

**Gemeinde
Allmersbach im Tal
OT Allmersbach**

**Bebauungsplan
„Gartenstraße 1“**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil
mit Begründung und Umweltbericht**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Allmersbach im Tal, 20.03.2012 / 17.07.2012 /
22.01.2013

10.011



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
„Gartenstraße 1“**

- 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

Christian Niestegge, LAiP
Diplom - Landschaftsökologe
M. Eng. Landschaftsarchitektur & Regionalentwicklung

Allmersbach im Tal, 20.03.2012 / 17.07.2012 /
22.01.2013

10.011



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.....	1
	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, Zielen 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)	14
	I.B.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans	14
	I.B.3 Zusätzliche Angaben	15
	I.B.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	15
	I.B.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring.....	15
	I.B.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16
II	Textliche Festsetzungen	17
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
II.B	Örtliche Bauvorschriften.....	20
II.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....	21
II.D	Hinweise	22
III	Rechtsgrundlagen	24
IV	Verfahrensvermerke.....	25

A	Anhang.....	26
A.1	Gutachten des Ing.-Büro S&P vom 06.03.2012	26
A.2	Stellungnahme des Ing.-Büro S & P vom 23.04.2012 an die Gemeinde Allmersbach im Tal	34
A.3	Stellungnahme des Ing.-Büro S & P vom 30.04.2012 zur Überwachung der Trinkbrunnen an das Landratsamt.....	37
A.4	Externe Ausgleichsmaßnahme „Lohwiesenbach“.....	40
A.5	Artenlisten.....	41
	A.5.1 Artenliste 1: Saatgutmischung für die artenreiche Fettwiesen.....	41
	A.5.2 Artenliste 2: kleinkronige Laubbäume	42
	A.5.3 Artenliste 3: hochstämmige Obstbäume	42
B	Anlagen.....	43

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

Im Folgenden erfolgt die Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan „Gartenstraße 1“ in Allmersbach im Tal (OT Allmersbach).

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 des Bedarfs an Wohnbauflächen sowie zur abschließenden Arrondierung der hier bestehenden Bebauung das Baugebiet "Gartenstraße 1" als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

I.A.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich des hier bestehenden Wohngebiets, im Bereich der Gartenstraße im Ortsteil Allmersbach. Es befindet sich in der Zone II des hier festgesetzten Wasserschutzgebiets und umfasst eine Fläche von ca. 2.310 m².

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Dieser wird bei der nächsten FNP-Änderung angeglichen. Die Baufläche wird vom geplanten Baugebiet 1-02 Erpfenfeld (4,92 ha) abgezogen.

I.A.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Baukonzept des Bestandsgebietes wird aufgenommen, so dass städtebaulich eine hohe Übereinstimmung mit der vorhandenen Bebauung entsteht. Darüber hinaus greift der Bebauungsplan den Verlauf der bestehenden Bebauung auf und dient dem Lückenschluss bzw. der abschließenden Ausformung des Wohngebiets in Form von 3 Wohnhäusern.

Die vorgeschlagenen Baukörper orientieren sich an der Umgebung. Es werden hier nur Einzelhäuser zugelassen.

I.A.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der Nachbarschaft wird das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Die städtebauliche Ausformung des Gebietes wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der maximalen Höhenentwicklung bei vorgegebener Dachform und -neigung 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 (EFH = Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ü. NN) und daran angebenen Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die Baufenster sind so ausgelegt, dass unter Wahrung der angestrebten städtebaulichen Grundordnung, noch Spielräume für die Ausformung der Baukörper bleiben.

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 – 35° vorgesehen. Garagen sind in die Wohngebäude zu integrieren oder als freistehende Garagen mit Satteldach auszubilden. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

I.A.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende und in diesem Bereich zu einer Wendepalte ausgeformte Gartenstraße. Das exponierte Gelände macht einen Eingriff in den Hang aus bautechnischen Gründen unumgänglich. Diesbezüglich wurde, aufgrund des hier verorteten Wasserschutzgebiet – Zone II, vom LRA Rems-Murr-Kreis ein Nachweis dahingehend gefordert, dass eine mindestens 2m bindige Deckschicht unter der Baugrubensohle eines jeden Gebäudes vorhanden ist. Dieser Nachweis wurde mit Gutachten von S&P vom 06.03.2012 erbracht (vgl. Anhang A.1).

Trotz des im Plangebiet leicht abfallenden Geländes ist der Anschluss an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben. Des Weiteren ist die Versorgung mit elektrischer Energie über die bestehenden Anlagen gewährleistet.

Die anfallenden Oberflächenwässer der Hof- und Dachflächen werden ohne Ausnahme, aufgrund der Lage in der Wasserschutzgebiet-Zone II, ebenso wie die Abwässer in das vorhandene Kanalnetz abgeführt.

Insgesamt sind in diesem Zusammenhang die Merkblätter des LRA „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ und „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone II“ zwingend zu beachten.

I.A.6 Umweltverträglichkeit

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

I.A.7 Grünordnung

Im Plangebiet wird durch zwei Pflanzgebote eine gestaffelte Baumstruktur geschaffen. Diese erfolgt in Form von kleinkronigen Laubbäumen (Vorgarten) hinzu hochstämmigen Obstbäumen (Garten und angrenzende Fläche für Naturschutz), welche somit aus dem Gebiet in die offene Landschaft überleiten.

I.A.8 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und wird zurzeit als Ackerfläche genutzt.

I.A.9 Kosten

Die Kosten der Erschließung werden z. Zt. ermittelt.

Allmersbach im Tal, 20.03.2012 / 17.07.2012

.....
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, Zielen und Festsetzungen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan (B-Plan) dient der Bereitstellung von Wohnflächen am westlichen Ortsrand von Allmersbach. Darüber hinaus wird durch den B-Plan in diesem Bereich die abschließende Ausformung der Ortsrandlage einhergehenden mit einer gestaffelten, durch Festsetzungen in der Grünordnung geschaffenen Überleitung vom Ort in die offene Landschaft 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>Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer max. GRZ von 0,4. Als Dachform ist das Satteldach (SD) in Ausrichtung und -neigung(30-35°) festgeschrieben Dachform. Die Verwendung der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei ist unzulässig.</p> <p>Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) mit Fahrrecht f. landwirtschaftl. Bewirtschaftung.</p> <p>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, im Überqanq zur offenen Landschaft.</p>	
Standort	OffeneAckerfläche am westlichen Ortsrand von Allmersbach (Gem. Allmersbach i.T.). Erschließung über bestehende Straße „Gartenstraße“.	
Art und Umfang	<p>Geltungsbereich</p> <p>Allgemeines Wohngebiet (WA)</p> <p>- davon 60% private Grünfläche:</p> <p>öffentl. Straßenverkehrsfläche</p> <p>Private Grünfläche (extensiv mit Fahrrecht f. landw. Bewirtschaftung):</p>	<p>ca. 2.311 m²</p> <p>ca. 1.626 m²</p> <p>ca. 975 m²</p> <p>ca. 474 m²</p> <p>ca. 211 m²</p>

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)	Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebiet-Zone II, d.h. die anfallenden Oberflächenwässer (Hof- und Dachflächenwässer) sind ausnahmslos in das bestehende Kanalnetz abzuführen.
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) rechtskräftig seit 12.11.2010	Die Gemeinde ist als Ort mit Eigenentwicklung festgelegt.
Flächennutzungsplan der vVG Backnang (2005 - 2015) (rechtswirk. seit 07.04.2007)	Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Landschaftsplan der vVG Backnang (2005 - 2015)	Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Berücksichtigung bei der Planaufstellung	Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebiet-Zone II. Die Merkblätter „Bauen im Wasserschutzgebiet-Zone III“ und „Bauen im Wasserschutzgebiet-Zone II“ sind zwingend zu beachten.

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 nicht tangiert, jedoch sehr wohl Gebiete von *gemeinschaftlicher Bedeutung* in Form des hier bestehenden Wasserschutzgebiets. Ebenso 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 2.060 BWP (Biotopwertpunkten) nach Fertigstellung der Planung beziffert werden.

Eine arten- und naturschutzfachliche Übersichtbegehung fand am 03.03.2010 durch Herrn Dipl.-Ing. (FH) A. Grauvogl und Herrn Dipl.-Ing. R. Heitzmann statt. Aufgrund fehlender Strukturen (Ackerfläche) wurde eine arten- und naturschutzfachliche Untersuchung für nicht notwendig erachtet.

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.5 Artenlisten* 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 gewöhnliche Ackerfläche

² Gras- / Feldweg

Biotoptyp	Grund-	Bewertung	Wert-	Biotop-	Wert-	Fläche	Bilanzwertpunkte	
Nr.	Bezeichnung	wert	[Faktor]	spanne	wert	[m ²]	[BWP]	
37.10	Acker	4	1	¹ -	4	I	1.782,3	7.129
60.25	Grasweg	6	1	² -	6	II	150,8	905
Summe						1.933	8.034	

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 Umbau von Acker in Grünland als Ausgleich für das Grundwasser
(Fläche für den Naturschutz: außerhalb des Geltungsbereichs)

² Fläche mit maximal 40% Bebauung / Versiegelung

³ private Grünfläche mit fahrrecht für landwirtschaftliche Bewirtschaftung

⁴ heimische Baumarten: Stammumfang mind. 12 cm

⁵ hochstämmige Obstbäume : Stammumfang mind. 12 cm

Biotoptyp		Planungs- wert	Bewertung [Faktor]	Wert- spanne	Biotop- wert	Wert- stufe	Fläche		Bilanzwertpunkte [BWP]
Nr.	Bezeichnung						Stk.	[m²]	
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	P 19	- 1	-	19	-		(856,5)	-
60.20	Von Bauwerken bestandene Flächen (40%)	P 1	1 x 0,4	2	-	2,8	-	1.625,8	4.552
60.50	kleine Grünfläche (priv. Grünfl.) (60%)		4 x 0,6						
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	P 1	-	-	1	-		95,9	96
60.50	kleine Grünfläche (priv. Grünfl.)	P 4	1	3	-	4	-	211,5	846
45.10- 45.30a	Einzelbäume	P 6	92	4	-	552	-	3	1.656
45.10- 45.30c	Einzelbäume	P 4	92	5	-	368	-	8	2.944
Summe								1.933	10.094

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

Bewertungssituation	Biotopwert
Bestand	8.034
Planung	10.094
Bilanz nach der Planung	+ 2.060

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. 0,66 haWE (Hektar-Werteinheiten) beziffert werden, was einem monetären Ausgleich von ca. 2.770 € (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, SnV - Sonderstandort für natürliche Vegetation, AV - Archiv der Natur und Kulturgeschichte.
 Bewertungsklasse & Funktionserfüllung: 1 - keine, 2 - gering, 3- mittel, 4 - hoch, 5 - sehr hoch

Boden-schätzung	Nutzung		Fläche [F]		Bewertung der Bodenfunktion						Kompensationsbedarf KB			
	aktuell	Planung	n ²		BvE			BnE			[KB = F (ha) × (BvE - BnE) haWE]			
			m ²	ha	nB	AiW	FP	nB	AiW	FP	nB	AiW	FP	total
L 4 DV 58/53	Acker	Baufläche / versiegelte Fläche (40%)	638,16	0,0638	2	3	3,5	1	1	1	0,064	0,128	0,160	0,3510
		Baufläche / private Grünfläche (60%)	956,94	0,0957	2	3	3,5	2	2	2	0,000	0,096	0,144	0,2392
		private Grünfläche (extensiv)	187,23	0,0187	2	3	3,5	2	3	3	0,000	0,000	0,009	0,0094
L 4 DV 58/53	Grünland	Baufläche / versiegelte Fläche (40%)	12,28	0,0012	2	3	3,5	1	1	1	0,001	0,002	0,003	0,0068
		Baufläche / private Grünfläche (60%)	18,42	0,0018	2	3	3,5	2	2	2	0,000	0,002	0,003	0,0046
		Zuwegung / versiegelte Fläche	95,90	0,0096	2	3	3,5	1	1	1	0,010	0,019	0,024	0,0527
		private Grünfläche (extensiv)	24,22	0,0024	2	3	3,5	2	3	3	0,000	0,000	0,001	0,0012
Summe des Kompensationsbedarfs KB [in ha Werteinheiten= haWE]													0,6649	
monetäre Ausgleichssumme € (1 haWE = 4.167,- €)													2.770,66 €	

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 2.770,66 € können 3,1 lfdm refinanziert werden. Eine Aufteilung der verwendeten Fördermittel und der Eigenfinanzierung wurde bei dieser Kostenzuordnung berücksichtigt.

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

Das Planungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzgebiet-Zone II (engeres Schutzgebiet) des „Tiefenbrunnen Erlenwiesen und Krautgarten“. Das bedeutet, dass anfallende Oberflächenwässer (Hof- und Dachflächenwässer) aufgrund des hier bestehenden Schutzstatus nicht im Gebiet verrieselt werden dürfen, sondern stattdessen in das vorhandenen Kanalisationsnetz einzuspeisen sind. Das wiederum verringert die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des direkten Wohngebiets (WA) auf einer Fläche von ca. 1.600m² um bis zu 40% (max. Versiegelung) und damit die Trinkwassergewinnung.

Die zwingende Einhaltung bzw. Gewährleistung einer mindestens 2m starken bindigen Deckschicht unterhalb der Baugrubensohle dient in diesem Zusammenhang dem Schutz des Grundwassers. Die Einhaltung der erforderlichen Stärke der bindigen Deckschicht wurde mit dem Gutachten von S&P vom 06.03.2012 nachgewiesen (vgl. Anhang A.1).

Aufgrund der genannten Tatsachen, Vorkehrungen bzw. Maßnahmen kann der Eingriff in das Grundwasser als gering bis mittel 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 nur in geringem Umfang aktive Fläche, da die Fläche exponiert unterhalb der Bebauung liegt. Frisch- und Kaltluft kann in diesem Bereich somit nur in geringem Umfang gebildet werden, da die oberhalb verortete Bebauung einen Störfaktor darstellt.

Trotz alledem trägt die Fläche über den hangabwärts verlaufenden Bach zur Durchlüftung der Ortsmitte bei. Aufgrund der angrenzenden, großen und offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen bleibt die Funktion der abfließenden Kaltluft weiterhin - auch über die geplante Fläche für Naturschutz - erhalten. 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 fungiert als abschließende Ausformung einer bestehenden Wohnbebauung. Es wirkt somit nicht als Solitär in die Landschaft sondern schließt den Ortsrand vielmehr, infolge der unter I.A.7 Grünordnung bereits dargestellten gestaffelten Baumstruktur, qualifiziert ab.

Der Eingriff in das Landschaftsbild und die damit einhergehende Erholung durch diese ergänzende bzw. abschließende Ortsrandausformung ist somit nur als gering zu bewerten.

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	
europäische Schutzgebietskategorien			
Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		X	-
nationale Schutzgebietskategorien			
Naturschutzgebiet / Naturdenkmal		X	-
Landschaftsschutzgebiet		X	-
Naturpark		X	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotop)		X	-
Wasserschutzgebiete	X		Eingriff
Überschwemmungsgebiete		X	-

Wie bereits im Vorfeld dargelegt, befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der Wasserschutzgebiet-Zone II. Dies hat zur Folge, dass der Schutzzweck grundsätzlich betroffen ist. Die aufgeführten Festsetzungen, sowie die u.a. unter *I.B.2.1.1.3 Schutzgut Wasser Punkt II. Grundwasser* angeführten Maßnahmen zeigen jedoch, dass das Erhaltungsziel und der Schutzzweck nur geringfügig tangiert werden. Dies geht auch aus dem Gutachten des Ing.-Büro S&P vom 06.03.2012 hervor (vgl. Anhang A.1).

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

Infolge der geplanten Arrondierung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Durch das geplante Wohngebiet wird vielmehr ein kleiner Beitrag (3 Einzelhäuser) zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Allmersbach im Tal für die Bevölkerung, an einem städtebaulich geeigneten Standort, geleistet.

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.

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 eines Teils einer landwirtschaftlich genutzten Fläche steht eine abschließende Arrondierung des hier verorteten Wohngebiets gegenüber. Durch die Bebauung werden die Grundwasserneubildung und die Kalt- und Frischluftproduktion nur unerheblich tangiert. Die Eingriffe in die Bodenfunktionen werden schutzgutübergreifend ausgeglichen.

Die Quellen des WSG werden laut Gutachten des Ing.-Büros S&P vom 06.03.2012 nicht beeinträchtigt (vgl. Anhang A.1).

Durch Maßnahmen der Grünordnung (gestaffelte Überleitung von der Siedlung in die Landschaft) 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 „Gartenstraße 1“ handelt es sich um eine Maßnahme zur Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs, an einem städtebaulich überaus geeigneten Standort (Lückenschluss und abschließende Arrondierung). Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan 2005 - 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und dementsprechend zu ändern.

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 aber auch landschaftlich betrachtet, sinnvolle, abschließende Ausformung des Ortsrands. Die Erschließung ist über die bestehende Straße „Gartenstraße“ 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 der bestehenden Bebauung und stellt eine städtebauliche Abrundung des Gebiets dar. Andere Planungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungsmöglichkeiten des Gebiets ergeben sich hier aufgrund der räumlichen Situation nicht.

Die Zufahrt über die Wendeplatte muss gewährleistet sein. Das bedeutet, dass dort ein Parken auf der Straße nicht mehr möglich sein wird.

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	<p>Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg 1 : 200 000, CC 7118 Stuttgart Nord (Geolog. Landesamt Baden-Württemberg 1992)</p> <p>Bodenschätzungskarte 1 : 10.000, Blatt 7022, Backnang NW (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)</p> <p>Geologische Karte von Baden-Württemberg 1 : 25 000, Blatt 7022 Backnang (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 2000)</p> <p>Landschaftsplan der VVG Backnang HEITZMANNPLAN 2006</p> <p>Flächennutzungsplan der vVG Backnang HEITZMANNPLAN 2006</p> <p>Regionalplan vom 22. Juli 2009, rechtskräftig seit dem 12.11.2010. Verband Region Stuttgart</p> <p>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)</p> <p>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)</p>
gebietsbezogene Datengrundlagen	
ökologische Übersichtsbegehung	<p>Arten- und Naturschutzfachliche Übersichtsbegehung Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biologen Ute und H.J. Scheckeler</p> <p>allg. ökologische übersichtbegehung Bewertung der Schutzgüter Heitzmannplan; 06.09.2011</p>

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 „Gartenstraße 1“ dient der dringend notwendigen Bereitstellung von Wohnbaufläche 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 Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Mit der geplanten Umsetzung finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Hierbei handelt es sich um die Überbauung bzw. Veränderung landwirtschaftlich genutzten 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 Eingriffes in das *Schutzgut Pflanzen und Tiere* werden Kompensationsmaßnahmen im Gebiet vorgeschlagen. Diese sind u.a. Anpflanzungen von Einzelbäumen sowie die Anlage einer extensiven Grünfläche und die Schaffung einer Fläche für den Naturschutz. Letztere besteht aus einer extensiven Grünlandfläche, welche von hochstämmigen Obstbäumen bestanden ist.

Diesbezüglich ist zu konstatieren, dass das Gebiet hinsichtlich des Schutzguts nach Umsetzung der kurz beschriebenen Maßnahmen einen Bilanzwert von in etwa 10.200 Biotopwertpunkte (BWP) aufweist, was mit einem Plus von ca. 2.200 BWP gleichzusetzen ist. Die nördlich der geplanten Wohnbebauung verortete externe Maßnahme „Umwandlung von Acker in Wiese“, dient neben der allgemeinen Biotopaufwertung auch dem Grundwasserschutz. Sie ist nicht in der Bilanzierung des Ausgleichs zum Eingriff in das Schutzgut *Flora und Fauna* verrechnet, sondern für sich allein zu betrachten.

Das *Schutzgut Boden* kann im Bearbeitungsgebiet nicht ausgeglichen werden. Entsprechend dem Verlust von ca. 0,66 haWE wurde eine monetäre Ausgleichssumme von ca. 2.770,- € ermittelt. Der Eingriff wird schutzgutübergreifend ausgeglichen. Als schutzgutübergreifende Maßnahme wird der bereits renaturierte Lohwiesenbach, eine Ökokontomaßnahme der Gemeinde Allmersbach im Tal, herangezogen.

Etwaige *Schutzgebiete*, sind bis auf das hier verortete Wasserschutzgebiet *Erlenwiesen und Krautgarten* (WSG-NR. 119076), nicht betroffen oder in irgendeiner Art und Weise tangiert. Der Eingriff in das rechtlich festgesetzte WSG ist unter Berücksichtigung aller Auflagen und Maßnahmen jedoch als unerheblich einzustufen und somit vertretbar.

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. der § 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)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten die im § 4 Abs. 2 Ziff. 2 genannten Nutzungen **nicht zulässig**.

In allgemeinen Wohngebieten werden alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.


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 = **0,4** nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze (vgl. Planeinschrieb)

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

 = nur Einzelhausbebauung in offener Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

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

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan, diese kann innerhalb des Baufensters leicht gedreht werden.

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. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

Nebenanlagen wie Pergolen, Gebäude bis 20 m³ umbauten Raumes wie Gewächshäuser, Wintergärten, Gerätehütten etc. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Anlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.

8. Hofflächen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO + Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet-Zone III“ und „Bauen im Wasserschutzgebiet-Zone II“)

Hofflächen sowie Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten sind in flüssigkeitsdichter Ausführung anzulegen (vgl. LRA-Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet-Zone II“).

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen

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

- Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der baulichen Anlage wird entsprechend dem Eintrag im Plan festgesetzt.
Diese EFH kann um $\pm 0,20$ m nach oben oder unten verändert werden.
- Traufhöhe (TH) = max. 4,00 m ab eingeschriebener EFH
- Firsthöhe (FH) = max. 7,90 m ab eingeschriebener EFH
- Trauf- und Firsthöhe beziehen sich somit immer auf die im Plan eingeschriebene Zahl; ändert die EFH um $\pm 0,20$ m, bleiben Traufe und First immer bezogen auf die eingeschriebene Zahl.

10. 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, ebenso die für die Einhaltung der EFH notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Randbereich der Gebäude.

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

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

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

Im Plangebiet ist dargestellt: öffentliche Straße (Wendeplatte) und Zufahrt zu den Gebäuden, sowie ein Abschnitt als landwirtschaftlicher Weg.

13. 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.

14. 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 den Artenlisten im Anhang (vgl. A.3 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.

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

Die private Grünfläche ist als Wiese (vgl. A.3 Artenlisten) einzusäen und dauerhaft zu pflegen. Darüber hinaus ist die Fläche mit einem Fahrrecht für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung belegt und dient der Andienung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO) werden 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), Dachneigung: max. 30 – 35° (s. Planeinschrieb)
- Garagendächer: - als Satteldächer (SD), Dachneigung max. 30 - 35°
- als Flachdächer (FD), extensiv begrünt

b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Es gelten die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Allmersbach im Tal.

c) Fassadengestaltung:

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

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

- Einfriedigungen sind zugelassen als Maschendrahtzäune und Holzzäune incl. Sockel bis 1,5 m und als freiwachsende und geschnittene Hecken mit Laubgehölzen bis 1,8 m.
- Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Die Gesamthöhe beträgt hier bei Zäunen oder Hecken max. 1,0 m.
- Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)

Pro Wohngebäude ist nur eine Außenantenne für den kombinierten Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

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

Stellplätze und Garagenzufahrten sind gem. dem Merkblatt des LRA Rems-Murr-Kreis „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone II“ in flüssigkeitsdichter Ausführung anzulegen.

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 EFH notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Randbereich der Gebäude.

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

Oberflächenwässer (Dach- und Hofflächenwässer) sind, gem. dem Merkblatt des LRA Rems-Murr-Kreis „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone II“, in die Kanalisation abzuleiten.

Im übrigen sind in diesem Zusammenhang die Merkblätter „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone II“ und „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ des LRA Rems-Murr-Kreis zu beachten.

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

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiete Zone II, demzufolge sind die Merkblätter „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ und „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone II“ des LRA Rems-Murr-Kreis zu beachten.

Grundwasserschutz

Vor einer Bebauung ist eine Befreiung nach § 110 Abs. 1 Wasserschutzgesetz (WG) für das jeweilige Einzelbauvorhaben zu beantragen.

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.

8. Kommunale Abwasserbeseitigung

Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken müssen das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ sowie die Verlege-Richtlinien der Rohrhersteller eingehalten werden.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die Eigenkontrolle von Abwasserbehandlungsanlagen (Eigenkontrollverordnung-EKVO) ist zu beachten.

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 | 20.03.2012 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am | 30.03.2012 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom
bis | 10.04.2012
11.05.2012 |
| 4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom
bis | 10.04.2012
11.05.2012 |
| 5. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 17.07.2012 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 31.08.2012 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 10.09.2012
11.10.2012 |
| 8. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 10.09.2012
11.10.2012 |
| 9. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | 22.01.2013 |
| 10. Genehmigungsverfahren (§ 10 Abs. 2 + 3 BauGB) | vom
bis |
..... |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | |
| 11. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | |

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,

Gemeinde Allmersbach im Tal

.....
Ralf Wörner
Bürgermeister

A Anhang

A.1 Gutachten des Ing.-Büro S&P vom 06.03.2012

zum Antrag auf Befreiung vom Verbot des Errichtens baulicher Anlagen im WSG
Krautgarten und Erlenwiesen nach § 7 der RVO vom LRA Rems-Murr-Kreis

Smoltczyk & Partner

Untere Waldplätze 14 70569 Stuttgart Telefon 0711 / 131 64 - 0 Telefax 0711 / 131 64 - 64 post@SmoltczykPartner.de

Prof. Dr.-Ing. Norbert Vogt
Dr.-Ing. Berthold Rilling

Hon.- Prof. Dr.-Ing. Walter Lächler
Dr.-Ing. Konrad Nübel

Dr.-Ing. Thomas Rumpelt
Dr.-Ing. Roberto Cudmani

S&P

Geotechnik
Hydrogeologie
Umwelttechnik

Gemeinde Allmersbach
Bürgermeisteramt
Herrn BM R. Wörner
Postfach 61
71573 Allmersbach im Tal

Stuttgart, 06.03.12
22:0528B184
KB/su

Dr. Klaus Brenner
Tel: 0711/ 471474
Fax: 0711/4780126

Allmersbach im Tal, Gartenstraße: Flst. 2340
0528 WSG Krautgarten und Erlenwiesen

Antrag auf Befreiung von § 7 der RVO des LRA RMK
Entscheidung des LRA RMK vom 13.07.11

Sehr geehrter Herr Wörner,

das LRA RMK ist in seiner Stellungnahme vom 13.07.11 zu Ihrem Antrag auf **Befreiung von den Verbotbestimmungen der RVO** für das WSG "Tiefbrunnen Erlenwiesen und Krautgarten" für das Errichten von baulichen Anlagen den Feststellungen und Aussagen unseres Gutachtens vom 24.05.11, soweit es die Deckschichten-Mächtigkeit betrifft, nicht gefolgt.

Es sieht daher eine Befreiungsmöglichkeit nur, wenn vier Anforderungen erfüllt sind:

Pkt. 1 betrifft die Dränung der Gebäude

Pkt. 2 fordert den Nachweis, "dass mindestens 2 m bindige Deckschichten unter der Baugrubensohle vorhanden sind",

Pkt. 3 fordert die Stilllegung bzw. Überwachung der Trinkwasserfassungen während der Bauzeit und

Pkt. 4 behandelt Ausgleichsmaßnahmen.

Da die aktuelle Planung zudem von einer Bebauung mit drei Gebäuden statt wie bisher mit zwei Gebäuden ausgeht, haben wir mit Schreiben vom 08.02.12 empfohlen, aus Gründen der Planungssicherheit die Anforderungen der zweiten Bedingung

Smoltczyk & Partner GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Konrad Nübel
Dr.-Ing. Thomas Rumpelt
Dr.-Ing. Berthold Rilling
Dr.-Ing. Roberto Cudmani

Amtsgericht Stuttgart HRB 9451
anerkannte Sachverständige für Erd-/Grundbau
Sachverständige für Eisenbahnbau (EBA)
Beratende Ingenieure VBI
Beratende Geowissenschaftler BDG

Mitglied von Ingenieurkammer
Baden-Württemberg, AIV, ASCE,
BDG, DGGT, DVGW, IAE, IGS,
ISRM, ISSMGE, ITVA, VBI, VDI
www.SmoltczykPartner.de

vorab zu erfüllen und durch ergänzende Kleinbohrungen nachzuweisen.

Herr Heitzmann, Heitzmannplan, hat sich für dieses Vorgehen eingesetzt und es mit Herrn A. Krumwieg, LRA RMK abgestimmt. In Absprache mit Ihnen wurden wir daher am 15.02.12 mit den **Erkundungsarbeiten** beauftragt.

Die Bohranzeige erfolgte am 24.02.12; die dankenswerterweise sehr kurzfristige Stellungnahme mit der Genehmigung der Kleinbohrungen datiert vom 27.02.12.

Am 29.02.12 hat Herr Dipl.-Geol. F. Klingler, **S&P**, den Untergrund auf der geplanten Baufläche durch weitere

3 Kleinbohrungen nach DIN 4021, Tabelle 3, Zeile 2

mit Tiefen von 5,5 m bis 6,0 m

17,5 m insgesamt,

erkundet.

Die Lage der Bohrungen ist, eingemessen unter Bezug auf die Nordwestseite der Wendeplatte, lagegetreu in Anlage 1 eingetragen.

Die Bohrungen wurden als BS 3 bis BS 5 bezeichnet, wobei die Bohrung BS 3 in der N-Ecke des am tiefsten gelegenen Wohnhauses, BS 5 in der W-Ecke des am höchsten gelegenen Wohnhauses und BS 4 etwa auf halber Distanz dazwischen liegt.

Die Ansatzhöhe der Bohrungen wurde mit dem Nivellier eingemessen. Als Höhenbezug diente der Kanaldeckel in der Wendeplatte, dessen Höhe uns mit 299,42 mNN angegeben worden war. Die erbohrten Schichtenfolgen sind in Anlage 2 dargestellt und beschrieben.

Der **Untergrundaufbau** ist identisch mit dem in den beiden früheren Bohrungen (S&P-Bericht vom 24.05.11):

- Zuerst liegt Lösslehm in einer Mächtigkeit von rund 3,5 m.

Seine Konsistenz ist, saisonal bedingt, etwas niedriger als bei der letzten Erkundung: steif und steif bis weich.

Bodenmechanisch ist es ein mittel bis ausgeprägt plastischer Ton: TM bis TA nach DIN 18 196.

- Darunter folgt Fließerde, durch eiszeitliches Bodenfließen hangabwärts verlagertes, bindiges Verwitterungsmaterial der

hangaufwärts anstehenden Schlufftonsteine des höheren Gipskeupers.

Seine Konsistenz ist steif und steif bis halbfest.

Seine Mächtigkeit beträgt mehr als 2 m.

Bodenmechanisch ist auch diese Schicht ein mittel bis ausgeprägt plastischer Ton: TM bis TA nach DIN 18196.

- Als tiefste erbohrte Schicht folgen die Schichten des Gipskeupers.

Sie sind bei BS 3 auf den obersten 0,6 m plastifiziert (W 5) und von halbfester Konsistenz. Darunter, bei BS 4 unmittelbar unter der Fließerde, folgen angewitterte, sehr mürbe Schlufftonsteine (W 3), die ein weiteres Vertiefen der Kleinrammbohrungen nicht zulassen.

Grundwasser wurde nicht angetroffen. Die Bohrungen BS 5 und BS 4 waren bis zur Endteufe trocken ($\geq 293,10$ mNN) und bleiben dies auch bis zum Ende der Geländetätigkeit, bis zur Verschlussung der Bohrlöcher mit Zement-Betonit-Suspension.

In der Bohrung BS 3 sammelte sich jedoch Wasser, das vermutlich aus dem Mutterboden, aus Wurzel- oder Wurmrohren zulief und sich im Bohrloch, in dem ansonsten wasserundurchlässigen Boden, innerhalb von fast fünf Stunden bis 0,55 m u. Gel. ($\hat{=}$ 297,35 mNN) aufstaute. Wie an den angegebenen Höhen erkennbar, kann es sich nicht um eine flächig verbreitete, wasserführende Schicht handeln.

Die Erkundungsergebnisse erfüllen also die Anforderung des **Pktes. 2.** Selbst bei Baugrubensohlen von 3,0 m unter EFH bleiben nach derzeitiger Planung mehr als 3 m bindige Deckschichten unter den Gebäuden bestehen.

Zu **Pkt. 3** merken wir an, dass eine Beeinträchtigung des Tiefbrunnens Erlenwiesen durch die Baumaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

Der Brunnen erschließt sein Wasser im obersten Oberen Muschelkalk, in einer Tiefe von 56 m u. Gelände. Darüber folgen 16 m Lettenkeuper und 40 m Schlufftonsteine des Gipskeupers mit vollständig ausgelaugten Grundgipsschichten und darüber teilweise evtl. wasserführenden Schichten, und zuoberst 4,25 m Fließerde und Talablagerungen.

Verbindungen zwischen dem Baugelände und dem GwLeiter des Oberen Muschelkalks, sind wegen der mächtigen Trennschichten, aber auch wegen zwischenliegender potenziell wasserführender Schichten ausgeschlossen. Eine Überwachung oder gar Abschaltung des Brunnens ist nicht erforderlich.

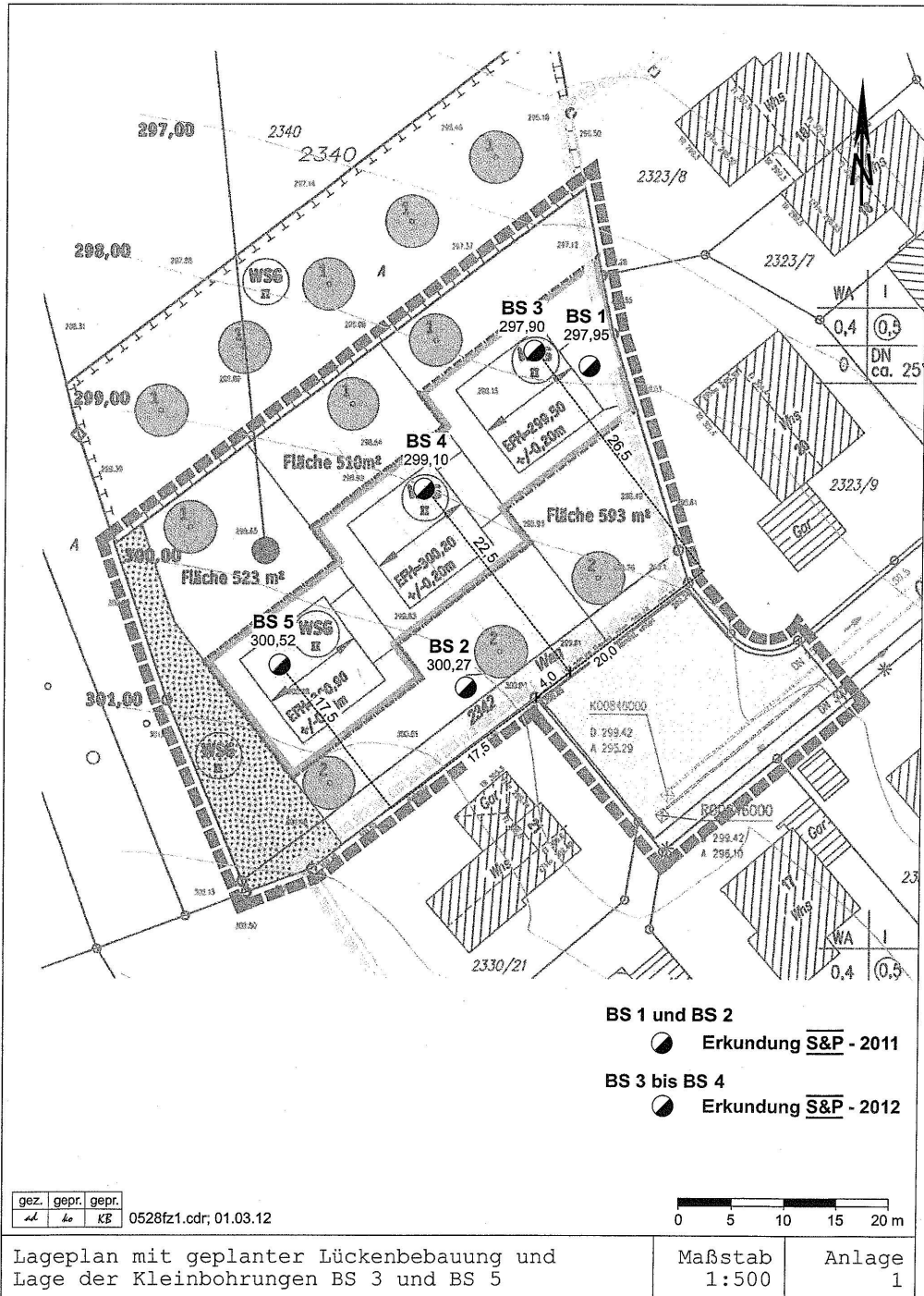
Der Brunnen kann unbesorgt während der gesamten Baumaßnahme für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt werden.

Freundliche Grüße

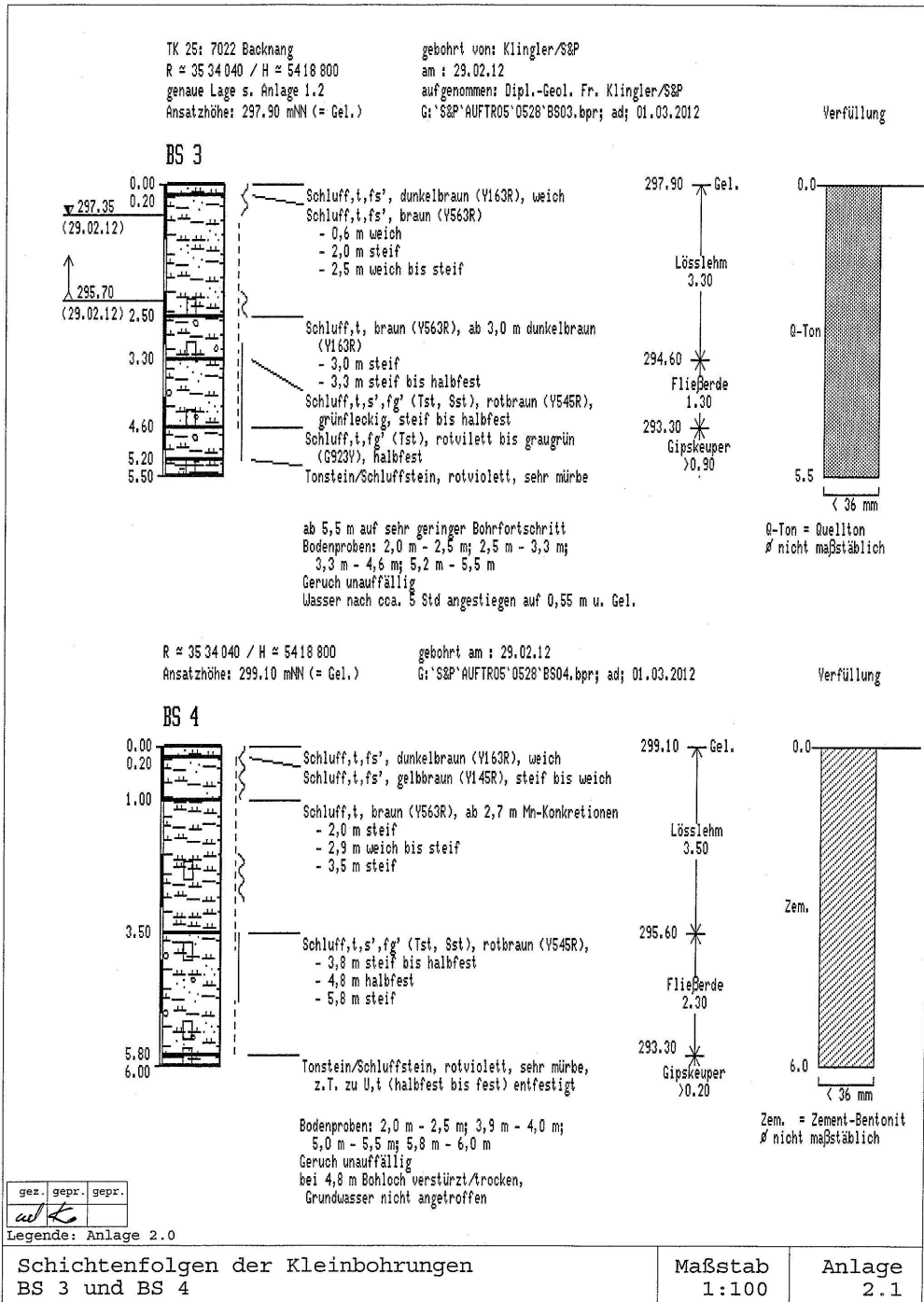


Smoltczyk & Partner GmbH

Anlagen	Anlage
Lageplan (M 1:500) mit geplanter Lückenbebauung und Lage der Kleinbohrungen BS 3 bis BS 5	1
Schichtenfolgen der Kleinbohrungen	
▪ Kurzzeichen und Abkürzungen nach DIN 4023 und DIN 18196	2.0
▪ Schichtenfolgen der Kleinbohrungen (M 1:100)	
* BS 3 und BS 4	2.1
* BS 5	2.2



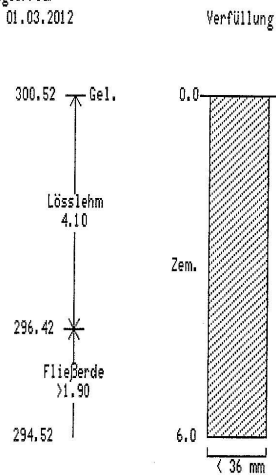
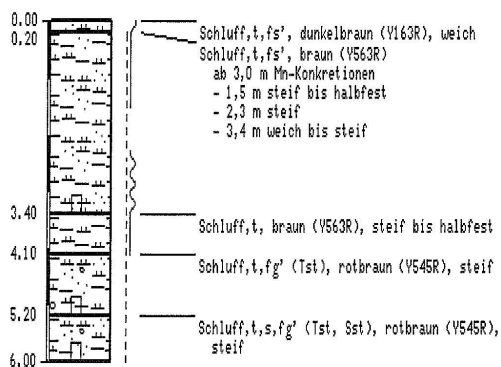
Untersuchungsstellen		Rammsondierung (Dynamic Probing)		Bodenproben				
☒ SCH Schurf	☑ DPL leichte Sonde (light)	☐ Güteklasse 1	☑ BK Kernbohrung	☑ DPM mittelschwere Sonde (medium)	☐ Güteklasse 3			
☑ BS Kleinbohrung	☑ DPH schwere Sonde (heavy)	☒ Bohrern						
Bodenarten-Beschreibung		Korngrößen		Konsistenz				
A Auffüllung		f fein		}} breig und sehr weich				
Y Blöcke	y mit Blöcken	m mittel		} weich				
X Steine	x steinig	g grob		steif				
G Kies	g kiesig	Nebenanteile		halbfest				
S Sand	s sandig	(Massenanteile Körnungslinie)		fest				
U Schluff	u schluffig	· schwach (< 15 %)						
T Ton	t tonig	- stark (> 30 %)						
H Humus, Torf	h humos, torfig	Nebenanteile		Kalkgehalt				
F Faulschlamm	o org. Anteile	(Einfluss auf Verhalten feinkörniger Böden)		(Aufbraus-Test: 10 % HCl)				
Mg Mergel	mg mergelig	· schwach		Ca:0 kalkfrei				
	dol. dolomitisch	- stark		Ca:+ kalkhaltig				
		organische Anteile		Bodenfarben				
		(Trockenmassenanteil)		Farbcode nach Geocol				
		o' schwach (2 - 6 %)						
		o mittel (6 - 20 %)						
		o stark (> 20 %)						
Felsarten-Beschreibung		Druckfestigkeit Gestein (DIN 1054)		Zerlegung				
Z Fels allgemein	sehr mürb	zugehöriger Feldversuch (in Anlehnung an DIN EN ISO 14689-1)		⚡ klüftig				
Zv Fels verwittert		- mit Fingernagel leicht ritzbar, zw. Fingern zerdrückbar		Trennflächenabstand				
Ko, Br Konglomerat, Brekzie	mürb	- mit Messer ritzbar, von Hand stückig zerbrechbar		engständig (dünnbankig): < 200 mm				
Sst Sandstein		- mit Messer schwer ritzbar, durch feste Hammerschläge mit Spitze einkerbbar		mittelständig (mittelbk.): 200-600 mm				
Utst Schlufftonstein	mäßig mürb	- mit einem <u>einzigem</u> Hammerschlag zerbrechbar		weitständig (dickbankig): > 600 mm				
Ust, Tst Schluffstein, Tonstein		- nur mit <u>mehreren</u> Hammerschlägen zerbrechbar		Kalkgehalt				
Mst, Kst Mergelstein, Kalkstein				(Aufbraus-Test: 10 % HCl)				
Dst Dolomitstein	mäßig hart			Ca:0 kalkfrei				
Gyst Gipsstein				Ca:+ kalkhaltig				
Mem Massige Metamorphite (z.B. Gneis)	hart			Ca:++ stark kalkhaltig				
Pl Plutonite (z.B. Granit)								
Vu Vulkanite (z.B. Basalt)								
Verwitterungsstufen*		W5	W4	W3	W2	W1	W0	
Gesteinstyp	Boden zersetzt	Boden + Gestein vollst. verwittert	stark verwittert	mäßig verwittert	Festgestein			
Beschreibung	ohne Gefüge	Restgefüge	Auflockerung an Trennflächen		schwach verwittert	frisches Gestein		
Zerlegung / Verfärbung an Trennflächen					Verfärbung	möglichew. leichte Verfärb.		
Merkmal		grusig, blättrig, bröckelig, stückig		Kernstück, -scheibe	Vollkern			
*) nach DIN EN ISO 14689-1								
Grundwasser (Gw)		Gw-Spiegel / Gw-Stand			Gw-Messstelle			
		▽ 100,00 mNN	undefiniert oder nach Bohrende					
		↑	Wasserspiegel, steigend					
		▽ 100,00 mNN	angebohrt					
		▽ 100,00 mNN	Wasserspiegel, fallend					
		↓	in Ruhe im ausgebauten Bohrloch					
		20.12.98	Datum					
Normen:		☞ Vernässung oberhalb des Gw						
DIN EN 1997, DIN 1054								
DIN EN ISO 14688, DIN EN ISO 14689-1								
DIN 4022, DIN 4023								
Beschreibung der Schichtenfolgen: Kurzzeichen und Abkürzungen nach genannten Normen						Anlage 2.0		



TK 25: 7022 Backnang
 R ≈ 35 34 040 / H ≈ 5418 800
 genaue Lage s. Anlage 1.2
 Ansatzhöhe: 300.52 mNN (= Gel.)

gebohrt von: Klingler/S&P
 am: 29.02.12
 aufgenommen: Dipl.-Geol. Fr. Klingler/S&P
 G: 'S&P' AUFTR05' 0528' BS05.bpr; ad; 01.03.2012

BS 5



Bodenproben: 3,0 m - 3,4 m; 4,1 m - 5,2 m;
 5,2 m - 6,0 m
 Geruch unauffällig
 bei 4,1 m Bohrlöcher verstürzt/trocken,
 Grundwasser nicht angetroffen

Zem. = Zement-Bentonit
 \varnothing nicht maßstäblich

gez.	gepr.	gepr.
<i>edf</i>		

Legende: Anlage 2.0

Schichtenfolge der Kleinbohrung BS 5	Maßstab 1:100	Anlage 2.2
---	------------------	---------------

**A.2 Stellungnahme des Ing.-Büro S & P vom 23.04.2012
an die Gemeinde Allmersbach im Tal**

Smoltczyk & Partner

Untere Waldplätze 14 70569 Stuttgart Telefon 0711 / 131 64 - 0 Telefax 0711 / 131 64 - 64 post@SmoltczykPartner.de

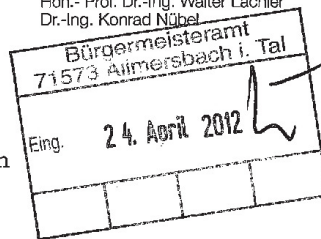
Prof. Dr.-Ing. Norbert Vogt
Dr.-Ing. Berthold Filling

Hon.- Prof. Dr.-Ing. Walter Lächler
Dr.-Ing. Konrad Nübel

Dr.-Ing. Thomas Rumpelt
Dr.-Ing. Roberto Cudmani

S&P

Geotechnik
Hydrogeologie
Umwelttechnik



9304 29

Gemeinde Allmersbach
Bürgermeisteramt
Herrn BM R. Wörner
Postfach 61

Stuttgart, 23.04.12
22:0528B186
KB/su

71573 Allmersbach im Tal

Dr. Klaus Brenner
Tel: 0711/ 471474
Fax: 0711/4780126

*per FAX: Büro Heitzmann
z.k. v. B-Plan-Bleib
gastengst.!*

Allmersbach im Tal, Gartenstraße: Flst. 2340
0528 Bebauungsplan im WSG

unser Schreiben vom 12.04.12; Ihr E-Mail vom 13.04.12
unser Telefonat am 19.04.12

Sehr geehrter Herr Wörner,

das Baugebiet Gartenstraße liegt im Wasserschutzgebiet WSG
"Tiefbrunnen Erlenwiesen und Krautgarten".

In seiner Stellungnahme vom 13.07.11 zu unserem Antrag auf
Befreiung des Flst. 2340 vom Bauverbot in der Zone II des WSG
hat das LRA Rems-Murr-Kreis im Einklang mit der RVO zur WSG-
Ausweisung vom 01.07.98 vier Anforderungen aufgezählt, die
für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erfüllt sein müs-
sen (S&P 10.02.12 an Heitzmannplan):

1. kein Anschluss der Dränung im freien Gefälle an die Kana-
lisation und Einhaltung der Merkblätter des LRA "Bauen in
WSG Zonen II und III".
2. Nachweis von mindestens 2 m bindigen Deckschichten unter
Baugrubensohle (oder Baugrubensohle flacher als
298,37 mNN).
3. Überwachung des Wassers der Brunnen im WSG während der
Bauzeit und Nutzungsverzicht dieser Brunnen während der
Bauzeit und mindestens der Brunnen Krautgarten bis 50 Tage
nach Verschließen der Baugrube.
4. Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit LRA.

Smoltczyk & Partner GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Konrad Nübel
Dr.-Ing. Thomas Rumpelt
Dr.-Ing. Berthold Filling
Dr.-Ing. Roberto Cudmani

Amtsgericht Stuttgart HRB 9451
anerkannte Sachverständige für Erd-/Grundbau
Sachverständige für Eisenbahnbau (EBA)
Beratende Ingenieure VBI
Beratende Geowissenschaftler BDG

Mitglied von Ingenieurkammer
Baden-Württemberg, AIV, ASCE,
BDG, DGGT, DVGW, IAEG, IGS,
ISRM, ISSMGE, ITVA, VBI, VDI
www.SmoltczykPartner.de

Die im 1. Punkt geforderten Maßnahmen sind planerisch umzusetzen.

Den im 2. Punkt geforderten Nachweis und damit die entscheidende Voraussetzung für die Befreiung vom Bauverbot in Zone II des WSG haben wir erbracht.

Die Auflagen zur Überwachung der Trinkwasserbrunnen im 3. Punkt sind im Rahmen einer Vereinbarung mit dem LRA zu regeln. Sie betreffen die Brunnen Erlenwiesen 1 und 2 und Krautgarten.

In unserem (Ergänzungs)Antrag vom 06.03.12 hatten wir - vorsorglich - darauf hingewiesen, dass der neue Muschelkalkbrunnen Erlenwiesen, trotz seiner Lage im WSG der anderen genannten Brunnen (vgl. LRA-Stellungnahme 13.07.11, S. 1, 3. Absatz), wegen seiner besonderen geologisch-hydrogeologischen Gegebenheiten nicht in dieses Überwachungsprogramm aufgenommen werden muss. Ein Verzicht auf dieses Überwachungsprogramm bei den anderen Brunnen ist u.E. nur dann möglich, wenn nachgewiesen wäre, dass das Baugebiet Gartenstraße nicht in der Zone II des WSG liegt. Dieser Nachweis ließe sich jedoch aller Voraussicht nach nur sehr aufwändig, z.B. mit Hilfe von Kernbohrungen und Markierungsversuchen erbringen, was aus unserer Sicht nicht angemessen erscheint.

Hinzu kommt, dass die Überwachung der Brunnen Erlenwiesen 1 und 2 sowie Krautgarten gänzlich entfallen kann, wenn die Brunnen während der Bauzeit nicht genutzt werden.

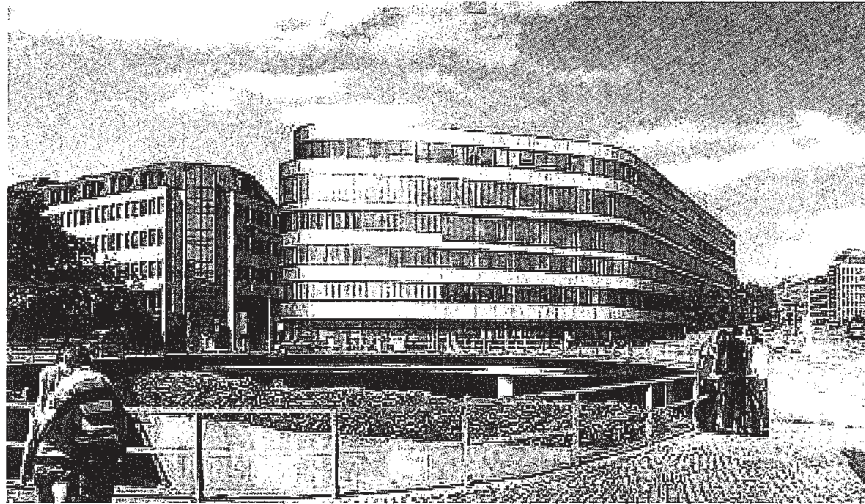
Art und Umfang der im 4. Punkt geforderten Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem LRA RMK abzustimmen und im Bebauungsplanverfahren festzuschreiben.

Fragen beantworten wir gerne.

Freundliche Grüße



Smoltczyk & Partner GmbH



So wird sich der Neubau im nächsten Jahr zur Paulinenbrücke hin zeigen.

Foto: Hochtief

St. Maria verschwindet hinter Caleido-Bau

Stadtbau Mit dem 70-Millionen-Komplex verschieben sich am Österreichischen Platz die Gewichte. *Von Hildegund Oßwald*

Die Monate, in denen der Kirchenbau von St. Maria das Stadtbild am Österreichischen Platz prägt, sind gezählt. Nach dem Baustart im Herbst ist gestern an der Paulinenbrücke der Grundstein für den Büro-, Geschäfts- und Wohnneubau Caleido gelegt worden. Nach der für Mitte 2013 geplanten Fertigstellung des großen Komplexes auf dem 4900 Quadratmeter großen Areal der alten WGV-Hauptverwaltung und der angrenzenden Grünfläche wird am Österreichischen Platz nichts mehr so sein, wie es war.

Mit dem Caleido verschleben sich dort die städtebaulichen Gewichte vollends ins geschäftige Moderne. Auch wenn auf politischen Druck hin die Gebäudehöhe zur Tübinger Straße auf 21 Meter gedrückt wurde: St. Maria verschwindet künftig hinter dem so markanten wie mächtigen Neubau, der die Handschrift der Berliner Architekten Léon Wohlhage Wemik trägt. Die Hochtief Projektentwicklung investiert rund 70 Millionen Euro, was Oberbürgermeister Wolfgang Schuster als „Zeichen des Vertrauens in die Stadt“ wertet. Für ihn war die Grundsteinlegung aber nicht nur deshalb „ein großer, wichtiger Tag für die Stadt“. Vielmehr, so Schuster, werde mit

dem Caleido, dem Einkaufszentrums Gerber schräg gegenüber und weiteren Bürobauteilen im Umfeld „eine neue Torsituation von Süden her geschaffen“.

Harald Meerße von Hochtief betonte, dass der Name des Projekts, der wörtlich übersetzt „schöne Formen sehen“ bedeute, auch Programm sei. Der sechsgeschossige Komplex kommt ohne Ecken und Treppenhäuser aus, drei geschwungene Fassaden zur Tübinger Straße, der Feinstraße und der Paulinenbrücke umschließen einen Innenhof. Auf vier Geschossen entstehen auf 10 000 Quadratmetern Büros, im Erdgeschoss zur Tübinger Straße hin sollen zwei Läden und drei Lokale Platz finden, 4100 Quadratmeter sind bereits an ein Migros Freizeit- und Wellnesszentrum verpachtet, in den Obergeschossen entstehen 15 große Atriumwohnungen, neun davon hat sich ein Wohn-auf-Zeit-Unternehmen gesichert. „Hier entsteht keine seelenlose Büromaschine“, betonte Meerße. Die Auflage der Stadt, in dem Gewerbebau 20 Prozent Wohnfläche unterzubringen, sei anfangs als große Hürde empfunden worden, sagte er. Jetzt stehe man aber hinter der Mischnutzung, die sich jedoch nicht bei jedem Projekt umsetzen lasse.

S&P

hat im Auftrag der HTP Baden-Württemberg für das Caleido-Gebäude

- ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt,
- den Aushub abfalltechnisch bewertet und intensiv betreut, sowie
- unter dem Aspekt des Heilquellenschutzes wasserrechtlich beraten und die Ausführung fachtechnisch überwacht.

D:\S&P\S&P_Pressespiegel\Stgt- Zeitung 30.03.12 (140_Caleido_Bau(ad/Kr).cdr

www.SmolczykPartner.de

Projekt
Stuttgarter Zeitung: 30.03.12, Seite 23

Presse-
spiegel 140

A.3 Stellungnahme des Ing.-Büro S & P vom 30.04.2012 zur Überwachung der Trinkbrunnen an das Landratsamt

Smoltczyk & Partner

Untere Waldplätze 14 70569 Stuttgart Telefon 0711 / 131 64 - 0 Telefax 0711 / 131 64 - 64 post@SmoltczykPartner.de

Prof. Dr.-Ing. Norbert Vogt
Dr.-Ing. Berthold Rilling

Hon.- Prof. Dr.-Ing. Walter Lächler
Dr.-Ing. Konrad Nübel

Dr.-Ing. Thomas Rumpelt
Dr.-Ing. Roberto Cudmani



Geotechnik
Hydrogeologie
Umwelttechnik

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Umweltschutzamt
Herrn Kreisbauamtsrat A. Krumwieh
Postfach 14 13
71328 Waiblingen

Stuttgart, 30.04.12
22:0528B187
KB/lg/su

Dr. Klaus Brenner
Tel: 0711/ 471474
Fax: 0711/4780126

per E-Mail: A.Krumwieh@Rems-Murr-Kreis.de
zur Info : RWoerner@Allmersbach.de
: info@Heitzmannplan.de

Allmersbach im Tal, Gartenstraße: Flst. 2340
0528 Bebauungsplan "Gartenstraße 1"
Überwachung der Trinkwasserbrunnen
unser Telefonat am 24.04.12

Sehr geehrter Herr Krumwieh,

am 24.04.12 haben wir uns telefonisch bei Ihnen gemeldet, nachdem uns Herr R. Heitzmann, Heitzmannplan, davon unterrichtet hatte, dass Sie Fragen zur Überwachung der Allmersbacher Trinkwasserbrunnen hätten.

Ausgangspunkt Ihrer Frage war der Antrag der Gemeinde Allmersbach im Tal auf Befreiung von den Verbotsbestimmungen der RVO für das WSG "Tiefbrunnen Erlenwiesen und Krautgarten" für das Errichten baulicher Anlagen im Bebauungsgebiet Gartenstraße 1. Dazu hatte das LRA RMK in seiner Stellungnahme vom 13.07.11 auf Seite 4 unter Punkt 3 geschrieben, dass mit den Nutzern der Trinkwasserfassungen ein Überwachungsprogramm festzulegen sei. Hierzu wiederum hatten wir uns in unserem ergänzenden Bericht vom 23.02.11 ansatzweise geäußert.

Sie baten uns nun in unserem Telefonat, die Überwachungsnotwendigkeit der Brunnen im Wasserschutzgebiet aus hydrogeologischer Sicht zu erläutern und zu bewerten. Dieser Bitte kommen wir hiermit nach.

Smoltczyk & Partner GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Konrad Nübel
Dr.-Ing. Thomas Rumpelt
Dr.-Ing. Berthold Rilling
Dr.-Ing. Roberto Cudmani

Amtsgericht Stuttgart HRB 9451
anerkannte Sachverständige für Erd-/Grundbau
Sachverständige für Eisenbahnbau (EBA)
Beratende Ingenieure VBI
Beratende Geowissenschaftler BDG

Mitglied von Ingenieurkammer
Baden-Württemberg, AIV, ASCE,
BDG, DGGT, DVGW, IAEG, IGS,
ISRM, ISSMGE, ITVA, VBI, VDI
www.SmoltczykPartner.de

Im WSG Tiefbrunnen Erlenwiesen und Krautgarten bestehen sieben Brunnen:

Brunnen	R-Wert	H-Wert	Gel (mNN)	Tiefe (m)	GwLeiter
Erlenwiesen I	3533650	5418790	296,85	20,0	MGH
II	600	750	300,10	24,4	"
III	737,5	855,8	296,8	89,3	mo
Krautwiesen I bis IV					
(W) II	970	930	293,9	17,0	MGH
(O) III	3534030	910	291,2	- 6,0	MGH
Baugebiet	3534040	800	299		

Das Wasserschutzgebiet wurde **ausgewiesen** für alle Brunnen mit Ausnahme des Tiefbrunnens **Erlenwiesen III**, der erst 2006 ausgebaut wurde. Dieser Brunnen erschließt ein tieferliegendes GwStockwerk im Oberen Muschelkalk (mo), das von Baumaßnahmen im WSG nicht beeinträchtigt werden kann. Eine Überwachung während der Bauarbeiten im Baugebiet Gartenstraße ist daher nicht erforderlich.

Die Tiefbrunnen **Erlenwiesen I und II** erschließen ihr Wasser "nach neuer geologischer Kartierung" im "Mittleren Gipshorizont des Gipskeupers" (LGRB: Hydrogeol. Abschlussgutachten zur Neuabgrenzung eines gemeinsamen Wasserschutzgebiets ..., 11.03.92, S. 6; abweichend zu Anlage 2, aber übereinstimmend mit S&P 08.12.09, Anl. 2.1: Schichtenfolge Erlenwiesen 3).

"Der Grundwasserzstrom erfolgt aufgrund der Schichtlagerung im Wesentlichen aus westlicher, aber auch aus nordwestlicher und aufgrund tektonischer Auflockerung (Anm.: dies gilt für die Wasserfassungen im Gewand Krautgarten; vgl. LGRB, S. 14) zum geringen Teil wahrscheinlich auch aus südwestlicher Richtung" (LGRB, S. 6).

Der Einfluss-Bereich der Brunnen und damit auch die Zone II reicht unterstromig des Brunnens Erlenwiesen I wegen dessen vergleichsweise hoher Ergiebigkeit ($T = 8,8 \cdot 10^{-4} \text{ m}^2/\text{s}$) nur rund 20 m weit, bei Brunnen Erlenwiesen II ($T = 1,3 \cdot 10^{-4} \text{ m}^2/\text{s}$); nach unserer Sicht jedoch etwa $4,5 \cdot 10^{-4} \text{ m}^2/\text{s}$) rund 150 m (bzw. S&P 45 m) in östliche Richtung. Der Einflussbe-

reich quer zur GwStrömung reicht beim Brunnen Erlenwiesen II etwa 120 m weit (vgl. LGRB S. 12; nach S&P 35 m).

Der Abstand des unterstromigen Einflussbereichs zum Baugebiet Gartenstraße beträgt demnach beim Brunnen Erlenwiesen I rund 400 m, beim Brunnen Erlenwiesen II 125 m (bzw. S&P 200 m). Die Abstände sind damit so groß, dass auch für diese Brunnen eine Beeinflussung durch die Baumaßnahmen sicher ausgeschlossen werden kann. Eine Überwachung dieser Brunnen während der Bauarbeiten im Baugebiet Gartenstraße ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Anders sieht es bei den Wasserfassungen im Gewand **Krautgarten** aus. Nach unserer Sicht (Anordnung der Wasserfassungen IV, III und II) und nach Sicht des LGRB (s.o.) dürfte diesen Wasserfassungen auch Wasser aus südlicher bis südwestlicher Richtung zufließen. Hinzu kommt, dass auch "aus den Hangbereichen ... südlich der Fassungen ... abfließendes Oberflächenwasser rasch bis in Fassungsnahe gelangen und dort versickern" kann (LGRB, S. 13).

Obwohl der geologische Aufbau der Deckschichten im Baugebiet die Möglichkeit einer Beeinflussung verringert, ist eine Beeinträchtigung des Wassers dieser Fassungen daher nicht mit Sicherheit auszuschließen. Diese Wasserfassungen sind daher ab Beginn der Baumaßnahmen im Baugebiet Gartenstraße und "bis 50 Tage nach Verschließen der Baugruben" (LRA RMK 13.07.11) zu überwachen. Die Überwachung kann dabei nach unserer Sicht auf mikrobiologische Untersuchungen beschränkt werden.

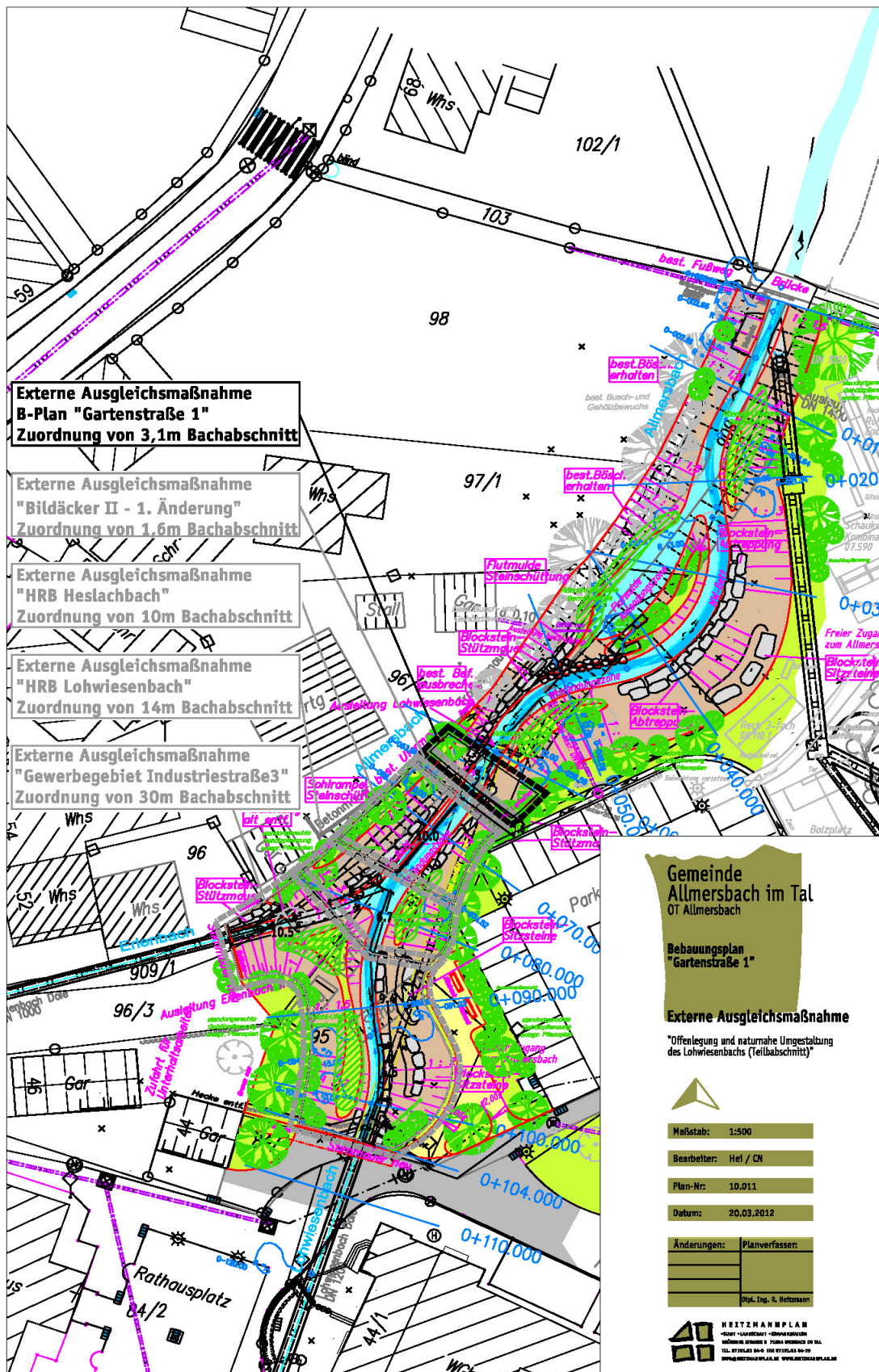
Eine Überwachung kann unterbleiben, wenn die Wasserfassungen Krautwiesen während dieser Zeit nicht genutzt und vom Netz genommen werden.

Freundliche Grüße



Smoltczyk & Partner GmbH

A.4 Externe Ausgleichsmaßnahme „Lohwiesenbach“



A.5 Artenlisten

A.5.1 Artenliste 1: Saatgutmischung für die artenreiche Fettwiesen

Artenzusammensetzung Fettwiese HK7, übernommen von Rieger-Hofmann GmbH:

Kräuter 30%	% HK 7	Gräser 70%	% HK 7
<i>Achillea millefolium</i>	1,00	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	5,00
<i>Anthriscus sylvestris</i>	0,80	<i>Alopecurus pratensis</i>	2,00
<i>Campanula patula</i>	0,10	<i>Arrhenatherum elatius</i>	2,00
<i>Carum carvi</i>	2,30	<i>Bromus erectus</i>	5,00
<i>Centaurea jacea</i>	2,00	<i>Cynosurus cristatus</i>	15,00
<i>Crepis biennis</i>	1,00	<i>Dactylis glomerata</i>	1,00
<i>Daucus carota</i>	1,50	<i>Festuca nigrescens</i>	19,00
<i>Galium album</i>	2,00	<i>Festuca pratensis</i>	3,00
<i>Knautia arvensis</i>	1,00	<i>Helictotrichon pubescens</i>	1,00
<i>Leontodon hispidus</i>	0,50	<i>Poa pratensis</i>	15,00
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	3,00	<i>Trisetum flavescens</i>	2,00
<i>Lotus corniculatus</i>	1,00		
<i>Papaver rhoeas</i>	1,00		
<i>Pimpinella major</i>	0,80		
<i>Plantago lanceolata</i>	2,50		
<i>Prunella vulgaris</i>	1,50		
<i>Ranunculus acris</i>	0,50		
<i>Rumex acetosa</i>	1,00		
<i>Salvia pratensis</i>	2,50		
<i>Silene flos-cuculi</i>	0,50		
<i>Silene vulgaris</i>	2,00		
<i>Tragopogon pratensis</i>	1,00		
<i>Trifolium pratense</i>	0,50		

A.5.2 Artenliste 2: kleinkronige Laubbäume

bot. Name		dt. Name	Stammumfang mind.
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn	8-10 cm
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche	8-10 cm
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche	8-10 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.5.3 Artenliste 3: hochstämmige Obstbäume

Als hochstämmige Obstbäume sind z.B. zu verwenden:

bot. Name		dt. Name	Stammumfang mind.
<i>Malus domestica</i> „Sonnenwirtsapfel“	-	Sonnenwirtsapfel	12-14 cm
<i>Malus domestica</i> „Gewürzluiken“	-	Gewürzluiken	12-14 cm
<i>Prunus avium</i> „Große Schwarze Knorpel“	-	Schwarze Knorpel	12-14 cm

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

Der vorgegebene Mindeststammumfang muss gegeben sein. Zusätzlich sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz sowie bei den Eichen ein Wühlmausschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis der Herkunftsregion HK7 zu beziehen.

B Anlagen

Auf den nachfolgenden Seiten sind die folgenden Anlagen angehängt:

- Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone III“ des LRA Rems-Murr-Kreis
- Merkblatt „Bauen im Wasserschutzgebiet – Zone II“ des LRA Rems-Murr-Kreis
- Merkblatt „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des LRA Rems-Murr-Kreis

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. 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. Beim Neu- und Ausbau von Straßen sind die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) einzuhalten.

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>.



Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone II

1. In der engeren Schutzzone (Zone II) eines festgesetzten Wasserschutzgebietes ist gemäß Rechtsverordnung die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen verboten. Die vorhandene rechtmäßige Bebauung genießt Bestandsschutz. Für vorgesehene Neuplanungen kann das Landratsamt auf Antrag unter bestimmten Bedingungen eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen bzw. eine Ausnahme erteilen. Die erforderlichen Schutzvorkehrungen für Baumaßnahmen in der Zone II sollten vorsorglich bereits in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten berücksichtigt werden.

2. Für eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen bzw. eine Ausnahmeerteilung durch das Landratsamt ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Voraussetzung für diese Prüfung ist in der Regel eine hydrogeologische Untersuchung des Planbereiches und eine Risikoabschätzung durch einen Sachverständigen. Vom Bauherrn bzw. Planer sind mit der Antragstellung Vorschläge für vorgesehene Schutzvorkehrungen zu unterbreiten. Hierfür werden Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde im Landratsamt empfohlen.

3. Eine Befreiung bzw. Ausnahmeerteilung von den Verbotsbestimmungen ist denkbar, wenn

- durch die Baumaßnahme das bestehende Risiko einer Grundwasserbeeinträchtigung erheblich gemindert wird (z. B. Heizungsumstellung von Öl auf Gas, Erneuerung der Abwasserleitungen, Gebäudesanierung)
- eine Lückenbebauung vorgenommen wird, die sich an den Nachbarbauwerken orientiert, von denen bisher keine Grundwasserbeeinträchtigung ausgegangen ist
- keine Eingriffe in das Grundwasser erfolgen
- die vorhandenen schützenden Deckschichten über dem Grundwasserleiter weitgehend erhalten bleiben

4. Folgende Schutzvorkehrungen sind in der Zone II grundsätzlich erforderlich und unter Beteiligung eines Fachplaners vorzubereiten:

- Verzicht auf tiefe Bauwerksgründungen (z.B. tiefe Keller, Pfahlgründungen)
- Verlegung von Abwasserleitungen mit erhöhten Anforderungen an die Dichtheit und regelmäßiger Prüfbarkeit
- Ausführung von Grundleitungen nur außerhalb von Gebäudeflächen für den Reparatur- und Sanierungsfall
- Verzicht auf Versickerung von Niederschlagswasser
- flüssigkeitsdichte Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen
- vollständige Sammlung von Oberflächenwasser und Ableitung in die Kanalisation (auch während der Bauzeit)
- Verzicht auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl)
- Verzicht auf die unterirdische Speicherung von Regenwasser
- Verzicht auf Dränagen
- verstärkte Überwachung und besonderer Betrieb von gefährdeten Trinkwasserfassungen in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen (ggf. vorsorgliche Entkeimung oder zeitweilige Stilllegung während der Bauzeit)

5. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen ist außerdem das Merkblatt des Landratsamtes "Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III" zu beachten.

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

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>.