

Vorlage Bauamt

77 /2022

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sport- und Erholungszentrum Lix, 1. Änderung“ im Ortsteil Ehrenstein

- Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag

Zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Sport- und Erholungszentrum Lix, 1. Änderung“ im Ortsteil Ehrenstein, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Erweiterung und Ergänzung des Fitness- und Therapiezentrums folgendes zu beschließen:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sport- und Erholungszentrum Lix, 1. Änderung“ im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 26.07.2022 wird gebilligt.
3. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
GR	15.12.2020	nö	Der Bürgermeister wird angewiesen in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Blaustein GmbH einem Verkauf der Erweiterungsfläche nach Variante 1 zuzustimmen und alle hierfür erforderlichen Erklärungen abzugeben.	Zustimmung
GR	23.03.2021	nö	Die für die Erweiterung des Fitness- und Therapiezentrums benötigte Fläche von ca. 604m ² wird an den Gesellschafter der Fitness- und Therapiezentrum GmbH, Herrn Ingo Behr, zu einem Verkaufspreis von 250€ pro m ² verkauft.	Zustimmung

II. Sachvortrag

1. Anlass und Ziel der Planung

Innerhalb des Plangebietes besteht im westlichen Teil, der im Jahr 2005 realisierte, zweigeschossige Gebäudekomplex des Fitness- und Therapiezentrums (FTZ) als Anbau an das Freizeitbad „Bad Blau“ mit direktem Zugang zur Bade- und Saunalandschaft.

Das Fitness- und Therapiezentrum (FTZ) ist Bestandteil der Olympia Fitnessgroup und erweitert das Fitnessangebot des Olympia Fitness im Blausteiner Gewerbegebiet Schinderwasen.

Mittelfristig ist die Zusammenlegung der beiden Blausteiner Standorte im Zentrum der Stadt Blaustein und die Schließung des Studios am Schinderwasen geplant.

Das Fitness- und Therapiezentrum (FTZ) im Zentrum von Blaustein soll künftig als Gesundheitszentrum ausgebaut werden, um medizinische Angebote ergänzt werden und so langfristig der Standortsicherung der Olympia Fitnessgroup dienen.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauNVO ist Herr Ingo Behr, 89134 Blaustein.

In den Obergeschoßen des Neubauvorhabens, im östlichen Teil des Geltungsbereichs, sind dabei eine Allgemeinmedizinpraxis mit drei Ärzten, Büroräume der Stadtwerke Blaustein sowie eine Wohneinheit vorgesehen. Im Erdgeschoss ist die Erweiterung des Fitness- und Therapiezentrums geplant.

Das Vorhaben ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sport- und Erholungspark Lix" aus dem Jahr 2003 mit einer Festsetzung als öffentliche Grün- und Sportfläche und ohne Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Plangebietes nicht genehmigungsfähig.

Mit dem Bebauungsplan soll zum einen das Bau- und Planungsrecht für das Neubauvorhaben im östlichen Teil sowie für die Bestandsbebauung im westlichen Teil sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan ist in einen vorhabenbezogenen (östlicher Teil – Neubauvorhaben) gemäß § 12 BauGB sowie einen nicht vorhabenbezogenen Teil (westlicher Teil – Bestandsbebauung) unterteilt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche in Planung mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung und Sporthalle dar.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung gemäß § 13a BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

2. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das zweigeschossige Sport – und Therapiezentrum, das als Anbau an das Bad-Blau im Jahr 2005 realisiert wurde.

Innerhalb des ca. 35m langen und ca. 20m breiten Gebäudekomplexes befindet sich im Erdgeschoß der Fitnessbereich sowie die Praxis für Physiotherapie und im Obergeschoß die Umkleidekabinen, die Aufenthaltsräume für das Personal sowie weitere Sanitär- und Nebenräume.

Eine bauliche Veränderung innerhalb des Bestandsgebäudes ist nicht geplant.

Der Erweiterungsbau ist als eigenständiger ca. 22m langer und ca. 14m breiter dreigeschossiger Baukörper geplant und beinhaltet im Erdgeschoss einen großen zusammenhängenden Kursraum des Fitnesszentrums mit Durchgang zum Bestandsgebäude, im 1. Obergeschoss eine Allgemeinmedizinpraxis mit drei Ärzten, im 2. Obergeschoss Büroräume der Stadtwerke Blaustein sowie eine Wohneinheit.

Die Stellplätze der künftigen Nutzungen werden im südlichen Teil des Grundstücks nachgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über eine von der Boschstraße abzweigende Stichstraße.

Die ehemals bogenförmig nach Nordosten verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung zur Blau wird künftig südlich des Neubauvorhabens und nördlich des Mehrgenerationenhauses an den uferbegleitenden Fuß- und Radweg angeschlossen.

3. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung geprüft.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt ca. 1.923 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben bleibt unter der vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² Grundfläche. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sport – und Erholungspark Lix, 1. Änderung" gegeben.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto: Kostenstelle: Kostenträger			-	

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	2023	2024	2025	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

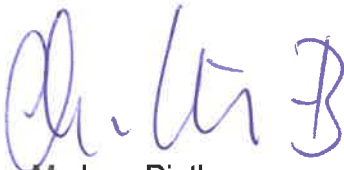
Die Kosten des Bebauungsplans mit den zugehörigen Gutachten und Fachplanungen werden von der Vorhabenträgerin getragen.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH

Verfasser



Marlene Dietl-
Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt

Beteiligte Ämter



Waldemar Schulz
Amtsleiter
Finanzverwaltung



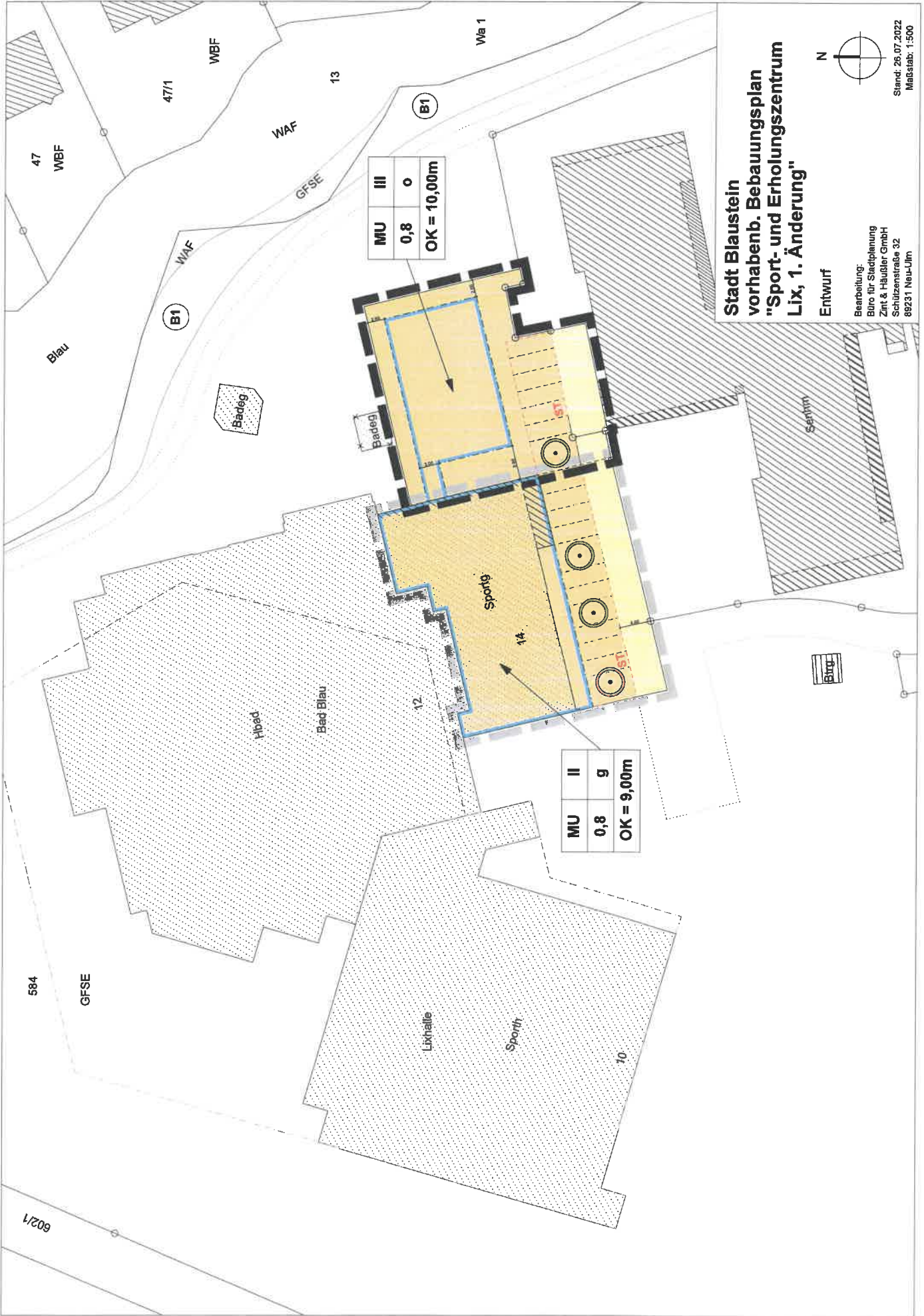
Alexander Rist
Erster
Beigeordneter

Anlagen

1. Bebauungsplan, Stand 26.07.2022
Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH
- 1.1 Planzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- 1.2 Planzeichnung auf DIN A4 mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Die Anlagen 1.3 und 2.1-2.7, 3 und 4 sind umfangreich und werden deshalb aus Nachhaltigkeitsgründen nicht verschickt. Sie werden ins öffentliche Ratsinfosystem eingestellt.

- 1.3 Begründung zum Bebauungsplan
2. Vorhaben- und Erschließungspläne, Stand 12.07.2022
Architekturbüro Erne + Schuler
- 2.1 Lageplan
- 2.2 Grundriss EG
- 2.3 Grundriss 1. OG
- 2.4 Grundriss 2. OG
- 2.5 Ansicht Süd + Ost
- 2.6 Ansicht Nord + West
- 2.7 Schnitt
3. Nachhaltigkeitscheck vom 26.07.2022
4. Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Erweiterung des Fitness-und Therapiezentrums und den Ausbau zum Gesundheitszentrum



MU	III
0,8	0
OK = 10,00m	

MU	II
0,8	9
OK = 9,00m	

Stadt Blaustein
vorhaben. Bebauungsplan
"Sport- und Erholungszentrum
Lix, 1. Änderung"

Entwurf

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zirt & Häßler GmbH
 Schützenstraße 32
 89231 Neu-Ulm



Stand: 26.07.2022
 Maßstab: 1:500

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sport - und Erholungszentrum Lix, 1. Änderung"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

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. **MU** urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

1.1.2. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Für die Anlage von Stellplätzen mit Zufahrten und Zugängen, Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen, Rampen und Plätzen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

1.2.2. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.3. **z.B. OK = 10,00m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4. Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

1.2.5. Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten auf einer Dachfläche von max. 5% überschritten werden. Die Aufbauten dürfen die relative Höhe von 11,0 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Attikaaußenseite einhalten.

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

- 1.3.1. o offene Bauweise
- 1.3.2. g geschlossene Bauweise


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

- 1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 1.5.2.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.6.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

- 1.6.3.  Erhalt von Bäumen

1.6.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

1.7. ARTENLISTEN

1.7.1. Artenliste 1 - Bäume Straßenraum/ Verkehrsflächen
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida' - Kaiserlinde

Mittlergroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', - Spitzahorn in Sorten
'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'
Alnus x spaethii - Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Gleditsia triacanthos - Dornenlose Gleditschie
'Shademaster', 'Skyline'
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
Robinia pseudoacacia - Robinie
'Sandraudiga', 'Umbraculifera'
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde


1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

1.9. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.9.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.9.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

MU	III
0,8	o
OK = 10,00m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

1.11. VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

1.11.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO -BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. FD Flachdächer

2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

2.2.1. Innerhalb des Plangebietes ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der LBO nachzuweisen.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

2.3.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern sowie Stauden zu bepflanzen oder als Wiesen-, Grünfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

2.3.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.3.4. Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

2.4. WERBEANLAGEN

- 2.4.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist max. 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.4.2. Werbeanlagen dürfen nur an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.4.3. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf max. 10m² je Gebäude betragen und darf die Oberkante der Attika nicht überschreiten.
- 2.4.4. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die das Orts- und Landschaftsbild in störender Weise beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

2.5. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.5.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. FLORA-FAUNA-HABITAT (FFH-GEBIET)

Unmittelbar östlich, im Bereich der Blau, auf den Flurstücken Nr. 13 und 584 der Gemarkung Ehrenstein grenzt das FFH-Gebiet "Blau und kleine Lauter" mit der Schutzgebiets-Nr. 7524341 an das Plangebiet. Die Schutzgebiets Verordnung vom 05.11.2018 ist zu beachten.

3.2. OFFENLANDBIOTOPE



Biotop 1 (B1), Galeriewaldstreifen an der Blau in Blaustein
Biotopnummer 175254252468

Unmittelbar östlich, in einem Abstand von ca. 15m zum Plangebiet, im Uferbereich der Blau, auf den Flurstücken Nr. 13 sowie 584 der Gemarkung Klingenstein befindet sich das geschützte Biotop "Galeriewaldstreifen an der Blau".

4. HINWEISE

- 4.1.  bestehende Bebauung
- 4.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.3.  Maßangaben in Metern

4.4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus 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, das DWA-Arbeitsblatt A 117 sowie das DWA-Merkblatt M 102-4 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.6. BODENSCHUTZ

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.

Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen.

4.7. ALTLASTEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.