

**Gemeinde
Weissach im Tal**

OT Unterweissach

**"Sandäcker -Mühlweg,
3. Änderung und Erweiterung"**

- A) Bebauungsplan
- B) Örtliche Bauvorschriften

Textteil mit Begründung und Umweltbericht

Plan liegt in gesonderter Ausfertigung vor

Weissach im Tal, 02.04.2009 / 30.09.2009 / 10.12.2009
07.018



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

"Sandäcker-Mühlweg, 3. Änderung und Erweiterung"

- 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 Ökologe GfÖ
- Dipl. Ing. (FH) Alexander Grauvogl,
Landschaftsplaner

Weissach im Tal, 02.04.2009 / 30.09.2009 / 10.12.2009
07.018



HEITZMANNPLAN

STADT LANDSCHAFT KOMMUNIKATION

BRÜDENER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

I.	Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V.m. § 2a BauGB	
	1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
1.1	Anlass und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Geltungsbereich	3
1.3	Planerische Rahmenbedingungen	3
1.4	Städtebauliche und landschaftliche Konzeption	3
1.5	Feststellung der UVP-Pflicht	4
1.6	Grünordnung und ökologischer Ausgleich	4
1.7	Erschließung.....	4
1.8	Ver- und Entsorgung	4
1.9	Altlasten.....	5
1.10	Baugrund	5
1.11	Geländeklima	5
1.12	Bodenordnung	5
1.13	Flächenbilanz.....	5
1.14	Kosten und Finanzierung	5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	6
2.1.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	6
	Schutzgut Pflanzen und Tiere	6
	Schutzgut Boden	8
	Schutzgut Wasser	11
	Schutzgut Luft und Klima.....	11
	Wirkungsgefüge.....	11
	Schutzgut Landschaftsbild	11
	Biologische Vielfalt.....	12
2.1.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	12
2.1.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	12
	Durch den geringen Eingriff (ein Bauplatz) ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.....	12
2.1.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	12
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	13
2.1.7	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	13

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	13
2.1.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach 2.2.1 bis 2.2.3	13
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (sog. Nullvariante)	13
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans	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	Zusammenfassung.....	17
II.	Textliche Festsetzungen.....	18
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
B.	Örtliche Bauvorschriften	21
C.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	23
D.	Hinweise.....	23
III.	Rechtsgrundlagen	25
IV.	Verfahrensvermerke	26
V.	Anlage I: Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter	27
VI.	Externe Ausgleichsmaßnahme	29

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

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Weissach im Tal weist zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche in Verlängerung des bestehenden Wohngebiets „Sandäcker – Mühlweg“ das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet aus.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Unterweissach in direktem Anschluss an eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet liegt auf dem Flurstück 637 / 3 und grenzt im Nordosten an den "Kercherweg" (Fl.St. 639) (incl. Böschung). Es ist Bestandteil des geplanten Wohngebiets 9 -11 Sandäcker II.

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

Das Grundstück "Sandäcker-Mühlweg 3. Änderung und Erweiterung" ist im Flächennutzungsplan der vVG Backnang als geplante Wohnbaufläche „Sandäcker II“ dargestellt.

1.4 Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Städtebauliche Konzeption

Das geplante Baugrundstück schließt direkt an das vorhandene Wohngebiet "Sandäcker-Mühlweg" an. Das zu errichtende Gebäude ist als Passivhaus geplant. Die Erschließung erfolgt über eine neue Rampe vom Kercherweg aus. Entlang dieser Erschließung wird die städtebauliche Struktur der vorhandenen Wohnbebauung im Osten fortgesetzt (Einzelhausstruktur). Es handelt sich um einen Bauplatz für 1 Einzelhaus. Aufgrund der exponierten Lage im Übergang zur freien Landschaft sind maximal zwei Wohnungen zugelassen. Das Gebäude soll aufgrund einer guten Energienutzung der Dachfläche nach Südsüdwest ausgerichtet sein; eine reine Südlage wie das Gebäude nördlich des Kercherwegs ist aufgrund der engen Grundstücksgrenzen nicht möglich.

Landschaftliche Konzeption

Das Gebiet schließt direkt an bestehende Wohnbebauung an und ist somit in die Umgebung integriert. Das westlich angrenzende Plangebiet besteht aus Wiesen- und Streuobstwiesen. Auf dem Plangrundstück wird 1 Obstbaum erhalten, und 2 Laubbäume werden neu gepflanzt, ebenso eine Strauchhecke an der Böschung zum Kercherweg.

1.5 Feststellung der UVP-Pflicht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bebauungspläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Das Vorhaben ist nicht Bestandteil der Anlage 1 zum UVPG. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) kann gem. §§ 3b bis 3f UVPG verzichtet werden.

1.6 Grünordnung und ökologischer Ausgleich

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

Im Planbereich werden durch grünordnerische Festsetzungen folgende Maßnahmen durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert:

- Pflanzgebote für das "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen." (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB). Dies umfasst die Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen klein- und großkronigen Laubbäumen oder hochstämmigen Streuobstbäumen, sowie Anpflanzung einer Strauchhecke an der Böschung zum Kercherweg.
- Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Ein hochstämmiger Obstbaum wird erhalten und ist bei Wegfall zu ersetzen.

Die zum Ausgleich erforderlichen externen Maßnahmen (Pflanzung von 20 hochstämmigen Obstbäumen) werden auf dem eigenen Grundstück des Bauherrn auf Gemarkung Breuningsweiler, FL. St. 284, Buocher Äcker, ausgeführt. Zur rechtlichen Absicherung wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

1.7 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Kercherweg von Nordosten her (Flst. 639). Die Gemeinde duldet eine ebene Überfahrt über das Flurstück 639. Danach führt eine Rampe hoch zum Hof und zu den Garagen.

1.8 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Ein Wasseranschluss kann vom bestehenden Wassernetz aus verlegt werden.

Gasversorgung

Ist zur Zeit nicht gegeben, kann aber später nachgerüstet werden.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist gewährleistet, die Leitungen werden in enger Abstimmung mit den Leitungsträgern unterirdisch verlegt.

Schmutzwasser-/Regenwasserableitung

Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Kanalnetz im Kercherweg geleitet.

Das Hofwasser des Grundstücks kann über offenporige Beläge versickern.

Niederschlagswasser aus Dächern sind in Behältern auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (je 2 l/m² Dachfläche, jedoch mindestens 5 m³ Speicher für Regenrückhaltung). Dieses Volumen dient der Pufferung bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,1 l/sek. zeitverzögert in das Abwassersystem.

Vorzugsweise können Zisternen (mind. 2 m³ Speichervolumen), mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden.

1.9 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.

1.10 Baugrund

Es liegen keine detaillierten Untersuchungen vor.

1.11 Geländeklima

Es ist von keiner erheblichen Verschlechterung des Bestandsklimas auszugehen.

1.12 Bodenordnung

Das Grundstück 637 / 3 ist in Besitz des Bauherrn. Das Grundstück 639 ist im Besitz der Gemeinde und liegt nicht im Plangebiet.

1.13 Flächenbilanz

Gesamtgebiet: 619 m²

Allgemeines Wohngebiet: 560 m²

Pflanzgebiet Sträucher: 59 m²

1.14 Kosten und Finanzierung

Alle anfallenden Kosten werden vom Bauherrn getragen.

Weissach im Tal, 02.04.2009 / 30.09.2009 / 10.12.2009

Gemeinde Weissach im Tal

HEITZMANNPLAN

Brüdener Straße 5

71554 Weissach im Tal

.....
Ian Vincent Schölzel

Bürgermeister

.....
Dipl. Ing. Rainer Heitzmann

Planverfasser

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 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Ausgangszustand - Vor dem Eingriff

Die Flächen sind von mittlerem bis geringem Wert, da sich im Bereich der beplanten Fläche ein Feldgarten und eine Fettwiese befindet. Auf dem Gelände stehen am nordöstlichen Rand zur Böschung hin zwei Pflaumenbäume. Im Südosten des Gebiets befinden sich ein Holzlagerplatz und das Ende eines gepflasterten Wegs. Die Wiesenböschung wird extensiv gepflegt.

Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Faktoren zutreffen der Prüfmerkmale	Wertspanne	Biotopwert	Basisbewertung	Fläche (m ²)	Bilanzwert P. (Punkte)
Feldgarten (37.30) z. T. mit Unkrautvegetation	4	1,5	4-8	6	I	324 m ²	1.944 P.
Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) auf Böschung	13	1,2	8-19	16	III	73 m ²	1.168 P.
Fettwiese mittl. Standorte (33.41) auf Ebene	13	-	8-19	13	III	216 m ²	2.808 P.
Holzlagerplatz (60.41)	2	-	2	2	I	4 m ²	8 P.
Gepflasterter Weg (60.22)	1	-	1-2	2	I	2 m ²	4 P.
Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen (45.30 b)	5	-	-	400	-	2 Stück	800 P.
Summe Bestand						619 m²	6.732 P.

Planung (Zustand des Gebietes gemäß den vorgesehenen Planfestsetzungen)

Verschlechterung des Biotopwerts im Bereich der Überbauung und Versiegelung (Gebäude, Garage, Stellplatz und Zufahrt).

Eine Minimierungsmaßnahme stellt die Erhaltung eines im Untersuchungsgebiet stehenden Obstgehölze dar.

Die unbebaute Fläche wird als Garten genutzt. Auf den Flächen, die im Bestand Acker waren, findet eine Aufwertung statt, im Bereich der Fettwiese erfolgt eine Abwertung. Zum internen Ausgleich sollen standortheimische Gehölze und eine Feldhecke gepflanzt werden (siehe Pflanzlisten im Anhang).

Biototyp (Nr.)	Grundwert	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Wertspanne	Biotopwert	Basisbewertung	Fläche (m ²) / Stück	Bilanzwert P. (Punkte)
WA						619 m²	
von Bauwerk(en) bestandene Fläche (60.10), Zufahrt	1		-	1	I	372 m ²	372 P.
Böschung mit Pflanzgeboten	15	-	-	-	III	59 m ²	885 P.
Garten (60.60)	6	-	-	6	II	188 m ²	1.128 P.
Einzelbäume auf mittelwertigen Biototypen (45.30 b)	5	-	-	400	-	3 Stück	1.200 P.
Summe Planung						619 m²	3.585 P.

Vergleichende Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Endzustand

Bilanzwert Summe Bestand	6.732 P.
Bilanzwert Summe Planung	3.585 P.
Kompensationsdefizit	3.147 P.

Durch den Eingriff entsteht für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Kompensationsdefizit von 3.147 Punkten. Das entspricht z. B. der Pflanzung und Pflege von ca. 8 hochstämmigen Obstbäumen od. anderen Laubbäumen.

Schutzgut Boden

Ausgangszustand

Gemäß Geologischer Karte von Baden-Württemberg (1:25.000) besteht der geologische Untergrund aus Lösslehm.

Im Plangebiet liegt gemäß der Bodenschätzkarte 7022 Backnang SO als Bodenart Lehm vor. Es handelt sich dabei um Boden mit der Grünlandzahl L II a 2 60/53.

Der Standort für Kulturpflanzen (KV) ist von mittlerem Wert. Die Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" (WA) ist ebenso wie die Funktion "Filter- und Puffervermögen" (FP) von hoher Bedeutung.

Funktionsbewertung Schutzgut Boden

Bodentyp	Einstufung gem. Bodenschätzkarte	Nutzung	Fläche in m²	NV	KV	WA	FP	LU
Lehm	L II a 2 60/53.	Feldgarten und Wiese	619	- -	3 C	4 B	4 B	- -

Planung

Im Bereich der versiegelten Flächen Verlust aller Bodenfunktionen, auf den Gartenflächen und den Pflanzflächen werden alle Funktionen erhalten.

Geringe Auswirkungen auf den Flächen die von Fettwiese im Bestand in Garten umgewandelt werden.

Funktionsbewertung Schutzgut Boden

Bodentyp	Einstufung gem. Boden- schätzkarte	Nutzung	Fläche in m ²	NV	KV	WA	FP	LU
Lehm	L II a 2 60/53.	Garten und Pflanzflächen	247 m ²	- -	3 C	4 B	4 B	- -
		Überbaute Fläche u. Hofflächen / Zufahrt	372 m ²	- -	1 E	1 E	1 E	- -

Vergleichende Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Endzustand

Der Kompensationsbedarf (KB) für die oben genannten Funktionen wird durch Multiplikation der vom Eingriff betroffenen Fläche F (ha) mit der Differenz aus der Bewertungsklasse vor dem Eingriff (BvE) und der Bewertungsklasse nach dem Eingriff (BnE) berechnet (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2006).

$$\text{KB [haWE]} = \text{F [ha]} \times (\text{BvE} - \text{BnE})$$

Planungsgebiet:

Gesamtfläche: 619 m²

neu versiegelte Fläche: 372 m²

Garten 247 m²

Kompensationsbedarf für die Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf"

für die neu versiegelte Fläche: 372 m² x (4 - 1) = 1.116 m²WE

externer Kompensationsbedarf: 1.116 m²WE

Kompensationsbedarf für die Funktion "Standort für Kulturpflanzen":

für die neu versiegelte Fläche: $372 \text{ m}^2 \times (3-1) = 744 \text{ m}^2\text{WE}$

externer Kompensationsbedarf: 744 m²WE

Kompensationsbedarf für die Funktion "Filter und Puffer":

für die neu versiegelte Fläche: $372 \text{ m}^2 \times (4-1) = 1.116 \text{ m}^2\text{WE}$

externer Kompensationsbedarf: 1.116 m²WE

Insgesamt ist der Eingriff erheblich.

Die Dimensionierung der Maßnahmen erfolgt zunächst anhand einer monetären Bewertung. Die Berechnung erfolgt nach Umweltministerium Baden-Württemberg (2006) in Anlehnung an die Rahmensätze der AAVO (1 bis 5 Euro pro m²) bei Festsetzungen nach der Fläche; § 2 AAVO. Danach kann für die drei zur Berechnung herangezogenen Bodenfunktionen bei der 5-stufigen Bewertungsskala ein maximales Defizit von 12 Werteeinheiten je Hektar (haWE) anfallen, d.h. von maximal 5 auf minimal Stufe 1, also 4 Werteeinheiten pro Bodenfunktion. Insgesamt kann somit durch Aggregation der drei Bodenfunktionen ein maximales Defizit von 12 haWE entstehen. Auf Grundlage der Rahmensätze der AAVO kann somit ein monetärer Wert von 4.166,66 Euro je haWE (= 50.000 Euro / 12) angesetzt werden.

Somit ergibt sich für das Schutzgut Boden ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von

AW = 1.116 m² WE

FP = 1.116 m² WE

KV = 744 m² WE

zus. = 2.976 m²WE = 0,2976 ha/WE x 4.166 € = 1.239,80 €

Für diesen Geldwert von 1.239,80 € ist eine Biotopaufwertung durchzuführen, z. B. die Pflanzung und Pflege von 12 hochstämmigen Obstbäumen.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Es liegt im Bestand eine mächtige Lösslehmschicht vor. Dieser Untergrund ist als Grundwassergeringleiter anzusehen. Somit ist die Fläche im Untersuchungsgebiet im Bestand von geringer Bedeutung. Bei Planrealisierung durch Versiegelung (Wohngebäude, Garage, Zufahrten) und Teilversiegelung (Stellplätze) entstehen auf den betroffenen Flächen hohe Auswirkungen. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze wird der Eingriff minimiert. Der Schotterkörper unter Stellplätzen hat eine gute Durchlässigkeit und Aufnahmekapazität für anfallendes Oberflächenwasser. Eine Zisterne zum Auffangen von Dachflächenwasser auf dem Grundstück wird als Rückhaltespeicher festgesetzt. Insgesamt ist der Eingriff auf Grund des schon geringen Wertes im Bestand nicht erheblich.

Oberflächenwasser

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Schutzgut Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet gehört einer siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftleitbahn an. Im Bereich des Feldgartens ist die Frischluftproduktion jedoch gering, da auf der Fläche wenig Vegetation vorhanden ist. Der Eingriff ist auf Grund des geringen Ausmaßes nicht erheblich.

Wirkungsgefüge

Geringe Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge, da nur eine kleine Fläche versiegelt bzw. teilversiegelt wird. Im Bereich des zukünftigen Gartens findet auf dem bestehenden Feldgarten eine Aufwertung statt. Der Erhalt sowie die Pflanzung standortheimischer Gehölze wirkt sich positiv auf das Schutzgut aus. Der Eingriff ist nicht erheblich.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat im Bestand einen mittleren Wert, da es sich bei der Fläche um eine durchschnittliche Kulturlandschaft (Feldgarten, Fettwiese, zwei Einzelgehölze, kleiner Holzlagerplatz) mit mittlerer Eigenart und Vielfalt handelt. Durch die Planung entsteht ein durchgrüntes, regionstypisches Wohngrundstück mit standortheimischer Vegetation im Garten. Somit bleibt der Wert erhalten.

Biologische Vielfalt

Es handelt sich um eine Fläche mit mittlerer bis geringer biologischer Vielfalt (Feldgarten, Fettwiese, zwei Einzelgehölze, kleiner Holzlagerplatz). Da ein Baum erhalten werden kann und im Garten weitere standortheimische Gehölze gepflanzt werden, wird sich der Wert durch die Planung trotz der Bebauung (Wohngebäude, Garage, Stellplatz, Zufahrt) und externen Ausgleich im Vergleich zum Bestand nicht verschlechtern. Der Eingriff ist somit nicht erheblich.

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 (§ 32-Biotop)	nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen

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

Durch den geringen Eingriff (ein Bauplatz) ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

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

Das Dach- und Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit in einen Retentionsbehälter mit Zisternenanteil auf dem Grundstück zurückgehalten und zeitverzögert in das Kanalnetz abgeleitet werden. Abwässer werden in das örtliche Mischwasserkanalsystem eingeleitet. Eine getrennte Ableitung von Oberflächenwasser ist im Gebiet nicht möglich. Abfälle werden - wie in der Gemeinde Weissach im Tal üblich - getrennt gesammelt und entsorgt.

2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Das Gebäude wird als Passivhaus geplant. Eine Solaranlage ist auf der nach Südsüdwesten geneigten Dachfläche vorgesehen.

2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Fläche ist im Landschaftsplan der VVG Backnang (2006) als Wohnbaufläche ausgewiesen.

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

Solche Gebiete sind nicht betroffen.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach 2.2.1 bis 2.2.3

Die Auswirkungen durch den Eingriff sind sehr gering. Somit sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen zu erwarten.

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

Bei Durchführung der Planung

Vergrößerung der Siedlung an dieser Stelle um einen Bauplatz, damit Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in Weissach im Tal - Unterweissach. Dadurch Verlust eines Feldgartens und einer kleinen Fettwiese (216 m²). Der Eingriff ist jedoch auf Grund des sehr geringen Ausmaßes nicht erheblich.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen.

Kein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut	Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich
Pflanzen und Tiere	<p><u>Eingriff:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von Lebensraum durch Versiegelung (und Teilversiegelung einer Fettwiese und eines Feldgartens (ca. 372 m²), <p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ keine <p><u>Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Minimierung der Versiegelung, Ausbildung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material ○ Erhalt von einem Obstbaum. <p><u>Interne Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pflanzung von standortheimischen Gehölzen und einer Feldhecke (siehe Pflanzlisten im Anhang) im geplanten Garten und damit Schaffung neuer Lebensräume <p><u>Externe Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pflanzung von 8 hochstämmigen Obstbäumen auf Fl. St. 284, Breuningsweiler
Boden	<p><u>Eingriff:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 372 m² durch Versiegelung und Teilversiegelung. <p><u>Vermeidungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. <p><u>Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag und somit teilweise Erhalt der Versickerungsfähigkeit. <p><u>Interne Ausgleichsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pflanzung von heimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen und naturnahen Feldhecken. Dadurch wird die Infiltrationsrate erhöht, der Oberflächenabfluss durch die Bepflanzung verringert und die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" gestärkt. ○ Extensivierung der Nutzung auf einer Teilfläche des geplanten Gartens (vorher: Feldgarten, intensiv genutzt).

	<p>Externe Ausgleichsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Schutzgutübergreifender Ausgleich über das Schutzgut Pflanzen und Tiere: Pflanzung von 12 hochstämmigen Obstbäumen auf Fl. St. 284 in Breuningsweiler.
Wasser	<p>Eingriff:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung und der Teilversiegelung (ca. 372 m²). <p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ keine <p>Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, dadurch Minimierung des Eingriffs in die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und Minimierung des Verlustes an Grundwasserneubildung durch Versiegelung ○ Nutzung einer Zisterne empfehlenswert
Luft und Klima	<p>Eingriff:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ nicht erheblich
Wirkungsgefüge	<p>Eingriff:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ nicht erheblich
Landschaftsbild/Erholung	<p>Eingriff:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ nicht erheblich
Biologische Vielfalt	<p>Eingriff:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ nicht erheblich

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

Der Bauplatz ist Teil des im Flächennutzungsplan der vVG Backnang als geplante Wohnbaufläche aufgeführten Gebiets "Sandäcker II", deshalb ist es sinnvoll, die Fläche dort auch mit einem Wohngebäude zu bebauen, da die ansässige Familie für die Familie des Sohnes einen Bauplatz zur Verfügung stellt.

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"> ▪ Bodenschätzungskarte 1 : 10.000, Blatt 7022, Backnang SO (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU) ▪ Geologische Karte von Baden-Württemberg 1 : 25 000, Blatt 7022 Backnang (LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU 2000) ▪ Landschaftsplan der VVG Backnang (HEITZMANNPLAN 2006) ▪ Flächennutzungsplans 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"> ▪ Baugrundgutachten: nicht vorhanden.
Hinweise aus dem Scoping	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Behördenbeteiligung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung; die dort vorgetragene Anregungen sind in die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht eingeflossen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Schutzgut	Maßnahmen des Monitoring
Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	nicht erforderlich
Boden	nicht erforderlich
Wasser	nicht erforderlich
Luft und Klima	nicht erforderlich
Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung allgemein	nicht erforderlich
Landschaftsbild / Erholung	nicht erforderlich
Sonstiges	nicht erforderlich

3.3 Zusammenfassung

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplangebiets "Sandäcker - Mühlweg" wird erforderlich, um einen Beitrag zur Deckung eines dringlichen Wohnbedarfs in der Gemeinde Weissach im Tal zu leisten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 eine Umweltprüfung erforderlich, "in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. [...] Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen" (vgl. BauGB).

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichts befindet sich südwestlich des Kercherwegs, über den der Bauplatz auch erschlossen wird. Nach Westen grenzt das im FNP dargestellte, geplante Wohngebiet „Sandäcker II“ an, dessen Bestandteil das Plangebiet ist, es sind Wirtschaftswiesen und einzelne Streuobstbestände.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Bestand einen Feldgarten sowie eine Fettwiese mittlerer Standorte, einen kleinen Holzlagerplatz, eine sehr kleine bepflasterte Fläche und zwei Gehölze (*Prunus spec.*); einer davon kann nach der Planung erhalten werden.

Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von 619 m² fest.

Ein erheblicher Eingriff findet nur in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden statt. Für die anderen Schutzgüter ist der Eingriff auf Grund des geringen Ausmaßes nicht erheblich.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird die Eingriffsschwere reduziert. Versiegelungen werden auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Eine Ausbildung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen sowie die Nutzung einer Zisterne mit Regenrückhaltevolumen werden festgesetzt.

Als interne Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen (2 Stück) sowie einer Feldhecke (59 m²) (nach Pflanzliste in Anlage II) vorgesehen.

Das nach Durchführung der internen Maßnahmen verbleibende Kompensationsdefizit wird wie folgt ausgeglichen:

- für das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden 8 hochstämmige Obstbäume gepflanzt.
- Für das Schutzgut Boden werden schutzgutübergreifend 12 hochstämmige Obstbäume gepflanzt.

Der externe Ausgleich findet auf einer Fläche statt, die im Besitz des Bauherrn ist, auf Gemarkung Breuningsweiler (Fl. St. 284). Die Pflanzung wurde im November 2009 bereits ausgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und die Eingriffe ausgeglichen sind.

II. Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB BauNVO

Bauliche Nutzung - entsprechend den Einschrieben im Plan -

1. Art der baulichen Nutzung:

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

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB; § 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten die im § 4 Abs. 2 Ziff. 2 i.V.m. 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, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

entsprechend Planeinschrieb, es bedeuten:

EFH = Erdgeschossfußbodenhöhe nach § 18 BauNVO. Diese EFH ist der erforderliche Bezugspunkt in m ü NN und bindet nach oben und unten mit einer Toleranz von 0,30 m.

GRZ = 0,4 Grundflächenzahl nach § 17 i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstgrenze

Die Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 74 (1) Nr. 1 LBO.

Die Traufhöhen (TH) und die Firshöhen (FH) gelten von der im Bebauungsplan eingeschriebenen Erdgeschossfußbodenhöhe (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.

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

entsprechend Planeinschrieb, es bedeutet:

 = Einzelhausbebauung in offener Bauweise (§ 22 Abs. 1 + 2) BauNVO)

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

Die Stellung der baulichen Anlage gemäß Planeintrag: verbindliche First und Gebäudehaupttrichtung.

5. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1+2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

7. Hofflächen, Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Hofflächen sowie Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten sind mit offenporigen Belägen anzulegen. Stellplätze sind außerhalb der Pflanzgebote auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit ‚Ga‘ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Vor den Garagen ist im Norden ein abgeschrägtes Vordach wie folgt zugelassen: im Westen beträgt der Vorsprung bis 30 cm, im Osten an der Hauswand bis zu 220 cm.

8. Gebäudehöhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe und dessen Höhenlage werden wie folgt festgesetzt:

Festlegung einer EFH (siehe Planeinschrieb): diese EFH ist mit einer Toleranz von 0,30 m nach unten bzw. nach oben einzuhalten.

- Traufhöhe (TH = Schnittpunkt zwischen EFH und Oberkante Dachfläche) = max. 4,20 m ab eingetragener EFH
- Firsthöhe (FH) = max. 8,50 m ab eingetragener EFH.

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

Im Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zugelassen.

10. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Innerhalb der Baugrenze sind nur zugelassen, die zur Herstellung der EFH erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern oder Böschungen sind außerhalb der Baugrenze terrassiert nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Der Abstand zwischen den Terrassen muss mind. 40 cm betragen und ist zu begrünen.

11. Standort oder Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebote

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Pflanzgebote nach folgender Liste sind anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

Pfg 2 Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Bäumen gem. Pflanzliste 2

Pfg 3 Anpflanzung und dauerhafte Pflege von Sträuchern gem. Pflanzliste 3

Pflanzenliste 1

Kleinkronige Laubbäume

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

Pflanzenliste 2

Obstbaum - Hochstämme in Arten und Sorten

Pflanzenliste 3

Naturnahe Heckensträucher

Die im Lageplan gekennzeichneten Standorte für das Anpflanzen von naturnahen Heckensträuchern sind im Pflanzraster 1,2 x 1,2 m mit Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochtone Gehölze) nach folgender Liste durchzuführen:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide

12. Private Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Der vorhandene Obstbaum bleibt durch eine Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) erhalten.

13. Umsetzung und Zuordnung von externen Ausgleichsflächen

§ 9 Abs. 1 a BauGB

Als externe Ausgleichsfläche werden dem Bebauungsplan folgende Maßnahmen auf Fl. St. 284, Gemarkung Breuningsweiler, zugeordnet:

Pflanzung von 20 hochstämmigen Obstbäumen und dauerhafte extensive Pflege als Streuobstwiese. Die Umsetzung der Maßnahme ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

B. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO

1. Äußere Gestalt der baulichen Anlage

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

a) Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung:

zugelassen sind für Hauptdächer nur:

- Satteldächer (SD), Dachneigung: 38-48°
- Garagendächer: - als Satteldächer (SD), Dachneigung: 30-48°
- als Flachdächer (FD), extensiv begrünt
- Dach- und Fassadenflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.

b) Dachaufbauten, Dacheinschnitte:

Hierzu gelten die Gestaltungsrichtlinien der Gemeinde Weissach im Tal für Dachaufbauten und Dacheinschnitte vom 11.01.2007.

c) Fassadengestaltung:

Die Verwendung von glänzenden, stark farbigen und reflektierenden Materialien ist für die Fassadengestaltung unzulässig; die Fassaden- und Farbgestaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Gemeinde abzustimmen.

2. Einfriedungen, Außenanlagen:

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

- Einfriedungen sind nur zugelassen als Maschendrahtzäune und Holzzäune incl. Sockel bis 1,2 m und als freiwachsende und geschnittene Hecken mit Laubgehölzen bis 1,8 m.
- Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

3. Antennenanlagen:

(§ 74 Abs. 1 Nr.4 LBO)

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

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplätze:

(§ 74 Abs. 1 Nr.3 LBO)

Innerhalb der Vorgärten sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen 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 die möglichen Stützmauern oder Aufschüttungen bzw. Abgrabungen und die Grenzausbildung zu den Nachbargrundstücken nachzuweisen.

5. Anzahl der Stellplätze:

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 27 Abs. 1 LBO wird die Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung wie folgt festgesetzt:

- Einfamilienhaus 2 Stellplätze
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis 50 m² Wohnfläche 3 Stellplätze

6. Niederschlagswasser:

(§ 74 Abs. 3 Nr.2 LBO)

Niederschlagswasser aus Dächern sind in Behältern auf den Baugrundstücken zurückzuhalten (je 2 l/m² Dachfläche, jedoch mindestens 5 m³ Speicher für Regenrückhaltung). Dieses Volumen dient der Pufferung bei Starkregenereignissen. Der Abfluss erfolgt mit 0,1 l/sek. zeitverzögert in das Abwassersystem.

Vorzugsweise können Zisternen (mind. 2 m³ Speichervolumen), mit einem zusätzlichen Speicher zur Regenwassernutzung eingesetzt werden.

C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

- keine -

D. Hinweise

1. Die im Lageplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue System.
2. Maßnahmen, bei denen auf Grund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis (untere Wasserbehörde) rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Entnahme der behördlichen Zustimmung. Das Einlegen von Drainagen zur dauerhaften Grundwasserableitung nach Abschluss der Bauarbeiten ist unzulässig.
3. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, 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 hingewiesen.

4. In den Bauzeichnungen zu den Bauvorlagen sind Material und Farbgebung der Außenwände (Fassadengestaltung) anzugeben (§ 3 (6) BauVorlVO).

5. Regelung zum Schutz des Bodens BBodSchG, LBodSchAG, § 1 a BauGB)
Unbelasteter verwertbarer Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung außerhalb des Geltungsbereiches ist nur in Ausnahmefällen zulässig.
Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden (humoser Boden) abzuschleiben. 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.
Für den Umgang mit Böden, die zu Rekultivierungszwecken vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des Hefts 10, Luft-Boden-Abfall des Umweltministeriums, Baden-Württemberg.
Werden bei Erdbewegungsarbeiten Altlasten festgestellt, so ist das den Fachbereichen „Umweltschutz“ und „Gesundheit“ des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis sowie der Gemeinde mitzuteilen.

III. Rechtsgrundlagen

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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** in der Fassung vom 08. August 1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBL. S. 521), vom 19. Dezember 2000 (GBL. S. 760)., vom 29. Oktober 2003 (GBL. S. 695) und vom 19. Oktober 2004 (GBL. S. 771), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBL. S. 252).
- Das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193); geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381).
- 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).

IV. Verfahrensvermerke

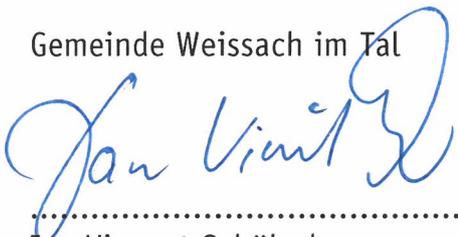
- | | | |
|---|------------|--------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB) | am | 02.04.2009 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1
(§ 2 Abs. 1 BauGB) im Amtsblatt | am | 08.04.2009 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom
bis | 17.04.2009
18.05.2009 |
| 4. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom
bis | 17.04.2009
18.05.2009 |
| 5. Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB) | am | 30.09.2009 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 5
(§ 3 Abs. 2 BauGB) im Amtsblatt | am | 08.10.2009 |
| 7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
(§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 19.10.2009
20.11.2009 |
| 8. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom
bis | 19.10.2009
20.11.2009 |
| 9. Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | am | 10.12.2009 |
| 10. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 9
(§ 10 Abs. 3 BauGB) im Amtsblatt | am | 17.12.2009 |
| 11. Rechtsverbindlichkeit des Planes (§ 10 Abs. 3 BauGB) | ab | 17.12.2009 |

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

Weissach im Tal, 15.12.2009

Gemeinde Weissach im Tal



.....
Ian Vincent Schölzel
Bürgermeister

V. Anlage I: Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter

Bewertung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere
- Auswirkungen auf den Boden
- Auswirkungen auf das Wasser
- Auswirkungen auf Luft und Klima
- Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Auswirkungen auf die biologische Vielfalt.

Für die **Bewertung der Auswirkungen** wurde eine verbal – argumentative Methode angewandt. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Bewertung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden unter Berücksichtigung von 5 Wertstufen des **Bestands** vorgenommen:

Wertstufe A / V	sehr hoher Wert
Wertstufe B / IV	hoher Wert
Wertstufe C / III	mittlerer Wert
Wertstufe D / II	geringer Wert
Wertstufe E / I	kein bis sehr geringer Wert

Die Bewertung dieser beiden Schutzgüter erfolgt anhand folgenden Bewertungsmodells:

- 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)

Bewertungsrahmen für Pflanzen und Tiere (Biotope) ¹⁾

Wertstufe A	sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung (z. B. besonders gestufte und großflächig zusammenhängende Streuobstwiesen mit naturnaher Umgebung, besonders ausgeprägte Heckenstrukturen, § 32-Biotope)
Wertstufe B	hohe naturschutzfachliche Bedeutung (z. B. wenig ausgeprägte Streuobstwiesen, neu angelegte Hecken und Feldgehölze, extensiv naturnahe Biotope ohne § 32 a - Qualität)

Wertstufe	C	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung (z. B. extensive artenreiche Wiese trockener oder feuchter Standorte ohne § 32 – Qualität, Ackerrandstreifen)
Wertstufe	D	geringe naturschutzfachliche Bedeutung (z. B. intensive Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland)
Wertstufe	E	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung (z.B. versiegelte Flächen , Schotterflächen mit unterschiedlicher Vegetation)

¹⁾ Die Bewertung erfolgt anhand der Literatur "Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, abgestimmte Fassung" (LFU 2005)

Bewertungsrahmen für Böden ²⁾

Wertstufe	A	sehr große Leistungsfähigkeit der entsprechenden Bodenfunktion
Wertstufe	B	große Leistungsfähigkeit der entsprechenden Bodenfunktion
Wertstufe	C	mittlere Leistungsfähigkeit der entsprechenden Bodenfunktion
Wertstufe	D	geringe Leistungsfähigkeit der entsprechenden Bodenfunktion
Wertstufe	E	sehr geringe Leistungsfähigkeit der entsprechenden Bodenfunktion

²⁾ Bewertung gemäß Heft 31 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (MINISTERIUM FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG 1995). Es erfolgte eine Transformation in die Werte der Arbeitshilfe: „Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - Arbeitshilfe“ Umweltministerium Baden-Württemberg (2006)

Folgende Bodenfunktionen werden bei der Bewertung berücksichtigt:

- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (z. B. Rückhaltung von Niederschlagswasser, Grundwasserneubildung)
- Standort für Kulturpflanzen
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation
- belebter Boden mit Bodenorganismen
- landschaftsgeschichtliche Urkunde

Die einzelnen Funktionen sind grundsätzlich gleichrangig. Die Funktionen werden nicht aggregiert, sondern einzeln für sich betrachtet. Damit wird vermieden, dass z.B. Böden mit hoher Bewertungsklasse "Standort für natürliche Vegetation" und gleichzeitig geringer Leistungsfähigkeit der Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" nivelliert werden (vgl. Umweltministerium Baden-Württemberg 2006).

VI. Externe Ausgleichsmaßnahme

Externe Ausgleichsmaßnahme

Flurstück: 284, Buocher Äcker, 1.966m²

Gemarkung: Breuningsweiler

Planung: Pflanzung von 20 hochstämmigen Obstbäumen in verschiedenen Sorten und Arten

Legende



Umgrenzung der externen Ausgleichsfläche (1.966m²)



Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen



Externe Ausgleichsmaßnahme zum Bebauungsplan "Sandäcker- Mühlweg, 3. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Weissach im Tal, OT Unterweissach

M 1:1000

Bearbeiter: Hei / Ag 30.09.2009

Projektnummer: 07.018



HEITZMANNPLAN

-STADT- LANDSCHAFT - KOMMUNIKATION

BRÜDNER STRASSE 5 71554 WEISSACH IM TAL

TEL. 07191.93 04-0 FAX 07191.93 04-29

INFO@HEITZMANNPLAN.DE WWW.HEITZMANNPLAN.DE

