ein starkes Wachstum gelungen. Die Produktionsstätten werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt, um auf die Marktlage reagieren zu können. Einhergehend damit werden neue Stellplätze für die dazu gewonnenen Mitarbeiter benötigt. Um die umliegenden Straßenräume von parkenden Fahrzeugen der Mitarbeiter zu entlasten, ist eine Erweiterung des östlich des Geltungsbereichs anschließenden, bestehenden Parkplatzes vorgesehen. Durch die Erweiterung des Parkplatzes ist es möglich der Firma "Harro Höfliger Verpackungsmaschinen GmbH" ca. 237 weitere Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Eine Gelände- und Landschaftsuntersuchung hat ergeben, dass der Standort, der für die Erweiterung in Frage kommt, ein gewisses Maß an Höhendifferenzen aufweist. Der höchste Teil des Parkplatzes befindet sich auf einer Höhe von 323,37 müNN im Südwesten, der tiefste Punkt liegt bei 311,36 müNN im Südosten. Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch ein wasserdurchlässiges Betonpflaster erreicht. Um den ökologischen und klimatischen Effekten der großflächigen Versiegelung entgegenzuwirken, werden neben den wasserdurchlässigen Befestigungen, heimische, standortgerechte Laubbäume als Parkplatzbegrünung und extensiv bepflanzte Grünstreifen zwischen den Stellplatzflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan beruht auf dem seit 31.01.2008 rechtgültigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet I - 3. Änderung" (vgl. Anhang A.3)

## I.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Allmersbach im Tal in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Industriestraße und der Friedhofstraße aus erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.363 m<sup>2</sup> Brutto-Fläche. Es grenzen an:

- im Norden: bestehende Betriebs und Wohngebäude
- im Osten: bestehende Betriebsgebäude der Firma "Harro Höfliger Verpackungsmaschinen GmbH"
- im Süden: offene Streuobstwiesenflächen / Tennisanlage
- im Westen: offene Streuobstwiesenflächen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für Gewerbe dargestellt. Die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Gewerbeflächen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan greift die vom FNP vorgesehene Flächennutzung auf.

### **I.3 Städtebauliche Zielvorstellungen**

Das Plangebiet grenzt direkt an bestehende Betriebsgebäude und den bereits bestehenden Parkplatz der Firma "Harro Höfliger Verpackungsmaschinen GmbH" an und schafft dringend benötigte Stellplätze. Die Erweiterung der Stellplatzflächen an dieser Stelle ist für den Betrieb wie auch für die Anwohnern und weitere Gewerbetreibenden im Umfeld als Entlastung der Verkehrssituation zu betrachten. Es soll ermöglicht werden auf dem Gelände der Firma "Harro Höfliger Verpackungsmaschinen GmbH", als Mitarbeiter bzw. Besucher sein Fahrzeug dort und nicht auf den umliegenden Verkehrswegen abzustellen. Bis auf ein geplantes Artenschutzhaus als Ausgleichsmaßnahme sind keine Hochbaumaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

### **I.4 Festsetzungen des Bebauungsplans**

Der Parkplatzbereich wird als private Fläche für Stellplätze und Zufahrten, der Feldweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der bestehende Wanderparkplatz als öffentlicher Wanderparkplatz festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen die Lage der geplanten Stellplätze und der daraus resultierenden Fahrgassen sowie Leitungsrechte mit Schutzbestimmungen für eine Ölferrnleitungen (TAL), Ethylenfernleitung (EPS) und eine Glasfaserleitung (COLT Technology). Eine Grundflächenzahl bzw. Höhenfestsetzungen werden nicht festgesetzt, da es keine Hochbaukörper im Geltungsbereich gibt.

Außerhalb des Geltungsbereichs wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll eine Feldhecke zur Abgrenzung des südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiets umgesetzt werden.

### **I.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im westlichen Teil über die im Nordwesten angrenzende Friedhofstraße. Des weiteren ist die Anbindung an den östlich angrenzenden, bestehenden Parkplatz über den bestehenden Feldweg möglich. Die Zufahrt zum geplanten Parkplatz wird somit ausschließlich über den bestehenden Feldweg erfolgen. Dieser Feldweg muss aus Gründen der zu erwartenden Belastung durch den entstehenden Verkehr befestigt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert flächig über die wasserdurchlässigen Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen, die durch ein Betonpflaster mit hohem Fugenanteil hergestellt werden. Es ist kein zusätzlicher Leitungsbau für die Entwässerung vorgesehen.

### **I.6 Grünordnung**

Durch Pflanzbindung und Pflanzgebote, wird der Erhalt, sowie die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen festgesetzt und rechtlich gesichert. Private und öffentliche Grünflächen sind als artenreiche Wiesen anzulegen.

## **I.7 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Der Feldweg und die Fläche des Wanderparkplatzes sowie seinem direktem Umfeld sind in öffentlichem Besitz.

## **I.8 Umweltverträglichkeit**

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht als gesonderter Umweltbericht im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Überprüfung fand anhand mehrerer Begehungen durch erfahrene Fachbiologen statt und ist in Kapitel I.9 dokumentiert. Aufgrund des Versiegelungsanteils der geplanten Nutzung und der durch den zugrunde liegenden Bebauungsplan bekannten Vornutzung des Bereichs als extensive Wiese, wurde eine Bilanzierung der Eingriffe durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen (vgl. Kapitel I.10 bis I.13).

## **I.9 Artenschutzrechtliche Überprüfung**

Der Planbereich zeichnet sich durch geringe Versiegelung und große Grünflächen aus. Im südlichen und östlichen Bereich findet sich eine große zusammenhängende Wiesenflächen mit mäßig artenreicher Ausstattung. Diese wird nördlich von Gärten und weiteren Wiesenflächen, östlich von einem versiegelten Parkplatz und südlich von einem versiegelten Feldweg begrenzt. Nördlich bzw. westlich der Wiese befindet sich ein Gartengrundstück mit Ziersträuchern und intensiv gepflegter Rasenfläche. An diese schließt westlich eine Grünfläche und ein Schotterparkplatz an. Südlich und westlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Weissacher Tal und Berglen“ (Schutzgebiets-Nr. 1.19.060), das durch offene Landschaften, hauptsächlich Wiesen und Streuobstwiesen, charakterisiert ist.

Im Jahr 2017 wurde das Plangebiet über zwei Begehungen (17.05.2017, 31.05.2017) durch Dipl. Biologen Ute Scheckeler und Dr. Miriam Pfäffle artenschutzrechtlich untersucht. Dabei konnten keine Vorkommen oder potentiellen Lebensräumen bzw. Brutstätten für nach europäischem Recht oder gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Pflanzenarten, Wirbellose, Amphibien, Reptilien oder Fledermäuse gefunden werden.

Bei Brutvögeln wurden hauptsächlich für Allmersbach im Tal und Baden-Württemberg sehr häufig auftretende Arten gefunden, deren lokale Populationen durch die geplanten Eingriffe nicht beeinflusst werden. Die Wiese ist als Nahrungshabitat, vor allem für Arten aus den angrenzenden Streuobstwiesen geeignet. Da der Planbereich weniger reich strukturiert ist, keine alten Bäume auftreten und der, zur umgebenden Landschaft vergleichsweise geringen Fläche, ist sie allerdings nicht als essentiell für große lokale Populationen der zu erwartenden Arten einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass durch den geplanten Eingriff keine Verbotsbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgelöst werden.

Zur Abgrenzung des geplanten Parkplatzes gegen die offene Landschaft und das Landschaftsschutzgebiet wird eine Feldhecke aus standortgerechten Gehölzen an der nördlichen Grenze des Flst.-Nr. 2532 gepflanzt (siehe Abschnitt I.13). Diese dient unter anderem als optische und akustische Schranke und ist vor allem für störungsempfindliche Arten aus den Streuobstwiesen bedeutsam. Zusätzlich dient sie als Filter und Puffer für Schadstoffe.

#### **I.10 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**

Durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die in der nachfolgenden Untersuchung bewertet werden. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltbericht, werden lediglich die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere bewertet.

Zur Bewertung der Umweltauswirkungen wurde der bisher im Untersuchungsgebiet rechtsgültige Bebauungsplan - „Gewerbegebiet I - 3. Änderung“ vom 21.10.2008 – auf seine umweltrelevanten Festsetzungen überprüft und im Bestand bewertet. Anschließend wurden die umweltrelevanten Festsetzungen für Bestand und Planung gegenübergestellt.

Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird das Verfahren der Ökokontoverordnung<sup>1</sup> herangezogen. Die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“<sup>2</sup> sowie anhand des Verfahrens zur Bodenbewertung im Rahmen der Ökokontoverordnung.

#### **I.11 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden**

Der Planbereich befindet sich geologisch in der Einheit der pseudovergleyten Parabraunerde aus lösslehmhaltigen Fließerden und Lösslehm. Die bodenkundlichen Einheiten liegen bei den Werten 3 / 2 / 3,5 (natürliche Bodenfruchtbarkeit / Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Filter und Puffer für Schadstoffe). Somit liegt die Gesamtbewertung der Bodenfunktion der natürlichen Böden bei 2,83 (mittel bis hoch). Diese natürlich gelagerten Böden finden sich auf den öffentlichen und privaten Grünflächen. Versiegelte Flächen und Schotterflächen haben ihre natürliche Bodenfunktionen vollständig bzw. weitestgehend verloren.

Die Bewertung der Bodenfunktionen bzgl. des aktuellen Bestands und des zu erwartenden Zustands nach der Planung stellt sich wie folgt dar (vgl. Tab. 1 - 3).

---

<sup>1</sup> Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖK-VO) vom 19. Dezember 2010.

<sup>2</sup> Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren

**Tab. 1: Bewertung für das Schutzgut Boden – Bestand**

Erläuterungen: nB - natürliche Bodenfruchtbarkeit, AiW - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP - Filter und Puffer für Schadstoffe, WS - Wertstufe, ÖP - Ökopunkte  
 Bewertungsklassen: 0 - keine, 1 - gering, 2- mittel, 3 - hoch, 4 - sehr hoch

\*Die Umrechnung der Wertstufen (WS) von Böden in Ökopunkte pro m<sup>2</sup> erfolgt durch Multiplikation der Wertstufen mit dem Faktor 4.

| Bodenkundliche Einheit | Nutzung im Bestand                    | Fläche [F]<br>m <sup>2</sup> | Bewertung der Bodenfunktion |     |     |      | Ökopunkte [ÖP]     |               |
|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----|-----|------|--------------------|---------------|
|                        |                                       |                              | nB                          | AiW | FP  | WS   | ÖP*/m <sup>2</sup> | ÖP gesamt     |
| k34                    | versiegelte Fläche                    | 964                          | 0                           | 0   | 0   | 0,00 | 4                  | 0             |
|                        | geschotterte Fläche (Wanderparkplatz) | 469                          | 0,5                         | 0,5 | 0,5 | 0,50 | 4                  | 938           |
|                        | Grünflächen                           | 6.930                        | 3                           | 2   | 3,5 | 2,83 | 4                  | 78.540        |
| <b>Summe</b>           |                                       | <b>8.363</b>                 |                             |     |     |      |                    | <b>79.478</b> |

**Tab. 2: Bewertung für das Schutzgut Boden – Planung**

Erläuterungen: nB - natürliche Bodenfruchtbarkeit, AiW - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP - Filter und Puffer für Schadstoffe, WS - Wertstufe, ÖP - Ökopunkte  
 Bewertungsklassen: 0 - keine, 1 - gering, 2- mittel, 3 - hoch, 4 - sehr hoch

\*Die Umrechnung der Wertstufen (WS) von Böden in Ökopunkte pro m<sup>2</sup> erfolgt durch Multiplikation der Wertstufen mit dem Faktor 4.

| Bodenkundliche Einheit | Nutzung in der Planung                | Fläche [F]<br>m <sup>2</sup> | Bewertung der Bodenfunktion |     |     |      | Ökopunkte [ÖP]     |               |
|------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----|-----|------|--------------------|---------------|
|                        |                                       |                              | nB                          | AiW | FP  | WS   | ÖP*/m <sup>2</sup> | ÖP gesamt     |
| k34                    | versiegelte Fläche                    | 5.653                        | 0                           | 0   | 0   | 0,00 | 4                  | 0             |
|                        | geschotterte Fläche (Wanderparkplatz) | 469                          | 0,5                         | 0,5 | 0,5 | 0,50 | 4                  | 938           |
|                        | Grünflächen                           | 2.241                        | 3                           | 2   | 3,5 | 2,83 | 4                  | 25.398        |
| <b>Summe</b>           |                                       | <b>8.363</b>                 |                             |     |     |      |                    | <b>26.336</b> |

**Tab. 3: Ökobilanz des Schutzguts Boden**

| Bewertungssituation            | Ökopunkte      |
|--------------------------------|----------------|
| Bestand                        | -79.478        |
| Planung                        | 26.336         |
| <b>Bilanz nach der Planung</b> | <b>-53.142</b> |

Nach der Umsetzung der geplanten Nutzung entsteht für das Schutzgut Boden im Plangebiet ein **Verlust von 53.142 Ökopunkten** (vgl. Tab. 3). Das Defizit entsteht durch erhöhte Versiegelung und den Verlust an Grünflächen und wird schutzgutübergreifend beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen.

#### **I.12 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Bezüglich des Schutzguts Pflanzen erfolgt eine Bilanzierung der Biotopstrukturen (Eingriff vs. Ausgleich) auf Grundlage der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO 2010). Die Bestandsaufnahme der Biotopfunktion erfolgt auf der Grundlage des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans (vgl. Anlage A.3).

Öffentliche und private Grünflächen im Bestand wurden entsprechend der textlichen Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans als extensiv gepflegte Wiese (Fettwiese) bewertet.

Für die Bestandsbäume wird ein durchschnittlicher Stammumfang von 41 cm angenommen. Dieser ergibt sich durch die Annahme, dass man für einen Baum, mit einem Stammumfang von 15 cm zum Pflanzzeitpunkt, innerhalb von 25 Jahren einen Zuwachs von 65 cm Stammumfang prognostiziert. Dies ergibt einen jährlichen Zuwachs von ca. 2,6 cm. Ein zehn Jahre alter Baum hat dementsprechend einen ungefähren Stammumfang von 41 cm. Für die Planbäume (Pflanzbindungen) wird zum bestehenden Stammumfang der Zuwachs nach 25 Jahren (65 cm) addiert. Dies ergibt einen Stammumfang von ca. 106 cm. Einzelbaumpflanzgebote der Planung werden mit 80 cm Stammumfang veranschlagt. Zur Berechnung der Ökopunkte für jeden Einzelbaum wird anschließend dessen Biotopwert mit seinem Stammumfang multipliziert.

Die Bewertung der Biotopfunktion bzgl. des aktuellen Bestands und des zu erwartenden Zustands nach Umsetzung der Planung stellt sich wie folgt dar (vgl. Tab. 4 - 6).

**Tab. 4: Bewertung für das Schutzgut Biotop – Bestand**

Quelle: Auf Grundlage des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans und der Bewertung nach ÖKVO (LUBW, 2010).

Erläuterung: Die Ermittlung der Ökopunkte in den einzelnen Bereichen erfolgt über Multiplikation des ermittelten Biotopwerts mit der Fläche, bzw. bei Bäumen mit dem tatsächlichen oder zu erwartenden Stammumfang.

<sup>1</sup> Öffentliche und private, extensiv gepflegte Grünflächen

<sup>2</sup> Abwertung aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebiets

<sup>3</sup> Einzelbaumpflanzbindungen (gemittelter Stammumfang = 41 cm)

<sup>4</sup> Öffentlicher Wanderparkplatz

| Biotoptyp - Bestand |   | Grund-Bewertung |          |              | Biotop- | Fläche   |                   | Ökopunkte     |
|---------------------|---|-----------------|----------|--------------|---------|----------|-------------------|---------------|
| Nr.                 | Bezeichnung   | wert            | [Faktor] |              | wert    | [Stk]    | [m <sup>2</sup> ] | [ÖP]          |
| 33.41               | Fettwiese mittlerer Standorte                                 | 13              | 1        | <sup>1</sup> | 13,0    |          | 6.480             | 84.240        |
| 41.22               | Feldhecke mittlerer Standorte                                 | 17              | 0,8      | <sup>2</sup> | 13,6    |          | 447               | 6.079         |
| 45.30b              | Einzelbaum auf mittelwertige Biotoptypen (33.41)              | 7               | 41       | <sup>3</sup> | 287     | 7        |                   | 2.009         |
| 60.10               | versiegelte Fläche  | 1               | 1        |              | 1       |          | 332               | 332           |
| 60.21               | Völlig versiegelte Straße oder Platz                          | 1               | 1        |              | 1       |          | 632               | 632           |
| 60.23               | Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter | 2               | 1        | <sup>4</sup> | 2       |          | 472               | 944           |
| <b>Summe</b>        |   |                 |          |              |         | <b>7</b> | <b>8.363</b>      | <b>94.236</b> |

**Tab. 5: Bewertung für das Schutzgut Biotope – Planung**

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Planung und der Bewertung nach ÖKVO (LUBW, 2010).

Erläuterung: Die Ermittlung der Ökopunkte in den einzelnen Bereichen erfolgt über Multiplikation des ermittelten Biotopwerts mit der Fläche, bzw. bei Bäumen mit dem tatsächlichen oder zu erwartenden Stammumfang.

<sup>1</sup> Öffentliche und private, extensiv gepflegte Grünflächen (wie Bestand)

<sup>2</sup> extensiv gepflegte Grünflächen (Planung)

<sup>3</sup> Einzelbaumpflanzgebote (gemittelter Stammumfang = 80 cm)

<sup>4</sup> Einzelbaumpflanzbindungen (gemittelter Stammumfang = 106 cm)

<sup>5</sup> Öffentlicher Wanderparkplatz

| Biotoptyp - Planung |  | Grund-Bewertung |          | Biotop-           | Fläche |                   | Ökopunkte<br>[ÖP] |               |
|---------------------|--|-----------------|----------|-------------------|--------|-------------------|-------------------|---------------|
| Nr.                 | Bezeichnung  | wert            | [Faktor] | wert              | [Stk]  | [m <sup>2</sup> ] |                   |               |
| 33.41               | Fettwiese mittlerer Standorte                                      | 13              | 1        | <sup>1</sup> 13,0 |        | 1.138             | 14.794            |               |
| 33.41               | Fettwiese mittlerer Standorte                                      | 13              | 1        | <sup>2</sup> 13,0 |        | 612               | 7.956             |               |
| 45.30a              | Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (60.50) | 8               | 80       | <sup>3</sup> 640  | 22     |                   | 14.080            |               |
| 45.30b              | Einzelbaum auf mittelwertige Biotoptypen (33.41)                   | 6               | 106      | <sup>4</sup> 636  | 5      |                   | 3.180             |               |
| 45.30b              | Einzelbaum auf mittelwertige Biotoptypen (33.41)                   | 6               | 80       | <sup>3</sup> 480  | 6      |                   | 2.880             |               |
| 60.21               | Völlig versiegelte Straße oder Platz                               | 1               | 1        | 1                 |        | 5.653             | 5.653             |               |
| 60.23               | Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter      | 2               | 1        | <sup>5</sup> 2    |        | 469               | 938               |               |
| 60.50               | Kleine Grünfläche  | 4               | 1        | 4                 |        | 491               | 1.964             |               |
| <b>Summe</b>        |  |                 |          |                   |        | <b>33</b>         | <b>8.363</b>      | <b>51.445</b> |

Nach Umsetzung der Planung entsteht somit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet ein **Verlust von 42.791 Ökopunkten** (vgl. Tab. 6).

**Tab.6: Ökobilanz des Schutzguts Pflanzen und Tiere**

| Bewertungssituation            | Ökopunkte      |
|--------------------------------|----------------|
| Bestand                        | -94.236        |
| Planung                        | 51.445         |
| <b>Bilanz nach der Planung</b> | <b>-42.791</b> |

**Tab.7: Gesamtbilanz der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere**

| Bewertungssituation            | Ökopunkte      |
|--------------------------------|----------------|
| Bilanz Pflanzen und Tiere      | -42.791        |
| Bodenbilanz                    | -53.142        |
| <b>Bilanz nach der Planung</b> | <b>-95.933</b> |

Die schutzgutübergreifende Gesamtbilanz ergibt einen **Kompensationsbedarf von 95.933 Ökopunkten** (vgl. Tab. 7).

### I.13 Ausgleichsmaßnahmen

Fasst man das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere für das Planungsgebiet zusammen, so ergibt sich eine **negative Ökobilanz 95.933 Ökopunkten**. Um diesen Eingriff auszugleichen werden eine planinterne sowie zwei externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert.

#### Planinterne Ausgleichsmaßnahme:

Zur Förderung von auf der Roten Liste Baden-Württembergs bzw. der Vorwarnliste stehenden Vogelarten wie Schwalben und Sperlingen sowie von Fledermäusen soll innerhalb des Planungsbereichs ein Artenschutzhaus aufgestellt werden. In der Regel befindet sich ein quadratisches oder sechs- bzw. achteckiges Dach auf einem Mast in 4–6 m Höhe. Hier sind künstliche Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben angebracht. Außerdem steht Mehlschwalben genügend rauher Untergrund zur Verfügung, um weitere Nester bauen zu können (Abb. 1). Darüber hinaus finden sich auf beiden Giebelseiten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter. Der nachgebildete Dachkasten ist mit Brutkästen für Höhlenbrüter wie Sperling, Star, und Mauersegler versehen, so dass für die Vögel, gute Nistbedingungen vorhanden sind. Zusätzlich wird im inneren des Artenschutzhauses ein großes Fledermausquartier geschaffen.



Abb. 1: Artenschutzhaus im Detail – hier mit künstlichen Schwalbennestern

Für die beschriebene Maßnahme kommt die Bewertung kleinflächiger Ökokonto-Maßnahmen mit großer Flächenwirkung nach der Ökokonto-Verordnung zum Tragen (ÖKVO, Anlage 2, Absatz 1.3.5). Nach den Bewertungsvorgaben erfolgt bei solchen punktuellen Maßnahmen eine Bewertung über die Maßnahmenkosten. Dabei entsprechen ein Euro Maßnahmenkosten vier Ökopunkten.

Die Herstellungskosten für das Artenschutzhaus belaufen sich inkl. Aufstellung auf etwa 6.000,- € netto. Zuzüglich 19 % MWSt. ergibt dies einen Bruttobetrag von 7.140,- €. Bei der Umrechnung nach dem Herstellungskostenansatz ergeben sich daraus **28.560 Ökopunkte**. Dadurch verbleibt ein Kompensationsdefizit von 67.373 Ökopunkten, das über eine externe Maßnahme ausgeglichen wird.

Die Maßnahme wird im Zuge der Bauleitplanung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans festgeschrieben. Im Rahmen der begleitenden Planung wird eine Zählung der genutzten Nistmöglichkeiten über die ersten 3 Jahre erfolgen.

Externe Ausgleichsmaßnahme Anlage einer Feldhecke auf Flst.-Nr. 2535:

Auf dem südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 2532, soll entlang seiner nördlichen Grenze, parallel zur angrenzenden Straße, auf einer Länge von 120 m eine 5 m breite Feldhecke angepflanzt werden. Diese dient als akustische und optische Abgrenzung der offenen Landschaft gegen das Planungsgebiet und ist insbesondere für störungsempfindliche Arten aus den umliegenden Streuobstwiesen bedeutsam. Zusätzlich dient die Hecke als Puffer und Filter für Schadstoffe.

Die Umsetzung der Maßnahme ergibt einen Kompensationsüberschuss von **600 Ökopunkten** (siehe Tabelle 8).

Tab. 8: Ermittlung der externen Ausgleichsmaßnahme auf Flst.-Nr. 2532 - Bestand (B) vs. Planung (P)

| Biototyp                         |                               | Planungs-<br>wert | Bewertung<br>[Faktor] | Biotop-<br>wert | Fläche |      | Ökopunkte<br>[ÖP] |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|--------|------|-------------------|
| Nr.                              | Bezeichnung                   |                   |                       |                 | Stk.   | [m²] |                   |
| 33.41                            | Fettwiese mittlerer Standorte | <b>B</b> 13       | 1                     | 13              | -      | 600  | -7800             |
| 41.22                            | Feldhecke mittlerer Standorte | <b>P</b> 14       | 1 <sup>1</sup>        | 14              | -      | 600  | 8400              |
| <b>Summe</b> (Planung - Bestand) |                               |                   |                       |                 |        |      | <b>600,00</b>     |

### Externe Ausgleichsmaßnahme „Sanierung der Trockenmauer 'Sonnenhalde'“:

Um das nach Abzug der planinternen Maßnahme „Artenschutzhaus“ und der externen Maßnahme „Anlage einer Feldhecke auf Flst.-Nr. 2535“ verbleibende Defizit von 66.773 Ökopunkten auszugleichen, plant die Gemeinde Allmersbach im Tal eine Sanierung von ca. 20 lfm Trockenmauer mit einer durchschnittlichen Höhe von 1,20 m (Flst.-Nr. 181, 183, 185/1) in Allmersbach im Tal, OT Heutensbach. Diese ist Bestandteil des § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Trockenmauer 'Sonnenhalde' Ortsrand S A.-Heutensbach“ (Biotop-Nr. 170221195073) (Abb. 2). Einige Mauersteine werden bereits vom Hang nach außen gedrückt bzw. sind bereits nach hinten eingefallen und teilweise brüchig (Abb. 3 und 4). Auf längere Sicht ist hier eine Gefährdung durch Einsturz oder Ausbrechen einzelner Steine gegeben. Durch eine Instandsetzung des Abschnitts kommt es zu einer Aufwertung der Landschaft und von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Der Bodenabtrag durch die Erosionswirkung des Wassers wird vermindert und schützt somit den Hang vor dem Abrutschen. Das Niederschlagswasser versickert im Bodenraum hinter der Trockenmauer und wird als Bodenwasser gespeichert. Somit können Pflanzen das Bodenwasser langsam aufnehmen, zusätzlich wird der Oberflächenabfluss reduziert.

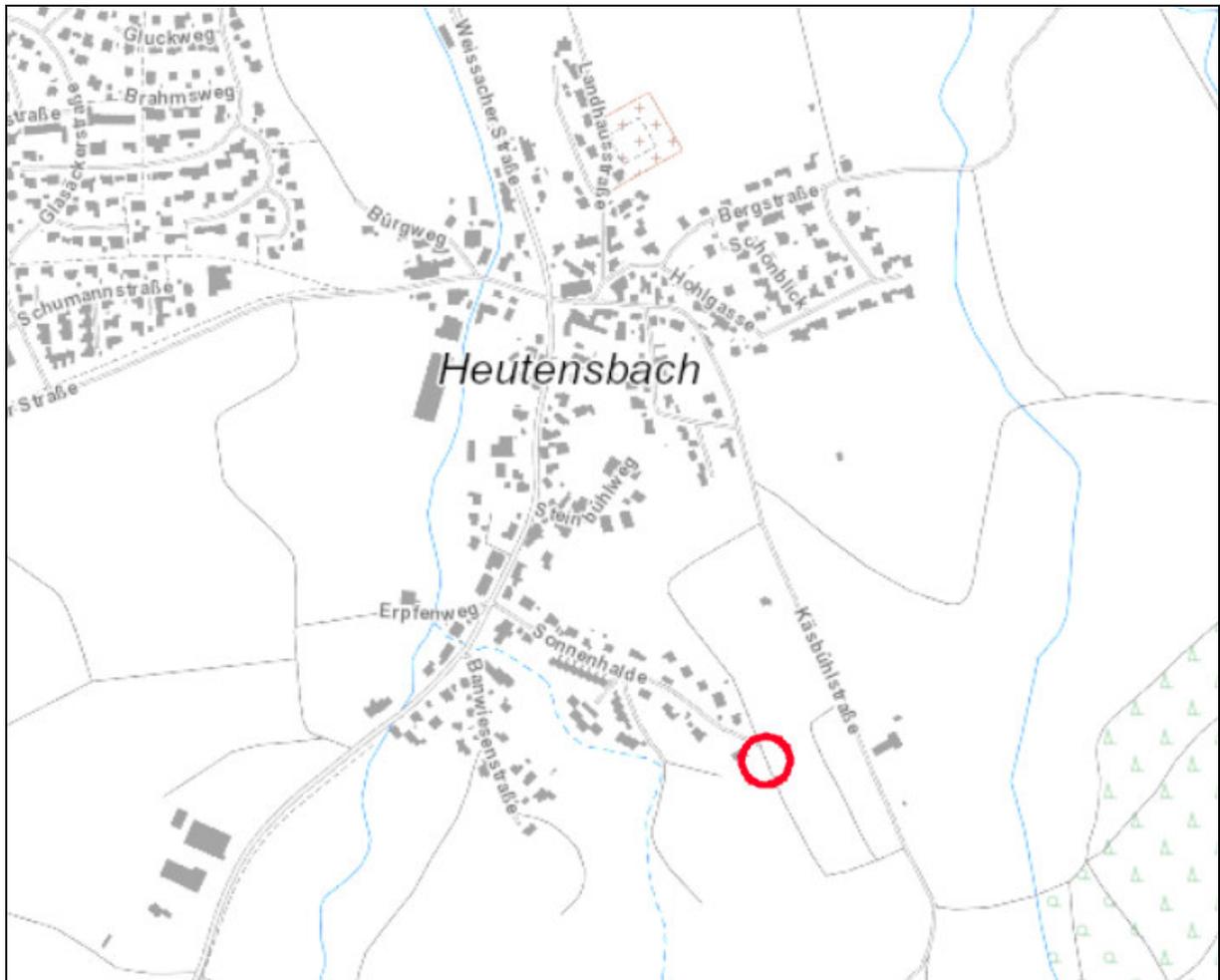
Die Neuanlage der Trockenmauern wird überwiegend in Handarbeit durchgeführt. Das Fundament reicht auf den gewachsenen Boden mit einer Tiefe von ca. 0,8 m; die Fundamentbreite beträgt 1,0 m. Der Grund wird gestampft und verdichtet. Für den Aufbau der Mauer wird soweit möglich das vorhandene Steinmaterial verwendet, welches vorher abgetragen und gelagert wird. Fehlende oder beschädigte Steine werden durch gleichartige neue Steine ersetzt. Für den Aufbau der Mauer werden Steine aus Schilfsandstein mit einer Länge zwischen 30 und 80 cm und einer Höhe zwischen 15 und 30 cm verwendet. Dabei besteht die erste Lage, welche auf das Schotterfundament aufgesetzt wird, aus großen Steinen (50-80 cm Länge x 30 cm Höhe) mit einer Breite von ca. 60 cm. Die Hintermauerung ist ca. 40 cm breit, wird mit Abfallbruchsteinen aufgesetzt und mit groben Schroppen gut verkeilt. Die Schichten werden ca. 15 % nach hinten geneigt eingebaut. Das Hintergemäuer hat die Aufgabe, den gesamten Druck des Hangs abzufangen und dient gleichzeitig als Drainage sowie als Rückzugsorte für Kleinstlebewesen, weshalb hier besondere Sorgfalt beim Bau durch erfahrene Fachbetriebe geboten ist.

Nach diesem Prinzip wird die gesamte Trockenmauer schichtweise mit einem Anlauf von ca. 15 % hergestellt. Die folgenden Schichten sind mindestens 40 bis 50 cm bzw. 35 bis 40 cm breit. Den Abschluss der Trockenmauer stellt die Mauerkrone dar, die mit großen bzw. schweren Steinen hergestellt wird und der Mauer zusätzlich Stabilität gibt. Eine fachgerechte Verzahnung z.B. bei der Ausbildung von Mauerecken ist notwendig und wird mit beidseitigem Anlauf von 15% hergestellt.

Die Bewertung der Maßnahme erfolgt nach dem Herstellungskostenansatz. Dabei entsprechen im Regelfall ein Euro Maßnahmenkosten vier Ökopunkten. Da die Mauer auf Privatgrundstücken liegt und die Eigentümer in der Regel für die Verkehrssicherheit zuständig sind, können allerdings nur drei Ökopunkte pro Euro angerechnet werden. Für die Sanierung muss mit Kosten von mind. 750 €/m<sup>2</sup> Mauer gerechnet werden. Für eine Fläche von 34 m<sup>2</sup> (sichtbare Höhe von 1,20 m inklusive ca. 0,5 m Mauerfuß) ergeben sich damit Herstellungskosten von ca. 25.500 €. Nach dem Herstellungskostenansatz ergibt dies 76.500

Ökopunkte. Durch diese Maßnahme wird das verbleibende Defizit von 66.773 Ökopunkten vollständig kompensiert. Die restlichen Ökopunkte werden dem Ökokonto der Gemeinde Allmersbach im Tal gutgeschrieben.

Es ist zu beachten, dass die Berechnungen nach Ökopunkten erst nach genauer Planung der Ausgleichsmaßnahmen und Abstimmung mit den zuständigen Behörden exakt ermittelt werden können.



**Abbildung 2:** Lage des Vorhabens, ohne Maßstab (rote Markierung)

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19



Abb. 3: Nördlicher Trockenmauerabschnitt



Abb. 4: Einfallende Mauersteine

Gesamtausgleich:

Eine Gesamtbilanz der Ökopunkte von Planung sowie internem und externem Ausgleich ist in Tabelle 9 dargestellt.

Tab.9: Gesamtbilanz der Ökopunkte von Planung und externem Ausgleich

| Bewertungssituation                           |   | Ökopunkte       |
|---|---|-----------------|
| Verlust an ÖP durch die Planung               | - | 95.933,00       |
| Planinterner Ausgleich Artenschutzhaus        | + | 28.560,00       |
| Externer Ausgleich Flst.-Nr. 2532 (Feldhecke) | + | 600,00          |
| Sanierung Trockenmauer "Sonnenhalde"          | + | 76.500,00       |
| <b>Bilanz</b>                                 |   | <b>9.727,00</b> |

Mit Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

## 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. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO

#### 2. Stellplätze

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

Oberirdische Stellplätze sind an den dafür ausgewiesenen Standorten mit wasserdurchlässigen Befestigungen anzulegen.

#### 3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

Im Bereich der Parkplatzerweiterung sind die erforderlichen Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen zur Schaffung des notwendigen Belagsgefälles zugelassen. Ebenso sind Stützmauern in der erforderlichen Höhe (max. 1,5 m) zugelassen. Das bestehende sowie das geplante Gelände einschließlich aller Geländeänderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden. Zur Geländemodellierung soll der im Gelände anstehende Boden verwendet werden.

#### 4. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

**Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote sind nach folgenden Listen anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt dabei, dass mindestens 4 m<sup>2</sup> zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden müssen. Die

Baumscheibe muss mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern bepflanzt sein. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m<sup>3</sup> Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) entsprechend zu schützen. Bei Pflanzungen sollte die natürliche Art, ohne Sortenzüchtung zum Einsatz kommen. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann die Auswahl von Sorten sinnvoll sein. Für die Auswahl von geeigneten Sorten der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

### **Pflanzenliste 1 (Pfl.1):**

Klein - großkronige, hochstämmige Laubbäume, Stammumfang: mind. 12 cm

|                           |   |                                    |
|---------------------------|---|------------------------------------|
| <i>Acer campestre</i>     | - | Feldahorn                          |
| <i>Acer platanoides</i>   | - | Spitzahorn                         |
| <i>Carpinus betulus</i>   | - | Hainbuche                          |
| <i>Cornus mas</i>         | - | Kornellkirsche (Baumform)          |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | Eingriffeliger Weißdorn (Baumform) |
| <i>Prunus avium</i>       | - | Vogelkirsche                       |
| <i>Prunus padus</i>       | - | Traubenkirsche                     |
| <i>Quercus robur</i>      | - | Stieleiche                         |
| <i>Quercus petraea</i>    | - | Traubeneiche                       |
| <i>Sorbus aucuparia</i>   | - | Vogelbeere                         |
| <i>Sorbus aria</i>        | - | Echte Mehlbeere                    |
| <i>Sorbus intermedia</i>  | - | Schwedische Mehlbeere              |
| <i>Tilia cordata</i>      | - | Winter-Linde                       |

### Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis des Herkunftsgebiet 7 – Süddeutsches Hügel- und Bergland nach VWW – Regiosaaten® zu beziehen.

### **Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzbindungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m abweichen.

## 5. **Geh- Fahr und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet sind folgende Leitungsrechte festgesetzt:

- **Leitungsrecht 1 (LR 1):** Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Transalpine Ölleitung GmbH, der Colt Telecom GmbH und der EPS Ethylen-Pipeline-Süd GmbH & Co. KG., zur Sicherung einer bestehenden unterirdischen Ölleitung, eines unterirdischen Lichtwellenleiters und einer Ethylen-Pipeline.

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Leitungsrechts sind alle Leitungsträger zu informieren, sowie deren Schutzanweisungen und Merkblätter zu berücksichtigen. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen anzufordern.

### Schutz der Rohrfernleitungen bei Nutzung des Schutzstreifens:

Es muss sichergestellt sein, dass die Rohrfernleitungen durch die im Schutzstreifen zulässige Nutzung nicht gefährdet wird. Dazu ist der Schutzstreifen von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs, der die Sicherheit der Rohrfreileitung beeinträchtigen kann, freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke nicht errichtet werden, wenn sie eine Wartung der Rohrleitung unmöglich machen.

## 6. **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Im Planbereich sind dargestellt: eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zufahrt Parkplätze / Feldweg sowie ein öffentlicher Wanderparkplatz mit Zufahrt.

## 7. **Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung von Straßenkörper, Stellplatzflächen und Zufahrten sind auf den angrenzenden Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und zu erhalten.

## II.B

### Örtliche Bauvorschriften

(§9 Abs.4 BauGB und §74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

#### 1. Einfriedigungen, Außenanlagen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

- Einfriedigungen (Zäune, Hecken) sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zugelassen, Gartenmauern sind bis 0,5 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Bei öffentlichen Gehwegen ist kein Mindestabstand einzuhalten.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Beläge (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).

#### 2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

#### 3. Niederschlagswasser

(§ 74 Abs.3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von der Stellplatzoberfläche muss flächig über das in den Stellplatzflächen und deren Zufahrten vorgesehene wasserdurchlässige Pflaster mit hohem Fugenanteil versickern. Bei der Pflege der Stellplatzfläche sowie deren Zufahrten ist der Einsatz von Streusalz bei Frost und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Es besteht Auswaschungsgefahr der Schadstoffe, die mit dem Niederschlagswasser in das Erdreich bzw. ins Grundwasser versickern könnten.

Es sind wasserdurchlässige Betonpflastersysteme mit wasserdurchlässigen Schottertragschichten für die gesamten Flächenbefestigungen vorzusehen, um die flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten.

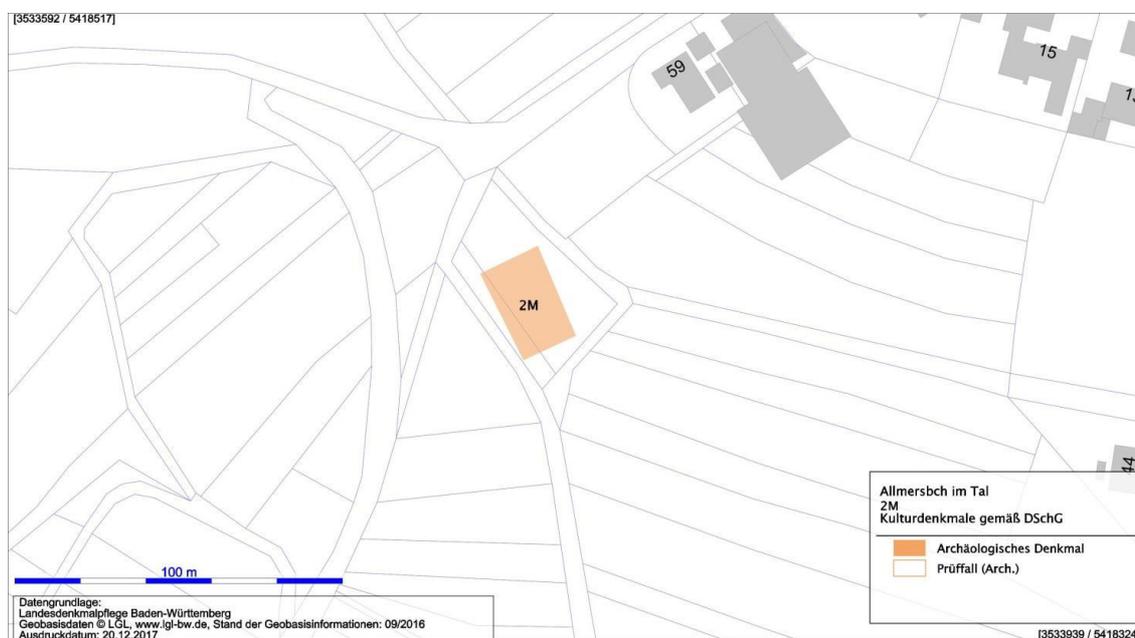
## II.C

### Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 1. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan werden denkmalpflegerische Belange nicht erkennbar betroffen. Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit sind jedoch in direkter Umgebung berührt. Es wird auf die abgegangene Kelter hingewiesen (Kulturdenkmal gem. §2 DSchG 2M). Die Kelter am Altenberg wird erstmals 1536/37 erwähnt und stellt ein heimatgeschichtlich bedeutendes Dokument für die bis Anfang des 20. Jahrhunderts gepflegte Weinbautradition in der Gemeinde dar. Für die Abgrenzung des archäologischen Relevanzraums maßgeblich ist die nachstehende Kartierung.



An der Erhaltung des archäologischen Kulturdenkmals besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche Veränderungen bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

## II.D

## Hinweise

### 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

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III. Das Informationsblatt Nr. 2 „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“, Stand 01.06.2016 des Rems-Murr-Kreises ist zu beachten, ebenfalls die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rems-Murr-Kreis) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rems-Murr-Kreis als untere Wasserbehörde (technische Fachbehörde) zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Dauer der Bauzeit zulässig. Sie bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Bei der Pflege der Stellplatzfläche sowie deren Zufahrten ist der Einsatz von Streusalz bei Frost und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig. Es besteht Auswaschungsgefahr der Schadstoffe, die mit dem Niederschlagswasser in das Erdreich bzw. ins Grundwasser versickern könnten.

### 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. Erdarbeiten**

Werden bei Erdbewegungsarbeiten Untergrundverunreinigungen festgestellt, so ist das umgehend dem Fachbereich Boden und Grundwasserschutz mitzuteilen.

**5. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

**6. Nutzung der Solarenergie**

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

**7. Beleuchtungsanlagen**

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Da von der Beleuchtung, vor allem im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, negative Auswirkungen auf die nachtaktiven Insekten zu erwarten wären, sind nur die Verkehrs- und Stellflächen direkt zu beleuchten. Eine Streuung auf die angrenzenden Grünflächen ist zu vermeiden. Es sind nur tierfreundliche Leuchtmittel (streulicharm, insektenverträglich) zu verwenden. Beleuchtungsanlagen zur großflächigen und dauerhaften Ausleuchtung von Außenanlagen sind nicht zulässig.

### III            Rechtsgrundlagen

**BauGB (2004):** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

**BauNVO (1990):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. v. 13.05.2017.

**LBO (2010):** Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

**PlanzV 90 (1990):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**WG BW (2013):** Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03. Dezember 2013 (GBl. Nr. 17 S. 389); zuletzt geändert durch Artikel 65 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. Nr. 5, S. 99) in Kraft getreten am 11. März 2017.

**BNatSchG (2009):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009; zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) m. W. v. 01.01.2017.

**NatSchG (2015):** Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft vom 23.06.2015; in Kraft getreten am 14.07.2015 (GBl. S. 585)

**Ökokonto-Verordnung ÖKVO (2010):** Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO). – vom 19. Dezember 2010. – Gesetzblatt für Baden-Württemberg. - S. 1089 – 1123.

**FFH-Richtlinie (1992):** Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7); zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193).

**Vogelschutzrichtlinie (2009):** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

**BBodSchG (1998):** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502); zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

**BBodSchV (1999):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554); zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).

**WHG (2009):** Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).

**BImSchG (2013):** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vom 17. Mai 2013; zuletzt geändert durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626).

**TA Luft (2002):** Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002.

**TA Lärm (1998):** Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

**DSchG - BW (1983):** Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale des Landes Baden-Württemberg in der Fassung vom 6. Dezember 1983; zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99).

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

#### IV    **Verfahrensvermerke**

- |    |  |            |                          |
|----|--|------------|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)  | am         | 21.11.2017               |
| 2. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am         | 21.11.2017               |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt                                | am         | 01.12.2017               |
| 4. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)   | vom<br>bis | 11.12.2017<br>19.01.2018 |
| 5. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom<br>bis | 11.12.2017<br>19.01.2018 |
| 6. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der<br>örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO)           | am         | 24.04.2018               |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 6<br>(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt                                     | am         | 04.05.2018               |
| 8. | Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB)   | ab         | 04.05.2018               |

#### **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.

Gemeinde Allmersbach im Tal, den

.....  
Ralf Wörner  
Bürgermeister

## A Anlagen

### A.1 Bodenschutz bei Baumaßnahmen



#### **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



### Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III

1. Bei Bauvorhaben in der weiteren Schutzzone (Zone III) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes sind zum Schutz des Grundwassers die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsverordnung zu berücksichtigen. Die Rechtsverordnungen einschließlich der zugehörigen Lagepläne können bei den zuständigen Gemeinden/Bürgermeisterämtern eingesehen werden. Die notwendigen Schutzvorkehrungen sollten aus Vorsorgegründen bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten (Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung) beachtet werden. Insbesondere gilt das für die Prüfbarkeit der Abwasseranlagen.

2. Die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Wasserschutzgebiet besonders zu beachten und streng zu kontrollieren:

- Eingesetzte Maschinen und Fahrzeuge dürfen kein Öl und Treibstoff verlieren
- Baufahrzeuge sind vorzugsweise auf befestigten Flächen abzustellen
- Unbedingt vor Ort benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern
- Ölbindemittel ist aus Vorsorgegründen bereitzuhalten
- Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein

3. Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken sind das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 "Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten" sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller unbedingt einzuhalten. Insbesondere sind Vorrichtungen für Dichtheitsprüfungen während des Betriebs zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und Rohrverbindungen sowie zu den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen.

4. Arbeitsräume der Bauvorhaben sind so zu verfüllen, dass eine dichtende Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.

5. Straßen, Stellplätze für Lkw sowie öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht auszubilden. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen sowie Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser ist zu sammeln und

aus dem Schutzgebiet herauszuleiten. Einzelne private Pkw-Stellplätze in Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

6. Die Verwertung von Baureststoffen / Bauschutt (z. B. Recyclingmaterial) ist aus Vorsorgegründen grundsätzlich nicht zulässig.

7. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Überprüfung gelten im Wasserschutzgebiet erhöhte Anforderungen. Die "Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe" (VAwS) ist zu beachten.

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

