

**Gemeinde  
Weissach im Tal  
OT Oberweissach**

**Bebauungsplan  
„Schelmenäcker“**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil  
mit Begründung**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal  
25.04.2013 / 07.11.2013 / 22.05.2014 / 24.07.2014  
13.002



**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 Oberweissach**

**Bebauungsplan  
„Schelmenäcker“**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

**Textteil  
mit Begründung**

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Verfasser:

- Dipl. Ing. Rainer Heitzmann  
Freier Stadtplaner SRL  
Freier Landschaftsarchitekt
- Christian Niestegge, Landschaftsarchitekt bdl  
Diplom – Landschaftsökologe  
M.Eng. Landschaftsarchitektur und Regionalentwicklung

Weissach im Tal  
25.04.2013 / 07.11.2013 / 22.05.2014 / 24.07.2014  
13.002



**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

<b>I</b>	<b>Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB.....</b>	<b>1</b>
I.A	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	1
I.A.1	Anlass und Zweck der Planung .....	1
I.A.2	Plangebiet und Erschließung .....	1
I.A.3	Städtebauliche Zielvorstellungen .....	2
I.A.4	Umweltverträglichkeit und Artenschutz .....	2
I.A.5	Grünordnung und Regenwassermanagement.....	3
I.A.6	Energie.....	3
I.A.7	Bodenordnung.....	3
I.A.8	Bauleitplanung .....	3
I.A.9	Regionalplan .....	4
I.B	Umweltbericht.....	5
I.B.1	Einleitung.....	5
I.B.1.1	Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans.....	6
I.B.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
I.B.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	8
I.B.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante) .....	17
I.B.2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans .....	17
I.B.3	Zusätzliche Angaben.....	18
I.B.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei UP und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben .....	18
I.B.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring .....	18
<b>II</b>	<b>Textliche Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
II.A	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	19
II.B	Örtliche Bauvorschriften .....	24
II.C	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen .....	26
II.D	Hinweise .....	27
<b>III</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>29</b>
<b>IV</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>31</b>
	<b>Anlagen.....</b>	<b>32</b>

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

## **I.A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

In Teil A der Begründung werden die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans erläutert.

### **I.A.1 Anlass und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Weissach im Tal weist im Ortsteil Oberweissach zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen das Baugebiet "Schelmenäcker" als allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberweissach und stellt städtebaulich die abschließende Abrundung – analog des westlich gegenüber gelegenen Siedlungsbereiches – dar.

Im Rahmen der Gesamtuntersuchung von Wohnmöglichkeiten im Weissacher Tal im Jahre 2012 wurde dieser Bereich als Ausformung eines städtebaulichen und landschaftlichen Randbereichs als mögliche Bebauung diskutiert. Der Verwaltung liegen konkrete Bauanfragen vor.

### **I.A.2 Plangebiet und Erschließung**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 700; 701; 702; 703; 704; 705. Es sind Äcker, welche an die Gemeinde zur städtebaulichen Abrundung verkauft werden. Der Bodenwert und der ökologische Wert bzw. Biotopwert sind in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung detailliert ermittelt und dokumentiert.

Die Erschließungsstraße (Friedhofsstraße) begrenzt das Plangebiet im Westen. Im Osten verläuft die K 1842 nach Wattenweiler. Zwischen Plangebiet und Kreisstraße ist keine Zufahrt möglich, da eine hohe Grasböschung mit Apfelbäumen besteht. Im Süden verläuft ein Feldweg (Fl. St. Nr. 706) als Grasweg. Dieser erschließt die südöstlich gelegenen Äcker. Im Südwesten grenzen ein Teil der Friedhofserweiterung sowie die Parkplätze des Friedhofes an. Diese werden ebenfalls von der Friedhofsstraße erschlossen. Im Norden verläuft ein Feldweg (Fl. St. Nr. 707). Über eine steile Rampe besteht hier eine Abfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur K 1842.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit 5,8 m Breite (inkl. Bordstein) und einer Wendepalte mit einem 8 m Radius.

Das Plangebiet ist ein geneigter Nordhang und fällt in der Mitte auf einer Länge von 100 m ca. 10 m, das sind 10 % Neigung. Die Planung der inneren Erschließungsstraße wird vom Ing.-Büro HAISCH erstellt.

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

Mit der Verwaltung und dem Gemeinderat wurden in Vorberatungen verschiedene städtebauliche Varianten diskutiert. Ebenso wurden verschiedene Haustypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser, Reihenhäuser) mit unterschiedlichen Dachformen (Satteldach, Pultdach) diskutiert.

Die Vorentscheidung fiel jedoch zugunsten der jetzt vorliegenden Variante aus. Diese orientiert sich an der westlich gelegenen Siedlungsform in Form eines abschließenden Ortsrands mit Einzel- und Doppelhäusern, alle mit Satteldach.

Die Grundstücksgrößen sollen variieren, sodass eine lockere, gut durchgrünte Siedlungsstruktur am Ortsrand entsteht. Der südliche Abschluss bildet eine öffentliche Grünfläche mit modelliertem Wall und Mulden zum Abfangen des Oberflächenwassers aus der oberhalb liegenden Landschaft. Die Wohnbebauung soll geschützt und möglichst viel Regenwasser gesammelt und dem Landschaftswasserhaushalt zur Verfügung gestellt werden. Diese nicht gedüngte Wiese wird durch zwei Hecken und 3 hochstämmigen Eichen gegliedert. Die bestehende Obstbaumreihe an der Böschung zur K 1842 bleibt erhalten und bildet den räumlichen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft.

Das Plangebiet entspricht den Festsetzungen des Regionalplans mit ca. 55 EW/ha für Gemeinden mit Eigenentwicklung im Verdichtungsraum. Es sind elf Einzelhäuser und vier Doppelhaushälften in dem Plangebiet vorgesehen. Optional können anstelle von Einzelhäusern auch Doppelhäuser entstehen.

### **I.A.4 Umweltverträglichkeit und Artenschutz**

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Bereits geprüft wurden die Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Flora und Fauna, dabei wurden jeweils Bestand und Planung gegenübergestellt und im Umweltbericht dokumentiert.

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange wurde durch die Diplom-Biologen F. & R. Steuerwald geprüft, in wieweit Pflanzen vorhanden sind, die für europäische geschützte Arten, i.S. Falter, von Bedeutung sind.

Bereits im Rahmen der Voruntersuchungen zum Projekt *Lebensraum Wohnen* im Jahre 2012 wurde die Vogelwelt im Plangebiet und dessen Randbereich durch Herrn Diplom-Biologen H.-J. Scheckeler untersucht. Diesbezüglich wurden zwei Begehungen durchgeführt (17.04.2012, 22.05.2012). Aufgrund der vorgefundenen Arten wurde in diesem Jahr eine weitere Kontrollbegehung durchgeführt. Die vorgefundenen Arten sind der Artenliste im Umweltbericht zu entnehmen.

Für weitere Untersuchungen zum Artenschutz (Amphibien, Fledermäuse und Reptilien) liegen keine geeigneten Strukturen bzgl. streng oder europäisch geschützter Tiere vor.

Insgesamt sind hier besondere Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen, zumal im Regionalplan das Plangebiet als „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ gekennzeichnet ist.

### **I.A.5 Grünordnung und Regenwassermanagement**

Nach den Vorstellungen des Gemeinderats soll es ein gut durchgrüntes Wohngebiet am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft werden.

Für die gärtnerische Gestaltung der Hausgärten werden keine Festsetzungen getroffen. Entlang der Erschließungsstraße werden je nach Grundstück 1 oder 2 kleinkronige Laubbäume festgesetzt. Auf den größeren privaten Grünflächen im Süden werden landschaftstypische Obstgehölze festgesetzt. Die bestehende Obstbaumreihe mit 11 halbstämmigen Obstbäumen und einem hochstämmigen Obstbaum an der Böschungsoberkante entlang der K 1842 wird durch eine Pflanzbindung dauerhaft gesichert.

Die im Süden anzulegenden Retentionsmulden zum Auffangen des Oberflächenwassers aus der angrenzenden Landschaft werden als flache Grasmulden ausgebildet; das Wasser kann hier dem Landschaftswasserhaushalt wieder zugeführt werden.

Im Baugebiet wird das Regenwasser der Dächer in Retentionszisternen gesammelt und zeitverzögert an den öffentlichen Kanal in der Friedhofstraße weitergeleitet. Zur privaten Verwendung von Brauchwasser für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung kann die Retentionszisterne in Bezug auf die Regenwassersammlung und Regenwasserverwendung vergrößert werden. Das zu erstellende Speichervolumen beträgt pro angefangene 100 Quadratmeter Dachfläche 2 m<sup>3</sup>.

### **I.A.6 Energie**

Die bisherige Diskussion in Verwaltung und Gemeinderat zeigte auf, dass der Verwendung alternativer Energien in diesem Baugebiet eine hohe Bedeutung zukommt.

Bisherige Beratungen und Diskussionen führten dazu, dass die Gemeinde eine Erdkollektorenheizung (Schlitzsystem bis max. 4 m Tiefe) mit Wärmepumpe und Photovoltaik-Fläche empfiehlt.

### **I.A.7 Bodenordnung**

Sämtliche Grundstücke werden von der Gemeinde zurzeit aufgekauft. Die Bauplätze werden mit den entsprechenden Auflagen an die interessierten Bürger veräußert.

### **I.A.8 Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Somit muss im Parallelverfahren zum Bebauungsplan auch der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang geändert werden. Ein entsprechender Antrag wurde bei der Stadt Backnang eingereicht. Der gemeinsame Ausschuss der vVG Backnang hat in seiner Sitzung vom 03.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung gefasst. Aus der Flächenbilanz des rechtsgültigen Flächennutzungsplans verfügt die Gemeinde Weissach im Tal noch über ein Flächenkontingent an Wohngebietsfläche, das bisher noch nicht bebaut ist.

Von diesem Kontingent wird das Wohngebiet Schelmenäcker wie folgt abgezogen:

•	Wohnbaufläche ca.	7.550 m <sup>2</sup>
•	Erschließung ca.	722 m <sup>2</sup>
•	private Grünfläche ca.	1.875 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		10.147 m <sup>2</sup>
•	Fläche für den Naturschutz ca.	2.496 m <sup>2</sup>

### **I.A.9 Regionalplan**

Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ gekennzeichnet.

Hier sollen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt gelegt werden. Mit dem vorgelegten Konzept wird eine deutliche Aufwertung des Areals für den Landschaftswasserhaushalt sowie für die Tier- und Pflanzenwelt angestrebt.

Weissach im Tal, 25.04.2013 / 07.11.2013 / 22.05.2014 / 24.07.2014

.....  
Ian Schölzel  
Bürgermeister

## **I.B Umweltbericht**

Teil B der Begründung umfasst den Umweltbericht. Dieser ist in die folgenden 3 Kapitel gegliedert:

1. Einleitung
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Zusätzliche Angaben

### **I.B.1 Einleitung**

Die folgende Einleitung umfasst:

1. Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans und
2. eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.



### I.B.1.1

## Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bauleitplans

Der Bebauungsplan dient der notwendigen Bereitstellung von Wohnbaufläche.

Die sanfte Einbindung der geplanten Bebauung in die offene Landschaft wird vor Ort durch die Kombination von städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen erreicht. Die diesbezüglich ausgearbeiteten Festsetzungen und Angaben sind die Folgenden (vgl. Tab.1).

**Tab.1: Festsetzungen und Angaben über den Standort sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens.**

	Angaben	
<b>Festsetzungen</b>	<p><b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> sind gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO in den Nutzungsschablonen festgesetzt:</p> <p><b>Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern und</b> einer max. GRZ von 0,4. Als Dachform sind Sattel- (SD) und versetzte SD festgesetzt, bei den Garagen können auch Flachdächer gewählt werden. Die maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhen liegen bei 8,50 m ab der eingeschriebenen Bezugshöhe (BZH in Metern ü. NN). Abschließend ist die Verwendung der unbeschichteten Metalle Kupfer, Zink und Blei unzulässig.</p> <p><b>Private Grünflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung einer gärtnerischen Gestaltung und der Verwendung als Wiese.</p> <p><b>Öffentliche Grünflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) als Straßenbegleitgrün / Bankette, als Böschung und als Bereich zur Oberflächenwasserretention und / oder -lenkung sowie zum sanften Übergang von der Bebauung in die Landschaft.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche im Süden, als sanfter Übergang zur Landschaft gedacht, wird zusätzlich als <b>Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.</p>	
<b>Standort</b>	<p>Allgemeines Wohngebiet am südlichen Ortsrand von Oberweissach (Gemeinde Weissach im Tal).</p> <p>"Äußere" Erschließung über die bestehende Straße „Friedhofstraße“.</p> <p>"Innere" Erschließung über eine Stichstraße (Wohnstraße).</p>	
<b>Art und Umfang</b>	<p><b>Geltungsbereich</b></p> <p>Allgemeines Wohngebiet (WA), 40% / i.S. von Bauwerken bestanden Fläche</p> <p>Allgemeines Wohngebiet (WA), 60% / i.S. von Garten</p> <p>Verkehrsflächen, versiegelt (Erschließungs- und Wohnstraße):</p> <p>Verkehrsflächen, offenporig (Fuß- und Feldwege):</p> <p>Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün, Böschung):</p> <p>Öffentliche Grünfläche (Wiese = Flächen für den Naturschutz):</p> <p>Öffentliche Grünfläche (Wiese = Flächen für den Naturschutz, i.S. Retentionsmulde):</p> <p>Private Grünfläche (gärtnerisch angelegt):</p> <p>Feldgehölz</p>	<p>ca. <b>15.246 m<sup>2</sup></b></p> <p>ca. 3.125 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 4.687 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 1.687 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 1.035 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 592 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 1.746 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 402 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 1.624 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 348 m<sup>2</sup></p>

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

Tab.2: Ziele des Umweltschutzes.

Fachgesetze und Fachpläne	Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Planaufstellung
<b>Bodenschutz (§ 1 a BauGB)</b>	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei werden Bodenversiegelungsmaßnahmen auf das notwendige Maß begrenzt. Die Bodenversiegelung ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein Mindestmaß reduziert worden.
<b>Abfall- und Immissionsschutz</b>	-
<b>Wassergesetz für Baden-Württemberg (2005)</b>	Versickerung oder ortsnahe Einleitung in Oberflächengewässer von Niederschlagswässern (§ 45b (3) WG).
<b>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)</b>	Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Es wurden im Untersuchungsgebiet Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt. Das dennoch aufgrund der Maßnahme entstehende Kompensationsdefizit wird vom Ökokonto der Gemeinde (Renaturierung Gruppenbach) abgebucht (vgl. <i>I.B.2.1.1.2 Schutzgut Boden: Tab. 9 Ökokonto der Gemeinde</i> ).
<b>Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz NatSchG)</b>	Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren. Es wurden im Untersuchungsgebiet Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt. Das dennoch aufgrund der Maßnahme entstehende Kompensationsdefizit wird vom Ökokonto der Gemeinde (Renaturierung Gruppenbach) abgebucht (vgl. <i>I.B.2.1.1.2 Schutzgut Boden: Tab. 9 Ökokonto der Gemeinde</i> ).
<b>Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) vom 22.07.2009, rechtskräftig seit 12.11.2010.</b>	Das Plangebiet ist angrenzend an die örtlichen Siedlungsflächen als <b>regionale Freiraumstruktur</b> (Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege) gekennzeichnet. Bei konkurrierender Nutzung wird dies besonders beachtet.
<b>Flächennutzungsplan der vVG Backnang (2005 - 2015) (rechtswirk. seit 07.04.2007)</b>	Das Plangebiet ist <b>Fläche für die Landwirtschaft</b> dargestellt. Es ist ein Antrag auf Änderung des FNP im Parallelverfahren gestellt.
<b>Landschaftsplan der vVG Backnang (2005 - 2015)</b>	Das Plangebiet ist als <b>Fläche für die Landwirtschaft</b> und in Teilen als <b>Hauptbiotopvernetzungslinie</b> (Obstbaumreihe entlang der Böschung) gekennzeichnet.

## **I.B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB Angaben zu:

1. **Bestandsaufnahme** der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
2. **Prognose** über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
3. geplanten **Maßnahmen** zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
4. in Betracht kommenden anderweitigen **Planungsmöglichkeiten**, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

### **I.B.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wurden sowohl der Kompensationsbedarf für das *Schutzgut Pflanzen und Tiere* als auch für das *Schutzgut Boden* bilanziert.

*Europäische Vogelschutzgebiete* werden von der zu betrachtenden Planung ebenso wenig tangiert, wie Gebiete von *gemeinschaftlicher Bedeutung*.

Darüber hinaus sind keine *umweltbezogenen Auswirkungen* auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und / oder Kulturgüter und sonstige Sachgüter gegeben.

Die im Folgenden tabellarisch dargestellten Bewertungen bzw. Bilanzierungen erfolgen anhand der einschlägigen Literatur bzw. Bewertungsverfahren.

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

Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Luft und Klima“ und „Landschaftsbild und Erholung“ betrachtet.

<b>I.B.2.1.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere</b>
---

Die hier vorliegende Bewertung des Schutzguts erfolgt getrennt nach den Kategorien Pflanzen und Tiere bzw. Flora und Fauna.

Bezüglich der Flora erfolgt im Folgenden 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)*. Diese wird im Anschluss mit dem Bilanzierungsergebnis bzgl. des Schutzguts *Boden* zu einer Ökobilanz zusammengefasst.

#### **I.B.2.1.1.1.1 Schutzgut Fauna - Faunistische Bestandserhebung**

Ergänzend zur ökologischen Übersichtsbegehungen am 15. April 2013 wurden, bereits im Vorgriff, arten- und naturschutzfachliche Übersichtsbegehungen hinsichtlich der Eignung der Habitatstrukturen, wie z.B. die Obstbaumreihe entlang der K1842, für das Vorkommen der Artengruppen *Amphibien, Fledermäuse, Reptilien* und *Vögel*, einhergehend mit einer gleichzeitigen Bestandserhebungen der Avifauna, unter Leitung des **Dipl.-Biologen Hans-Joachim Scheckeler** am 17.04.2012 und 22.05.2012 durchgeführt (vgl. I.A.4 Umweltverträglichkeit und Artenschutz).

In Bezug auf **Amphibien und Reptilien** konnten hierbei keine geeigneten Habitatstrukturen festgestellt werden.

Hinsichtlich der Eignung der bestehenden Habitatstrukturen für **Fledermäuse** wurde die Obstbaumreihe entlang der K 1842 begutachtet, hier wurden keine Quartiere festgestellt, auch gibt es keine Auswirkungen hinsichtlich potentieller Habitate in der Umgebung infolge der Planung.

Ergänzend erfolgte hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange eine Begehung des Gebiets durch die **Diplom-Biologen F. & R. Steuerwald** am 24.04.2013. Hierbei stand im Fokus, in wie weit Pflanzen vorhanden sind, die für europäische geschützte Arten von Bedeutung sind. Neben der allgemeinen Biotopstruktur wurden im Besonderen potentielle Futterpflanzen für **Schmetterlingsarten** (Großer Feuerfalter, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Nachtkerzenschwärmer) gesucht, die in den Anhängen der FFH-Richtlinie (FFH-RL) gelistet sind. Diesbezüglich ist zu konstatieren, dass keine Bruthabitate und Nahrungspflanzen für die untersuchten Schmetterlingsarten vorhanden sind. Aus diesem Grund wird kein weiterer Untersuchungsbedarf hinsichtlich der durch die FFH-RL geschützten Schmetterlingsarten gesehen.

Zusammen mit der Kontrollbegehung der **Avifauna** am 01.05.2013 konnten insgesamt 22

Vogelarten beobachtet werden, von denen 16 Arten als Brutvogel eingestuft werden können. 6 Arten traten in diesem Zusammenhang als Nahrungsgäste im Untersuchungsbereich oder in dessen direktem Umfeld auf.

Durch die Neuanlage der Retentionsmulden und Gehölzstrukturen kommt es für viele Artengruppen zusätzlich zu einer Aufwertung des nicht überbauten Teilareals als Lebens- und Nahrungsraum.

**Tab. 3: Avifauna im Planungsgebiet - Bestandserhebung und Einstufung.**

Erläuterungen:	<b>Rote Liste:</b>	1 = Vom Aussterben bedroht, 2 = Stark gefährdet, 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste, W = Wandertiere (s. L.), n = nicht in der Roten Liste geführt.
	<b>BNatSchG:</b>	b = besonders geschützte Art s = streng geschützte Art s* = bes. gesch. Art gem. § 10 (2) Nr.10 Buchstabe b Doppelb. bb BNatSchG.
	<b>VS-RL (EU Vogelschutz RL):</b>	Art.1 = Besonders geschützte Vogelart nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.
	<b>Status:</b>	B = Brutvogel, N = Nahrungssuche, U = Vorkommen im Umfeld.

lfd. Nr.	Abk.	dt. Bezeichnung	Artname wissenschaftl. Bez.	Rote Liste		BNatschG	VS-RL EU	Status
				BW	D			
1	Am	Amsel	<i>Turdus merula</i>	n	n	b	Art.1	B
2	Bf	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	n	n	b	Art.1	B
3	Bm	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	n	n	b	Art.1	B
4	Bsp	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	n	n	b	Art.1	N
5	Df	Distelfink	<i>Carduelis carduelis</i>	n	n	b	Art.1	B
6	EL	Elster	<i>Pica pica</i>	n	n	b	Art.1	N
7	Fsp	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	b	Art.1	B
8	Ga	Goldammer	<i>Emberiza citronella</i>	V	n	b	Art.1	B
9	Gf	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	n	n	b	Art.1	B
10	Gir	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	V	n	b	Art.1	B
11	Gsp	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	n	n	s *	Art.1	U
12	Hrs	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	n	n	b	Art.1	B
13	Hsp	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	b	Art.1	B
14	Hst	Haustaube	<i>Columba livia f.d.</i>	n	n	b	Art.1	N
15	Klg	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	n	n	b	Art.1	B
16	Km	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	n	n	b	Art.1	B
17	Mög	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	n	n	b	Art.1	B
18	Rkr	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	n	n	b	Art.1	N
19	Rs	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V	b	Art.1	N
20	Rit	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	n	n	b	Art.1	B
21	St	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	n	b	Art.1	B
22	Sum	Sumpfmehleise	<i>Parus palustris</i>	n	n	b	Art.1	B

Die meisten der vorkommenden Arten sind mit der Anwesenheit des Menschen vertraut. Aufgrund der gegebenen Habitatsstruktur (Acker mit Randgehölzen) sind die Vögel in den Randgehölzen zu finden. Diese Brutstätten bleiben erhalten (Pflanzbindung). Die Feldlerche kommt im Gebiet nicht vor. Dies ist mit den genannten Strukturen einhergehend mit der zu geringen Größe und der eingeschränkten Fernsicht zu erklären.

kommt im Gebiet nicht vor. Dies ist mit den genannten Strukturen einhergehend mit der zu geringen Größe und der eingeschränkten Fernsicht zu erklären.

#### **I.B.2.1.1.1.2 Schutzgut Flora - Biotoptypenbilanzierung**

Die Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet und des zu erwartenden Zustands nach Umsetzung der Planung bzw. Grünordnungsplanung stellt sich wie folgt dar (vgl. Tab. 4 und 5).

Die in Bezug auf die Planung zu verwendenden Pflanzen sind unter Punkt 14 im Kapitel II - Festsetzungen zu finden.

**Tab.4: Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet - Bestand.**

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Geländebegehungen; Bewertung gem. ÖKVO (2010).

Erläuterungen zum Bewertungsfaktor:

<sup>1</sup> Ackerfläche (direkter Planungsbereich), <sup>2</sup> Straße, <sup>3</sup> Feldwege, <sup>4</sup> östl. Böschung zur Straße,

<sup>5</sup> Einzelbäume (Obstbäume) mit breiter Altersstruktur und ø 40cm Stammumfang; Annahme +50 = 90 cm

Biototyp		Grundwert	Bewertung [Faktor]	Wertspanne	Biotopwert	Fläche		Ökopunkte [ÖP]
Nr.	Bezeichnung					Stk.	[m²]	
33.43	Magerwiese mittl. Standorte (hier: Böschung)	21	1 <sup>1</sup>	12 - 32	21		434,66	9.128
37.11	Acker	4	1 <sup>1</sup>	4 - 8	4		12.811,53	51.246
60.20	Straße	1	- <sup>2</sup>	-	1		965,56	966
60.25	Grasweg, hier Feldweg	6	- <sup>3</sup>	-	6		1.034,55	6.207
45.10-45.30c	Einzelbäume	4	90 <sup>5</sup>	2 - 4	360	13		4.680
<b>Summe</b>						13	<b>15.246,30</b>	<b>72.227</b>

**Tab.5: Bewertung der Biotoptypen im Planungsgebiet – Planung.**

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Planung i. V. m. der Bewertung gem. ÖKVO (2010).

Erläuterungen: **P** = Planung / Anwendung des Planungsmoduls, **B** = Bestand

Erläuterungen zum Bewertungsfaktor:

<sup>1</sup> öff. Grünfläche (modelliert mit Wall und Mulden), <sup>2</sup> best. Böschung mit Baumbestand entlang der östl. Straße,

<sup>3</sup> Feldgehölz im Bereich der öff. Grünfläche, <sup>4</sup> WA zu 40 % versiegelt: Baufläche, <sup>5</sup> Straße (Bestand),

<sup>6</sup> neue Erschließungsstraße, <sup>7</sup> Feldwege, <sup>8</sup> neue Bankette entlang des nördlichen Feldwegs,

<sup>9</sup> WA zu 60 % unversiegelt: Garten, <sup>10</sup> private Grünfläche außerhalb des WA,

<sup>11</sup> kleinkronige Einzelbäume im WA: Pflanzumfang 12 cm, angenommener Zuwachs 50 cm,

<sup>12</sup> Obstbäume im Bereich der privaten Grünfläche: Pflanzumfang 14 cm, angenommener Zuwachs 50 cm

<sup>13</sup> Einzelbäume auf bestehender Böschung,

<sup>14</sup> großkronige Einzelbäume im Bereich der öff. Grünfläche: Pflanzumfang 16 cm, angenommener Zuwachs 80 cm

Biotoptyp		Grundwert	Bewertung [Faktor]	Wertspanne	Biotopwert	Fläche		Ökopunkte [ÖP]
Nr.	Bezeichnung					Stk.	[m²]	
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	P	13	1 <sup>1</sup>	8 - 13	13	2.148,50	27.930
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte (hier: Böschung)	B	21	1 <sup>2</sup>	12 - 32	21	434,66	9.128
41.10	Feldgehölz	P	14	1 <sup>3</sup>	10 - 17	14	347,73	4.868
60.10	Von Bauwerken bestandene Flächen	P	1	- <sup>4</sup>	-	1	3.124,91	3.125
60.21	Völlig versiegelte Straße od. Platz	B	1	- <sup>5</sup>	-	1	965,56	966
60.22	Völlig versiegelte Straße od. Platz	P	1	- <sup>6</sup>	-	1	721,70	722
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz	B	3	1 <sup>7</sup>	3 - 6	3	1.034,55	3.104
60.50	Kleine Grünflächen (Bankette)	P	4	- <sup>8</sup>	-	4	157,31	629
60.59	Garten	P	6	- <sup>9</sup>	-	6	4.687,36	28.124
60.60	Garten (private Grünfläche)	P	6	- <sup>10</sup>	-	6	1.624,05	9.744
45.10-45.30a	Einzelbäume	P	8	62 <sup>11</sup>	4 - 8	496	17	8.432
45.10-45.30a	Einzelbäume	P	8	64 <sup>12</sup>	5 - 8	512	11	5.632
45.10-45.30c	Einzelbäume	B	4	90 <sup>13</sup>	2 - 4	360	13	4.680
45.10-45.30c	Einzelbäume (Eichen)	P	4	96 <sup>14</sup>	2 - 4	384	3	1.152
<b>Summe</b>						44	<b>15.246,3</b>	<b>108.236</b>

**Tab.6: Bilanz der ökologischen Wertigkeit der Planung in Relation zum Bestand.**

Bewertungssituation	Biotopwert
Planung	108.236
Bestand	- 72.227
<b>Bilanz nach der Planung</b>	<b>+ 36.009</b>

Diese biotopbezogene Ökobilanz wird im Folgenden mit der bodenbezogenen Ökobilanz verrechnet.

## I.B.2.1.1.2 Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt auf einer Ackerfläche von einer mittleren Wertigkeit und wurde auf Grundlage des Bebauungsplans bilanziert. Als Bewertungsgrundlage wurde der aktuelle Leitfaden der LUBW „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. - Bodenschutz 23“ sowie die 2012 erschienene Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. – Bodenschutz 24“ herangezogen.

In diesem Zusammenhang kann der Kompensationsbedarf mit 48.142 Ökopunkten beziffert werden (vgl. Tab. 7).

**Tab.7: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden (hier Parabraunerde aus Lösslehm).**

Erläuterungen: nB - natürliche Bodenfruchtbarkeit, AiW - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, FP - Filter und Puffer für Schadstoffe.

Erläuterungen zum Bewertungsfaktor:

<sup>1</sup> versiegelbarer Flächenanteil, <sup>2</sup> Garten mit Beeten, Wegen etc., <sup>3</sup> Wohnstraße,

<sup>4</sup> private Grünfläche: „ohne Eingriffe“ in den Boden, <sup>5</sup> „Aufwertung“ von Acker in Grünland: + 1 Wertstufe,

<sup>6</sup> Retentionsmulde: mit Oberboden überdeckt und mit Gras bewachsen, <sup>7</sup> Bankette: „ohne Eingriffe“ in den Boden,

<sup>8</sup> „Aufwertung“ von Acker in Gehölzfläche / Wald: + 0,33 Wertstufen, <sup>9</sup> Bestand

Boden-schätzung	Nutzung		Fläche [F] m²	Bewertung der Bodenfunktion				Ökopunkte						
	aktuell	Planung		Bestand		Planung		m²	total					
				nB	AiW	FP	Wertstufe			nB	AiW	FP	Wertstufe	
L4D 59/53	Wohngebiet: Versiegelung (40%)		<sup>1</sup> 3.124,91	2	2	3	2,33333	0	0	0	0	-9,33	-29.166	
	Wohngebiet: private Grünfläche (60%)		<sup>2</sup> 4.687,36	2	2	3	2,33333	1	1	2	1,33333	-4,00	-18.749	
	<b>Acker</b>	Verkehrsfläche: Erschließungsstraße	<sup>3</sup> 721,70	2	2	3	2,33333	0	0	0	0	-9,33	-6.736	
		Grünfläche (Wiese): privat	<sup>4</sup> 1.624,05	2	2	3	2,33333	2	2	3	2,33333	0,00	0	
		Grünfläche (Wiese): öffentlich	<sup>5</sup> 1.746,10	2	2	3	2,33333	3	3	4	3,33333	4,00	6.984	
		Grünfläche (Retentionsmulde): öffentlich	<sup>6</sup> 402,40	2	2	3	2,33333	1,75	1,75	1,75	1,75	-2,33	-939	
		Grünfläche (Bankette): öffentlich	<sup>7</sup> 157,31	2	2	3	2,33333	2	2	3	2,33333	0,00	0	
		Feldgehölz	<sup>8</sup> 347,73	2	2	3	2,33333	2,33	2,33	3,33	2,66667	1,33	464	
		Feldweg	<sup>9</sup> 1.034,55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Verkehrsfläche	<sup>9</sup> 965,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grünfläche	<sup>9</sup> 434,66	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Summe der Ökopunkte</b>			15.246,3									-48.142		

Insgesamt wird die erhobene Ökobilanz (Flora und Boden) mit einem Minus von 12.133 ÖP beziffert (vgl. Tab.8). Dieses Kompensationsdefizit wird vom Ökokonto der Gemeinde (Überschuss aus der Renaturierung Gruppenbach) abgebucht (vgl. Tab. 9).

**Tab.8: Ökobilanz.**

Bewertungssituation	Ökopunkte
Biotopbilanz [Planung - Bestand]	36.009
Bodenbilanz	-48.142
<b>Bilanz nach der Planung</b>	<b>+ -12.133</b>

**Tab.9: Ökokonto der Gemeinde.**

	Ökopunkte
Ökokonto	67.600
Kompensationsdefizit	-12.133
<b>Ökokonto (nach Abzug)</b>	<b>+ 55.467</b>



**I.B.2.1.1.3****Schutzgut Wasser**

Aufgrund der vor Ort gegebenen Nutzung ist bereits in den Wasserhaushalt der Landschaft in gewisser Art und Weise eingegriffen. Im Folgenden werden in diesem Zusammenhang Oberflächengewässer und das Grundwasser im Speziellen betrachtet.

**I. Oberflächengewässer**

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es werden auch keine Oberflächengewässer im Umfeld tangiert.

**II. Grundwasser**

Es erfolgt weder eine Erschließung von, noch ein anderer Eingriff in das Grundwasser. Darüber hinaus werden die im Gebiet anfallenden Landschaftswässer im Bereich der Flächen für den Naturschutz (öff. Grünfläche) versickert. Das Regenwasser aus dem Wohngebiet wird in Retentionszisternen zurückgehalten und zeitverzögert in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeführt.

Aufgrund der genannten Tatsachen, Vorkehrungen bzw. Maßnahmen kann der Eingriff in das Grundwasser als gering bewertet werden, ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

**I.B.2.1.1.4****Schutzgut Luft und Klima**

Es handelt sich bei dem Gebiet um eine klimatisch aktive Fläche, auf welcher es zur Bildung von Frisch- und Kaltluft kommt. Insgesamt ist die Größe der hier „aktiven“ Fläche in Bezug zur angrenzenden offenen Landschaft, jedoch als gering zu beschreiben. Das bedeutet, dass aufgrund der angrenzenden, großen und offenen landwirtschaftlich genutzten Flächen die Funktion der abfließenden Kaltluft weiterhin erhalten bleibt. Die Siedlungsrelevanz des Planungsgebiets im Speziellen liegt somit im geringen Bereich, da es nur einen geringen Teil zur siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftproduktion beiträgt.

Insgesamt ist die Bedeutung der aktiven Planfläche für dieses Schutzgut "gering".

Nachdem für das Schutzgut Luft und Klima keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine spezifische Ausgleichsmaßnahme diesbezüglich nicht erforderlich.

**I.B.2.1.1.5****Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Das Plangebiet dient der abschließenden Ausformung des Ortsrands. Diese Ausformung kann infolge der grünordnerischen Festsetzungen, sowohl landschaftlich als auch naturschutzfachlich und damit einhergehend ebenso im Sinne der Erholung, als qualifiziert bezeichnet werden.

Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung somit als gering bewertet werden. Der neue Siedlungsbereich entspricht in der Wahrnehmung aus der freien Landschaft dem westlich gegenüberliegenden Siedlungsbereich, der sehr gut in die Landschaft eingefügt ist.

### **I.B.2.1.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt.

**Tab.10: Europäische und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit in punkto Erhaltungsziel und Schutzzweck aufgrund der Planung.**

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	JA	NEIN	
<b>europäische Schutzgebietskategorien</b>			
Natura 2000-Gebiet (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		X	-
<b>nationale Schutzgebietskategorien</b>			
Naturschutzgebiet / Naturdenkmal		X	-
Landschaftsschutzgebiet		X	-
Naturpark		X	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30-Biotope)		X	-
Wasserschutzgebiete		X	-
Überschwemmungsgebiete		X	-

Wie bereits im Vorfeld dargelegt, werden weder *Europäische Vogelschutzgebiete*, noch Gebiete von *gemeinschaftlicher Bedeutung* tangiert.

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

Infolge der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

### **I.B.2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Plangebiets liegen keine Hinweise vor.

### **I.B.2.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Auf dem Grundstück erfolgt eine getrennte Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser.

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

### **I.B.2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind möglich, werden empfohlen und sind von der Gemeinde erwünscht. Es werden zurzeit verschiedenen Alternativen der Energie-Nutzung geprüft.

### **I.B.2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Die Fläche ist im Landschaftsplan 2005 - 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Fläche für die Landwirtschaft und zum Teil als Hauptbiotopvernetzungsline (Obstbäume entlang der Böschung) dargestellt.

### **I.B.2.1.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen**

Solche Gebiete sind nicht betroffen.

### **I.B.2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach I.B.2.1.1, I.B.2.1.3 und I.B.2.1.4**

Die in diesem Gebiet entstehenden Eingriffe in das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sowie in die Bodenfunktionen wurden gem. der ÖKVO (2010) bilanziert. Diesbezüglich wurde nach Umsetzung aller Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe im direkten Planungsgebiet, insgesamt eine negative Ökobilanz berechnet. Dieses Kompensationsdefizit wird vom Ökokonto der Gemeinde (Renaturierung Gruppenbach) abgebucht (vgl. *I.B.2.1.1.2 Schutzgut Boden: Tab. 9 Ökokonto der Gemeinde*).

Daraus ergab sich, dass die Eingriffe insgesamt als gering zu bewerten sind und in Teilen sogar ein landschaftliche und ökologische Aufwertung zur Folge haben.

Durch die Bebauung werden die Grundwasserneubildung sowie die Kalt- und Frischluftproduktion nur unerheblich tangiert.

Durch Maßnahmen der Grünordnung werden die Auswirkungen im Gebiet minimiert. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann infolge der angewandten grünordnerischen Maßnahmen, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

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

Beim Bebauungsplan „Schelmenäcker“ handelt es sich um eine Maßnahme zur Deckung des gemeindlichen Wohnbedarfs im Ortsteil Oberweissach, an einem städtebaulich überaus geeigneten Standort (abschließende Arrondierung). Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan 2005 - 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird im Parallelverfahren geändert.

Bei der **Durchführung der Planung** würde dies einen Verlust von landwirtschaftlicher Fläche bedeuten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt über die Grünordnung. Das in Bezug auf das direkte Planungsgebiet entstehende Kompensationsdefizit wird durch Abbuchung des entsprechenden Ökopunktebetrags vom Ökokonto der Gemeinde (Renaturierung Gruppenbach) ausgeglichen (vgl. *I.B.2.1.1.2 Schutzgut Boden: Tab. 9 Ökokonto der Gemeinde*). Die Umsetzung des B-Plans wäre eine, städtebaulich aber auch landschaftlich betrachtet, sinnvolle, abschließende Ausformung des Ortsrands. Die Haupt-Erschließung ist über die bestehende Straße „Friedhofstraße“ gesichert. Die innere Erschließung wird als Stichstraße mit Wendepflaster erstellt.

**Die Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)** hätte den Erhalt landwirtschaftlich genutzter Fläche, beschränkt auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche müsste an anderer Stelle eingegriffen werden. Im FNP sind keine geeigneten Flächen mehr dargestellt.

### **I.B.2.3                    In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans**

Das Plangebiet steht in einem guten städtebaulichen Kontext mit der bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstruktur. Darüber hinaus stellt das Konzept eine städtebaulich sinnvolle und abschließende Ausformung der Siedlungsstruktur dar.

Andere Planungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungsmöglichkeiten des Gebiets ergeben sich hier aufgrund der räumlichen Situation nicht.

## I.B.3 Zusätzliche Angaben

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Verfahren dargestellt, welche als Untersuchungs- bzw. Planungsgrundlage herangezogen wurden sowie relevanten Hinweise in Bezug auf die Zusammenstellung der Ergebnisse.

Tab.11: Untersuchungs- und Planungsgrundlagen.

Grundlagen	Beschreibung
allg. Datengrundlagen	<p><b>Bodenübersichtskarte von Baden-Württemberg</b> 1 : 200 000, CC 7118 Stuttgart Nord (Geolog. Landesamt Baden-Württemberg 1992)</p> <p><b>Bodenschätzungskarte</b> 1 : 10.000, Blatt 7022, Backnang NW (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau)</p> <p><b>Geologische Karte von Baden-Württemberg</b> 1 : 25 000, Blatt 7022 Backnang (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 2000)</p> <p><b>Landschaftsplan 2005-2015 der vVG Backnang</b> HEITZMANNPLAN 2006</p> <p><b>Flächennutzungsplan 2005-2015 der vVG Backnang</b> HEITZMANNPLAN 2006</p> <p><b>Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009</b>, rechtswirksam 12.11.2010 Verband Region Stuttgart 2010</p> <p><b>LUBW Daten- und Kartendienst [UDO]</b> Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg <a href="http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de/brs-web/">http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de/brs-web/</a></p> <p><b>Biotoptypenbewertung</b> Auf Grundlage der <i>Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO)</i></p> <p><b>Bodenbewertung</b> Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. - Bodenschutz 23 - 33 S. (LUBW 2010)</p>
gebietsbezogene Datengrundlagen	
ökologische Übersichtbegehungen	<p><b>Arten- und naturschutzfachliche Übersichtsbegehung</b> Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Diplom-Biologen Ute und H.-J. Scheckeler</p> <p><b>Allg ökologische Übersichtsbegehung / Bewertung der Schutzgüter</b> HEITZMANNPLAN</p>

### I.B.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Es sind keine Maßnahmen des Monitoring erforderlich.

## II Textliche Festsetzungen

### II.A Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden sind die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO

**WA** = Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 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 gemäß Bebauungsplan eingeschriebenen Bezugshöhe (BZH). Die Traufhöhe wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen und muss auf mindestens 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

#### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO



= Offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

#### **4. Stellung der baulichen Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptfirstrichtung gemäß Eintragung im Lageplan.

#### **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 je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zugelassen.

#### **7. Nebenanlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 BauNVO

Nebenanlagen: wie überdachte Sitzplätze, Gebäude bis 30 m<sup>3</sup> umbauten Raumes wie Gewächshäuser, Wintergärten, Gerätehütten etc. sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen und werden auf 3 Stück pro Grundstück begrenzt. Ausgenommen sind Anlagen für die Kleintierhaltung.

#### **8. Garagen und Carports**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In begründeten Einzelfällen können Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, in diesem Fall ist ein Mindestabstand eines Carports zur Straße von 0,5 m einzuhalten.

Vor den Garagen ist ein Mindestabstand von 5,5 m zur öffentlichen Straße einzuhalten.

## **9. Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäudehöhen**

§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO

- Die Höhenlage wird festgesetzt durch:
  - Festlegung der Bezugshöhe (BZH) – siehe Planeinschrieb.
  - Festlegung der max. zulässigen Traufhöhe (TH) bezogen auf die BZH – siehe Planeinschrieb.
  - Festlegung der maximalen Firsthöhe bezogen auf die BZH – siehe Planeinschrieb.
  
- Traufhöhe (TH) = max. 4,50 m ab BZH
- Firsthöhe (FH) = max. 8,50 m ab BZH
  
- Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.
- Die Bezugshöhe (BZH) stellt die empfohlene Erdgeschoßrohfußbodenhöhe dar. Als Erdgeschoßrohfußbodenhöhe kann sie nach oben oder nach unten abweichen.

## **10. Verkehrsflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Im Plangebiet sind dargestellt: öffentliche Straßen und Feldwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Erschließungsstraße und Wohnstraße als öffentliche Straßen.
- Feldwege für den landwirtschaftlichen Verkehr.

## **11. 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.

### **Pflanzenliste 1:** Obstgehölze regionaler Obstsorten als Hochstämme (Stammumfang: mind. 14 cm)

#### *Regionale Obstsorten*

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

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

### **Pflanzenliste 2:** großkronige Laubbäume (Stammumfang: mind. 16 cm)

*Quercus robur* - Stiel-Eiche

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

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

### **Pflanzenliste 3:** Kleinkronige Laubbäume (Stammumfang: mind. 12 cm)

*Acer campestre* - Feldahorn  
*Carpinus betulus* - Hainbuche  
*Sorbus aucuparia* - Vogelbeere

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

Der vorgegebene Mindeststammumfang muss gegeben sein. Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis der Herkunftsregion HK7 zu beziehen.

#### **Pflanzenliste 4: Feldgehölze**

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffl. Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffl. Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Gem. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

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

2x verpflanzt und im Container oder als Ballenware 60-100cm. Die Gehölze sind von lokalen Baumschulen mit Nachweis der Herkunftsregion HK7 zu beziehen.

#### **Pflanzbindungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Die im Lageplan mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die bei Bedarf anzunehmenden Pflanzstandorte sind von den im Plan eingezeichneten Standorten um bis zu 5 m variabel.

#### **15. Öffentliche und private Grünflächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche dient der landschaftlichen Einpassung des Baugebiets sowie der Lenkung und Rückhaltung (Mulden) anfallender Oberflächenwässer der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Sie ist mit einer Saatgutmischung für Magerrasen mittlerer Standorte einzusäen. Darüber hinaus sind hier Eichen (vgl. Pflanzenliste 2) und Feldgehölze (vgl. Pflanzenliste 4) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

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

## II.B

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften sind als eigene Satzung beschlossen.

#### 1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

##### a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer:

- Satteldächer (SD), Dachneigung: 30 – 40° (siehe Planeinschrieb)
- Versetzte Satteldächer (versetztes SD, nur bei Einzelgebäuden), Dachneigung: 30 – 40° (siehe Planeinschrieb) mit einem max. Versatz von 1,50 m
- Garagen- und Carportdächer:
  - als Satteldächer (SD), Dachneigung 30 - 40°
  - als Flachdächer (FD), extensiv begrünt
  - lichtdurchlässige Dächer oder Dächer mit Photovoltaik sind nicht zu begrünen
  - als Pultdach (PD), Dachneigung max. 40°

##### b) Fassadengestaltung:

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

#### 2. Außenanlagen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- Einfriedigungen (Zäune, Hecken) sind bis max. 1,2 m Höhe zulässig, Gartenmauern sind bis max. 0,5 m zulässig.
- Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.
- Stellplätze und Garagenzufahrten sowie Hofflächen und Wege sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig anzulegen (Abflussbeiwert > 0,5).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Mit dem Einreichen der Baugesuche ist anhand von Schnitten durch das gesamte Grundstück das Einfügen des Gebäudes, mögliche Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

**3. Stellplätze**  
(§ 74 Abs. 2 Nr.2 LBO)

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

Hinweis:

Die Gemeinde errichtet im Plangebiet keine öffentlichen Parkplätze. Für Besucher können die öffentlichen Parkplätze in ca. 100 m Entfernung beim Friedhof mit benutzt werden. Private Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,0 m, ausgehend vom natürlichen Geländeverlauf, sind zulässig. Geländeveränderungen müssen in vollem Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

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

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dächern in Behältern (Retentionszisternen) auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten wird. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen benötigt.

Dieses Volumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,2 l/Sek. pro Retentionseinheit zeitverzögert in den Mischwasserkanal.

Für die Retentionsbehälter können vorzugsweise Zisternen mit einem zusätzlichen Speicher zur privaten Regenwassernutzung eingesetzt werden. Ein Kombi-Speicher wird ggf. von der Gemeinde gefördert. Dieser zusätzliche Speicher darf für das Rückhaltevolumen nicht angerechnet werden.

Es muss sichergestellt sein, dass das Speichervolumen über eine Drosseleinrichtung leerläuft, um das Volumen vor dem nächsten Regen wieder zur Verfügung zu haben. Der Notüberlauf wird dem Mischwasserkanal 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).

## **II.C**

### **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- keine -

### 1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 2. Wasserschutz

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. Heizungsanlagen**

Zur Minderung des Schadstoffausstoßes wird für das Baugebiet privat-rechtlich eine regenerative Heizungstechnik vorgeschrieben.

Die Gemeinde empfiehlt eine Erdkollektorenheizung (Schlitzsystem bis max. 4 m Tiefe) mit Wärmepumpe und PV-Fläche (Photovoltaik). Ergänzungsheizungen mit Pellets oder in Form eines Holzofens sind auch möglich.

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

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

#### **9. Barrierefreiheit**

Die Gemeinde weist die Bauherrschaften darauf hin, dass es zweckmäßig ist, möglichst frühzeitig bei der Gebäudeplanung auf eine evtl. später notwendige Barrierefreiheit und auf eine Eignung für Behinderte zu achten. Das kann Senioren betreffen, aber auch Menschen mit Behinderungen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind.

### III Rechtsgrundlagen

- BauGB (2004): Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). - download unter:  
<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bbaug/gesamt.pdf>;  
Stand: 17.04.2013
- BauNVO (1990): Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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). - download unter:  
<http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/baunvo/gesamt.pdf>;  
Stand: 17.04.2013
- BNatSchG (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 21. Januar 2013. - download unter:  
[http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bnatschg\\_2009/gesamt.pdf](http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bnatschg_2009/gesamt.pdf);  
Stand: 03.04.2013
- LBO (2010): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. Nr. 07, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel der Verordnung vom 25. Januar 2012. - download unter:  
<http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/i7m/page/bsbawueprod.psml/screen/JWPDFScreen/filename/jlr-BauOBW2010rahmen.pdf>; Stand: 17.04.2013
- LUBW (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. - Bodenschutz 23. – Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. - 33 S.
- LUBW (Hrsg.) (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Arbeitshilfe. - Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Reihe Bodenschutz. - Bandnummer 24. - 2. überarbeitete Auflage, welche die folgende Broschüre des Umweltministeriums Baden-Württemberg (2006) ersetzt: Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Arbeitshilfe. - 27 S. - download unter:  
<http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/225761/?shop=true>;  
Stand: 03.04.2013



- NatSchG (2005): Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 13. Dezember 2005, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816). - download unter:  
<http://www.landesrecht-bw.de/jportal/portal/t/hym/page/bsbawueprod.psml/screen/JWPDFScreen/filename/jlr-NatSchGBW2005rahmen.pdf>; Stand: 17.04.2013
- 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.
- 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). - download unter:  
[http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/planzv\\_90/gesamt.pdf](http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/planzv_90/gesamt.pdf)  
Stand: 17.04.2013
- WG BW (2005): Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219) zuletzt geändert durch Artikel 41 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. Nr. 3, S.65) in Kraft getreten am 28. Februar 2012. - download unter:  
[http://www.gaa.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/16491/1\\_3\\_1.pdf](http://www.gaa.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/16491/1_3_1.pdf);  
Stand: 03.04.2013
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

## IV Verfahrensvermerke

- |   |                  |  |
|---|------------------|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB)  | am               | 25.04.2013                             |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1<br>(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt  | am               | 03.05.2013                             |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit<br>(§ 3 Abs. 1 BauGB)<br>Informationsveranstaltung der Bürger             | vom<br>bis<br>am | 13.05.2013<br>13.06.2013<br>28.05.2013 |
| 4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger<br>Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)               | vom<br>bis       | 13.05.2013<br>13.06.2013               |
| 5. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)   | am               | 07.11.2013                             |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt  | am               | 21.11.2013                             |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)   | vom<br>bis       | 29.11.2013<br>10.01.2014               |
| 8. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 2 BauGB)         | vom<br>bis       | 29.11.2013<br>10.01.2014               |
| 9. Beschluss zur zweiten Auslegung<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB)                                       | am               | 22.05.2014                             |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 9<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt   | am               | 05.06.2014                             |
| 11. Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit<br>(§ 3 Abs. 2 BauGB)   | vom<br>bis       | 13.06.2014<br>14.07.2014               |
| 12. Zweite Einholung der Stellungnahmen der Behörden<br>und sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom<br>bis       | 13.06.2014<br>14.07.2014               |
| 13. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der<br>örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO)                  | am               | 24.07.2014                             |
| 14. Genehmigungsverfahren<br>(§10 Abs.2 BauGB)  | vom<br>bis       | ...<br>...                             |
| 14. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 14<br>(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt   | am               | ...                                    |
| 15. 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.

Weissach im Tal,  
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 Erdeinbau 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 Betriebswasseranfall / Jahr ? \_\_\_\_\_ ca. m<sup>3</sup>  
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**“ gekennzeichnet (§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

Stand: 27.1.09