



**Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage**

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

19.02.2013

Vorlagen Nr.

KY2013

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn"
Satzungsbeschluss Bebauungsplan

Beschlussantrag:

Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen
Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und Zustimmung zum Auslegungs-
beschluss für den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 22.11.2012

Vorberatungen

**Gemeinderat
OR Arnegg**

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung

**Thomas Kayser
Bürgermeister**

Sachvortrag:

I. Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans (sh. auch S. 2 d. Begründung)

Die Fa. AST Arbeitssicherheit & Technik beabsichtigt, ihren Betrieb in das Plangebiet zu verlagern. Zusätzlich soll die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik im Plangebiet angesiedelt werden. Das Betriebsgelände der Fa. AST befindet sich derzeit im Ortsteil Herrlingen und weist keine Flächenreserven für die notwendigen Erweiterungen auf. Die Fa. Maurer Veranstaltungstechnik belegt derzeit Mietflächen im Gewerbegebiet Dornstadt Lerchenbergstraße Ost, die ebenfalls keine Erweiterung der Firmenaktivität ermöglichen.

Den beiden Firmen ist daran gelegen, ihre Betriebe in räumlicher Nähe zu ihren Wohnorten in Blaustein Dietingen anzusiedeln. Nach einer Prüfung möglicher Standorte innerhalb der Gemarkungen von Markbronn und Dietingen sind als Ergebnis die Flurstücke des Geltungsbereiches für die Verlagerung und Ansiedlung vorgesehen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.12.2012 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit Stand vom 22.11.2012 beschlossen.

II. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit Stand vom 22.11.2012 einschließlich seiner Begründung, dem Umweltbericht sowie der Satzung der örtlichen Bauvorschriften fand in der Zeit vom 02.01.2013 bis einschließlich 04.02.2013 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht.

III. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

Deutsche Telekom AG T-Com

DING Donau-Iller Ulm

Gemeinde Blaustein

Landratsamt Alb-Donau-Kreis

Nachbarschaftsverband Ulm

Regionalverband Donau-Iller

Straßenbauamt Ehingen, Referat Straßenbau Mitte

SWU Ulm/Neu-Ulm GmbH

Es wurden insgesamt 4 Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

| Folgende Äußerungen wurden vorgebracht: | Prüfung und Abwägung der Verwaltung: |
|---|---|
| <p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 19.12.2012:</u></p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 29.10.2012 verwiesen.</p> | <p>Das Schreiben wird an die Vorhabenträger weitergeleitet. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig durch die Vorhabenträger im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung in die weiteren Baumaßnahmen eingebunden.</p> |
| <p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis mit Schreiben vom 30.01.2013:</u></p> <p>Landwirtschaft: Für die Konzeption der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bestätigt.</p> <p>Kreisentwicklung, Bauen: Mit der Anzeige oder der Genehmigung des Bebauungsplans wird gebeten diesen auch in digitaler Form (.shp- .pdf) vorzulegen.</p> <p>Naturschutz: Nach den Unterlagen der Unteren Naturschutzbehörde wird das für die plangebietsexterne Kompensation vorgesehene Grundstück Flst. 287 derzeit als Grünland bewirtschaftet und nicht als Acker. Dies ist bei der Bilanzierung zu berücksichtigen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt erhält eine digitale Fassung des Bebauungsplans.</p> <p>Die betreffende Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird korrigiert. Durch die entstehende Differenz in der Bilanzsumme wird die Maßnahme geändert. Anstelle der beabsichtigten Streuobstwiese werden zwei Feldhecken gepflanzt. Das bestehende Grünland wird extensiviert. Der entstehende Kompensationsbedarf kann dadurch voll umfänglich abgeleistet werden.</p> <p>Die Maßnahme und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Blaustein abgestimmt.</p> |
| <p><u>Regionalverband Donau-Iller mit Schreiben vom 30.01.2013:</u></p> <p>Das geplante Gewerbegebiet liegt direkt angrenzend an das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 15 „Blautal mit Seitentälern, Hochsträß ...“. Dort kommt den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Aufgrund der vorliegenden Informationen ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet vorliegen.</p> <p>Grundsätzlich ist der Teilort Markbronn mit seiner Lage in reliefierten, bereits ländlich geprägten Teil des Hochsträß nicht für größere Gewerbeansiedlungen geeignet. Den in den Planunterlagen aufgeführten Gründen zur Standortwahl kann aus Sicht des Regionalverbandes jedoch gefolgt werden.</p> <p>Insgesamt kann von Einwänden aus regionalplanerischer Sicht abgesehen werden.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

SWU Netze mit Schreiben von 14.01.2013:

Es wird auf die Stellungnahme vom 07.11.2012 verwiesen. Von Seiten der SWU Netze bestehen keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

IV. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes

Auf Grund der vorgebrachten Äußerungen werden folgende Planänderungen in den Bebauungsplan mit Stand vom 11.02.2013 eingearbeitet:

- Anpassung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und der planexternen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück Nr. 287.

V. Beschlussantrag

Der Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn einschließlich seiner Begründung mit Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften als eigenständiger Satzungsteil, jeweils in den Fassung vom 11.02.2013, können damit gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches als Satzungen vom Gemeinderat beschlossen werden.



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2.
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Begründung (s. Sitzungsvorlage vom 11.12.2012)
- Umweltbericht (s. Sitzungsvorlage vom 11.12.2012)
- Fachbeitrag Artenschutz (s. Sitzungsvorlage vom 11.12.2012)

519
A

Lauckler

520
A

517

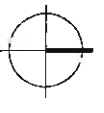
Sabren

Dieitingen

Gemeinde Blaustein Behauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn"

Neu-Ulm, den 11.02.2013
Bearbeitung: BfS, Zint

Maßstab 1 : 1000

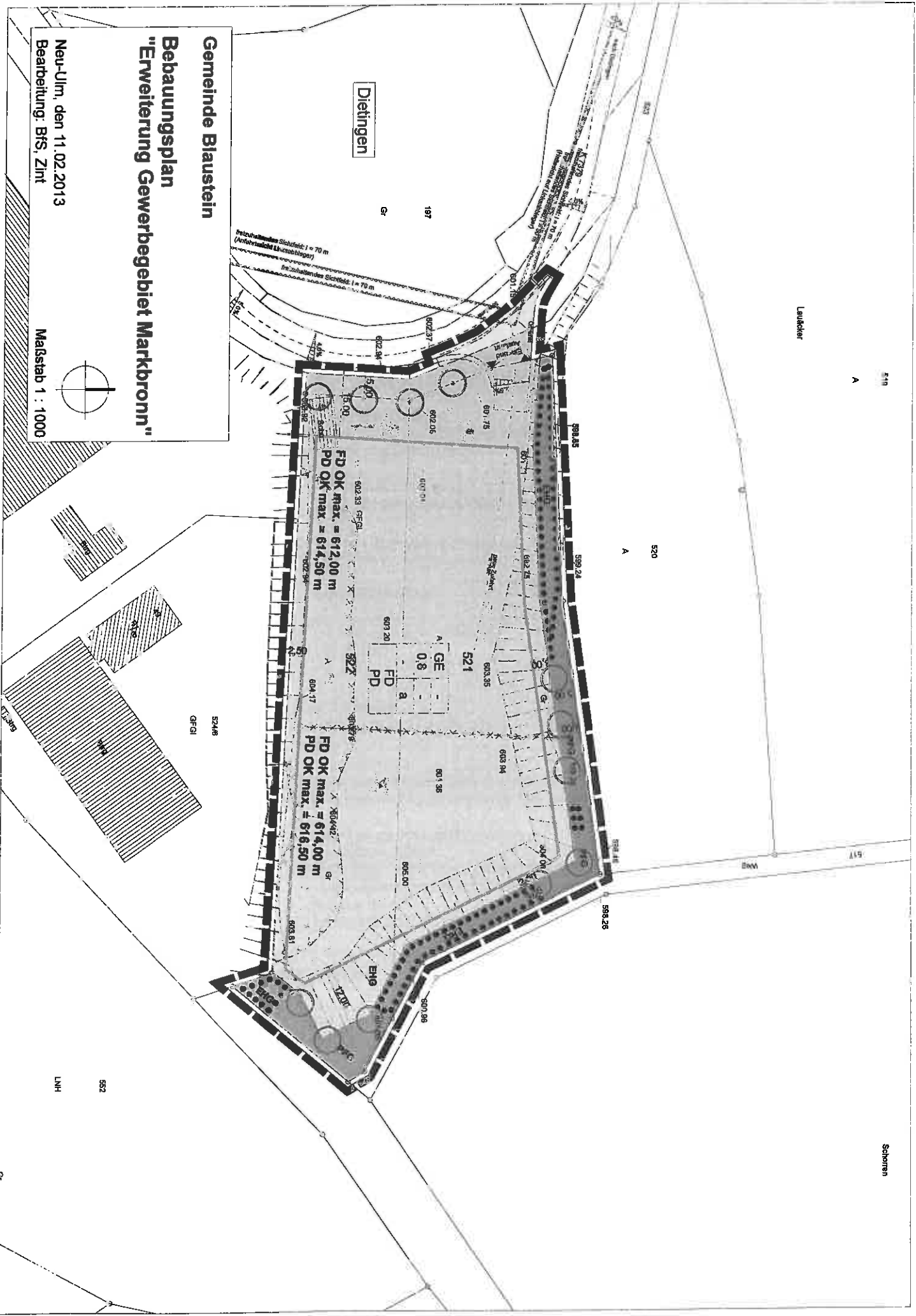


Freiwillige Sichtweite l = 70 m
(Anfahrsicht Kurvenhalber)

Freiwillige Sichtweite l = 70 m

FD OK max = 612,00 m
PD OK max = 614,50 m

FD OK max = 614,00 m
PD OK max = 616,50 m



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Markbronn"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

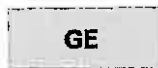
| | |
|--------------------------------------|--|
| DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) |
| DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) |
| DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) | In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) |
| DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) |

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.3. Die unter § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1.

0,8

Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Nebengebäuden und Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

1.2.2.

z.B. OK max. =
612,00 m

Höhe der baulichen Anlagen in Metern NN (Höhen im neuen System) als
Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (OK max.) darf durch technisch erforderliche Aufbauten auf max. 5 % der Dachfläche um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen sich dabei mindestens 2 m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein.

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1.

a

abweichende Bauweise

1.3.1.1. Als abweichende Bauweise sind bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen länger 50 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

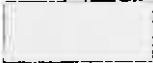
1.4.1.



Baugrenze

1.4.1.1. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind mit Ausnahme der privaten Grünflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


1.5.1.  Öffentliche Straßenverkehrsfläche


1.5.2.  Ein- und Ausfahrtsbereiche

1.6. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)


1.6.1.  Private Grünfläche

1.7. ERHALTEN UND ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.7.1.  Flächen zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung.


1.7.2.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen ist die bestehende Gehölzvegetation zu erhalten. Es sind ausschließlich Pflegeeingriffe zulässig, die der Verkehrssicherung dienen. Gehen Teile der Bepflanzung ab, sind Neupflanzungen gemäß den Vorgaben der Punkte Nr. 1.7.4 und 1.7.5 vorzunehmen.

1.7.3.  Anpflanzen von Sträuchern gemäß Pflanzgebot.

1.7.4.  An den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind standortheimische Sträucher der Artenliste 1 in der Qualität Str, 3xv, Höhe 100-150 cm in Pflanzabständen von 1 Strauch / 2,5 m² zu pflanzen. Die Sträucher erhalten eine 3-jährige Erziehungspflege und sind bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste 1:

| | | |
|---------------------------|---|---------------------|
| <i>Comus sanguinea</i> | - | Blut-Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | - | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | - | Hunds-Rose |
| <i>Sambucus nigra</i> | - | Schwarzer Hollunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | - | Wolliger Schneeball |

1.7.5.  Auf die mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind standortheimische Laubbäume der Artenlisten 2 und 3 zu pflanzen. Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 16-18 cm. Bindung mit Dreipflock und 5-jährige Entwicklungspflege. Die Bäume dürfen zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze mit Abstand von mind. 5 m zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der K 7379:

Artenliste 2:

| | | |
|----------------------------|---|---------------|
| <i>Acer campestre</i> | - | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | - | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Berg-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - | Esche |
| <i>Prunus avium</i> | - | Vogel-Kirsche |
| <i>Quercus robur</i> | - | Stiel-Eiche |
| <i>Quercus petraea</i> | - | Trauben-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | - | Winter-Linde |

Im Bereich der Pflanzgebotsflächen mit Abstand von mind. 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen:

Artenliste 3:

| | | |
|-------------------------|---|------------|
| <i>Acer campestre</i> | - | Feld-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Sorbus aria</i> | - | Mehlbeere |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Vogelbeere |

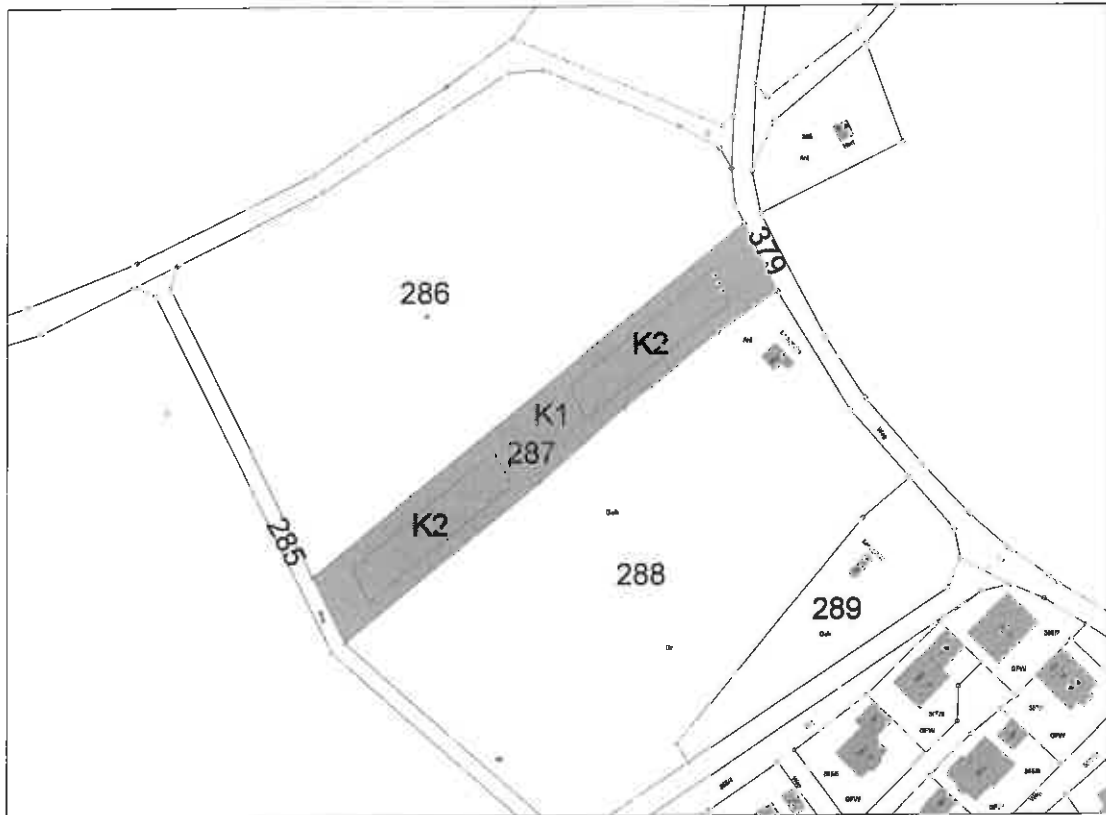
1.7.6. Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen

1.7.7. Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratstärke mind. 8 cm).

1.8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE PFLANZGEBOTE
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

1.8.1. Externe Ausgleichsmaßnahmen

1.8.1.1. Grünlandextensivierung (K1), Pflanzung von Feldhecken (K2):

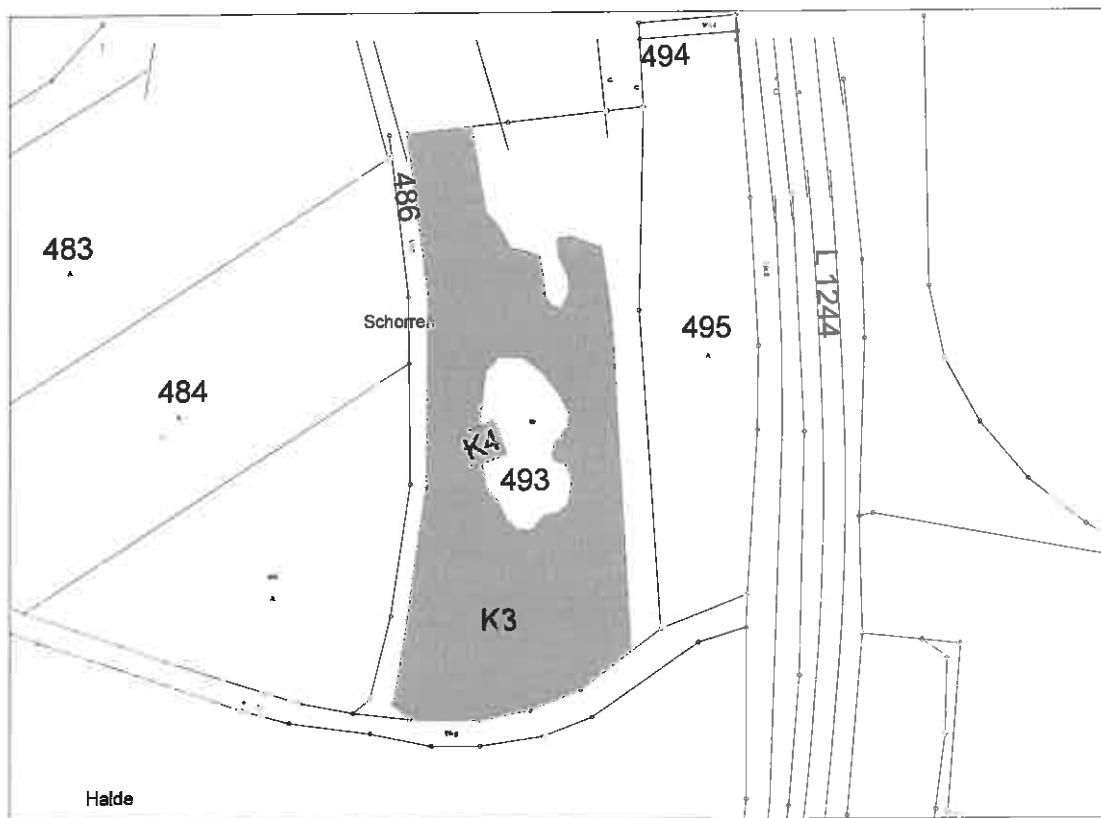


K1: Extensivierung von Grünland durch 2-malige Mahd/Jahr. 1. Schnittzeitpunkt witterungsabhängig Mitte Juni, 2. Schnitt frühestens 8 Wochen später. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

K2: Pflanzung von zwei Feldhecken. Verwendung von autochthonen Sträuchern, Qualität 2xv, Höhe 100-150 cm. Pflanzdichte 1 Strauch/ 2,5 m². Breite der Pflanzung ca. 10 m, Länge jeweils etwa 50 m. 3-jährige Entwicklungspflege, bei Bedarf Verbißschutz. Gleichwertiger Ersatz der Sträucher bei Ausfall. Nach 10 Jahren: Abschnittweises Auf-den-Stock-Setzen von jeweils 1/5 der Hecke. Nach 3 Jahren Auf-den-Stock-Setzen eines weiteren Abschnittes usw. (1 kompletter Pflegedurchgang nach 15 Jahren). Verwendung von Straucharten der Artenliste 1. Abstand der Pflanzung zur nördlich angrenzenden Ackerfläche mind. 4,0 m.

Gesamtfläche K1 und K 2: 2.900 m², Flurstück-Nr. 287, Gemarkung Markbronn

1.8.1.2. Pflege eines Magerrasens (K3), Abbruch eines Schuppens (K4)



K3: Herausnahme von Gehölz-Jungaufwuchs aus der Wiesenfläche. Keine Lagerung von Fällgut innerhalb der Wiesenfläche. Abwechselnde 1-schürige Mahd von je der Hälfte der Wiesenfläche/Jahr. Im darauffolgenden Jahr ausschließlich Mahd der anderen Teilfläche. Schnittzeitpunkt witterungsabhängig Mitte Juni. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.
 Fläche: ca. 6.400 m² (teilw. Biotopfläche, Biotopnr.: 176254252444)
 Flurstück-Nr. 493, Gemarkung Markbronn

K4: Abbruch eines Schuppens und Abtransport der Bauteile sowie des Unrats. Anschließend Einsaat von autochthoner Saatgutmischung für Magerrasen. Pflege wie bei Maßnahme K2.
 Fläche: ca. 100 m²
 Flurst.-Nr. 493, Gemarkung Markbronn

1.8.2. Maßnahmen zum Artenschutz

1.8.2.1. Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März durchgeführt werden.

1.8.2.2. Der vorhandene Schuppen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 01. März abgerissen werden. Der daran befestigte Turmfalkennistkasten darf ebenfalls nur in diesem Zeitpunkt umgehängt werden. Der neue Standort des Nistkastens muss sich an geeigneter und geschützter Stelle im näheren Umfeld des Plangebietes befinden.

1.8.2.3. Zu fallende Bäume und der Schuppen sind vor den Rodungs- bzw. Abrissarbeiten durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Fledermäuse aufgefunden, sind diese zu bergen und fachgemäß umzusiedeln.

1.8.3. Begrenzung der Bodenversiegelung

Fußwege und ebenerdige PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge sind nicht zulässig.

1.8.4. Pflanzung von Bäumen

Im Gewerbegebiet ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortheimischer Baum der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.9.2. 602.75  Bestandshöhen in Meter über Normalnull (m.ü.NN im neuen System)

1.9.3.  Freizuhaltende Sichtfelder

1.9.4.  Abgrenzung unterschiedlich zulässiger Höchstgrenzen für Gebäude

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---------------------------|----------|
| Art der baulichen Nutzung | - |
| Grundflächenzahl | - |
| - | Bauweise |
| Dachform | |

Füllschema der Nutzungsschablone

2. SATZUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO-BW)

2.1. Dachgestaltung

- 2.1.1. Es sind Flachdächer und Pultdächer bis 15° Neigung zulässig.
- 2.1.2. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- 2.1.3. Die Flachdächer sind zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke muss mind. 8 cm betragen. Es kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn mindestens 50% der Dachfläche zur Erzeugung von solarer Energie in Form von Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen genutzt wird.
- 2.1.4. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind generell auf den Dächern zulässig.

2.2. Freiflächen/Einfriedungen

- 2.2.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche landschaftsgärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze und Zufahrten.
- 2.2.2. Einfriedungen
 - 2.2.2.1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Sie sind mit Maschendraht oder Stahlgitter ohne Sockelmauer zu errichten. Sie sind kleintiergängig mit einem Bodenabstand von max. 15 cm herzustellen. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 0,50 m hinter die Grundstücksgrenze zu versetzen.

2.3. Werbeanlagen und Automaten

- 2.3.1. Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig.
- 2.3.2. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der Gebäude nicht überschreiten. Sie dürfen eine Höhe von max. 200 cm und eine Länge von max. 1/3 der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenfläche darf pro Fassadenseite max. 6 % betragen.
- 2.3.3. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

3. HINWEISE

3.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der DIN 19731 zu beachten.

3.2. Hinweis zur Denkmalpflege

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) bzw. Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) gemacht werden, ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf §20 DSchG wird verwiesen.

3.3. Sammeln von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich der belasteten Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention unbelasteter Niederschlagswässer unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelasteten Bodenmaterialien ausgetauscht wurden.

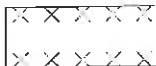
3.4. Hinweise zum zur Nutzung von Erdwärme und zum Grundwasserschutz

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

4. KENNZEICHNUNG (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

4.1. Altlasten



Umgrenzung Altlastenfläche "Altablagerung Lauäcker 1", Objektnummer: 01131

Auf dem Flurstück Nr. 522 befindet sich innerhalb des Plangebietes die Altlastenfläche "Altablagerung Lauäcker I", Objektnummer 01131. Verfüllt wurden Hausmüll und hausmüllähnliche Stoffe, verunreinigter Bauschutt und unbelasteter Erdaushub.

Alle Boden- und Aushubarbeiten sind deshalb fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Sämtliches Aushub- und Bodenmaterial ist auf Auffälligkeiten hin zu untersuchen und zu separieren sowie über zugelassene Fachbetriebe einer fachgerechten Behandlung, Verwertung oder Entsorgung zuzuführen. Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachbereich Umwelt- und Arbeitsschutz, zu benachrichtigen. Durch einen begleitenden Gutachter ist auch sicherzustellen, dass angetroffene Auffüllungen vollständig aus vorgesehenen Versickerungs- bzw. Retentionsbereichen entfernt werden.