

Gemeinde

Nierereschach



Gemeinde Nierereschach  
Schwarzwald-Baar-Kreis

## Bebauungsplan „Deißlinger Straße II“

Regelverfahren

in Nierereschach

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 29.01.2024

*Satzungsbeschluss*

*Änderungen gegenüber der Fassung vom 21.06.2023 sind grau hinterlegt.*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de

## 1. Rechtsgrundlagen

---

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 29.01.2024 wird folgendes festgesetzt:

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

#### 2.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig
Wohngebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht störende Handwerksbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anlagen für Verwaltungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gartenbaubetriebe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tankstellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

#### 2.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub>) begrenzt und bezieht sich auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH). Sie wird gemessen von der EFH bis zu dem Punkt, an dem das Gebäudedach am höchsten in Erscheinung tritt.

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil in m über NHN festgesetzt. Abweichungen von plus/minus 0,5 m sind zulässig.

### **2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)**

Die maximal überbaubare Grundfläche ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die festgesetzte maximale GRZ darf dabei durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

### **2.3.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird als Höchstwert festgesetzt.

## **2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **2.4.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

### **2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## **2.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

### **2.5.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen (Ga, Cp) zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den im Zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen (St) zulässig.

Eine Überstellung der Stellplätze mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig, sofern keine anderen rechtlichen Belange entgegenstehen.

## **2.5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Fahrradstellplätze und Sammelanlagen für Abfall einschließlich der erforderlichen Einhausung sind außerdem auf den im zeichnerischen Teil gesondert gekennzeichneten Flächen (St, As) zulässig.

Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der für Stellplätze, Fahrradstellplätze und Sammelanlagen für Abfall gekennzeichneten Flächen zugelassen werden, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

Nebenanlagen müssen zu Feldwegen einen Abstand von mind. 1,00 m, zur öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn) von mind. 0,50 m und zu sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen (Radweg, Gehweg) von mind. 0,30 m einhalten.

## **2.6 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind einschließlich ihrer Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche „Sichtfelder“

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung/Bepflanzung/ Nutzung ab einer Höhe von 60 cm, gerechnet von der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen em. §§ 14 u. 23 BauNVO sowie Garagen/Carports und Zaunanlagen.

Abbauverbot entlang der Kreisstraße K5710

Gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist entlang der Kreisstraße ein Streifen von 5,0 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße 5710 von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Diese Beschränkung gilt auch für Werbeanlagen und Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätze und Baumpflanzungen.

## **2.7 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen werden entsprechen den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Zufahrten zu den Baugrundstücken sind nur von den Erschließungsstraßen aus zulässig.

## **2.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

## **2.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist gesondert abzuleiten und über bestehende oder neu herzustellende Leitungen an die nächstgelegene Vorflut abzuführen.

## **2.10 Öffentliche und private Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

### **2.10.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 1 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen festgesetzt und dort näher bestimmt. Die Grünfläche „Verkehrsrün“ ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft als solche zu erhalten und zu pflegen.

### **2.10.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Alt. 2 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil werden private Grünflächen festgesetzt. Eine Bebauung dieser Fläche ist unzulässig. Sie sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft als solche zu erhalten und zu pflegen. Für Uferböschungen und Wiesen sind Saatgutmischungen gemäß Kapitel 2.14.5 Pflanzenliste zu verwenden.

## **2.11 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Entsprechend dem zeichnerischen Teil befindet sich das „Langentalbächle“ im Plangebiet. Entlang des Langentalbächles ist ein Gewässerrandstreifen gemäß Eintrag im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes einzuhalten. Im Gewässerrandstreifen dürfen keine baulichen Anlagen erstellt werden. Geländeauffüllungen dürfen nicht vorgenommen werden. Der Gewässerabschnitt ist naturnah zu erhalten bzw. naturnah neu zu gestalten. Während der Bauphase ist der Gewässerabschnitt durch Flatterband oder ähnliche geeignete Abgrenzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:

- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Auffüllungen (als bauliche Anlagen zählen auch Einfriedungen wie beispielsweise Zäune oder Mauern.)
- Die Umwandlung von Grünland in Ackerland
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Die nicht zur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und Lagerung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln (...) in einem Bereich von 5 Metern.

Auf den im Zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind außerdem Entwässerungsgräben auf den privaten Grundstücken zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Außengebiet herzustellen, so dass eine verzögerte Einleitung in bestehende oder neu herzustellende Entwässerungsleitungen sichergestellt wird.

- Die erstmalige Herstellung erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten.
- Eine Überbauung oder Verfüllung des Grabens ist nicht zulässig.
- Die Grundstückseigentümer sind für die Pflege und die dauerhafte Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Grabens verantwortlich.

## **2.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **2.12.1 Zur Vermeidung, Minimierung von Beeinträchtigungen und zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen**

- Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder nicht in ähnlicher Weise behandelten metallischen Dächern aus Kupfer, Zink oder Blei darf ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht dezentral versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Bei einer Einleitung in die Kanalisation kann der Kanalnetzbetreiber gemäß der Abwassersatzung eine Regenwasserbehandlung für unbeschichtete Metalldachflächen einfordern.
- Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Es ist ein Abflussbeiwert von 0,4 anzustreben. Auch die Unterbauten sind entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen – Ziffer 4.2 (Einschränkungen im Bereich von Altlasten) und Ziffer 4.5. (Einschränkungen bei Flächen in der Schutzzone III des WSG Längentalquellen) sind zu beachten.

### **2.12.2 Auf Grund der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wird folgendes festgesetzt**

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist.
- Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Lampengehäuse ohne Fallenwirkung (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LEDs) zu verwenden und eine Abstrahlung in die freie Landschaft durch Ausrichtung, Wahl der Lichtpunkthöhe und ggf. Anbringung von Blendrahmen ist zu vermeiden. Zu beachten ist § 21 NatSchG Baden-Württemberg.
- Als Ausgleich für einen verloren gehenden Brutplatz der Kohlmeise sind insgesamt drei für diese Vogelart geeignete Nistkästen (Fluglochweite 32 mm) im Plangebiet an geeigneter Stelle anzubringen.

- Für den Neuntöter sind als Ausgleich für dessen wegfallenden Brutplatz insgesamt 5 Gruppen mit jeweils 3 bis 5 Sträuchern gemäß Pflanzenliste auf den privaten Grünflächen am nordöstlichen, östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs anzupflanzen. Den Strauchpflanzungen sind Totholz-Strukturen in Form von liegenden Stammstücken zuzuordnen.
- Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Fledermausquartieren sind an den neu entstehenden Gebäuden je 3 Fledermaus-Flachkästen an der südlichen und östlichen Fassade anzubringen sowie 8 Fledermaus-Höhlenkästen an den neu anzupflanzenden Bäumen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes. Die Höhlenkästen können auch an gesonderten Pfählen in Zuordnung zu den Baumstandorten angebracht werden.

### **2.12.3 Zuordnung von Ökokontomaßnahmen (Zuordnungsfestsetzung)**

Das gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan ermittelte Ausgleichsdefizit in Höhe von 27.365 Ökopunkten wird durch Abbuchung und Zuordnung zu der bereits anerkannten und in Umsetzung befindlichen Ökokontomaßnahme AZ.Nr. 326.02.030 kompensiert.

Dabei handelt es sich um die Umwandlung von Fettwiesen mittlerer Standorte in Magerwiesen mittlerer Standorte. Die Maßnahmenflächen befinden sich östlich von Niedereschach an einem leicht nord-exponierten Hang südlich des Langentalbächles im Gewinn Beckengrund.

### **2.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen bzw. des verdolten Gewässerabschnitts werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des jeweils betroffenen Versorgungsträgers zulässig.

### **2.14 Flächen mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Bebauung vorzunehmen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

#### 2.14.1 Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen 1. Ordnung sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann bei Bedarf an die örtlichen Gegebenheiten am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs angepasst werden. Erforderliche Mindestabstände zum Fahrbahnrand (vgl. auch Ziffer 2.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sowie im Bereich von Leitungstrassen sind einzuhalten.

#### 2.14.2 Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen für hochstämmige Obstbäume sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann unter Berücksichtigung des Nachbarrechts frei gewählt werden.

#### 2.14.3 Pflanzgebot Strauchgruppen (Neuntöter)

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Strauchpflanzungen für den Neuntöter sind gemäß Pflanzenliste herzustellen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. Der Standort kann unter Berücksichtigung des Nachbarrechts an die örtlichen Gegebenheiten angepasst.

#### 2.14.4 Pflanzgebot Dachbegrünung

Insgesamt sind mindestens 300 m<sup>2</sup> der neu entstehenden Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratschicht mindestens 10 cm) zu versehen.

#### 2.14.5 Pflanzenliste

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen und gebietsheimischen Gehölzen für die festgesetzten Pflanzgebotflächen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Artenauswahl erfolgte in Anlehnung an die Publikation „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002).

Die festgesetzten Pflanzgebotflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

#### Pflanzgebot hochstämmige Laubbäume

*(Qualität: Hochstamm mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm)*

Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus glabra	Bergulme

*sowie züchterisch bearbeitete Sorten der genannten Arten*

### **Pflanzgebot hochstämmige Obstbäume**

*(Qualität: Hochstamm ohne Ballen, mind. 2 x verpflanzt, StU 8-10 cm)*

Zulässig sind alle ortsüblichen und bewährten Sorten des Streuobstbaus, die keiner besonderen Pflege bedürfen sowie Wildobstbäume wie z.B. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) oder Speierling (*Sorbus domestica*).

### **Pflanzgebot Strauchgruppen (Neuntöter):**

*Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm*

<i>Crataegus monogyna</i>	eingrifflicher Weißdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	zweigrifflicher Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose

### **Saatgutmischungen**

Im Bereich von Uferböschungen des Langentalbächles und entlang der Entwässerungsgräben sind gewässerbegleitende Hochstaudenfluren anzusäen (z.B. Saatgutmischung Nr. 07 – Ufersaum der Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen, oder gleichwertig, Produktionsraum 7, Ursprungsgebiet 11).

Für sonstige Flächen ist eine artenreiche Wiesenmischung zu verwenden (z.B. Saatgutmischung Nr. 02 – Frischwiese/Fettwiese) der Fa. Rieger-Hofmann, Blaufelden-Raboldshausen, oder gleichwertig, Produktionsraum 7, Ursprungsgebiet 11).

### **3. Nachrichtliche Übernahme**

---

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Längentalquelle NE“.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwazwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Längentalquellen“ vom 15.11.1990 sind zu beachten.

Es ist zu beachten, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Unterhaltung von Abwasserleitungen und Kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).

#### Geothermie im Wasserschutzgebiet

Das Einbringen von Erdwärmesonden in Zone III des Wasserschutzgebietes „Längentalquellen“ ist nicht genehmigungsfähig. Der Bau von Erdwärmekollektoren bedarf einer Einzelfallprüfung und ist beim Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

## 4. Hinweise und Empfehlungen

---

### 4.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen wieder aufgebracht werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen. Die Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind folgende Erfordernisse zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll sinnvoll an anderer Stelle wiederverwendet werden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen).
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden.
- Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind.
- Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei angetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.

- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert wird, ist vor Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln.
- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten.
- ~~Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.~~
- Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Vorgaben der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) vom 09.07.2021 bzw. die zu diesem Zeitpunkt gültigen, gesetzlichen Regelungen zu beachten.
- Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

#### 4.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### Altablagerung beim Pumpwerk:

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich die Altablagerung „Aufschüttung beim Pumpwerk“.

Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus diesem Bereich oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbelägen im Bereich der Altablagerung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

### **4.3 Geogene Bodenbelastung**

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der geologischen Einheit „Unterer Muschelkalk“. Aus diesem Grund ist nicht auszuschließen, dass die Böden geogen (natürliche bedingt) erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte aufweisen, die die zulässigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) überschreiten.

Daher ist ein besonderer Umgang mit diesen Böden unabdingbar. Je nach Verwendungszweck (Verwertung, Entsorgung) oder Bodennutzung sind besondere Maßnahmen einzuhalten. Diese werden ausführlich in der vom Landratsamt öffentlich zugänglichen Handlungsempfehlung „Geogene Schadstoffe in Böden“ aufgezeigt und erläutert.

Die Handlungsempfehlung ist zu beziehen unter: [https://weboffice.lrasbk.de/dok/StoryMaps/Handlungsempfehlung\\_komplett.pdf](https://weboffice.lrasbk.de/dok/StoryMaps/Handlungsempfehlung_komplett.pdf)

Sobald bekannt ist, wie mit dem Material umgegangen werden soll (Verwertung, Deponierung), ist der jeweilige Ansprechpartner des Fachamts zu kontaktieren (der jeweilige Ansprechpartner ist aus der Handlungsempfehlung zu entnehmen).

### **4.4 Geologie, Geotechnik und Baugrund**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Unteren Muschelkalks (ungegliedert). Dieser wird meist von Holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarsterscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume oder Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.5 Grundwasserschutz**

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV zum Umgang mit bzw. zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sollte im Zuge von Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz für Baden-Württemberg unverzüglich beim Landratsamt anzuzeigen.

Wasserhaltungen während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserbereich (z. B. Fundamente, Kellergeschoss, Leitungen, ... ) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht zulässig.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach der entsprechenden DIN oder als sog. „weiße Wanne“ auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

- Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten (LUBW, 2005) sind zu beachten. Daher sind in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Längentalquellen“ für Park, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege, etc. folgende Beläge zulässig:
  - Pflaster- und Plattenbläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen
  - Rasenfugen
  - Rasengittersteine

- Rasenwaben
- Wasserundurchlässige Beläge
- DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse (siehe auch [https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT\\_n/zv\\_referat\\_II3/SVA\\_84.pdf](https://www.dibt.de/fileadmin/verzeichnisse/NAT_n/zv_referat_II3/SVA_84.pdf))
- Für andere wasserundurchlässige Beläge wie beispielsweise Schotterbeläge, Pflaster mit nicht bewachsenen, durchlässigen Fugen oder poröse Beläge gelten strengere Anforderungen an den Untergrund (siehe Tabelle 4.1 - Typ D 5 in Verbindung mit Typ D 4 der oben genannten Arbeitshilfen)
- Des Weiteren sind folgende Auflagen zu beachten:
  - Wasserundurchlässige Beläge sind nur auf solchen Flächen zulässig, bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist.
  - Der Entwässerung von oben genannten Flächen in angrenzenden Grünflächen kann zugestimmt werden, wenn hierdurch eine breitflächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW), 2005) erfolgt.
  - Die Grundstückseigentümer sind darüber zu informieren, dass Autowäsche und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen verboten sind.

#### 4.5.1 Wasserschutzgebiet

Es ist zu beachten, dass in Wasserschutzgebieten erhöhte Anforderungen an Bau, Unterhaltung von Abwasserleitungen und Kanälen gestellt werden (siehe Arbeitsblatt DWA-A 142).

#### 4.6 Abwasser und Oberflächenwasser im Bereich der Kreisstraße

Aus dem Plangebiet darf kein Abwasser oder Oberflächenwasser der Kreisstraße 5710 und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet werden. Es sind ausreichend dimensionierte Straßeneinläufe vorzusehen, um das Oberflächenwasser abzuleiten.

Aufgrabungen, Durchpressungen und sonstige Veränderungen an der Kreisstraße 5710, insbesondere die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Straßenbauamt vorgenommen werden.

#### **4.7 Hochwasserschutz**

Aufgrund der Gewässernähe kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in Teilen des Plangebietes zu Überschwemmungsereignissen kommen kann. Laut Regionalisierungsdaten zeigt sich hier bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) eine Abflussrate von rund 35 m<sup>3</sup>/s, wodurch Ausuferungen nicht ausgeschlossen werden können.

Es wird auf die Gefahren hingewiesen, die bei einem Hochwasserereignis auftreten können. Ggf. sind im Rahmen der Bauausführung geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

#### **4.8 Abfallbeseitigung**

Sollte die Zufahrt eines Müllfahrzeuges auf ein Privatgrundstück im überplanten Gebiet gewünscht sein, so ist ein Vertrag über einen Haftungsausschluss mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis abzuschließen. Ein evtl. Mehraufwand, der nicht mit der Entrichtung der Müllgebühren bei satzungsgemäßer Bereitstellung von Müllbehältern abgegolten wäre, ist unmittelbar mit den zuständigen Entsorgungsunternehmen abzuklären.

#### **4.9 Dränung**

Falls bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes Dränungen, Frischwasserleitungen oder Grund- bzw. Quellwasseraustritte angeschnitten werden, ist deren Vorflut zu sichern. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation darf jedoch nicht erfolgen, da dies die Sammelkläranlage mengenmäßig unnötig belasten und deren Reinigungsleistung verringern würde. Grund- und Quellwasseraustritte sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### **4.10 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung84@rps.bwl.de](mailto:abteilung84@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 4.11 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

#### 4.12 Natur und Landschaft

##### 4.12.1 Vogelfreundliches Bauen

An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen. Als pdf-Datei zu erhalten unter [www.vogelglas.info](http://www.vogelglas.info) (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach).

##### 4.12.2 Unzulässigkeit von Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO BW müssen die nichtüberbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Auf Grundlage dessen und der ausdrücklichen Klarstellung des § 21 a Satz 2 BW NatSchG (eingeführt durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 22. Juli 2020) sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Die Gestaltung /Anlage von Schottergärten ist damit unzulässig.

#### Fassungen im Verfahren:

~~Geänderte Fassung vom 21.06.2023 für die Sitzung am 11.09.2023~~

Geänderte Fassung vom 29.01.2024 für die Sitzung am 19.02.2024

#### Bearbeiter:

Thomas Grözinger

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den .....

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Hohenzollernweg 1  
72186 Empfingen  
07485/9769-0  
[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)