

Gemeinde Allmersbach im Tal

OT Allmersbach

Bebauungsplan "Gewerbegebiet I - 4. Änderung"

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Textteil mit Begründung

Planteil liegt in gesonderter Ausführung vor

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

roosplan 
Stadt- und Landschaftsplanung

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

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

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

Projektnummer: 17.007

Stand: 21.11.2017

I	Begründung zum Bebauungsplan	1
I.1	Ziel und Zweck der Planung.....	1
I.2	Plangebiet.....	1
I.3	Städtebauliche Zielvorstellungen.....	2
I.4	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	2
I.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	2
I.6	Grünordnung.....	3
I.7	Bodenordnung.....	3
I.8	Umweltverträglichkeit.....	3
I.9	Artenschutzrechtliche Überprüfung.....	3
I.10	Eingriffs- und Ausgleichsbewertung.....	4
I.11	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden.....	5
I.12	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	6
I.13	Ausgleichsmaßnahmen.....	9
II	Textliche Festsetzungen	12
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
II.B	Örtliche Bauvorschriften.....	15
II.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....	15
II.D	Hinweise.....	16
III	Rechtsgrundlagen	18
IV	Verfahrensvermerke	19
A	Anlagen	20

I Begründung zum Bebauungsplan

I.1 Ziel und Zweck der Planung

Die in Allmersbach ortsansässige Firma "Harro Höfliger Verpackungsmaschinen GmbH" stellt Verpackungsmaschinen, u. a. für die Pharmaindustrie her. Durch die gute Auftragslage ist der Firma in den letzten Jahren ein starkes Wachstum gelungen. Die Produktionsstätten werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt, um auf die Marktlage reagieren zu können. Einhergehend damit werden neue Stellplätze für die dazu gewonnenen Mitarbeiter benötigt. Um die umliegenden Straßenräume von parkenden Fahrzeugen der Mitarbeiter zu entlasten, ist eine Erweiterung des östlich des Geltungsbereichs anschließenden, bestehenden Parkplatzes vorgesehen. Durch die Erweiterung des Parkplatzes ist es möglich bis zu 183 weitere Stellplätze der Firma "Harro Höfliger Verpackungsmaschinen GmbH" zur Verfügung zu stellen.

Eine Gelände- und Landschaftsuntersuchung hat ergeben, dass der Standort der für die Erweiterung in Frage kommt, ein gewisses Maß an Höhendifferenzen aufweist. Der höchste Teil des Parkplatzes befindet sich auf einer Höhe von 323,37 müNN im Südwesten. Der tiefste Punkt liegt bei 311,36 müNN im Südosten. Durch diese vom Gelände vorgegebene Beschaffenheit ist eine Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers, durch ein wasserdurchlässiges Betonpflaster, sowie zusätzliche Muldenrigolen notwendig. Um den ökologischen und klimatischen Effekten der großflächigen Versiegelung entgegenzuwirken, werden neben den wasserdurchlässigen Befestigungen und Muldenrigolen, heimische, standortgerechte Laubbäume als Parkplatzbegrünung festgesetzt.

I.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Allmersbach in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung. Es wird von der Industriestraße und der Friedhofstraße erschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8.363 m² Brutto-Fläche. Es grenzen an:

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

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

I.3 Städtebauliche Zielvorstellungen

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

I.4 Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Parkplatzbereich wird als private Fläche für Stellplätze und Zufahrten festgesetzt. Der Feldweg und der bestehende Wanderparkplatz werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, bzw. als Wanderparkplatz festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen die Lage der geplanten Stellplätze und der daraus resultierend der Fahrgassen, Leitungsrechte für Ölleitungen. Eine Grundflächenzahl, bzw. Höhenfestsetzungen werden nicht festgesetzt, da es keine Hochbaukörper im Geltungsbereich geben wird.

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

I.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die wasserdurchlässigen Stellplatzflächen größtenteils ortsnah versickert. Zusätzlich dienen Muldenrigolen als Versickerungseinrichtungen. Es ist kein zusätzlicher Leitungsbau für die Entwässerung vorgesehen.

I.6 Grünordnung

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

I.7 Bodenordnung

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

I.8 Umweltverträglichkeit

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

I.9 Artenschutzrechtliche Überprüfung

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

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

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

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

I.10 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

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

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

Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird das Verfahren der Ökokontoverordnung¹ herangezogen. Die Beurteilung von Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“² sowie anhand des Verfahrens zur Bodenbewertung im Rahmen der Ökokontoverordnung.

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

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

I.11 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz für das Schutzgut Boden

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

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

Tab.1: Bewertung für das Schutzgut Boden – Bestand

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

*Die Umrechnung der Wertstufen (WS) von Böden in Ökopunkten pro m² erfolgt durch Multiplikation der Wertstufen mit dem Faktor 4.

Boden-schätzung	Nutzung im Bestand	Fläche [F] m ²	Bewertung der Bodenfunktion				Ökopunkte [ÖP]	
			nB	AiW	FP	WS	ÖP*/m ²	ÖP gesamt
k34	versiegelte Fläche	964	0	0	0	0,00	4	0
	geschotterte Fläche (Wanderparkplatz)	472	0,5	0,5	0,5	0,50	4	944
	Grünflächen	6.927	3	2	3,5	2,83	4	78.506
Summe		8.363						79.450

Tab.2: Bewertung für das Schutzgut Boden – Planung

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

*Die Umrechnung der Wertstufen (WS) von Böden in Ökopunkten pro m² erfolgt durch Multiplikation der Wertstufen mit dem Faktor 4.

Boden-schätzung	Nutzung im Bestand	Fläche [F] m ²	Bewertung der Bodenfunktion				Ökopunkte [ÖP]	
			nB	AiW	FP	WS	ÖP*/m ²	ÖP gesamt
k34	versiegelte Fläche	5.686	0	0	0	0,00	4	0
	geschotterte Fläche (Wanderparkplatz)	472	0,5	0,5	0,5	0,50	4	944
	Grünflächen	2.205	3	2	3,5	2,83	4	24.990
Summe		8.363						25.934

Tab.3: Ökobilanz des Schutzguts Boden

Bewertungssituation	Ökopunkte
Bestand	-79.450
Planung	25.934
Bilanz nach der Planung	-53.516

Nach der Umsetzung der geplanten Nutzung entsteht für das Schutzgut Boden im Plangebiet ein **Verlust von 53.516 Ökopunkten** (vgl. Tab. 3). Das Defizit entsteht durch erhöhte Versiegelung und den Verlust an Grünflächen und wird schutzgutübergreifend beim Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen.

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

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

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

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

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

Tab.4: Bewertung für das Schutzgut Biotop – Bestand

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

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

¹ Öffentliche und private, extensiv gepflegte Grünflächen

² Abwertung aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebiets

³ Einzelbaumpflanzbindungen (gemittelter Stammumfang = 41 cm)

⁴ Öffentlicher Wanderparkplatz

Biototyp - Bestand		Grund-Bewertung			Biotop-		Fläche		Ökopunkte
Nr.	Bezeichnung	wert	[Faktor]		wert	[Stk]	[m ²]	[ÖP]	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1	¹	13,0		6.480	84.240	
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	0,8	²	13,6		447	6.079	
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertige Biototypen (33.41)	6	41	³	246	7		1.722	
60.10	versiegelte Fläche	1	1		1		332	332	
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1		1		632	632	
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	1	⁴	2		472	944	
Summe							7	8.363	93.949

Tab.5: Bewertung für das Schutzgut Biotope – Planung

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

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

¹ Öffentliche und private, extensiv gepflegte Grünflächen (wie Bestand)

² extensiv gepflegte Grünflächen (Planung)

³ Einzelbaumpflanzgebote (gemittelter Stammumfang = 80 cm)

⁴ Einzelbaumpflanzbindungen (gemittelter Stammumfang = 106 cm)

⁵ Öffentlicher Wanderparkplatz

Biototyp - Planung		Grund-Bewertung			Biotop-	Fläche		Ökopunkte [ÖP]
Nr.	Bezeichnung	wert	[Faktor]		wert	[Stk]	[m ²]	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1	¹	13,0		1.411	18.343
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	1	²	13,0		648	8.424
45.30a	Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biototypen (60.50)	8	80	³	640	35		22.400
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertige Biototypen (33.41)	6	106	⁴	636	5		3.180
45.30b	Einzelbaum auf mittelwertige Biototypen (33.41)	6	80	³	480	16		7.680
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1		1		5.686	5.686
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter	2	1	⁵	2		472	944
60.50	Kleine Grünfläche	4	1		4		146	584
Summe						56	8.363	67.241

Nach Umsetzung der Planung entsteht somit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet ein **Verlust von 26.708 Ökopunkten** (vgl. Tab. 6).

Tab.6: Ökobilanz des Schutzguts Pflanzen und Tiere

Bewertungssituation	Ökopunkte
Bestand	-93.949
Planung	67.241
Bilanz nach der Planung	-26.708

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

Bewertungssituation	Ökopunkte
Bilanz Pflanzen und Tiere	-26.708
Bodenbilanz	-53.516
Bilanz nach der Planung	-80.224

Die schutzgutübergreifende Gesamtbilanz ergibt einen **Kompensationsbedarf von 80.224 Ökopunkten** (vgl. Tab. 7).

I.13 Ausgleichsmaßnahmen

Fasst man das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere für das Planungsgebiet zusammen so ergibt sich eine **negative Ökobilanz 80.224 Ökopunkten**. Um diesen Eingriff auszugleichen wird eine planinterne sowie eine ortsnahe externe Ausgleichsmaßnahme durchgeführt. Das restliche Kompensationsdefizit wird über das Ökokonto der Gemeinde Allmersbach im Tal sowie über eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Planinterne Ausgleichsmaßnahme:

Zur Förderung von der auf der Roten Liste Baden-Württembergs bzw. der Vorwarnliste stehenden Vogelarten wie Schwalben und Sperlingen sowie von Fledermäusen soll innerhalb des Planungsbereichs ein Gebäudebrüterhaus aufgestellt werden. Dieses dient als künstliche Kolonie für genannte Tiergruppen. In der Regel befindet sich ein quadratisches oder sech-/achteckiges Dach auf einem Mast in 4–6 m Höhe. Die Simse unter dem Dach sollten rau verputzt sein (Abb. 1). Daran werden künstliche Nisthilfen für die Vögel angebracht. Zusätzlich werden Einfluglöcher und Nistquartiere für Fledermäuse angeboten.



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

Für die beschriebene Maßnahme kommt die Bewertung kleinflächiger Ökokonto-Maßnahmen mit großer Flächenwirkung, nach der Ökokonto-Verordnung zum Tragen (ÖKVO, Anlage 2, Absatz 1.3.5). Nach den Bewertungsvorgaben erfolgt bei solchen punktuellen Maßnahmen eine Bewertung über die Maßnahmenkosten. Dabei entsprechen 1 Euro Maßnahmenkosten 4 Ökopunkten.

Die Herstellungskosten für das Gebäudebrüterhaus belaufen sich inkl. Aufstellung auf etwa 6.000,- € netto. Zuzüglich 19 % MWSt. ergibt dies einen Bruttobetrag von 7.140,- €. Bei der Umrechnung nach dem Herstellungskostenansatz ergeben sich daraus **28.560 Ökopunkte**.

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

Externe Ausgleichsmaßnahme:

Auf dem südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 2532, soll entlang seiner nördlichen Grenze, parallel zur angrenzenden Straße, auf einer Länge von 135 m eine 5 m breite Feldhecke angepflanzt werden. Diese dient als akustische und optische Abgrenzung der offenen Landschaft gegen das Planungsgebiet und ist insbesondere für störungsempfindliche Arten aus den umliegenden Streuobstwiesen bedeutsam. Zusätzlich dient die Hecke als Puffer und Filter für Schadstoffe.

Die Umsetzung der Maßnahme ergibt einen Kompensationsüberschuss von **675 Ökopunkten** (siehe Tabelle 8).

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

Biototyp		Planungs- wert	Bewertung [Faktor]	Biotop- wert	Fläche		Ökopunkte [ÖP]
Nr.	Bezeichnung				Stk.	[m ²]	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	B 13	1	13	-	675,00	-8.775,00
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	P 14	1 ¹	14	-	675,00	9.450,00
Summe (Planung - Bestand)							675,00

Gesamtausgleich:

Da nicht alle Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere innerhalb des Plangebiets bzw. durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden können, erfolgt zusätzlich ein Teil des Ausgleichs über das Ökokonto der Gemeinde Allmersbach im Tal durch eine vorgezogene, externe Ausgleichsmaßnahme. Diese umfasst die Ökokontomaßnahme „Schwalbenhaus am Rathaus“ mit den verbleibenden 7.310 Ökopunkten. Damit ist diese Maßnahme vollständig als externe Ausgleichsmaßnahme abgerechnet.

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

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

Bewertungssituation		Ökopunkte
Verlust an ÖP durch die Planung	-	80.224,00
Planinterner Ausgleich Gebäudebrüterhaus	+	28.560,00
Externer Ausgleich Flst.-Nr. 2532 (Feldhecke)	+	675,00
Kompensation über Ökokonto der Gemeinde	+	7.310,00
Bilanz		-44.354,00

Mit Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, entsteht durch die Planung ein Kompensationsdefizit von **44.354 Ökopunkten**. Das restliche Kompensationsdefizit wird über eine weitere, noch zu bestimmende externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

II Textliche Festsetzungen

II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1. Nebenanlagen

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

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

2. Stellplätze

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

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

3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§9 Abs.1 Nr.17 und Nr.26 BauGB)

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

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

(§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)

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

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

Für Einzelbaumpflanzgebote gilt dabei, dass mindestens 4 m² zusammenhängende, belebte Bodenschicht pro Baum als Baumscheibe vorgesehen werden müssen. Die

Baumscheibe muss mit Rasen, Wiese, Bodendeckern oder Sträuchern bepflanzt sein. Nicht zulässig sind im Bereich der Baumscheibe befestigte Oberflächen, Schotter, Pflasterung oder andere nicht belebte Bodenabdeckungen. Der durchwurzelbare Bodenbereich muss mindestens 12 m³ Bodenvolumen aufweisen und ist vor Verdichtungen und Schadstoffeinträgen (Streusalz, Mineralöleinträge, etc.) entsprechend zu schützen. Bei Pflanzungen sollte die natürliche Art, ohne Sortenzüchtung zum Einsatz kommen. Bei Standorten im direkten Straßenraum kann die Auswahl von Sorten sinnvoll sein. Für die Auswahl von geeigneten Sorten der aufgeführten Baumarten wird auf die jeweils aktuelle Liste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zu Straßenbäumen (GALK-Liste) verwiesen.

Pflanzenliste 1 (Pfl.1):

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

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

Pflanz-Qualitäten / Mindestanspruch an die Laubbäume:

An allen Gehölzen ist ein Verdunstungsschutz um den Stamm bis zum Kronenansatz anzubringen. In Bereichen im Übergang zur offenen Landschaft sind an allen Gehölzen ein Verbisschutz und ein Wühlmausschutz anzubringen. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis des Ursprungsgebiets 11 – Südwestdeutsches Bergland nach VWW – Regiosaaten® zu beziehen.

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

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

5. Geh- Fahr und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet sind folgende Leitungsrechte festgesetzt:

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

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private und öffentliche Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Im Planbereich sind dargestellt: eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Weg und Zufahrt zum Parkplatz, sowie ein öffentlicher Wanderparkplatz mit Zufahrt und private Flächen für Zufahrt und Stellplätze.

8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

II.B

Örtliche Bauvorschriften

(§9 Abs.4 BauGB und §74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

1. Einfriedigungen, Außenanlagen

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(§74 Abs.1 Nr.3 LBO)

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

3. Niederschlagswasser

(§74 Abs.3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von der Stellplatzoberfläche soll lokal versickern und bei Bedarf in die Muldenrigolen abgeleitet werden. Die Muldenrigolen sind vorzugsweise naturnah zu gestalten.

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

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

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

Wiederverwertung von Erdaushub:

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

Bodenbelastungen:

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten

stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist unverzüglich das Landratsamt Rems-Murr-Kreis zu benachrichtigen. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Erdaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

4. Erdarbeiten

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

5. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

6. Nutzung der Solarenergie

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

7. Beleuchtungsanlagen

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

III **Rechtsgrundlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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 | 21.11.2017 |
| 2. | Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 21.11.2017 |
| 3. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 und 2
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | ... |
| 4. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 5. | Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | ...
... |
| 6. | Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | ... |
| 7. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 11
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | ... |
| 8. | 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.

Gemeinde Allmersbach im Tal, den

.....
Ralf Wörner
Bürgermeister

A Anlagen

A.1 Bodenschutz bei Baumaßnahmen



Bodenschutz bei Baumaßnahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

MB_Bodenschutz_Bau.doc

Stand: 06.02.2009



Bauen im Wasserschutzgebiet - Zone III

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.3 Bebauungsplan "Gewerbegebiet I - 3. Änderung"

