

## BEBAUUNGSPLAN „BREGENBERG“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNUNGSPLAN

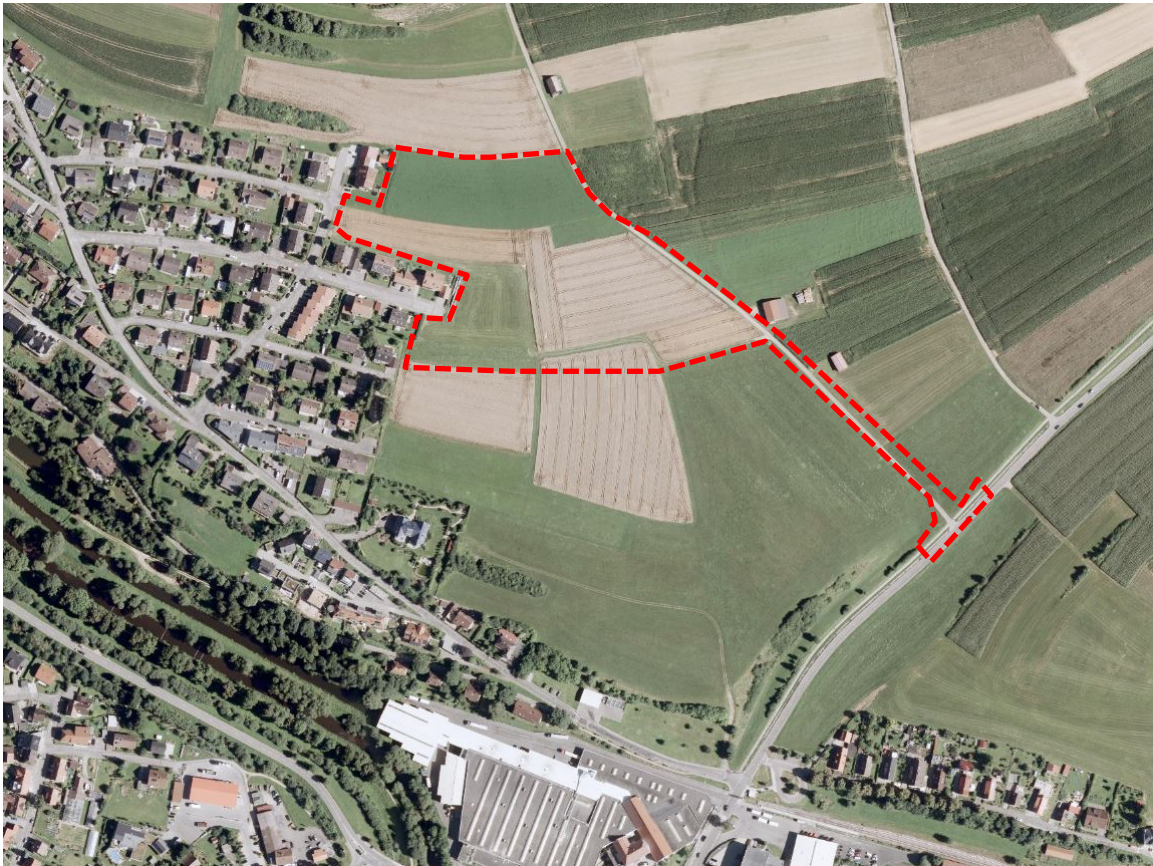


Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, © LUBW, Stand 10.09.2018, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), AZ: 2851.9-1/19

---

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

**VORENTWURF - STAND: 22.11.2018**

---



**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
3.3	Bauweise .....	4
3.4	Stellung der baulichen Anlagen .....	4
3.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	4
3.6	Nebenanlagen .....	4
3.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	5
3.8	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	5
3.9	Verkehrsflächen .....	5
3.10	Versorgungsflächen .....	5
3.11	Grünflächen .....	5
3.12	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses .....	5
3.13	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen .....	6
3.14	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
3.15	Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen .....	6
3.16	Pflanzgebote .....	6
3.17	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB an anderer Stelle .....	7
<b>4.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO) .....</b>	<b>8</b>
4.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	8
4.2	Werbeanlagen .....	8
4.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen .....	8
4.4	Unzulässigkeit von Freileitungen .....	9
4.5	Stellplatzschlüssel .....	9
4.6	Ordnungswidrigkeiten .....	9
<b>5.</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE .....</b>	<b>10</b>
5.1	Bestandteile .....	10
5.2	Artenschutz .....	10
5.3	Umgang mit Grundwasser .....	11
5.4	Sparsamer und schonender Umgang mit Boden .....	12
5.5	Bodenschutz .....	12
5.6	Bodenfunde .....	12
5.7	Kampfmittelbelastung .....	13
5.8	Baustelleneinrichtung .....	13
5.9	Vogelschlag-Risiko vermindern .....	13
5.10	Verwendung insektenschonender Beleuchtung .....	13
5.11	Natura 2000 Gebiet .....	14
5.12	Pflanzungen .....	14
5.13	Duldungspflicht .....	14
5.14	Einsichtnahme .....	14

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. 612,613)

## 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 3.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften (Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Tankstellen (Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

#### 3.2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die maximale Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

#### 3.2.2 **Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

### 3.2.3 **Höhe baulicher Anlagen**

Die maximalen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone als Höchstgrenze über dem jeweiligen Bezugspunkt festgelegt.

### 3.2.4 **Bezugspunkte**

Wird ergänzt

## 3.3 **Bauweise**

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

- a In den Baufeldern wird eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer reduzierten maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

Für Einzelhäuser wird die maximale Länge der Gebäude auf 18,0 m, für Doppelhäuser auf 20,0 m und für Hausgruppen (Reihenhäuser) auf 30,0 m begrenzt.

## 3.4 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.

Die vorgeschriebene Firstrichtung gilt nicht für untergeordnete Bauteile (z.B. Gauben, Erker, Eingangsüberdachungen).

## 3.5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden.

## 3.6 **Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

### 3.6.1 **Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports**

Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Garagen müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 0,50m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Bei Garagen und Carports ist ein seitlicher Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Mindestens 5,0 m tiefe Vorflächen von Garagen oder Carports werden als 2. Stellplatz anerkannt.

Pro Grundstück sind jeweils maximal zwei Garagen oder zwei Carports oder ein Carport und eine Garage zulässig.

### **3.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) zulässig.

In WA 3 sind je Doppelhaushälfte und Reiheneinheit maximal 2 Wohneinheiten und je Einzelhaus maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

### **3.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Sichtdreiecke eingetragen. Diese sind von baulichen Anlagen und Einfriedungen über 1,0 m Höhe freizuhalten.

### **3.9 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **3.9.1 Straßenverkehrsflächen**

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist unverbindlich und nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### **3.9.2 Landwirtschaftlicher Weg**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Fläche, ist als Fläche für landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.

### **3.10 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Versorgungsfläche für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität festgesetzt. Die genaue Position und Größe werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **3.11 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind herzustellen und langfristig zu erhalten.

#### **3.11.1 Öffentliche Grünfläche (Grünzug)**

Wird ergänzt

### **3.12 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses/ Niederschlagswasser festgesetzt.

**3.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Wird ergänzt

**3.14 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)

Wird ergänzt

**3.15 Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wird ergänzt

**3.16 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sind nach Abgang fach- und sachgerecht zu ersetzen.

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der FLL entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer art- und sortengleich nach zu pflanzen.

Die Pflanzstandorte können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten straßenparallel um bis zu 5,00 m verschoben werden.

**3.16.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1): Straßenbäume im öffentlichen Raum**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "Pfg1" gekennzeichneten Bäume sind als Baumreihe gemäß der nachstehenden Art und Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Es sind Bäume einer Art zu verwenden. Abgängige Bäume müssen durch Neupflanzungen ersetzt werden. Die im Plan dargestellten Bäume sind in ihrer Lage nicht bindend. Die Standorte der Bäume können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und Ausfahrten straßenparallel um bis zu 5 m verschoben werden.

Qualität: Alleebaum, Kronenansatz min. 3,50 m, StU min. 20-25 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Fraxinus pennsylvanica `Summit`	Rotesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Sophora jap. `Regent`	Schnurbaum `Regent`

### 3.16.2 **Pflanzgebot 2 (Pfg2): Bäume auf privaten Grundstücksflächen**

#### Grundstücksflächen bis 200 m<sup>2</sup>:

Auf den privaten Grundstücken mit einer Fläche von bis zu 200 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Baum 2. Ordnung (Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm) oder ein Wild-/ Streuobstbaum (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Grundstücksflächen über 200 m<sup>2</sup>:

Auf den privaten Grundstücken über 200 m<sup>2</sup> ist je angefangenen 250 m<sup>2</sup> mindestens ein Baum 2. Ordnung (Qualität Hochstamm, Stammumfang min. 14-16 cm) oder zwei Wild-/Streuobstbäume (Qualität: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm) zusätzlich zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Qualität: Baum 2. Ordnung	Hochstamm, StU min. 14-16 cm bzw.
Wild-/Streuobstbaum	Hochstamm, StU min. 12-14 cm

### 3.17 **Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB an anderer Stelle**

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die notwendigen Flächen für die zentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß können nicht innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden.

Für die zentrale Rückhaltung werden zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Es handelt sich dabei um die Flst. 3364, 3365, 3371 und 3380 (Rückhaltebecken West) und um das Flst. 3357 (Rückhaltebecken Ost).

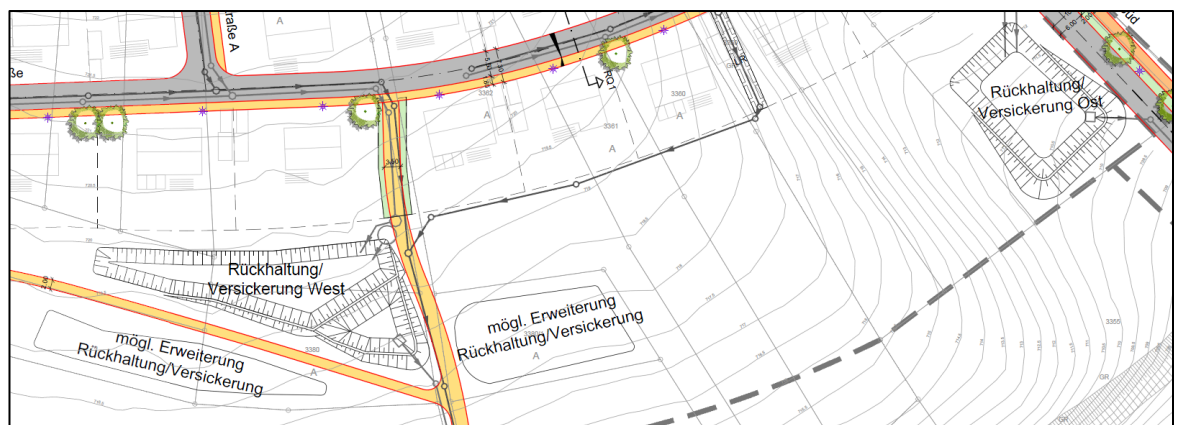


Abb. 2- Retentionsmulden - Lageplan Straßenbau, IB Spieth Stand: 28.09.2018

## **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)**

### **4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **4.1.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten**

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

Hausgruppen und Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten wie Antennen, Anlage der Gebäudetechnik und Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind grundsätzlich zulässig.

##### Satteldächer

In das Dach integrierte Dachaufbauten und Dacheinschnitte haben einem seitlichen Abstand von der Giebelaußenwand von mindestens 1,50 m und zum First senkrecht gemessen von mindestens 0,80 m einzuhalten. Übereinander angeordnete Dachaufbauten und / oder Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf einzeln und in der Summe maximal 2/3 der Gesamtlänge des Gebäudes betragen. Zwischen den Dachaufbauten und / oder Dacheinschnitten ist ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten.

##### Dächer von untergeordneten Bauteilen

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Eingangsüberdachungen, Erker und Dachgauben, sind auch mit Flachdach zulässig.

##### Dächer von Garagen und Carports

Die Dächer von Garagen und Carports sind als Flachdächer, mit einer Dachneigung von maximal 3°, auszubilden und sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten ist. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn statt dessen 1 zusätzlicher Baum entsprechend Pflanzgebot 2 (Ziffer 3.126.2) angepflanzt wird.

#### **4.1.2 Farbe der Deckung**

Als Dachdeckung sind begrünte Dächer sowie Ziegel und Pfannen im Farbspektrum von roten und grauen Farbtönen zu verwenden. Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Dächer von Windfang, Wintergärten, Dachflächenfenster und Solaranlagen.

#### **4.1.3 Fassadengestaltung**

Die Fassadengestaltung der Gebäude darf nur in Putz, Holz und mineralischen Werkstoffplatten ausgeführt werden. Großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig. Solarfassaden sind ausnahmsweise zugelassen.

### **4.2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Fremdwerbung ist ausgeschlossen. Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

### **4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **4.3.1 Unbebaute Flächen**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zu Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind zu begrünen.



#### 4.3.2 **Stellplätze**

PKW-Stellplätze sowie Zufahrtswege sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Schotterrassen oder versickerungsfähigem Fugenpflaster.

#### 4.3.3 **Müllbehälterstandorte**

Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind im Gebäude unterzubringen, mit Hecken oder einzugrünenden Rankgerüsten einzufassen und durch die Bepflanzung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

#### 4.3.4 **Einfriedungen**

Zulässig sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Gesamthöhe. Mauern und Sockelmauern sind nicht zulässig. Bauliche Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,15 m zum Boden aufweisen.

Einfriedungen in Form von Hecken und Sträuchern müssen von der öffentlichen Verkehrsflächen min. 0,50 m zurückversetzt sein.

#### 4.3.5 **Stützmauern**

Wird ergänzt

#### 4.4 **Unzulässigkeit von Freileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

#### 4.5 **Stellplatzschlüssel**

(§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen bis 60 qm Wohnfläche ist ein Stellplatz ausreichend.

Für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen sind ab einer Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Unter 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche gilt die Regel nach § 37 LBO.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

#### 4.6 **Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

## 5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 5.1 Bestandteile

- Für den Bebauungsplan gelten:
- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 18.10.2018
- Die Textteile in der Fassung vom 18.10.2018
- Die Begründung in der Fassung vom 18.10.2018
- Der Umweltbericht in der Fassung vom 18.10.2018
- Orientierende Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddauswertung) der Firma GUBD vom 12.07.2018
- Das Artenschutzgutachten von Büro ARCUS vom 02.07.2018
- Das Immissionsschutzgutachten von Büro Kurz und Fischer vom 08.10.2018
- Das Ingenieurgeologische Gutachten von Büro XY vom xx.xx.xxxx

### 5.2 Artenschutz

(§ 39 / § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Insbesondere für die gefährdete Feldlerche sind folgende Maßnahmen zu ergreifen, deren Umsetzung durch ein geeignetes Monitoring im drei-Jahres-Rhythmus begleitet wird:

#### V 1 Bauzeitenregelung

Der Bau der Erschließung ist vor März abzuschließen oder ab Juli zu beginnen, ein Baubeginn von April bis Juni in der Hauptbrutzeit ist nicht zulässig. Durch diese zeitlichen Vorgaben werden Nestanlagen der Feldlerche im Grünland unterbunden (Vergrämung durch bereits fertiggestellte Erschließung) und die Zerstörung von Nestern oder Störung angrenzender Reviere vermieden. Die unten genannten CEF-Maßnahmen sind zeitgleich zu realisieren, um Ersatzstandorte zu gewährleisten. Bei den CEF-Maßnahmen handelt es sich um die Schaffung von Bruthabitaten, die bei Eignung i.d.R. sofort besetzt werden, da Feldlerchen flexibel auf Nutzungs- bzw. Kulturänderungen reagieren können und in der Natur auch müssen. Ein Vorlauf ist daher nicht erforderlich.

Mit der Bauzeitenregelung werden auch stöempfindliche Gehölzbrüter vergrämt, die aber in der näheren Umgebung (Waldrand, Straßenbegleitgrün) Ersatzhabitate finden.

#### V 2 Erhalt der Wege in heutiger Form

Die geschotterten Feldwege außerhalb des Vorhabensbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes bleiben in ihrer heutigen Form erhalten und werden nicht stärker befestigt. Sie sind für die Bewirtschaftung als Fahrwege zu nutzen. Durch die weitere Nutzung werden sie offengehalten und bilden so ein ergänzendes Nahrungshabitat für die Feldlerchen.

#### CEF 1 Ersatz Bruthabitate Feldlerche

Die Feldlerche benötigt für ihre Neststandorte offene bis sehr lückige und niederwüchsige Standorte. Neben entsprechend schwachwüchsigen Wiesen stellen daher insbesondere Äcker ein bevorzugter Brutstandort dar, der allerdings aufgrund der meist dicht schließenden oder hochwachsenden Kulturen oft nur für eine reduzierte Brutspanne zur Verfügung steht (z.B. 1.Brut in Mais, später ungeeignet; Wintergetreide ungeeignet; nach ungeeigneter GPS Mais-Einsaat für die Zweitbrut). Eine Erhöhung des Brutbestandes in einem bereits besiedelten Feldlerchengelände ist daher durch ein dauerhaftes Angebot solcher Standorte erzielbar. Bei einer ersten Kartierung wurde dies bei den vorgesehenen Flächen auch so eingeschätzt.

#### Maßnahme für zwei Feldlerchen-Brutpaare (Ausgleich vorliegender Bebauungsplan):

Anlage von Ackerbrache- oder niedrigwüchsigen Blüh-Streifen, jeweils ca. 1.000 m<sup>2</sup> pro Brutpaar mit einer Mindestbreite von 12 m (Prädatorenschutz) und einer Distanzierung von mindestens 100 m zwischen den Streifen. Dies begründet sich in den Mindestabständen von Revierzentren der Feldlerche im Untersuchungsgebiet. Die Streifen sind frühzeitig bis Ende März umzubrechen und zur Selbstbegründung liegen zu lassen oder mit einer Blümmischung („dünne“ Ansaat einer niederwachsenden Blümmischung)

einzusäen (max. 1/2 Ansaatstärke) und über Winter stehen zu lassen. Die Maßnahme ist jährlich durchzuführen.

Alternativ kann statt Streifen auch eine einzige größere Fläche zur Ausführung kommen. Der Flächenbedarf steigt dann allerdings aufgrund von Mindestrevierabständen auf die 3-4-fache Flächengröße pro Brutpaar (bei zwei Brutpaaren ca. 0,6-0,8 ha; bei Umsetzung Masterplan 5-6 Brutpaaren auf mindestens 1,5-1,8 ha in einem Gebiet ohne oder max. einem Feldlerchen-Brutpaar).

Eine Maßnahme zur Prädationsreduktion, wie z.B. Schließung von Fuchsbauten sind förderlich und könnten im Einzelfall und in einem Gesamtpaket mit Blüh-/Brachestreifen oder -fläche angerechnet werden. Dazu ist eine Abstimmung mit der UNB, dem Gutachter und dem Jagd Ausübungsberechtigten erforderlich. Der Fuchs zählt zu den Hauptprädatoren der Wiesenbrüter und weist durch Ausschaltung des Selbstregulationsmechanismus „Tollwut“ und fehlende Feinde die historisch betrachtet höchsten Populationsdichten auf mit entsprechendem Feinddruck auf alle seine Beutetiere (Niederwild, bodenlebende Tierarten).

#### Lage:

Vorzusehen sind die Maßnahmen dort, wo keine Gehölzkulissen die Lebensraumqualität für die Lerchen verhindern und dort, wo aktuell die wenigsten Feldlerchen-Revier, die geringste Dichte pro Fläche festzustellen ist.

Die Abb. 7 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Avifauna lässt hier entsprechende Verortungen zu. Straßen und Verkehr im Untersuchungsgebiet spielen für die Feldlerchen eine untergeordnet negative Rolle. Störeffekte durch Wege (Naherholung, Katzen, Hunde usw.) sowie die Kulissenwirkung angrenzender Gehölze können dagegen die

Lebensraumqualität für die Feldlerche bis zur Nicht-Nutzung verringern. Bei Streifen sind die Schmalseiten zu evtl. vorhandenen Kulissen mit Mindestabstand von etwa 100 m anzulegen. Die Streifen oder Inseln können auf dem Flurstück jährlich in ihrer Lage gewechselt werden unter Berücksichtigung der o.g. Anforderungen. Die genaue Lage der CEF-Maßnahmen ist mit dem Gutachter, der UNB und der städtischen Liegenschaftsverwaltung abzustimmen.

#### **CEF 2 Verbesserung Nahrungsangebot**

Die Verbesserung des Nahrungsangebotes fördert den Feldlerchenbesatz in der Fläche, eine dichtere Besiedlung wird möglich. Die alternativen Maßnahmen A 1 Ökolandbau und A 2 Umwandlung von Acker in Grünland sind dafür z.T. geeignete Maßnahmen, da durch die Extensivierung auf geeignetem Standort der Bestand niedriger und lichter wird und sich andererseits das Nahrungsangebot (Insekten, Sämereien) erhöht. Die Quantifizierung orientiert sich an der Erhöhung der Brutpaarzahl (s.o.) und hat analog zu CEF 1 (s.o) so zu erfolgen, dass eine Netto-Kompensation der Brutpaarzahlen greift und nicht nur eine Verlagerung.

**A 1 Ökolandbau:** die Dimensionierung entsprechend bewirtschafteter Flächen kann im Verhältnis zu Blühstreifen/-flächen mit 1:10 angegeben werden, d.h. pro Brutpaar kann bei ökologisch bewirtschafteten Flächen von 1 ha Flächenbedarf ausgegangen werden. Existierende, im ökologischen Landbau bewirtschaftete Flächen sind nicht anrechenbar, da sie zum durchaus guten Feldlerchen-Besatz bereits heute beitragen.

**A 2 Umwandlung von Acker in Grünland:** soll nicht weiter verfolgt werden.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist vertraglich sicherzustellen.

### **5.3 Umgang mit Grundwasser**

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen eine temporäre Wasserhaltung erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## 5.4 Sparsamer und schonender Umgang mit Boden

(§ 2 LBodSchAG und § 4 BBodSchG)

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Falls unbelasteter Erdaushub aus der Baugrube anfällt, ist dieser soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei ist humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

## 5.5 Bodenschutz

(§ 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden (soweit vorhanden) abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung in Mieten getrennt zu lagern und nach erfolgter Untergrundlockerung nach Ende der Bauarbeiten in den Grünflächenbereichen wieder aufzutragen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

## 5.6 Bodenfunde

(§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Der Beginn aller Erdarbeiten (einschließlich Oberbodenabtrag, Baugrunduntersuchungen, Baggerschürfen etc.) ist frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabensträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, alte Humushorizonte) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Gegebenenfalls ist mit Unterbrechungen der Bauarbeiten zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehenen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen

und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 5.7 **Kampfmittelbelastung**

Die orientierende Kampfmittelvorerkundung (Luftbildauswertung) vom 12.07.2018 zeigt, dass Verdachtsmomente für das Verursachungsszenarium „Luftangriffe“ im Auswertegbiet und im Bereich des 50-m- Puffers vorhanden sind:

Standort	Befund
D-78199 Bräunlingen, Bregenber	Bombentrichter, bombardierte Fläche am südöstlichen Rand des Auswertegbietes an der Donaueschinger Straße

Details sind dem Bericht „Luftbildauswertung – Orientierende Kampfmittelvorerkundung, 9 Standorte in Bräunlingen“ der Firma GUBD vom 17.08.2018 zu entnehmen.

Es wird empfohlen, bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen – insbesondere Tiefbaumaßnahmen – eine Fachfirma für Kampfmittelsondierung hinzuzuziehen. Das beauftragte Unternehmen muss die Zulassung nach § 7 SprengG vorweisen und die beauftragten Personen müssen über den Befähigungsschein nach § 2 SprengG verfügen.

Hiervon unberührt bleibt das nicht ausschließbare Restrisiko von Zufallsfunden. Diesem Restrisiko kann generell durch folgende Maßnahme begegnet werden:

- Unterweisung von Baupersonal vor Ort bezüglich eventuellem zufälligem Auffinden von Kampfmitteln wie z.B. Munition oder Munitionsteilen für Bereiche mit unwahrscheinlichem Auftreten von Munition (Zufallsfunde ohne konkreten Kampfmittelverdacht) nach BGV A1 §4.

Weitere Details sind dem Bericht „Luftbildauswertung – Orientierende Kampfmittelvorerkundung, 9 Standorte in Bräunlingen“ der Firma GUBD vom 17.08.2018 zu entnehmen.

### 5.8 **Baustelleneinrichtung**

Während der Bauphase werden durch Baubetrieb (Menschen und Maschinen) sowie Baustelleneinrichtung, -lagerflächen, -zufahrten und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, Beeinträchtigungen verursacht, die sich durch Lebensraumverlust, Störungen und Verdrängungseffekte negativ auf seine Bewohner auswirken. Anlage und Betrieb der Baustelleneinrichtungen sind deshalb auf ein möglichst kleines Areal zu begrenzen, ohne weitere Inanspruchnahme von Bereichen außerhalb der Baufläche, die ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen ist.

### 5.9 **Vogelschlag-Risiko vermindern**

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Besonders groß ist das Risiko, dass besonders geschützte Vogelarten durch Kollision an Glasflächen, verstärkt durch Spiegelung von Vegetation und zusätzliche Lichteffekte, zu Tode kommen. Das Vogelschlag-Risiko ist beim geplanten Bauvorhaben durch vorbeugende Maßnahmen, wie z.B. großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen (außenseitiges Anbringen von Punktrastern mit mindestens 25 % Deckungsgrad), zu berücksichtigen (vgl. Schmid et al. 2012).

### 5.10 **Verwendung insektenschonender Beleuchtung**

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Gehwegen sowie die private Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, -Niederdrucklampen oder LED) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

**5.11 Natura 2000 Gebiet**

Wird ergänzt

**5.12 Pflanzungen**

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bäume sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch entsprechende Pflanzen zu ersetzen.

**5.13 Duldungspflicht**

(§ 126 Abs. 1 BauGB und § 5b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz)

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden hat. Er ist vorher zu benachrichtigen.

**5.14 Einsichtnahme**

(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften, Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen etc. und dem Bebauungsplan beigefügten Gutachten liegen an der Stelle zur Einsichtnahme bereit, an der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Aufgestellt:  
Esslingen, 14.11.2018

Koordination

Project GmbH  
Planungsgesellschaft  
Ruiter Straße 1  
73734 Esslingen

Stadt Bräunlingen  
Fr. Krotzinger  
Kirchstr. 10  
78199 Bräunlingen

-----  
NICOLAS POLLICH, GESCHÄFTSFÜHRER

-----  
MICHA BÄCHLE, BÜRGERMEISTER