

**Gemeinde
Weissach im Tal
OT Unterweissach**

**Bebauungsplan
„Sandäcker II“**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil
mit Begründung und Umweltbericht**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 11.11.2010 / 15.03.2012 / 24.05.2012
11.036



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
Weissach im Tal
OT Unterweissach**

**Bebauungsplan
„Sandäcker II“**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil
mit Begründung und Umweltbericht**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

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

Weissach im Tal, 11.11.2010 / 15.03.2012 / 24.05.2012
11.036



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
Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes		1
1.	Anlass und Zweck der Planung mit Änderung des Geltungsbereichs	1
2.	Änderungen	1
3.	Plangebiet	2
4.	Grund für die Aufstellung	2
5.	Städtebauliche Zielvorstellungen	2
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	2
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
8.	Umweltverträglichkeit	3
9.	Artenschutz	3
10.	Grünordnung	3
11.	Bodenordnung	4
12.	Kosten	4
Teil B - Umweltbericht		5
1.	Einleitung	5
1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bauleitplans	5
1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans mit Angaben über Standort, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden	5
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	6
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	7
2.1.1	Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und das Landschaftsbild und die Nacherholung	7
2.1.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	11

2.1.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	12
2.1.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	12
2.1.7	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	12
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	13
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach 2.1.1, 2.1.3 und 2.1.4	13
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante)	13
2.3.	Geplante externe Maßnahmen zum Ausgleich.....	14
2.3.1	Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere = M 1	14
2.3.2	Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden = M 2	15
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Planes	15
3.	Zusätzliche Angaben	16
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.....	16
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring	16
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
II.	Textliche Festsetzungen	18
A.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
B.	Örtliche Bauvorschriften	22
C.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	24
D.	Hinweise	25
III.	Rechtsgrundlagen	27
IV.	Verfahrensvermerke	28
Anlagen	29

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

Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Anlass und Zweck der Planung mit Änderung des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Weissach im Tal weist im Ortsteil Unterweissach zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen das Baugebiet "Sandäcker II" als allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Der beplante Bereich grenzt an die bestehende Bebauung an.

Der Gemeinderat hat am 11.11.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Anhörung der Bürger wurde vom 26.04.2011 bis 27.05.2011 gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden durchgeführt. Am 24.05.2011 wurde eine Informationsveranstaltung für die Bürger durchgeführt.

Aufgrund naturschutzrechtlicher Bedenken kann das Plangebiet in der bis dahin vorliegenden Ausdehnung nicht umgesetzt werden. Es ist vor allem das artenschutzrechtliche Konfliktpotential von zu erwartenden Brutvögeln in den zahlreichen Ast- und Stammhöhlen der alten Obstbäume und speziell das Vorkommen eines streng geschützten brütenden Steinkauzes (Nachweis 2009) in einer Niströhre. Die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind gegeben, die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung wurde nach Einschätzung der Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt. Eine Verkleinerung des Baugebiets wurde im Zusammenhang mit CEF-Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Steinkauzpopulation geprüft und in einer Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Anhang dokumentiert.

Die Gemeindeverwaltung hat zur Durchführung dieser Prüfung das Büro HEITZMANNPLAN, Weissach im Tal, beauftragt, zusammen mit der Naturschutzbehörde, in Abstimmung mit der Verwaltung, ein reduziertes Plankonzept zu entwickeln. Dieses geänderte Plankonzept wurde vom Gemeinderat am 02.02.2012 anerkannt und beschlossen, auf dessen Grundlage das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

2. Änderungen

Es ist geprägt

- a) vom Verzicht eines Eingriffs in die alten Streuobstbestände
- b) von der Minimierung der Eingriffsfolgen (z. B. nur noch 4 Einzelgebäude geplant, sowie Reduzierung des Erschließungsaufwandes)
- c) von Maßnahmen zum Schutz und zur langfristigen Sicherung der angrenzenden, gemeindeeigenen Streuobstwiesen als externe Ausgleichsmaßnahmen mit Pflegemaßnahmenkonzept; dieses wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag der Gemeinde mit dem Landratsamt rechtlich gesichert.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Wohngebiets „Sandäcker“ im Ortsteil Unterweissach. Es greift eine bereits früher beabsichtigte Arrondierung auf (siehe bereits gebaute Stichstraße) und ergänzt das bestehende Gebiet um eine kleine Wohnzelle mit 4 Einzelhäusern.

Das reduzierte Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.382 m².

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als „Wohnbaufläche“ mit 2,3 ha aus. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Grund für die Aufstellung

Der Bebauungsplan „Sandäcker II“ hat das Ziel, das bestehende Wohngebiet ökologisch, landschaftlich, artenschutzrechtlich und städtebaulich verträglich zu arrondieren. Eine Nachfrage Weissacher Bürger ist gegeben.

In guter Lage soll damit der Nachfrage nach Wohnungen Rechnung getragen werden.

5. Städtebauliche Zielvorstellungen

Das organisch geprägte Bauungskonzept des Bestandsgebietes „Sandäcker“ wird aufgenommen, so dass städtebaulich eine hohe Übereinstimmung mit der vorhandenen Bebauung entsteht.

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

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der Nachbarschaft wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer Bezugshöhe und daran angebotenen 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 – 40° vorgesehen. Garagen sind in die Wohngebäude zu integrieren oder als freistehende Garagen mit Satteldach auszubilden. Carports und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt im Wesentlichen von der Straße „Bruckäcker“ durch eine Weiterführung als Einbahnstraße von 3,5 m Breite; diese mündet in einen bestehenden Weg, der von 3,0 m auf 3,5 m verbreitert wird und zur Straße „Bruckäcker“ führt. Das leicht hängige Gelände, der Anschluss an die Höhenverhältnisse der vorhandenen Bebauung sowie ein landschaftsgerechter Übergang zur angrenzenden Streuobstwiese lassen nur teilweise einen Erdmassenausgleich zu. Als Abgrenzung zur nördlich angrenzenden Streuobstwiese wird ein 1 m hohes Natursteinmüerchen aus Keupersandsteinen errichtet.

Die Wasserversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie ist über die bestehenden Anlagen gewährleistet. Eine Versorgung mit Erdgas ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten möglich.

Die anfallenden Abwässer werden hauptsächlich durch eine Leitung zum in der Talsenke verlaufenden Feldweg an das bereits vorhandene und ausreichend dimensionierte Kanalnetz angeschlossen. Das Oberflächenwasser aus der Straße, den Hof- und Dachflächen wird außerhalb des Plangebiets in einen offenen Graben ebenfalls entlang des nördlich verlaufenden Feldweges geleitet und gelangt von dort in die Weissach. Über dem Kanal und entlang des Grabens wird ein Schotterweg angelegt, um aus dem Wohngebiet das angrenzende Naherholungsgebiet zu erreichen. Auf den einzelnen Bauplätzen werden Retentionszisternen eingebaut. Nach Starkregen wird das Wasser zeitverzögert in den offenen Graben weitergeleitet.

8. 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 im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

9. Artenschutz

Der Artenschutz, besonders für streng oder europäisch geschützte Arten, wurde dahingehend berücksichtigt, dass das ursprünglich angedachte Plangebiet verkleinert und nicht in die Streuobstwiese eingegriffen wird. In dem zuvor erwähnten Pflegemaßnahmenkonzept wird die gemeindeeigene Streuobstwiese dauerhaft gepflegt. CEF-Maßnahmen für den Steinkauz werden durchgeführt.

10. Grünordnung

Im Plangebiet wird durch wenige Pflanzgebote die prägnante Baumstruktur des Umfeldes fortgesetzt. Es sind kleinkronige Laubbäume gem. Pflanzenliste 1 (private Gärten und öffentliche Grünfläche).

11. Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke sind im Besitz der Gemeinde.

12. Kosten

Die Kosten der Erschließung werden zurzeit ermittelt.

Weissach im Tal, 11.11.2010 / 15.03.2012 / 24.05.2012



.....
Ian Schölzel
Bürgermeister

Teil B - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Wohnflächen am nördlichen Ortsrand von Unterweissach. In östlicher und südlicher Richtung grenzt ein Wohngebiet und in nördlicher Richtung eine Streuobstwiese an. Die Haupteinschließung erfolgt über einen Ringschluss als Einbahnstraße von der Straße „Bruckäcker“.

1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bauleitplans mit Angaben über Standort, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden

Angaben über den Standort	Gebietscharakterisierung In das Streuobstgebiet am nördlichen Ortsrand wird nicht eingegriffen, lediglich auf eine Magerwiese mit Störanzeigern und Weidengebüsch. Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets "Sandäcker II".
Art und Umfang	Allgemeines Wohngebiet (WA), 3,382 m ² . Erschließung: Ringstraße als Einbahnstraße. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt am nordwestlichen Gebietsrand außerhalb des Plangebiets.
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. Zugelassen sind Satteldächer mit einer maximalen Traufhöhe von 4,20 m ab gewählter EFH und einer maximalen Firsthöhe von 8,20 m ab gewählter EFH. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) außerhalb am Rand des Plangebiets. Als extensive Wiese mit Streuobstwiese und Pflanzgeboten zur Anpflanzung und dauerhaften Pflege von Streuobstbäumen und standortheimischen Hecken Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten 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 sind Bodenversiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bodenversiegelung ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Festsetzung wasser-durchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege, Terrassen, Hofflächen) auf ein Mindestmaß reduziert worden.
Abfall- und Immissionsschutz	-
Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005)	Zum Erhalt der Rückhaltefähigkeit der Niederschläge werden Stellplätze offenporig gestaltet und Retentionszisternen festgesetzt.
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 durch Reduzierung des Plangebiets Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich umgesetzt, ebenso werden dem Baugebiet externe Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet, ebenso eine CEF-Maßnahme.
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. Das Plangebiet wurde aus artenschutzrechtlichen Gründen verkleinert.
Regionalplan (2011) des Verbands Region Stuttgart (VRS)	Es sind keine Festsetzungen dargestellt.
Flächennutzungsplan der vVG Backnang (2005 - 2015) (rechtswirksam seit 07.04.2007)	Das Plangebiet ist als geplantes Wohngebiet dargestellt. Es wird nur ein kleiner Teilbereich umgesetzt.
Landschaftsplan der vVG Backnang (2005 - 2015)	Das Plangebiet ist als geplantes Wohngebiet dargestellt. Es wird nur ein kleiner Teil umgesetzt.
Berücksichtigung bei der Planaufstellung	Die Bodenversiegelung ist zu minimieren durch Festsetzung offenporiger Beläge und durch Erhaltung offener Streuobstwiesenflächen im Randbereich sowie durch die Reduzierung der Erschließung als Einbahnstraße mit 3,5 m Breite. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt in privaten Rückhaltebecken mit Zisternenanteil; der Überlauf der Rückhaltung läuft in den offenen Gräben, der Anteil an Zisternenwasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

Gebietscharakterisierung:

Der ursprüngliche Umfangsbereich wurde aus artenschutzrechtlichen Gründen reduziert und auf einen Eingriff in die Streuobstwiese verzichtet. Es werden jetzt ausschließlich Wiesen (Magerwiese mittlerer Standorte mit Störanzeigern) und ein Feldgehölz (überwiegend Weidengebüsch mit Blutroter Hartriegel) beansprucht. Diese Flächen sind wenig gepflegt und dienen nur wenig anspruchsvollen Vogelarten als Lebensraum.

Bewertung gemäß:

- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Teil A: Bewertungsmodell, abgestimmte Fassung, Oktober 2005 (Landesanstalt für UMWELTSCHUTZ Baden-Württemberg 2005)
- Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Teil B: Beispiele (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg 2005)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 31 aus der Reihe "Luft, Boden, Abfall" (Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg 1995)
- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe (Umweltministerium Baden-Württemberg 2006)
- Für die Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild erfolgt eine verbal-argumentative ergänzende Bewertung.

Im Folgenden werden die Schutzgüter BODEN sowie FLORA und FAUNA in einer tabellarischen Übersicht dargestellt, integriert in Bestand und Planung. Die Bewertung der Schutzgüter Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild und Erholung werden verbal dargestellt.

Schutzgut Boden

Tab.: 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.

Bewertungskategorie & Funktionserfüllung: 1 - keine, 2 - gering, 3- mittel, 4 - hoch, 5 - sehr hoch

Boden-schätzung	Nutzung		Fläche [F]		Bewertung der Bodenfunktion			Kompensationsbedarf KB [KB = F (ha) x (BvE - BnE) haWE]						
	aktuell	Planung	m ²	ha	BvE			BnE			total			
					nB	AiW	FP	nB	AiW	FP				
L II a 2 60/56	Grünland	Baufläche / versiegelte Fläche (40%)	974,59	0,0975	3	4	4	1	1	1	0,195	0,292	0,292	0,7797
		Baufläche / private Grünfläche (60%)	1461,89	0,1462	3	4	4	2	2	2	0,146	0,292	0,292	0,7309
		Trockenmauer	35,91	0,0036	3	4	4	1	1	1	0,007	0,011	0,011	0,0287
		Verkehrsfläche / versiegelt	355,89	0,0356	3	4	4	1	1	1	0,071	0,107	0,107	0,2847
		Verkehrsfächen etc. / offenporig	171,47	0,0171	3	4	4	1	2	1	0,034	0,034	0,051	0,1200
		öffentl. Grünfläche	238,11	0,0238	3	4	4	3	4	4	0,000	0,000	0,000	0,0000
L 4 L6D 60/58	priv. Grünfläche	Verkehrsfläche / versiegelte Fläche	11,60	0,0012	3	3	4	1	1	1	0,002	0,002	0,003	0,0081
	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche / versiegelte Fläche	132,04	0,0132	1	1	1	1	1	1	0,000	0,000	0,000	0,0000
Summe des Kompensationsbedarfs KB [in ha Werteinheiten= haWE]												1,9522		
monetäre Ausgleichssumme € (1 haWE = 4.167,- €)												8.134,83 €		

Die Summe des Kompensationsbedarfs aus den einzelnen Bodenfunktionen beträgt ca. 1,95 ha/WE. Da ein direkter Ausgleich nicht möglich ist, wird ein schutzgutübergreifender Ausgleich angestrebt, die monetäre Größenordnung liegt bei ca. 8.135 €. Dieser Geldeinsatz wird zum Bau des Steges im Schutzbereich der ehem. Tongrube eingesetzt. Konzept und Maßnahmen sind mit der Naturschutzbehörde bereits abgestimmt. In der Anlage ist diese externe Maßnahme dargestellt.

Biotopwertigkeit

Der Eingriff erfolgt überwiegend auf einer Fläche einer bereits beeinträchtigten Magerwiese mit Brache- und Störanzeigern, einer beginnenden einseitigen Gehölzsukzession (Blutroter Hartriegel) und einem Weidengebüsch mit Blutroten Hartriegeln im Randbereich. Hier finden – im Gegensatz zur Streuobstwiese – wenig anspruchsvolle Vogelarten ihren Lebensraum.

Dieser Lebensraum (Wiese und Gehölz) hat insgesamt eine Biotopwertigkeit von 51.364 Biotopwertpunkten. Im Plangebiet können durch grünordnerische Festsetzungen 19.014 Biotopwertpunkte ausgeglichen werden. Das Defizit von 32.350 Biotopwertpunkten wird extern wie folgt ausgeglichen: das angrenzende Streuobstwiesengebiet wird naturschutz- und planungsrechtlich gesichert durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag der Gemeinde mit der Unteren Naturschutzbehörde und die Pflege dauerhaft gesichert (Pflege, Neupflanzungen usw.); hierzu wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und der Gemeindeverwaltung ein Pflegemaßnahmenkonzept erarbeitet (siehe Anlage).

Schutzgut Flora und Fauna - Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Tab.: Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet - Bestand.

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

Erläuterungen zum Bewertungsfaktor:

¹ beeinträchtigt, ² Weidengebüsch, ³ Straße, ⁴ Rasenfläche

Biotoptyp Nr.	Bezeichnung	Grundwert	Bewertung [Faktor]	Wertspanne	Biotopwert	Wertstufe	Fläche [m ²]	Bilanzwertpunkte [BWP]
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	19	0,8 ¹	11-27	15	III	2.708,9	41.175
44.10	Feldgehölz	19	1 ²	11-27	19	IV	526,7	10.008
60.21	Völlig versiegelte Straße od. Platz	1	- ³	-	1	I	134,4	134
60.50	Kleine Grünfläche	4	1 ⁴	4-8	4	I	11,6	46
Summe							3.382	51.364

Tab.: Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet – Planung.

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 Straße

⁴ Fußweg

⁵ öffentliche Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung

⁶ heimische Baumarten: Stammumfang mind. 12 cm

Biotoptyp Nr.	Bezeichnung	Planungswert	Bewertung [Faktor]	Wertspanne	Biotopwert	Wertstufe	Fläche Stk. [m ²]	Bilanzwertpunkte [BWP]
23.40	Trockenmauer	P 20	- ¹	-	20	-	35,9	718
60.20	Von Bauwerken bestandene Flächen (40%)	P 1	1 x 0,4	-	2,8	-	2.436,5	6.822
60.50	kleine Grünfläche (priv. Grünfl.) (60%)		4 x 0,6					
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	P 1	- ³	-	1	-	499,6	500
60.23	Weg od. Platz mit wassergeb. Decke etc.	P 2	- ⁴	-	3	-	171,5	514
60.50	kleine Grünfläche (öffentl. Grünfl.)	P 4	1 ⁵	-	4	-	238,1	952
45.10- 45.30a	Einzelbäume	P 6	92 ⁶	-	552	-	17	9.384
Summe							3.382	18.891

Tab.: Bilanz der Biotopwertigkeit von Bestand und Planung.

Bewertungssituation	Biotopwert	
Bestand	51.364	
Planung	18.891	
Bilanz nach der Planung	+ -32.473	x 0,5 = 16.236,50 €

CEF-Maßnahmen

CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff ausgeführt werden, um die ökologische Funktion eines Gebiets im räumlichen Zusammenhang zu sichern (zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Der Fokus liegt auf einer Verbesserung des Erhaltungszustandes des im Gebiet brütenden Steinkauzes (2009) in einer Steinkauzröhre. Verschiedene Störungen, die nicht bekannt sind, führten 2009 dazu, dass der Steinkauz die letzten beiden Jahre (2010 + 2011) nicht mehr im Gebiet gebrütet hat.

Es werden zusätzlich im März 2012 zu der vorhandenen zwei weitere Steinkauzröhren im Streuobstbereich und 3 weitere Röhren in ca. 600 m Entfernung auf einer gemeindeeigenen Streuobstwiese vom Bauhof der Gemeinde unter Anleitung eines Tierökologen aufgehängt. Die Flächen erhalten nach Jahren wieder im März 2012 eine Erst-Mahd. Das Mähgut mit Altgras und aufkommendem Sukzessionsgehölz wird abgefahren.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Unter einer Löss-Lehm-Schicht kommt als Untergrund der Gipskeuper vor; insgesamt sind es schwer durchlässige Tone und Lehme. Auf dem Hanggelände fließt das Regenwasser sehr stark oberflächlich nach Norden in einen Graben ab. Von dort gelangt das Niederschlagswasser in die Weissach. Es entstehen bei Planrealisierungen zusätzlich versiegelte Flächen auf den Gebäudegrundstücken und der Straße. Die Zufahrten und Stellplätze werden mit offenporigen Belägen festgesetzt, die Straße als Einbahnstraße ausgebaut (Minimierung der Versiegelung). Eine Regenwasserversickerung kann auf den schwer durchlässigen Böden im Baugebiet nicht realisiert werden. Das Dachflächenwasser wird in privaten Zisternen mit Rückhaltefunktion gesammelt und zeitverzögert in einem offenen Graben eingeleitet. In diesen Graben, der am nördlichen Rand außerhalb des Plangebiets beginnt, wird auch das Hof- und Straßenwasser eingeleitet. Somit wird sämtliches Niederschlagswasser dem Landschaftswasserhaushalt wieder zugeführt.

Der Eingriff ist somit als gering einzustufen, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Schutzgut Luft und Klima

Es handelt sich bei der Wiese mit Weidengebüsch im Bestand um eine lufthygienisch und bioklimatisch aktive Fläche. Eine direkte Siedlungsrelevanz ist nicht gegeben. Das Gebiet ist nach Norden geneigt; die abfließende Frisch- und Kaltluft gelangt somit nicht in die Ortsmitte. Aufgrund der geringen Größe ist die Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima ebenfalls als „gering“ einzustufen; ein gesonderter Ausgleich ist nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt oberhalb der großen, zusammenhängenden Streuobstwiese, in die nicht eingegriffen wird. Das Gebiet selbst ist durch Wiesen und einem großen Weidengebüsch geprägt. Die geplante Bebauung fügt sich durch die maßstäbliche Höhenentwicklung wie das südlich angrenzende Gebiet gut in das locker gestaltete Stadtbild und das angrenzende Landschaftsbild ein; dieser Randbereich kennzeichnet abschließend das Weichbild nach Norden in Richtung Dresselhöfe und das dazwischenliegende Naherholungsgebiet.

Dieses Naherholungsgebiet wird zur Zeit über einen stark frequentierten Trampelpfad aus dem Gebiet Sandäcker erreicht, was zu Störungen der Vogelwelt führt. Nach dem neuen Plankonzept „Sandäcker II“ wird dieser Trampelpfad im Norden und Süden durch eine Strauchhecke abgepflanzt. Man gelangt dann zukünftig über einen Schottergrasweg am östlichen Randbereich aus der Siedlung in die Landschaft. Somit wird die Vogelwelt im Streuobstwiesenbereich weniger gestört und es verbessert sich die Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets aus der Siedlung.

Durch die Pflanzgebote im Plangebiet (hochstämmige, kleinkronige Laubbäume) werden die 4 Gebäude gut in die Landschaft und in die angrenzende Siedlung eingebunden. Ein zusätzlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.

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

Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete	
Naturschutzgebiet/Naturdenkmal	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiet	nicht betroffen
Naturpark	nicht betroffen
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen	Sind im Gebiet nicht vorhanden, aber in den nördlich angrenzenden Streuobstwiesen; deshalb wurde das Plangebiet verkleinert.
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen

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

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ortsnahe kleine Wiesenfläche und Weidengebüsch mit positiven Funktionen für den Menschen und seine Gesundheit (Erholungsfunktion, Ästhetik, Frischluftproduktion). Das Gebiet hat keine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung. Die Wegeverbindung in die freie Landschaft wird optimiert.

Durch das geplante Wohngebiet wird ein weiterer kleiner Beitrag (4 Einzelhäuser) zur Deckung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Weissach im Tal für die Bevölkerung geleistet.

2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

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

Auf allen Grundstücken wird das Regenwasser der Dächer in einzelnen Regenrückhaltebecken aufgefangen und zeitverzögert in einen offenen Graben eingeleitet.

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

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 insbesondere auf den nach Süden oder Südwesten geneigten Dachflächen wirkungsvoll, werden empfohlen und sind von der Gemeinde erwünscht.

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 als geplante Wohngebietsflächen am Rand von Unterweissach dargestellt. In nördlicher Richtung grenzt ein bestehendes Streuobstgebiet an, welches erhalten bleibt.

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.

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

Sind in relevantem Umfang nicht gegeben.

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

Bei Durchführung der Planung

Durch die Reduzierung des Plangebiets ausschließlich auf die Flächen oberhalb und außerhalb der zusammenhängenden Streuobstwiese werden die ökologisch wertvollen Flächen erhalten und gleichzeitig können auf vier attraktiven Bauplätzen Weissacher Bürger Wohnraum errichten. Mit der durch die Eingriffe verursachte Ausgleichspflicht und des errechneten Geldwertes kann diese Streuobstwiese langfristig gepflegt und somit als wertvoller Lebensraum erhalten werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Auf geeigneter Fläche kann kein Wohnraum entstehen; dieser Bedarf muss an anderer Stelle umgesetzt werden. Wenn die Planung nicht umgesetzt wird, stehen auch keine Mittel für die Erhaltung des angrenzenden Biotops zur Verfügung. Die eingesetzte Brache und natürliche Sukzession würde ohne Pflege die gesamten Flächen verbuschen lassen. Landwirtschaftlich haben diese Flächen keine Bedeutung.

2.3. Geplante externe Maßnahmen zum Ausgleich

2.3.1 Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere = M 1

Es handelt sich um die an das Plangebiet im Norden angrenzende, wenig gepflegte Streuobstwiese mit z. T. überalterten und z. T. schon zusammengebrochenen Obstbäumen. Es sind insgesamt noch 90 Obstbäume vorhanden; einige bleiben in ihrem Niedergang mit viel Totholz erhalten. An ca. 60 Bäumen wird - über 3 Jahre verteilt - ein Erneuerungsschnitt von einem fachlich geschulten Obstbaumpfleger durchgeführt. Dieser prüft und legt die geeigneten Bäume fest. Das anfallende Schnittholz wird größtenteils im Gebiet als Totholzhaufen aufgesetzt. Einige Baumlücken bleiben erhalten, in 12 Baumlücken werden hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten angepflanzt. Entlang des unteren Feldweges mit Graben werden 2 standortgerechte hochstämmige Eichen (*Quercus robur*) gepflanzt. Die Wiese wird jährlich 2 x gemäht, das Mähgut ist abzufahren. Die Wiese wird nicht gedüngt.

Der Mähzeitpunkt wird wie folgt zeitlich und räumlich gestaffelt:

1. Mähbereich in Osten
 - 1. Schnitt bis 1. Juni
 - 2. Schnitt ab 15. September
2. Mähbereich in Westen
 - 1. Schnitt bis 10. Juni
 - 2. Schnitt ab 25. September

Im 10-jährigen Rhythmus erhalten die Obstbäume einen fachlichen Erhaltungsschnitt. Zu der vorhandenen Steinkauzröhre werden als CEF-Maßnahme im März 2012 zwei weitere Röhren angebracht. Im räumlichen Zusammenhang werden in ca. 600 m Entfernung nach Norden in Richtung Dresselhöfe auf der gemeindeeigenen Streuobstwiese (Fl. St. 419) drei weitere Röhren angebracht; diese Arbeiten werden vom Bauhof der Gemeinde unter Anleitung eines Tierökologen ausgeführt. Ebenso erhält als vorgezogene Maßnahme die seit Jahren nicht mehr gemähte Streuobstwiese im März 2012 eine Erstpflege.

Der jetzt mitten durch das Gebiet führende Trampelpfad wird durch Strauchpflanzungen oben im Zugang zum Siedlungsgebiet mit einer naturnahen Hecke und einem ca. 1 m hohen, integrierten Maschendrahtzaun dicht abgepflanzt und als Schotterrasenweg im Osten über dem Kanal und entlang des offenen Wassergrabens neu als Angebot für die Fuß-Verbindung Siedlung - Landschaft angelegt. Als Abgrenzung zum neuen Wohngebiet wird ein ca. 1 m hohes Sandsteinmüerchen aus Keupersandsteinen im Rahmen der Erschließung trocken aufgesetzt und im Norden mit standortgerechten Sträuchern bepflanzt. Mit diesen Strauchpflanzungen und den neuen Heckenabschnitten entlang des Weges (insgesamt 450 m²) werden ergänzende Lebensräume angeboten.

Finanziert wird diese Maßnahme mit 16.175 Euro. Dieser Betrag ergibt sich aus der Notwendigkeit, 32.350 Biotopwertpunkte auszugleichen. In Orientierung an der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg und in Abstimmung mit dem Landratsamt Waiblingen, Geschäftsbereich Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Herr Wegst, wurde dieses Vorgehen aus ökologischer und artenschutzfachlicher Sicht als sehr bedeutende Maßnahme gewertet.

Die rechtliche Absicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landkreis Rems-Murr-Kreis und der Gemeinde Weissach im Tal. Der Lageplan (Pflegemaßnahmenkonzept) ist im Anhang dokumentiert; der öffentlich-rechtliche Vertrag liegt als gesondertes Dokument vor.

2.3.2 Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden = M 2

Für das Schutzgut Boden wurde ein Kompensationsbedarf für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, für den Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe ein Maß von 1,9522 haWE ermittelt. Mangels geeigneter Maßnahmen, die dem Schutzgut direkt zugute kommen könnten, wird auf eine schutzgutübergreifende externe Maßnahme zurückgegriffen. Die erforderliche Summe von 8.135 € wird zum Bau des Besucherstegs im Schutzbereich der ehemaligen Tongrube in Unterweissach eingesetzt. Konzept und Maßnahme sind mit dem Landratsamt, Geschäftsbereich Umweltschutz, Naturschutz, bereits abgestimmt. Der Lageplan mit dem Ausschnitt „Steg“ ist im Anhang dokumentiert und zur rechtlichen Absicherung in den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde Weissach im Tal, der als gesondertes Dokument vorliegt, eingearbeitet.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Planes

Unter Berücksichtigung des Artenschutzes wurden das Plangebiet und die Gebäudeanzahl deutlich reduziert. In diesem Umfangsbereich ist unter der Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum für den örtlichen Bedarf keine andere Nutzung als die 4 geplanten Einzelhäuser möglich.

Die Fläche stellt städtebaulich und landschaftlich eine geeignete Ortsrandabrundung dar.

3. Zusätzliche Angaben

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

Verfahren und Hinweise	
Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none">§ Landschaftsplan der VVG Backnang (HEITZMANNPLAN 2006)§ Flächennutzungsplan der vVG Backnang (HEITZMANNPLAN 2006)§ Regionalplan 1998 Region Stuttgart (VERBAND REGION STUTT GART 1999)§ Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Teil A und B (LFU 2005)§ Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (LFU 2005)
Gebietsbezogene Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none">§ Artenschutzrechtliche Konfliktanalyse der Gruppe GÖG, Stuttgart. 2011

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Ein Monitoring über den Erfolg der Maßnahmen und über die sich neu entwickelnde Steinkauzpopulation wird in 2, 3 und 5 Jahren von einem Tierökologen durchgeführt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Sandäcker II“ wird zur Bereitstellung von Wohnbauflächen aufgestellt und soll dem örtlichen Bedarf für Wohnungen decken.

Der jetzt vorliegende Entwurf umfasst 4 Einzelgebäude. Im Vorentwurf der AFS, Stuttgart, vom 24.01.2011, waren es 5 Einzelgebäude und 4 Doppelhaushälften. Aufgrund artenschutzrechtlicher Bedenken wegen des Vorkommens einer europäisch streng geschützten Art (Steinkauz), dessen Erhaltungszustand mit der ursprünglich vorgesehenen Bebauung gefährdet war, wurde die Nutzung des Gebiets deutlich minimiert. In die große, zusammenhängende Streuobstwiese am Hang wird nicht eingegriffen. Die Bebauung erfolgt auf der leicht nach Norden geneigten Wiese mit Weidengebüschen; diese bilden keinen Lebensraum für streng geschützte Arten. Somit stellt die jetzt vorliegende Planung eine städtebaulich abschließende Ausformung dar.

Die im Norden angrenzende Streuobstwiese wird als Fläche für den Naturschutz dauerhaft gepflegt. Ältere Bäume erhalten wieder einen Erneuerungsschnitt, einige absterbende Bäume bleiben mit ihrem Totholz erhalten, neue Bäume und naturnahe Hecken werden angepflanzt. Einige Lücken bleiben offen; abgeschnittenes und abgebrochenes Totholz bleibt auf einem Haufen im Gebiet erhalten. Die Abgrenzung des Wohngebiets von der Fläche für Naturschutz erfolgt durch ein ca. 1 m hohes Natur- und Sandsteinmüerchen.

Im Norden dieses Mäuerchens wird eine naturnahe Hecke angepflanzt. Damit wird auch der Trampelpfad geschlossen, über den die Erholungssuchenden aus dem Wohngebiet quer durch die Streuobstwiese ins angrenzende Naherholungsgebiet gehen.

Die Anwohner werden zukünftig aus dem Wohngebiet über einen Schotterrasenweg, der über der Kanaltrasse angelegt wird, ins Naherholungsgebiet gelangen.

Das Oberflächenwasser wird aus dem Gebiet ausgeleitet und in einem offenen Graben in den Vorfluter eingeleitet. Jeder Bauplatz erhält eine Retentionszisterne.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am bestehenden allgemeinen Wohngebiet, es sind jedoch nur 4 Einzelhäuser zugelassen.

Zur Minimierung der Versiegelung erfolgt die Erschließung über eine 3,5 m breite Einbahnstraße. Diese beginnt nach der bereits bestehenden Stichstraße „Bruckäcker“ und führt auch wieder im Osten in die „Bruckäcker“ zurück. Der letzte Abschnitt führt über einen bestehenden, ca. 3 m breiten Weg, der um 0,5 m verbreitert wird. Da die Einbahnstraße ein verkehrsberuhigter Bereich wird, nehmen alle Verkehrsteilnehmer aufeinander Rücksicht. Auf einer kleinen öffentlichen Grünfläche im Südosten werden einige kleinkronige Laubbäume gepflanzt. Ein Teil dieser Grünfläche wird als Schotterrasen ausgebildet. Die EFHs wurden so gewählt, dass sich die Gebäude gut in die Landschaft einfügen.

Im Umweltbericht ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz dokumentiert. Es sind für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere 32.473 Biotopwertpunkte auszugleichen.

In Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung des Landes und in Abstimmung mit dem Geschäftsbereich Umweltschutz, Naturschutz, wird dieses Defizit monetär umgerechnet (0,5 /BWP). Es ergibt sich eine Summe von 16.236,50 €. Mit diesem Geld wird die erforderliche Pflege der angrenzenden Obstwiese finanziert.

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden werden schutzgutübergreifende Maßnahmen im Bereich der ehemaligen Tongrube in Unterweissach umgesetzt.

Die Stabilisierung der Steinkauzpopulation erfolgt durch das weitere Anbringen von 5 Steinkauzröhren im räumlichen Zusammenhang durch den Bauhof der Gemeinde unter Anleitung eines Tierökologen. Ein Monitoring über den Erfolg der Maßnahme wird nach 2, 3 und 5 Jahren von einem Tierökologen durchgeführt.

Die rechtliche Absicherung der externen Maßnahmen erfolgt in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt und der Gemeinde Weissach im Tal.

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO

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** Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze (siehe Planeinschrieb)


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

Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der gem. Bebauungsplan gewählten max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis Oberkante Dachhaut. Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und muss auf mindestens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO; die eingetragene Zahl in m über NN kann bei den beiden südlichen Gebäuden um 15 cm überschritten werden. Bei den beiden südlichen Gebäuden kann die eingetragene Zahl nur um 15 cm überschritten und wegen des Regenwasserabflusses der Straße nicht unterschritten werden.

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.

Das nordöstliche Gebäude hat - je nach gewählter Lage des Gebäudes - wahlweise zwei Firstrichtungen oder es hat als Winkelbau zwei Firstrichtungen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 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 überdachte Sitzplätze, Gebäude bis 20 m³ umbauten Raumes wie Gewächshäuser, Wintergärten, Gerätehütten etc. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, ebenso auch überdachte Stellplätze; ausgenommen sind Garagen und Anlagen für die Kleintierhaltung.

8. Hofflächen, Stellplätze und Garagen

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

Hofflächen, Terrassen, Wege sowie Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten sind mit offenporigen Belägen anzulegen. Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Mindestabstand eines Carports zur Straße von 0,5 m ist einzuhalten. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garage ist ein Mindestabstand von 5,5 m zur öffentlichen Straße einzuhalten. Ausnahmsweise kann bei einem funkgesteuerten Garagentor ein geringerer Abstand zugelassen werden. Zum Ein- und Ausfahren ist zu berücksichtigen, dass die öffentliche Straße nur 3,5 m breit ist.

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 bei den beiden südlichen Gebäuden um $\pm 0,15$ m nach oben oder unten verändert werden; bei den beiden nördlichen Gebäuden kann die eingetragene EFH wegen des Regenwasserabflusses der Straße nur um 0,15 m überschritten und nicht unterschritten werden.

- Traufhöhe (TH) = max. 4,20 m ab gewählter EFH
- Firsthöhe (FH) = max. 8,20 m ab gewählter EFH

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, zugelassen, ebenso die Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der Gebäude, die für die Einhaltung der EFH erforderlich sind.

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 sind dargestellt: öffentliche Straßen und Wege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich als Einbahnstraße. Sie ist als gemischte Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgewiesen.
- Fußweg als Zugang zur offenen Landschaft.

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 folgender Liste 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.

Pfg 1 Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Bäumen gem. Pflanzenlisten 1

Pflanzenliste 1

Kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

15. Öffentliche und private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche wird teilweise mit Schotterrasen hergestellt; hier können kurzfristig Fahrzeuge abgestellt werden; sie ist mit den Bäumen der Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, mit den Bäumen der Pflanzenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO

(Diese sind als eigene Satzung zu beschließen.)

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD), Dachneigung: 30 – 40° (s. Planeinschrieb)
- Garagendächer: - als Satteldächer (SD), Dachneigung 30 - 40°
- als Flachdächer (FD), extensiv begrünt

b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

aufgehoben
Es gelten die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Weissach im Tal vom 11.01.2007.

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

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen etc.) anzulegen.

Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig 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.

Stellplätze:

(§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weissach im Tal vom 21.03.1996.

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

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Stützmauerchen bis zu 1,0 m abweichend von ursprünglichen Gelände zugelassen, ebenso die Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Randbereich der Gebäude, die für die Einhaltung der EFH erforderlich sind.

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

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser aus Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m² Dachfläche wird 2 m³ Speichervolumen benötigt.

Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,2 l/sek. pro Retentionseinheit zeitverzögert in den Regenwasserkanal, der außerhalb des Baugebiets als offener Graben ausgebildet wird.

Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur privaten Regenwassernutzung eingesetzt werden. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen nicht angerechnet werden.

Es muss sicher gestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drosseleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Notüberlauf wird dem Regenwasserkanal zugeführt.

Hinweis:

- Sofern mit diesem Wasser lediglich eine Bewässerung der Außenanlagen vorgesehen ist, ist zu beachten, dass an den Wasserentnahmehahn ein Hinweisschild "Kein Trinkwasser" angebracht wird und gemäß § 17 der Trinkwasserverordnung ein Verbot einer Verbindung zwischen Trinkwasser- und Nichttrinkwasserleitung beachtet wird.
- Sollte darüber hinaus eine Verwendung des Wassers innerhalb des Wohnhauses vorgesehen sein, hat die Sammlung des Regenwassers über eine Filterung zu erfolgen; hierzu wird auf die DIN 2001 über den Bau von Zisternen verwiesen.
- Der Vorratsbehälter muss eine Überlaufleitung erhalten. Das Überlaufwasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet. Bei einer Befüllung mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4, erfolgen.
Der Betreiber der Brauchwasseranlage muss sich gegenüber der Bauverwaltung schriftlich verpflichten, keine Verbindung zwischen Trinkwasser und Nichttrinkwasserleitung herzustellen und jederzeit eine entsprechende Kontrolle zuzulassen. Etwaige Wasseruntersuchungen gehen zu Lasten des Betreibers. Die Brauchwasseranlage wird in allen Teilen in der ausschließlichen Verantwortung und Haftung des Grundstückseigentümers betrieben.
- Das Merkblatt des Landratsamts Rems-Murr-Kreis zur "Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke" ist zu beachten (siehe Anlage).
- Die Nutzung einer Wasseranlage mit Nicht-Trinkwasserqualität ist dem Landratsamt nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung anzuzeigen (Formblatt siehe Anlage).

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

- keine-

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

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. Böschungen

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

5. Erdarbeiten

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

6. Nutzung der Solarenergie:

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

7. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

III. Rechtsgrundlagen

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

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

IV. Verfahrensvermerke

- | | |
|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am 11.11.2010 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am 31.03.2011 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB)
Informationsveranstaltung der Bürger | vom 26.04.2011
bis 27.05.2011
am 24.05.2011 |
| 4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 26.04.2011
bis 27.05.2011 |
| 5. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am 15.03.2012 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am 22.03.2012 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 30.03.2012
bis 30.04.2012 |
| 8. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 30.03.2012
bis 30.04.2012 |
| 9. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am 24.05.2012 |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 9
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am 01.06.2012 |
| 11. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab 01.06.2012 |

Ausfertigung:

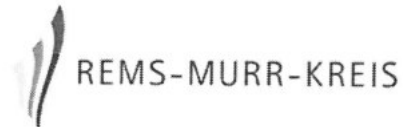
Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde und der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Weissach im Tal, 25.05.2012

Gemeinde Weissach im Tal



Ian Schölzel
Bürgermeister



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

Speicherung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke

1. Die Nutzung von Regenwasser kann sowohl zur Entlastung der öffentlichen Trinkwasserversorgung als auch der örtlichen kommunalen Kläranlagen beitragen. Die Verwendung von Regenwasser ist jedoch nur dort zulässig, wo auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann (z.B. bei der Hausgartenbewässerung oder der WC-Spülung). Die Verwendung von Regenwasser im Haushalt erfordert aus hygienischer Sicht höheren technischen Aufwand. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahr von Fehllanschlüssen hingewiesen.

2. Niederschlagswasser wird in der Regel über Dachflächen gesammelt und sollte erst nach mechanischer Vorreinigung (Siebe, Filter) einem Speicher (Zisterne) zugeführt werden. Der Speicher sollte kühl und dunkel aufgestellt bzw. unterirdisch eingebaut werden. Der Speicher muss zudem mit einem Überlauf ausgestattet sein, über den das anfallende Überlaufwasser entweder oberflächennah versickert oder der örtlichen Kanalisation zugeführt werden kann. Für Regenwasserspeicheranlagen sind vorzugsweise fugenlose und wasserdichte Fertigteilbehälter zu verwenden. Diese Anlagen werden in der Regel mit Vorfilter, Zu- und Überlauf geliefert und sind für den Erdbau vorgesehen. Die Anlage sollte durch eine Fachfirma errichtet und regelmäßig gewartet und gereinigt werden.

3. Bei der Regenwassernutzung sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW-Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich) sowie die Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) zu beachten. Insbesondere sind folgende technischen Regeln einzuhalten:

- Eine Verbindung zwischen einer Trinkwasser- und einer Nicht-Trinkwasserleitung (hier Behälter- oder Zisternenwasserleitung) ist verboten (§ 17 Abs. 2, Satz 1 TrinkwV).
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme müssen dauerhaft farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden (§17 Abs. 2, Satz 2 TrinkwV).
- An jedem eventuell für das Regenwasser installierten Entnahmehahn ist ein Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ anzubringen (§ 17 Abs. 2, Satz 3 TrinkwV).
- Für eine eventuelle Befüllung des Behälters bzw. der Zisterne mit Trinkwasser muss die Zuleitung über einen freien Auslauf nach DIN 1988, Teil 4 (Trinkwasser-Installationen) erfolgen. Ein Rohrtrenner ist als unzureichend abzulehnen.

4. Die Regenwassernutzungsanlage ist dem Geschäftsbereich Gesundheit im Landratsamt bei Inbetriebnahme mit beiliegendem Vordruck nach § 13 Abs.3 TrinkwV anzuzeigen.

5. Bei der Nutzung von Regenwasser sind außerdem die Anforderungen der örtlichen Satzungen für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Regenwassernutzung im Hausbereich ist deshalb auch der Stadt oder Gemeinde bzw. den jeweiligen Unternehmen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung zu melden.

6. Weitere Informationen zur Regenwasserspeicherung können dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg entnommen werden.

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

Absender (Unternehmer / Inhaber):

Name, Vorname
Firma
Anschrift
PLZ / Ort
(Vorwahl) Telefon / Fax / E-Mail

Landratsamt Rems-Murr-Kreis
Geschäftsbereich Gesundheit
Postfach 1413

71328 Waiblingen

**Anzeige nach § 13 Absatz 3
der Trinkwasserverordnung
(Nutzung einer Wasseranlage mit
Nicht-Trinkwasserqualität)**

5. Ansprechpartner vor Ort:

_____ (ggf. Titel) Name, Vorname

_____ Anschrift

_____ PLZ / Ort

_____ Telefon / Fax

1. Standort der Anlage:

_____ Anschrift

_____ PLZ, Ort

_____ Gebäude / Gebäudeteil

2. Hiermit zeige ich Folgendes an:

- Inbetriebnahme einer Anlage
 Wiederinbetriebnahme einer Anlage
 Stilllegung einer Anlage
am/zum _____
 Betrieb einer existierenden Anlage

3. Herkunft des Betriebswassers:

- Hausbrunnen
 Dachablaufwasser
 Oberflächenwasser
 Grauwasser (aus Bad, Dusche, Handwasch-
becken, Waschmaschine)
 Sonstiges:

4. Herkunft des Nachspeisungswassers:

- zentrale Trinkwasserversorgung
 Sonstiges:

6. Allgemeines:

- a) Wie viele Wohneinheiten werden mit
Betriebswasser versorgt ? _____ Anzahl
b) Wie viele Verbraucher werden mit
Betriebswasser versorgt ? _____ ca. Anzahl
c) Wie hoch ist der geschätzte Betriebs-
wasseranfall / Jahr ? _____ ca. m³
d) Haben Sie einen Wartungsvertrag
abgeschlossen ? ja / nein

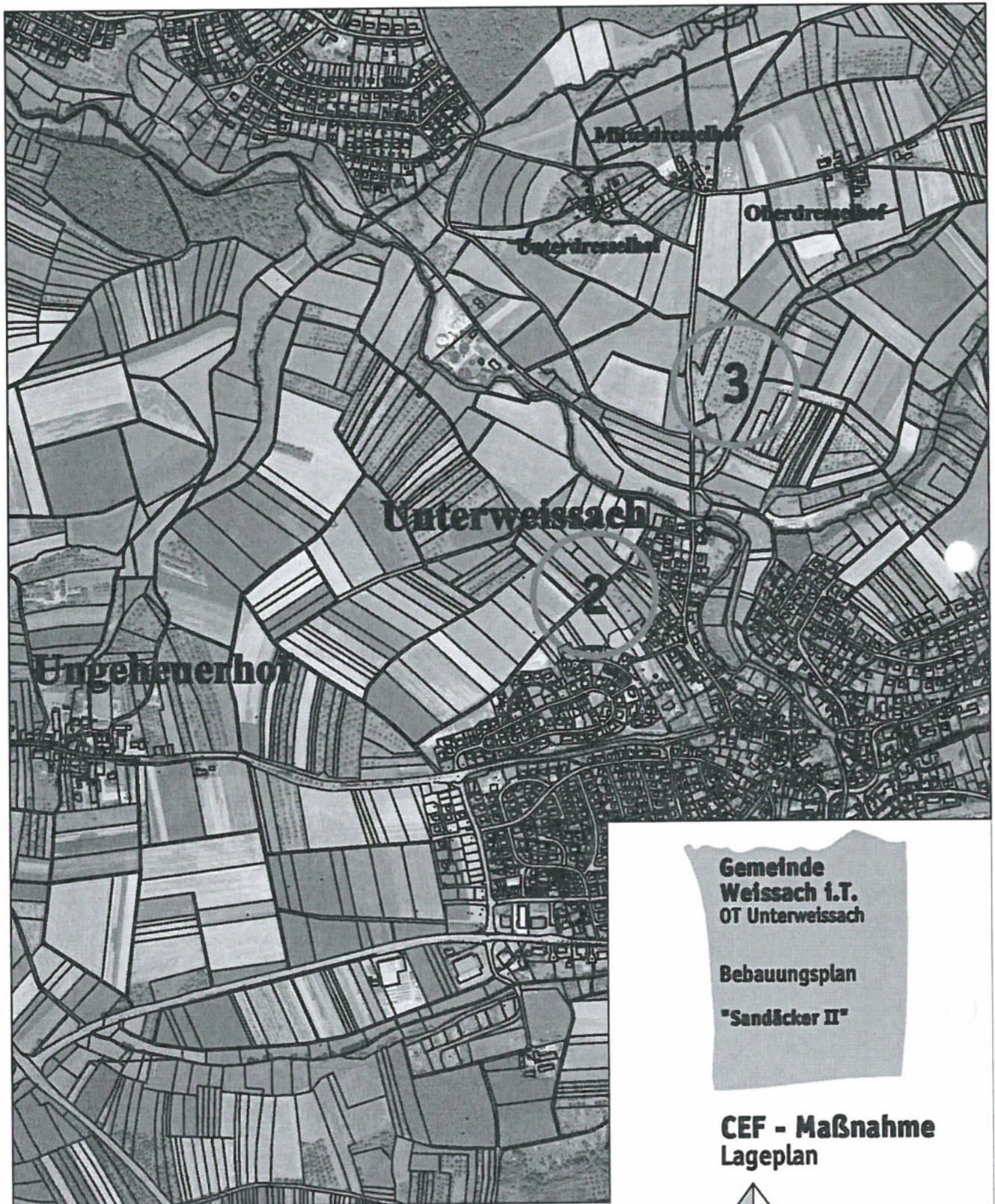
7. Wurden folgende Anforderungen beachtet:

- a) Wurde die Anlage von einer zertifizierten
Fachfirma installiert ? ja / nein
b) Sind die Rohrleitungen farblich abgehoben und
die Entnahmestellen deutlich mit der
Aufschrift „Kein Trinkwasser“ gekenn-
zeichnet (§17 (2); DIN 1988) ? ja / nein
c) Erfolgt die Wassernachspeisung aus der
Trinkwasserversorgung ausschließlich
mittels freiem Auslauf ? ja / nein

Ort, Datum

Unterschrift

MB_Speicher_Regen.doc



Gemeinde
Weissach i.T.
OT Unterweissach

Bebauungsplan
"Sandäcker II"

CEF - Maßnahme Lageplan



Maßstab: o.M.

Bearbeiter: Hef / CH

Plan-Nr.: 11.036

Datum: 15.09.2012

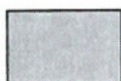
Änderungen:

•	

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Gepantes Wohngebiet



Gepante Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



CEF-Maßnahme:
Gebiet und Anzahl der anzubringenden Steinkauzröhren



HEITZMANN PLAN
-STADT - LANDSCHAFT - KOMMUNIKATION
BEÜBENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL
TEL. 07191.83 04-0 FAX 07191.83 04-29
INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

**Gemeinde
Weissach im Tal
OT Unterweissach**

**Spezielle
artenschutzrechtliche
Prüfung (SaP)**

Im Zusammenhang mit dem
Bebauungsplan „Sandäcker II“

Weissach im Tal, 15.03.2012
11.036



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

Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben und Planungen
nach §§ 44, 45 Abs. 7 BNatSchG

Durch das Vorhaben betroffene Art: Artnamen deutsch (Artnamen wissenschaftlich)		
Steinkauz (Athene noctua)		
1. Schutz- und Gefährdungsstatus		
Erhaltungszustand ¹	Rote Liste-Status	Messtischblatt
<input checked="" type="checkbox"/> grün günstig <input type="checkbox"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> rot ungünstig / schlecht	Deutschland <input type="text" value="2"/> Baden-Württemberg <input type="text" value="✓"/>	<input type="text"/>
2. Darstellung der Betroffenheit der Art		
Kurze Beschreibung des vom Vorhaben betroffenen Vorkommens der Art (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, essentielle Habitatelemente, lokale Population) sowie der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen. siehe extra Blatt		
3. Beschreibung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, ggf. des Risikomanagements		
3.1 Baubetrieb (z.B. Bauzeitenbeschränkung) Der Baubetrieb findet ausserhalb des Lebensraums „Streuobstwiese“ statt.		
3.2 Projektgestaltung (z.B. Querungshilfen) Das verbleibende Baugebiet mit 4 Gebäuden wird vom Streuobstwiesenschlag klar, mittels einer näheren Mähe mit integrierten Zaun, abgegrenzt.		
3.3 Funktionserhaltende Maßnahmen (z.B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) siehe extra Blatt		
3.4 Wissenslücken, Prognoseunsicherheiten, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements (z.B. besondere Bau- oder Funktionskontrollen, Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen, Monitoring) Kurze Angaben zu 3.1 bis 3.4 (z.B. Anmerkungen zur Art, Wirkungszeit und Effizienz der ausgewählten bzw. zum Ausschluss verworfener Vermeidungsmaßnahmen, Verweis auf andere Unterlagen) Ein Monitoring über den Erfolg der Maßnahme für den Steinkauz wird nach 2,3 und 5 Jahren durch einen Tierökologen durchgeführt.		
4. Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände (unter Berücksichtigung der in Punkt 3. beschriebenen Maßnahmen)		
4.1 a)	Werden Tiere verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1]? wenn ja: Angaben zu Entwicklungsstand (Eier/Larven/Jungtiere/Adulte) sowie zu Umfang/Anzahl des voraussichtlichen Verlustes, weiter bei 4.1 b)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
b)	Ist der Verlust unvermeidbar mit der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten verbunden und wird deren ökol. Funktion weiterhin erfüllt [§ 44 (5)]? wenn nein: Verbotstatbestand erfüllt, Ausnahmeprüfung (5.) erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört, d.h. ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten [§ 44 (1) Nr. 2]? wenn ja: Angaben zu Art und Umfang der Störung, Verbotstatbestand erfüllt, Ausnahmeprüfung (5.) erforderlich	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

¹ <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de> („Natur und Landschaft“ → „Artenschutz“ → „Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“ → „Arten der FFH Richtlinie“ → „Erhaltungszustand der FFH-Arten in Baden-Württemberg“)

- 4.3 a) Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 3]? ja nein
wenn ja: Angaben zu Art und Umfang, weiter bei 4.3 b)
- b) Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt [§ 44 (5)]? ja nein
wenn nein: Verbotstatbestand erfüllt, Ausnahmeprüfung (5.) erforderlich
- 4.4 a) Werden wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört [§ 44 (1) Nr. 4]? ja nein
wenn ja: Angaben zu Art und Umfang, Verbotstatbestand erfüllt, Ausnahmeprüfung (5.) erforderlich
- b) Werden für den Pflanzenstandort hinreichend CEF-Maßnahmen durchgeführt [§ 44 (5) Satz 4]? ja nein
wenn nein: Verbotstatbestand erfüllt, Ausnahmeprüfung (5.) erforderlich

5. Erfordernis einer Ausnahme

- Ist eines der „roten Kästchen“ angekreuzt und eine Ausnahme nach § 45 (7) erforderlich? ja nein
wenn ja: weiter bei 6.

6. Abwägungs- bzw. Ausnahmevoraussetzungen

- Zuständigkeit für Ausnahmeverfahren: RP UNB
- a) 6.1 Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?* ja nein
 Kurze Begründung des öffentlichen Interesses und Darstellung der Bedeutung der Lebensstätte bzw. der betroffenen Population für den Erhaltungszustand der Art in der biogeografischen Region.
wenn ja: weiter bei 6.2, wenn nein: Vorhaben unzulässig
- b) 6.2 Sind keine zumutbaren Alternativen vorhanden?* ja nein
 Kurze Bewertung der geprüften Alternativen.
wenn ja: weiter bei 6.3, wenn nein: Vorhaben unzulässig
- 6.3 Wird sich der Erhaltungszustand der Population bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang-IV-Arten² günstig bleiben?
 Kurze Begründung, ggf. Beschreibung der kompensatorischen Maßnahmen, Aussagen zur Effizienz der ausgewählten bzw. zum Ausschluss verworfener Maßnahmen. ja nein

Anmerkung: Die zitierten Paragraphen beziehen sich auf das Bundesnaturschutzgesetz.

*Die Fakten zu 6.1 und 6.2 hat der Vorhabensträger darzulegen, wobei die naturschutzfachlichen Grundlagen ein Gutachter liefert.

² Wenn bei FFH-Anh. IV-Arten kein günstiger Erhaltungszustand besteht, sind die besonderen Ausnahmevoraussetzungen nach der Rechtsprechung des EuGH - UrL. v. 14.6.2007, C-342/05 (Wolfsjagd Finnland) zu prüfen.

Zu

2. Darstellung der Betroffenheit der Art

Eine Betroffenheit der Art wurde bei der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sandäcker II“, von der *Gruppe für ökologische Gutachten* (GÖG), Stuttgart, festgestellt (vgl. GÖG 2011). Die Betroffenheit ergab sich aufgrund eines teilweisen Eingriffs in den Randbereich einer alten Streuobstwiese, infolge des zu dieser Zeit angestrebten Bebauungsplans. Grund hierfür war ein Vorkommen des Steinkauzes, welches in den angrenzenden alten Streuobstwiesenbeständen für das Jahr 2009 belegt ist (vgl. GÖG 2010, Karte Nr. 01). Der Nachweis bezog sich auf eine Steinkauz-Röhre, welche für ein Steinkauz-Paar als Brutplatz gedient hat. Nach GÖG *„wurden im weiteren räumlichen Zusammenhang 9 Brutpaare für das Jahr 2009 dokumentiert, von den sich fünf innerhalb der Gemeindegrenzen von Weissach befinden (GÖG 2010). Die neun Brutpaare können als lokale Population angesehen werden“* (vgl. GÖG 2011, S.12).

Aufgrund der zu erwartenden Auswirkungen auf die Art, durch das anfänglich geplante Konzept, infolge der Zerstörung des Randbereichs der Streuobstwiese und des damit einhergehenden Verlustes von 10 alten Streuobstbäumen, wurde die Abgrenzung des Plangebiets aus dem Hangbereich der Streuobstwiese herausgenommen und auf die oberhalb liegende, wenig gepflegte Wiese mit Sukzessionsgehölz (Salweiden-Gebüsch durchsetzt mit Blutrottem Hartriegel) beschränkt.

Eine weitere Begehung des Plangebiets durch HEITZMANNPLAN im November 2011 hat gezeigt, dass an der genannten Röhre ein stark frequentierter „Trampelpfad“ vorbei führt. Dieser führt aus dem Wohnquartier „Sandäcker“ kommend durch das Zentrum der Streuobstwiese ins nördlich angrenzende Naherholungsgebiet. Des Weiteren wurde anhand von Altgras und aufkommender Gehölzsukzession festgestellt, dass große Teilflächen seit 3-5 Jahren nicht mehr gemäht worden sind. Damit ist der Nahrungsbiotop des Steinkauzes deutlich eingeschränkt.

Mit der beschriebenen Bebauungsplanreduzierung und weiteren Folgemaßnahmen (vgl. Pkt. 3.3 und 3.4) ist damit zu rechnen, dass der Steinkauz das Gebiet wieder als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat annimmt.

Quellen

- GÖG (2010):** Aktionsplan Biologische Vielfalt Baden-Württemberg – Baustein 2: Biodiversitäts-Check für Gemeinden. – Weissach im Tal (Rems-Murr-Kreis). - 42 S.
- GÖG (2011):** Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung. – Bebauungsplan „Sandäcker II“. – Weissach im Tal. - 18 S.

Zu

3.3 Funktionserhaltende Maßnahmen

- Das reduzierte Plangebiet außerhalb der Streuobstwiese wird von der angrenzenden Streuobstwiese signifikant abgegrenzt durch:
 - a) Schaffung einer Sandstein-Trockenmauer im Rahmen der Erschließungsmaßnahme und
 - b) Pflanzung einer naturnahen Hecke mit integriertem Wildschutzzaun um eine unkontrollierte Begehung aus dem Plangebiet ins Streuobstgebiet zu verhindern.

- Der Störfaktor „stark frequentierter Trampelpfad“ wird aus dem Zentrum der Streuobstwiese durch die o.g. Maßnahmen herausgenommen und - gebündelt mit dem neuen Wassergraben - an den nordöstlichen Rand der Streuobstwiese verlegt. Dadurch wird die Kernzone der „Fläche für Naturschutz“ von unmittelbaren Störungen durch Spaziergänger mit Hunden freigehalten.

- Von den vorhanden 90 Bäumen sind 60 in einem erhaltenswerten Zustand. Aus diesem Grund erhalten diese „Habitatbäume“ - auf 3 Jahre verteilt - einen Erneuerungsschnitt mit naturschutzfachlichem Ansatz. Das bedeutet, der Fokus der Pflege erfolgt neben dem Aspekt der lebensverlängernden Maßnahmen für den Baum selbst, auch mit einem deutlichen Fokus auf den Arten- und Habitatschutz. Der Schnitt wird durch einen, im Zuge des europäischen LIFE+-Projektes "Vogelschutz in Streuobstwiesen des Mittleren Albvorlandes und des Mittleren Remstales", fachlich geschulten LOGL-Geprüften Obstbaumpfleger ausgeführt.

- Zusätzlich zur vorhandenen Steinkauzröhre werden im März 2012, im Zuge der projektbezogenen CEF-Maßnahme, im Streuobstgebiet zwei weitere Röhren vom Bauhof der Gemeinde unter Anleitung eines Tierökologen angebracht. Ergänzend dazu werden in ca. 600 m Entfernung in Richtung Dresselhöfe auf einer gemeindeeigenen Streuobstwiese drei weitere Steinkauzröhren unter fachlicher Anleitung aufgehängt.

- Darüber hinaus wird als vorgezogene Maßnahme, eine seit Jahren nicht mehr durchgeführte Mahd wird als Erstpflege im März 2012 durchgeführt. Das Mahdgut (Altgras mit Sukzessionsgehölzen) wird abgefahren. Abgerissene Äste und umherliegendes Totholz werden im Gebiet als Totholzhaufen aufgesetzt. Danach erfolgt der regelmäßige Pflegeschnitt gemäß Pflegemaßnahmenkonzeptplan als Bestandteil der externen Ausgleichsmaßnahme.

