

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Landratsamt

Bauen und Umwelt
Annemarie Schenker
Telefon 07031-663 1272
Telefax 07031-663 1963
A.Schenker@lrabb.de
Zimmer A 236

15.02.2021

Az.: 41-2021-0109

Bebauungsplan "Ortsmitte 4, 1. Änderung" in Ehningen

Ihr Schreiben vom 14.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns.
Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 15.12.2020 nehmen wir wie folgt
Stellung:

Baurecht

Beim derzeitigen Planungsstand bestehen keine Bedenken oder Anregungen.
Die Ziele der Planung werden begrüßt.

Immissionsschutz

Aus den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung geht nicht hervor, welche
Gebietsausweisung für das Plangebiet vorgesehen ist. Zum vorliegenden
Planungsstand bestehen seitens Gewerbeaufsicht/Immissionsschutz keine
Anregungen oder Bedenken.

Naturschutz

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine grundsätzlichen Bedenken. Die Entwicklung im Innenbereich wird von uns positiv gesehen.

Da im Plangebiet ältere Gebäude und Gärten vorhanden sind, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Hierfür sind mindestens die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien nach den allgemein bekannten Methodenstandards zu erfassen. Dies sollte am besten noch im Frühjahr 2021 begonnen werden.

Wasserwirtschaft

Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten. Die Entwässerungskonzeption ist frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt - abzustimmen.

Die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage sind so gering wie möglich mit nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu belasten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang auch alternative Möglichkeiten der zeitgemäßen Regenwasserbewirtschaftung in Abstimmung mit dem Amt für Bauen und Umwelt erarbeitet werden können. Einen guten Überblick bietet der „Leitfaden naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Umweltministeriums.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. § 44 Abs. 4 Satz 3 WG gilt entsprechend.

Bei der Erarbeitung der Entwässerungskonzeption ist darauf zu achten, dass es zu keiner Beeinträchtigung von Ober-/Unterliegern kommt (Unter-/Umspülung).

Um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren sind Dächer mit einer Neigung bis 15° mindestens extensiv (min. 10 - 15 cm Substratstärke), nach Möglichkeit in Teilen auch intensiv (Mindestsubstratstärke 35 cm) zu begrünen. Dies hat folgende Vorteile: das Substrat speichert/hält einen Teil des Regenwassers zurück (Retention), die Vegetation nimmt einen weiteren Teil des Wassers auf, die Verdunstung wird erhöht, was wiederum einen positive Effekt auf das Kleinklima (sowohl Kommune als auch Gebäude) hat und die Biodiversität wird gefördert. Gründächer sind daher auf den Niederschlagswasserabfluss für extensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von $\psi=0,5$ und bei intensiver Begrünung mit einem Abflussbeiwert von $\psi=0,3$ anrechenbar.

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen (offene Regenwasserspeicher, Mulden, Retentionszisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen 1,5 m³ Retentionsvolumen pro 100 m² Au aber min. 3 m³, etc.) zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.

Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

Soll das Niederschlagswasser oder Teile davon versickert werden, so sind der Boden und die anstehenden Schichten auf ihre Wasserdurchlässigkeit hin zu untersuchen (Doppelring-Infiltrationsversuch nach DIN EN ISO 22282 oder einfacher Versickerungsversuch nach dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“, Umweltministerium, 2005). Es ist zu prüfen, ob Bodenverunreinigungen vorliegen, die einer Versickerung entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine min. 30 cm mächtige, bewachsene, humose Oberbodenschicht zu versickern (flächig, über Mulden, Mulden-Rigolen, DIBt-zugelassene Filterelemente) oder gegebenenfalls ortsnah mit vorausgehender Retention einem Oberflächengewässer zuzuführen.

Zufahrten und PKW-Parkflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen) und zur Vegetation hin zu modellieren.

Bodenschutz

Durch planerische und gestalterische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren.

Das Landratsamt bietet für alle Bauvorhaben die Unterstützung bei der Unterbringung von anfallendem, unbelastetem Bodenaushub an (Bodenbörse des Landkreises).

Für Bauprojekte mit größeren Aushubmengen, z. B. von Bauträgersgesellschaften, ist vor Baufreigabe ein Bodenmanagement- und Verwertungskonzept unter Einbeziehung eines bodenkundlichen Baubegleiters zu erarbeiten und mit dem Landratsamt, Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Bodenschutz abzustimmen.

Der anfallende Aushub ist nach Qualität und Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger, steinfreier Unterboden, steinig oder toniges Untergrundmaterial) unter Angabe von ungefährender Kubatur und vorgesehener Verwertungswege zu differenzieren.

Für kleinere Einzelbauvorhaben (z. B. frei stehende Einfamilienhäuser) ist die Möglichkeit einer Abweichung von dem Regelerfordernis möglichst frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen abzuklären.

Um eine Klassifizierung der Eignung für Rekultivierungszwecke (u. a. Aufbau der oberen 2 m auf Steinbruchrekultivierungen, Deponien) frühzeitig treffen zu können, sollte bereits bei Erstellung von Baugrundgutachten die Beschreibung von Schürfen/Sondierbohrungen für die oberen, lockeren Bodenschichten (ca. oberen 1 - 2 m) über Gesteinen nach der bodenkundlichen Ansprache (Kartieranleitung) erfolgen.

Hinweis: Für Rekultivierungszwecke geeignetes, kulturfähiges Bodenmaterial wird in den kommenden Jahren für die Oberflächenabdichtung der ehemaligen Kreismüldeponie Leonberg benötigt.

Einer Vor-Ort Verwertung des Bodenaushubes innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich) ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie die DIN 19639:2019-09 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten.

Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand vorzunehmen.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind sofort mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen u.a. zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu gebrauchen. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung zu beseitigen.

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

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

Altlasten

Keine Bedenken.

Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer

Grundwasser

In den Textteil zum Bebauungsplan sind folgende Hinweise aufzunehmen: *Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung der Bodenflächen im Baugebiet so gering wie möglich zu halten. Der größtmögliche Anteil des unbelasteten Niederschlagswassers sollte innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.*

Erlaubnispflichtig sind Abgrabungen, Erdaufschlüsse (z. B. Schürfungen, Bohrungen, Gründungsmaßnahmen etc.) und Geländeeinschnitte, wenn diese tiefer als 10 m sind, Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt. Ebenso erlaubnispflichtig sind baubedingte Grundwasserableitungen oder baubedingte Grundwasserabsenkungen. Für entsprechende Maßnahmen ist beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Bodenschutz), zusätzlich zur Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserableitungen sind nicht zulässig. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasser-, Regenwasserkanal oder das Oberflächengewässer angeschlossen werden, damit keine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser erfolgt.

Überschwemmungsgebiet (§ 78 WHG)

Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg befindet sich im Süden des Plangebiets eine Überflutungsfläche HQ₁₀₀, bei der im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers mit Überflutungen gerechnet werden muss. Hierbei handelt es sich um ein ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 WHG.

Die Anschlaglinien des HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg sind in die Plandarstellung aufzunehmen.

In Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀-Flächen) hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder § 34 BauGB in der Abwägung die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

In den Textteil zum Bebauungsplan sind folgende Hinweise aufzunehmen:

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Eine Beeinträchtigung des Retentionsraumes ist nicht zulässig.

Die zuständige Behörde kann abweichend hiervon die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Nach der Errichtung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens im Maurener Tal wird sich die Überflutungssituation im Bereich des Plangebietes bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis verändern. Die ab der Inbetriebnahme des Hochwasserrückhaltebeckens maßgeblichen Ausdehnungen der Überflutungsflächen können dann bis zu einer zentralen Aktualisierung der Hochwassergefahrenkarte durch das Land Baden-Württemberg bei der zuständigen Wasserbehörde im Vorfeld eines Bauantragsverfahrens abgefragt werden.

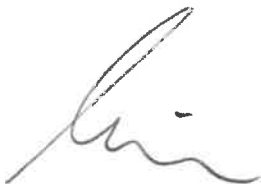
Hochwasserrisikogebiet (§ 78b WHG)

Das südliche Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserrisikogebiet (Überflutungsfläche bei einem HQ_{extrem}). In Hochwasserrisikogebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB oder § 34 BauGB der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Absatz 7 BauGB) zu berücksichtigen (Mindestvorgaben).

In den Textteil zum Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufzunehmen:

In Hochwasserrisikogebieten (Überflutungsflächen bei einem HQ_{extrem}) sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Heiko Meissner