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

INHALT **SEITE**

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 Bebauungskonzept 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 Geschosszahl 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 angebundenen 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 Wendeplatte 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	**Art und Maß der baulichen Nutzung** sind gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO in den Nutzungsschablonen festgesetzt: **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. **Private Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) mit Fahrrecht f. landwirtschaftl. Bewirtschaftung. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB, im Übergang zur offenen Landschaft.		
Standort	OffeneAckerfläche am westlichen Ortsrand von Allmersbach (Gem. Allmersbach i.T.). Erschließung über bestehende Straße „Gartenstraße“.		
Art und Umfang	**Geltungsbereich**	ca.	**2.311 m²**
	Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	**1.626 m²**
	- davon 60% private Grünfläche:	ca.	**975 m²**
	öffentl. Straßenverkehrsfläche	ca.	**474 m²**
	Private Grünfläche (extensiv mit Fahrrecht f. landw. Bewirtschaftung):	ca.	**211 m²**

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

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

Tab.2: Ziele des Umweltschutzes.

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Bodenschutz (§ 1 a BauGB)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei werden Bodenversiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Bodenversiegelung ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein Mindestmaß reduziert worden.
Abfall- und Immissionsschutz	-
Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005)	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 Nr.	Bezeichnung	Grund-wert	Bewertung [Faktor]		Wert-spanne	Biotop-wert	Wert-stufe	Fläche [m²]	**Bilanzwertpunkte [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 Nr.	Bezeichnung		Planungs-wert	Bewertung [Faktor]		Wert-spanne	Biotop-wert	Wert-stufe	Fläche Stk.	Fläche [m²]	**Bilanzwertpunkte [BWP]**
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	**P**	19	-	[1]	-	19	-		(856,5)	-
60.20 60.50	Von Bauwerken bestandene Flächen (40%) kleine Grünfläche (priv. Grünfl.) (60%)	**P**	1	1 x 0,4 4 x 0,6	[2]	-	2,8	-		1.625,8	4.552
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 erschienen 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 aktuell	Nutzung Planung	Fläche [F] m²	Fläche [F] ha	Bewertung der Bodenfunktion BvE nB	BvE AiW	BvE FP	BnE nB	BnE AiW	BnE FP	Kompensationsbedarf KB [KB = F (ha) x (BvE - BnE) haWE] 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 Kanalisationsnetzt einzuspeisen sind. Das wiederrum 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-Biotope)		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	**Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg** 1 : 200 000, CC 7118 Stuttgart Nord (Geolog. Landesamt Baden-Württemberg 1992) **Bodenschätzungskarte** 1 : 10.000, Blatt 7022, Backnang NW (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) **Geologische Karte von Baden-Württemberg** 1 : 25 000, Blatt 7022 Backnang (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 2000 **Landschaftsplan der VVG Backnang** HEITZMANNPLAN 2006 **Flächennutzungsplan der vVG Backnang** HEITZMANNPLAN 2006 **Regionalplan vom 22. Juli 2009, rechtskräftig seit dem 12.11.2010.** Verband Region Stuttgart **Biotoptypenbewertung** Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. - abgestimmte Fassung, August 2005. - Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. - 65 S. (LUBW 2005) **Bodenbewertung** Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. - Heft 31 der Reihe Luft, Boden, Abfall. - 57 S. (Umweltministerium Baden-Württemberg 1995)
gebietsbezogene Datengrundlagen	
ökologische Übersichtsbegehung	**Arten- und Naturschutzfachliche Übersichtsbegehung** Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Dipl.-Biologen Ute und H.J. Scheckeler **allg. ökologische übersichtbegehung** Bewertung der Schutzgüter Heitzmannplan; 06.09.2011

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 beschrieben 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)

E = 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 ± 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 ± 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 Geländeveränderungen 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.

II.B Örtliche Bauvorschriften

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. Geländeveränderungen (§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeveränderungen 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-

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 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) abzuschieben. 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 Gesundheitssamt 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