

2. Bebauungsplanänderung „Kieswerk Bahnhof Schwackenreute“

**Anlage für Ver- und Entsorgung
Gemarkung zugleich Ortsteil, Zoznegg**



Bebauungsvorschriften

-Entwurf-

08.10.2020

<p>Auftraggeber: Lämmle Zoznegg GmbH Riedweg 3 88436 Eberhardzell</p> <p>Telefon: 07358 966-0 Telefax: 07358 966-10 E-Mail: info@laemmlle.de</p>	<p>Planverfasser: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH In der Au 11 72488 Sigmaringen</p> <p>Telefon: 07571 7445-0 Telefax: 07571 7445-66 E-Mail: info@langenbach.de</p>
--	---

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vorbemerkung	2
II. Rechtsgrundlagen	2
III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)	3
1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)	3
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)	3
3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)	4
4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Versiegelungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	4
5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	4
6 Verkehrsflächen	4
7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 29 WG, § 38 WHG)	4
8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)	4
9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	4
IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 bis 7 LBO)	5
1 Durchführung baugestalterischer Absichten (§ 74 Abs. 1 LBO)	5
2 Städtebauliche Gründe (§ 74 Abs. 2 LBO)	5
3 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)	5
V. Hinweise	6
1 Immissionsschutz	6
2 Niederschlagswasserbeseitigung	6
3 Baugrund	6
4 Artenschutz	6
5 Schutz von Boden und Grundwasser	7
6 FFH-Schutzgebiet	7
7 Außenbeleuchtung	7
8 Empfehlung Pflanzliste	8

I. Vorbemerkung

Die Lämmle Recycling GmbH plant eine Anlage für Ver- und Entsorgung in Mühlingen, Ortsteil Zoznegg zu errichten und zu betreiben.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsraum als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen über die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes geschaffen werden. Im Anschluss an die Aufstellung des Bebauungsplanes läuft ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren gem. §§ 4, 19 BImSchG.

Das Vorhabensgebiet ist ein bisher unbebauter Bereich im Süden des Sondergebietes „Kieswerk Bahnhof Schwackenreute“. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Planungsgebiet wird im Osten durch einen Feldweg entlang der Schwackenreuter Seen begrenzt und im Westen von dem ehemaligen Bahngelände. Im Norden des Planungsgebiets grenzt das ehemalige Kieswerk mit seinen Lager- und Betriebsflächen an. Ein Kiesabbau findet nicht mehr statt, angelieferter Kies wird veredelt, sortiert und gemischt und die Flächen als Lagerflächen genutzt. Im Süden grenzt die Stockacher Aach an dahinter führt sich die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen fort.

Aufgrund der potentiellen Lärm- und Staubbelastung auf das benachbarte, in Planung befindliche Gebiet „Zentrum Bahnhof Schwackenreute“ mit den Sondergebieten „Camping“ und „Pflege- und Seniorenheim“, sowie dem Mischgebiet und Gewerbegebiet nebst benachbarter Bestandsgebäude und angrenzenden Schutzgebiete wird das Vorhaben immissionsschutzrechtlich untersucht. Die Betrachtung der Staubimmissionen für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren ist ebenso erforderlich.

Die Auswirkungen auf Natur- und Umwelt wurden in einem Umweltbericht untersucht und dokumentiert. Eine neue Bewertung und Bilanzierung wurde durch das Büro SeeConcept auf Grundlage der bereits im Umweltbericht 2015 erhobenen Umweltdaten sowie der Ergebnis einer aktuellen Relevanzprüfung erstellt.

II. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** vom i.d.F vom 05. 03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017



(GBl. Nr. 23, S. 612)

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**BImSchG**) i.d.F. vom 17.05.2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** vom 02.12.2013, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 3.12.2013 (GBl. S. 389) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. S. 439, 446).

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 bis 6 BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 794 und 786 der Gemeinde Mühlingen, Gemarkung Zoznegg. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (2001) ist das Plangebiet als geplante Sonderbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als Sondergebiet - Ver- und Entsorgung - (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind künftig:

Die Errichtung und Betrieb von Anlagen für die zeitweilige Lagerung und Behandlung von Bauschutt, Straßenaufbruch und Bodenaushub (nicht wassergefährdende Stoffe ≤ Z 1.1), der Unterhaltung und des Betriebes von entsprechenden Lager- und Aufbereitungsflächen und von einem überdachten Tankbereich, sowie der Anlagen für betriebliche Büronutzung mit Sozialeinrichtungen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb in der Nutzungsschablone im Lageplan sowie der Höhe der baulichen Anlage.

Die Höhe der baulichen Anlage wird über die max. Firsthöhe-(FH) definiert. Die Höhe der Gebäude, gemessen von der Erdgeschoßfußbodenhöhe gem. Planeinschrieb bis zum obersten Abschluss des Daches (FH) darf 8,0 m nicht überschreiten.

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

Als Bauweise wird die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Versiegelungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von Baugrenzen im Lageplan festgesetzt. Es ist eine Versiegelung der Brecher- und Inputflächen (ggf. erforderliche Fläche zur Nachbeprobung) sowie der Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

Die im Rechtsplan ausgewiesene Grünfläche und der entstehende Wall sind von einer Bebauung freizuhalten.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Nordosten über die bestehende Werkszufahrt Kiesgrube.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen beschränken sich auf den Einfahrtsbereich sowie den befahrbaren Straßendamm und sind dem planerischen Teil zu entnehmen. Gemäß der Vorgaben der DGUV-Vorschrift 29, § 23 Entladestellen und der DGUV-Regel 113-601 sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen vorzusehen.

7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 29 WG, § 38 WHG)

Die Flächen im Abstand bis 5 m zur Aach sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie Hochbauten, Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Die Lage der Freileitungsnetz (0,4 und 20kV der Netze BW GmbH), sowie deren Schutzstreifen sind den Darstellungen in der Planzeichnung zu entnehmen. Innerhalb des 9 m breiten Schutzstreifens sind baulichen Anlagen ohne vorherige Zustimmung der Netze BW unzulässig.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Die Auswahl geeigneter anzupflanzender Bäume, Sträucher und sonstiger Anpflanzungen regeln die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht.

9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung sind die mit Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten. Innerhalb der mit Leitungsrechten belegten Flächen, sind bauliche Anlagen unzulässig siehe Pkt. 7.

IV. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 1 bis 7 LBO)

1 Durchführung baugestalterischer Absichten (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig außer sie dienen der Nutzung von Solarenergie.

1.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Werbeanlagen unzulässig.

1.4 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° sollen begrünt werden.

1.5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - soweit sie nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplätze genutzt werden- als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Für die Anpflanzung gelten die Regelungen des Nachbarrechts für Baden-Württemberg.

Nicht überdachte PKW-Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster zulässig.

1.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zum Schutz vor unberechtigtem Betreten des Betriebsgeländes ist eine Umzäunung mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune und sonstige Barrieren sollten mindestens 0,1 m über dem Boden freilassen.

1.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Neue Niederspannungsleitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind als Freileitung nicht zulässig.

2 Städtebauliche Gründe (§ 74 Abs. 2 LBO)

Dem Baugesuch sind für die städtebauliche Beurteilung Geländeschnitte, bezogen auf NN, mit Einzeichnung des vorhandenen und geplanten Geländes sowie des geplanten Gebäudes beizufügen. Die Geländeschnitte sind entlang der beiden Gebäudeseiten mit dem stärksten natürlichen Gefälle über die gesamte Grundstückslänge einschließlich der Straße zu legen.

3 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

V. Hinweise

1 Immissionsschutz

Zum Schutz des benachbarten in Planung befindliche Gebiets „Zentrum Bahnhof Schwackenreute“ mit den Sondergebieten „Camping“ und „Pflege- und Seniorenheim“, sowie des Mischgebiets und Gewerbegebiets nebst benachbarter Bestandsgebäude und angrenzender Schutzgebiete werden im zeichnerischen Teil Flächen für Lärmschutzwälle und -wände eingetragen.

Aufgrund der Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um mindestens 6 dB (A) mit laufender Brech- und Siebanlage sind somit die geplanten Betriebsanlagen auch ohne Berücksichtigung einer Geräuschvorbelastung aus anderen Anlagen nach TA Lärm genehmigungsfähig.

Die Betrachtung der Staubimmissionen für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren ist vorgesehen.

2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird über eine belebte Bodenschicht versickert und dem Grundwasser zugeführt. Die Lage der Versickerungsanlage der befestigten Flächen ist dem planerischen Teil zu entnehmen.

Anhand der Kurzstellungnahme zu den Grundwasserverhältnissen¹ im Plangebiet wurde nachgewiesen, dass die Grundwasserfließrichtung sich nach Nordwesten, vom benachbarten Baggersee weg, orientiert. Eine Vorfluterfunktion der (lokal als FFH-Gebiet geschützten) Stockacher Aach ist auszuschließen. Gemäß Merkblatt DWA - A 138 ist ein Abstand der Versickerungsanlage zum mittleren (jährlich) höchsten Grundwasserstand von 1 m einzuhalten.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist der § 46 (3) (Beseitigung von Niederschlagswasser) des Wassergesetzes für Baden-Württemberg zu beachten. Um mögliche baubedingte Sedimenteinträge durch Erosion, im Zuge von Starkniederschlagsereignissen entlang der Sicht- und Lärmschutzwände, in die Aach zu vermeiden, kommen temporäre Bauzäune (Folie, rd. 0,5 m hoch) zum Einsatz.

Abwasser ist der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Eine Zisterne ist für das Dachflächenwasser vorgesehen.

3 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder zu Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

4 Artenschutz

Im Zuge der geplanten Anlage zu Ver- und Entsorgung findet, gemäß der vorliegenden Konzeption, prinzipiell voraussichtlich kein maßgeblicher Eingriff in eine (Teil-) Lebensstätte der Zauneidechse (u.a. Reptilien) statt, da es sich vermutlich um relativ wenige adulte Einzeltiere, einer (Teil-) Population, die v.a. nach Nordwesten Anschluss über einen bewachsenen Damm aus Kies sowie letztlich an die ehemaligen Bahnanlagen findet und auch hier nachgewiesen werden konnte, handelt. Die Kernhabitate im Umfeld der Kiesabbauflächen bleiben erhalten. Prinzipiell kann jedoch ein

¹ Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, Eberhardzell, 2020.

direkter Verlust von Individuen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen von sog. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind daher zur Schaffung neuer Habitatstrukturen für die „streng geschützte“ Zauneidechse weitere Maßnahmen erforderlich. Der geplante Abriss des Gebäudes soll von Anfang bis Mitte März stattfinden. Zu späteren Zeitpunkten sollte, in Verbindung mit den anderen Ausschlusszeiten (s.o.) eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden.

Auf Grund der Nutzungsnachweise von Fledermäusen am Gebäude ist für den Abriss eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen, da das Verbot der Schädigung von Ruhestätten geschützter Arten (§ 44, Abs. 1, Satz 3) auf jeden Fall zutrifft. Es sind Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen für entfallende Quartiere / potentielle Quartiere erforderlich. Im Süden des Plangebietes soll ein Ersatzquartier, nach den Vorgaben des Fledermausexperten KLAUS HECK, Allensbach, errichtet werden. Hierbei ist auf mehrere verschieden große Einflugöffnungen zu achten. Hierbei ist auf mehrere verschieden große Einflugöffnungen zu achten.

Im Zuge des geplanten Vorhabens könnte sich v.a. der Verlust von aus Artenschutzgründen durchschnittlich wertvollen Grünlandflächen bzw. Sukzessionsstrukturen, nachteilig auf Vögel, wie Buchfink, Hausrotschwanz, Grünfink und Kohlmeise, auswirken. Für diese vier Arten wird von einem Brutverdacht / Brut innerhalb des Plangebietes ausgegangen. Das verbreitete Wiesengrünland fungiert vor allem als Nahrungshabitat für Vögel. Ein Brutvorkommen konnte lediglich für den Hausrotschwanz im Gebäude nachgewiesen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG muss im Zuge des Vorhabens eine Gehölzentnahme (zulässig vom 01.10. bis 28.02.) und die Beseitigung des Gebäudes (zulässig vom 30.10. bis 15.03.) außerhalb der Brutzeit (Mitte März bis Mitte August) erfolgen. Dies gilt ebenso für den Abriss des Gebäudes als Bruthabitat für den Hausrotschwanz. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5 Schutz von Boden und Grundwasser

Das zu behandelnde Bruch- und Bodenmaterial soll die Einbauklasse Z1.1 gemäß den vorläufigen Hinweisen zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial, Dihlmann, 13.04.2004 und Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2020 nicht überschreiten. Auf die Beprobungsrelevanz des Bodenmaterials wird hingewiesen.

Zum Schutz von Boden und Grundwasser ist eine Versiegelung der Input- und Brecherflächen (Input- und Brecherbereich ggf. erforderliche Fläche zur Nachbeprobung) vorgesehen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6 FFH-Schutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt mit einer Teilfläche von ca. 3.200 m² im FFH Gebiet „Ab-lach, Baggerseen und Waltere Moor“. Diese Teilfläche ist im Bebauungsplan als Grünfläche und Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Die Auswahl der Pflanzliste ist auf die Ziele des FFH-Gebietes abzustimmen.

Eine Nutzung durch die Recyclinganlage ist im FFH-Gebiet unzulässig.

7 Außenbeleuchtung

Eine Außenbeleuchtung ist nicht vorgesehen.

Gemäß §21 NatSchG sollte die Beleuchtung von Werbeanlagen oder eine Strahlung von baulichen Einrichtungen ausgeschlossen werden.

Sollte zu späteren Zeitpunkten eine Beleuchtung notwendig werden, ist diese zum Schutz von nachtaktiven Arten (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Insbesondere die Farbwiedergabe sollte auf max. 3000 Kelvin begrenzt werden, z. B. LED-Leuchten mit warmweißen LEDs. Auf den Betriebsflächen mit Ausnahme der Reparaturbereiche für Fahrzeuge etc. und die Sanitär-, Sozial- und Bürobereiche regen wir an, die seitens des Arbeitsschutzes geforderte Beleuchtungsstärke von 20 bis 50 Lux nicht zu überschreiten. (LEDs). § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

8 Empfehlung Pflanzliste

Die Pflanzliste wurde unter Beachtung der potenziellen natürlichen Vegetation sowie des Heftes „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002) erarbeitet. Die empfohlenen Pflanzlisten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Aufgestellt:



Sigmaringen, den 08.10.2020

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. K. Langenbach GmbH