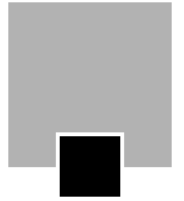


KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: STEINHEIM AN DER MURR

K M B



TEXTTEIL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften

„ALDI Bahnhofstraße“

Ludwigsburg, den 19.03.2024

Bearbeiter/in: A. Tiefau / A. Adlung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Es wird auf die Überleitungsvorschrift gemäß § 233 BauGB hingewiesen.

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.



A Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Vorhaben- und Erschließungspläne „ALDI Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 19.03.2024 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anlagen:

- VEP Ansichten
 - VEP Schnitte A-A & B-B
 - VEP Erdgeschoss
 - VEP Obergeschoss / KiTa
-

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages sind im Plangebiet zulässig:

- **Lebensmittel-Einzelhandel** mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m², dessen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel umfasst. Sonstige Randsortimente (= alle übrigen Sortimente) dürfen nur auf maximal 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.
- **Kindertagesstätte / Kindergarten**

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „ALDI Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 19.03.2024. Zulässig sind die darin enthaltenen Inhalte und Darstellungen.

A.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan „ALDI Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 19.03.2024.

A.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a - abweichende Bauweise: es gelten keine Längenbegrenzungen. Eine einseitige Grenzbebauung durch Gebäude oder Bauteile ist möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert.

A.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2) BauGB)

Siehe Planeinschrieb

A.6 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)

A.6.1 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf der überbaubaren Grundstückfläche und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (St) zulässig.

A.6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO wie Einhausungen für Einkaufswägen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders ausgewiesenen Flächen (Na) zulässig.

Werbeanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb nur in der mit St/Na festgesetzten Fläche zulässig. Ausnahmsweise ist eine freistehende Werbeanlage innerhalb der mit MF 2 festgesetzten Fläche im Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig; ihre Höhe darf 8,0 m und ihre Ansichtsfläche 20 m² nicht übersteigen.



A.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A.7.1 Insektenfreundliche Beleuchtung

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

A.7.2 Maßnahmenfläche 1 Mauereidechse

Während und nach der Bauzeit sind auf den im Plan eingetragenen Flächen Lebensräume der Mauereidechse zu errichten bzw. beizubehalten. Das Befahren der Flächen ist während dem Bau und nach Fertigstellung bei Betrieb des Lebensmittelmarkts untersagt. Die Flächen sind entsprechend zu schützen. Die Einrichtung der Flächen findet gemäß Ziffer C.10.5 und C.10.6 statt.

A.7.3 Maßnahmenfläche 2 Mauereidechse

Nach Fertigstellung sind Lebensräume der Mauereidechse auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zu errichten. Die Flächen sind vor Befahrung zu schützen. Sie sind gemäß Ziffer C.10.5 anzulegen.

A.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)

- Zum Schutz vor Lärmauswirkungen ist an der im Plan gekennzeichneten Stelle eine 4 m einseitig hochabsorbierenden Lärmschutzwand nach ZTV LSW 2022 [15] (Reflexionsverlust 6 dB, Referenzhöhe Gelände 199 m) zu errichten.
- Entlang der Dachterrasse der Kindertagesstätte ist eine 1,2 m hohe geschlossene Brüstung zu versehen.
- Für die Verbundkälteanlage ist ein maximaler Schalleistungspegel von 69 dB(A) zulässig. Dieser Zielwert kann durch technische Maßnahmen zur Reduzierung der Schallemissionen, wie die Einsetzung von Schalldämpfer oder eine Einhausung erreicht werden.
- Für die Wärmepumpen ist ein maximaler Schalleistungspegel von 75 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) und von 71 dB(A) in der Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) je Wärmepumpe zulässig. Dieser Zielwert kann durch technische Maßnahmen zur Reduzierung der Schallemissionen, wie die Einsetzung von Schalldämpfer oder eine Einhausung erreicht werden.

A.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

A.9.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) - Dachbegrünung

Die Dachfläche des Hauptgebäudes mit einer Dachneigung bis zu 5° ist mit einem Anteil von mindestens 60% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Ausgenommen bei der Berechnung der Dachbegrünung sind Flächen für technische Dachaufbauten sowie Spiel- und Freiflächen für Einrichtungen der Kindertagesstätte / Kindergarten.

Eine Kombination aus thermischen Solaranlagen / Photovoltaikanlagen und einer Dachbegrünung sind zulässig.

Die Ausführung der Dachbegrünung wird im Vorhaben- und Erschließungsplan „ALDI Bahnhofstraße“ i.d.F. vom 19.03.2024 geregelt.



A.9.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Pflanzung von Einzelbäumen (Laubbäumen)

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume dürfen gegenüber dem Planeintrag um bis zu 5,0 m abweichen. Die Anzahl ist jedoch bindend.

Die zur Bepflanzung geeigneten Arten sind in Pflanzliste 1 aufgeführt.



B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Dachform und Neigung (§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Planeinschrieb

B.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Im Plangebiet sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 8,0 m mit einer Ansichtsfläche von maximal 20 m²,
- zwei Werbeschilder mit einer Ansichtsfläche von maximal 2 m²,
- drei Werbeschilder mit einer Ansichtsfläche von maximal 6 m²,
- ein Werbebanner mit einer Ansichtsfläche von maximal 10 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder über Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegendem und/oder blinkendem Licht.

B.3 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Tote Einfriedungen, mit Ausnahme von Lärmschutzwänden (Ziffer A.8), dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.



C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben“ und § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) wird verwiesen.

C.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation. Diese werden von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Möglicherweise vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C.4 Grundwasser

Für eine eventuell notwendige Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken) sowie für Maßnahmen, welche nur punktuell ins Grundwasser eingreifen (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträgern oder Tiefergründungen) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Sollte bei der Baumaßnahme unvorhergesehen Grundwasser angetroffen werden, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes "Sandwiesen, jenseits der Murr" (LUBW-Nr.: 118-054). Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage sind zu beachten.



C.5 Entwässerung

Da der Planbereich in unmittelbarer Nähe zur Bottwar liegt, ist gemäß § 55 WHG unverschmutztes Niederschlagswasser von den Dachflächen direkt dem Gewässer zuzuleiten. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

C.6 Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. zwischen 01.10. und 28./29.02 durchgeführt werden. Die Bauzeitenbeschränkung ist dann als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen.

C.7 Baugrund

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Durch die gewerbliche Vornutzung des Plangebiets besteht der Verdacht auf Altlasten, daher müssen die Rückbau- und Bodenarbeiten gutachterlich überwacht werden. Der Überwachungsaufwand ist mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

C.8 Hochwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des durch Hochwasserschutzanlagen erzeugten geschützten Bereichs bis zu einem statistisch betrachteten einhundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Bei extremen Hochwasserabflüssen (HQEXTREM) der Bottwar wird allerdings das Gebiet überströmt. Es wird daher empfohlen, geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. vorzuhalten. Weiterführende Informationen hierzu können der Hochwasserschutzfibel (Fachinformation Bundesbau, Informations- und Wissensmanagement im Bundesbau) entnommen werden, die im Internet abrufbar ist: <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

C.9 Starkregen

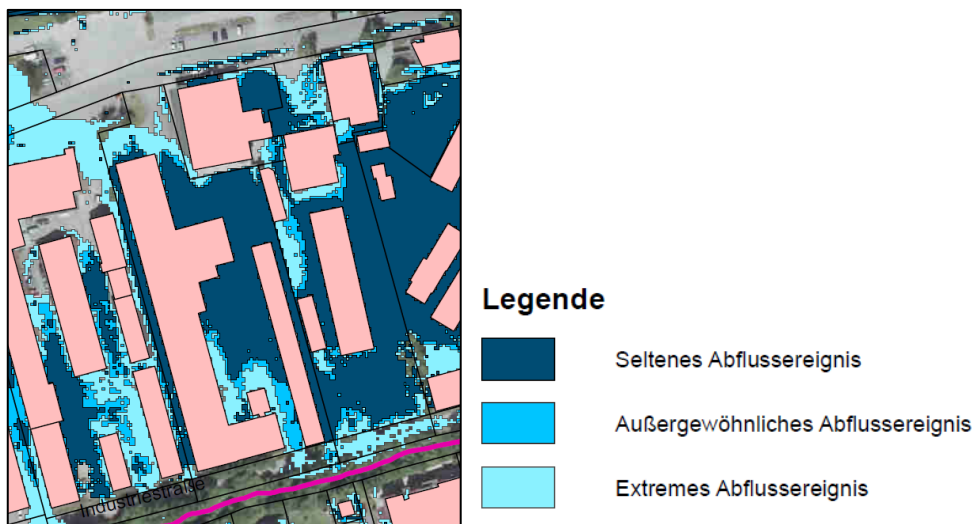


Abbildung 1 Ausschnitt aus dem kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Steinheim an der Murr



Wie in Abbildung 1 ersichtlich befindet sich das Plangebiet von einem seltenen, in kleinen Teilen aber auch von einem außergewöhnlichen und von einem extremen Starkregenereignis betroffen. Es sind Objektschutzmaßnahmen notwendig, um einen Wassereintritt und Schäden an und in Gebäuden zu verhindern bzw. Schäden zu minimieren. Objektschutzbezogene Maßnahmen können zum Beispiel höher gelegene Zugänge, druckwassergesicherte Fenster im UG und ggf. EG, wassereinlaufsichere Lichtschächte, hochwassersichere Elektro- und Technikanlagen, wasserdurchlässige Beläge im Außenbereich sein.

C.10 Artenschutz

Zur Bewertung der Belange des Artenschutzes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Werkgruppe Gruen, Januar 2022, erstellt. Durch das Gutachten werden folgende Maßnahmen zur Einhaltung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG notwendig:

C.10.1 Vermeidungsmaßnahme V 1: Festlegung des Zeitraumes der Abbrucharbeiten

„Der Abbruch der Gebäude ist nur im Zeitraum vom 01. November bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermäusen), da ein Vorhandensein von Winterquartieren auszuschließen ist.“

C.10.2 Vermeidungsmaßnahme V 2: Abbruch der Gebäude

„Der Abbruch der Gebäude kann i.d.R. nur außerhalb der Brutperiode der Vögel und Aktivitätszeit der Fledermäuse vorgenommen werden. Da ein Abbruch in der Brutperiode erfolgen soll, müssen folgende Bedingungen erfüllt werden.

Vor Durchführung der Abbrucharbeiten der Gebäude ist eine Kontrollbegehung durch fachkundige Personen durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine belegten Quartiere vorhanden sind.

Die Abbrucharbeiten dürfen erst nach erfolgter Freigabe durch die Umweltbaubegleitung beginnen.“

C.10.3 Vermeidungsmaßnahme V 3: Umweltbaubegleitung

„Umweltbaubegleitung bei der Umsetzung des Oberbodenabtrag und der Erschließungsmaßnahmen (Einrichtung von Tabuzonen, Schutzzäunen, Absperrungen, Festlegung der Bereiche für Baustelleneinrichtung / Bodenlagerflächen. Überwachung des Beginns der Abbrucharbeiten an Gebäuden, Überwachung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen).“

C.10.4 CEF-Maßnahme CEF 1: Anbringen von Nistkästen - Gebäudebrüter

„Die maximal notwendige Anzahl von Vogelnistkästen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten vorhandenen Brutplätze der Brutvogelarten.

Nach dem derzeit bekannten Eingriffsumfang ist im Untersuchungsgebiet ein Brutplatz des Hausrotschwanz vorhanden. Es sind Nistkastentypen entsprechend der zu fördernden Arten (Referenzprodukt Firma Schwegler) zu verwenden.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 3 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler: Halbhöhle 2 H

Monitoring

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhaltet sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind



diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden. Im Rahmen der Kontrolle ist zu beobachten und zu dokumentieren, ob die aufgehängten Quartiere angenommen werden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt“ ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.“

Die CEF-Maßnahme CEF 1 wird durch das fachgerechte Anbringen von 3 Nistkästen am Gebäude der Bahnhofstraße 2 (Flurstück 1050/2) in Steinheim an der Murr umgesetzt. Die Nistkästen bleiben bestehen bis die Schutzmaßnahme S1 (Ziffer C.10.7) ihre Funktion erfüllt.

C.10.5 CEF-Maßnahme CEF 2: Anlage von Ersatzhabitaten sowie Vergrämung, Fang und Umsetzung der Mauereidechsen

„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Vergrämung, begleitend unterstützt durch Fang sowie eine Umsetzung von Mauereidechsen notwendig.

Es ist beabsichtigt die Mauereidechsen vor Beginn der Baumaßnahme von der nördlichen Grundstücksgrenze aus nach Süden auf die benachbarten Grundstücke zu vergrämen.

Weiter ist geplant Mauereidechsen aus Gebäuden mittels Schlingenfang in die Ersatzhabitats auf dem Baugrundstück umzusetzen.

Vor einer Vergrämung mit Fang und Umsetzung der Mauereidechsenpopulation müssen auf den Ersatzlebensraumflächen auf dem Flst. Nr. 1824/1, Gemarkung Steinheim an der Murr folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Habitatqualität durchgeführt werden.

Die Flächen weisen bislang eine geringe Vorbelegung durch die Mauereidechse auf, die sich auf die offeneren Bereiche konzentriert.

Neben einzelnen lockeren Steinschüttungen niedriger Höhe werden Baumstämme und einzelne Reisighaufen hergestellt.

Für die Steinschüttungen ist nährstoffarmes unsortiertes Material zu verwenden (Steindurchmesser 5-25 cm, vereinzelt große Steine oder dickere Aststücke um Hohlräume zu schaffen). Der Steinhaufen soll die Abmaße von ca. 4 x 1,5 m haben. Die genaue Lage ist mit der Umweltbaubegleitung abzustimmen.

Die Anlage der Habitatelemente erfolgt mit gebietsheimischem Material.

Die Flächen werden mit gebietseigenem (autochthonem) Saatgut aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ / Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ Saatgut angesät, z.B. Mischung Magerrasen basisch (Fa. Saatenzeller).

Die Ersatzhabitats sind gegenüber den Verkehrs- und Parkierungsflächen mit einer ca. 1 m hohen Blocksteinmauer einzufassen: Die Rückseite der Blocksteinmauer ist so auszubilden, dass sie nicht von Mauereidechsen überklettert werden kann.

Der Durchführungszeitraum sollte so erfolgen, dass die Ersatzhabitats spätestens ab Februar fertig gestellt sind.

Die neu geschaffenen Habitatflächen haben eine deutlich verbesserte Ausprägung als die verloren gegangenen Habitatflächen.

Aufgrund der Größe der Fläche besteht kein Populationsdruck, weitere Ausbreitungsmöglichkeiten sind durch die rückseitige Gestaltung der Maßnahmenflächen gegeben. Insgesamt wurden neun Reviere adulter Exemplare der Art nachgewiesen. Aufgrund der sehr guten Erfassbarkeit im Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der besetzten Reviere erfasst wurde.

Demnach ist auf den vorgesehenen Ersatzflächen eine weitere Besiedlung durch Mauereidechsen möglich.

Die Pflege der Fläche (2-malige Mahd im Mai und September mit Abfuhr des Mähgutes, Freihalten von Gehölzaufwuchs) erfolgt durch ALDI SE & Co. KG Murr. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden, die Mahd erfolgt naturverträglich mit Doppelmesser oder Balkenmäher, die Schnitthöhe beträgt 10 - 12 cm.

Im Jahr der Umsiedlung soll die Fläche ab Mai zumindest auf der Hälfte der Fläche ungemäht bleiben (ausreichend Nahrung), in den darauf folgenden Jahren erfolgt in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung je nach Vegetationsaufkommen eine Mahd in 1-3 jährigem Abstand (ggf. Rotation von Flächen). Eventuell häufigere Mahdtermine sind witterungsbedingt

anzupassen.

Zur Umsetzung und Kontrolle der erforderlichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Zur Vermeidung von Tötungen durch das Baugeschehen sowie um eine Wiederbesiedlung zu verhindern ist um das Baugrundstück, Flst. Nr. 1824/1 ein fester Reptilienschutzzaun aus Rhizom-/Wurzelsperr-Folie mit einer Höhe von ca. 80 cm, mit Eingraben der unteren Enden in den Boden zu errichten. Es sind verschließbare Öffnungen für den Zu- und Abtransport von Baumaterial zu berücksichtigen. Der Reptilienschutzzaun ist abschnittsweise und zeitgleich mit der Vergrämung von Norden nach Süden zu errichten.

Der Reptilienschutzzaun entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flste. Nrn. 1821 und 1827, Gemarkung Steinheim an der Murr muss dauerhaft unterhalten werden und ist regelmäßig im Zuge der Umweltbaubegleitung auf Funktionsfähigkeit zu prüfen. Ein Überwachsen des Reptilienschutzzaunes muss durch regelmäßige und angepasste Mahd verhindert werden.

Der Reptilienschutzzaun um die gesamte Maßnahmenfläche wird bis nach Abschluss der Baumaßnahmen als Prägezaun belassen, um zu verhindern, dass die umgesiedelten Tiere auf angrenzende Flächen abwandern.

Das Fangen der Tiere ist so schonend wie möglich durchzuführen und darf nur durch entsprechend geschultes Personal erfolgen. Der Fang der Mauereidechse erfolgt über Handfänge bzw. Schlingenfang. Die Tiere sind einzeln in Stoffsäckchen auf die Ersatzhabitatflächen zu verbringen.

Solange kein Baubeginn stattfindet, müssen weiterhin regelmäßige Begehungen der bereits abgesammelten Flächen durchgeführt werden, da o.g. Zaun erfahrungsgemäß nicht 100% dicht gehalten werden kann. Ggfs. müssen im Rahmen des Baugeschehen begleitend Notbergungen von einzelnen Tieren erfolgen.

Der Eingriffsbereich kann durch die Umweltbaubegleitung erst freigegeben werden, wenn über mindestens drei Beobachtungstage im Abstand von je einer Woche keine Tiere mehr erfasst werden konnten.

Ein Abriss von Gebäuden kann erst nach einem erfolgreichen Abschluss des Fanges und der Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation sowie der Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erfolgen.

Nach vollständiger Umsetzung der o.g. artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat der Vorhabenträger der unteren und der höheren Naturschutzbehörde unaufgefordert einen Abschlussbericht vorzulegen, in dem das Ergebnis der naturschutzfachlichen Bauüberwachung und die Umsetzung der Maßnahmen, die Anzahl der umgesetzten Tiere - getrennt nach Art, Geschlecht und Alter - sowie aufgetretene Probleme dokumentiert sind.“

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Schreiben vom 10.03.2022 eine Ausnahme vom Verbot des Schlingenfangs erteilt.

C.10.6 CEF-Maßnahme CEF 3: Fang und Umsetzung der Zauneidechsen

„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist i.Z.m. der CEF-Maßnahme CEF 2 ein Fang und eine Umsetzung von Zauneidechsen notwendig.

Das einzelne subadulte Individuum der Zauneidechse wird mittels Schlingenfang in die bereits vorhandenen Ersatzhabitate, Flste. Nrn. 4625/2 und 4625/3, Gemarkung Steinheim an der Murr entlang der Böschung der L 1100 umgesetzt, siehe Baugenehmigungsverfahren „Flüchtlingsunterkunft Maybachstraße 18“ in Steinheim an der Murr (Werkgruppe Gruen, 2017).

Zur Umsetzung und Kontrolle der erforderlichen Maßnahmen ist eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Der Fang und die Umsetzung der im Eingriffsbereich befindlichen Zauneidechsen auf die Ersatzhabitatflächen ab März bis Mai vor der Eiablage und Ende August / Anfang September nach dem Schlupf der Jungtiere darf zeitnah erfolgen, da diese ihre ökologische Funktion bereits erfüllen. Die Vergrämung wird von der Umweltbegleitung überwacht.

Das Fangen der Tiere ist so schonend wie möglich durchzuführen und darf nur durch entsprechend geschultes Personal erfolgen. Der Fang der Zauneidechse erfolgt über Handfänge



bzw. Schlingenfang. Die Tiere sind einzeln in Stoffsäckchen auf die Ersatzhabitatflächen zu verbringen.

Zur Erhöhung der Fängigkeit sind auf den Eingriffsflächen zusätzlich künstliche Verstecke auszubringen, die bei den jeweiligen Abfangterminen für die Zauneidechsen zu kontrollieren sind. Auch natürlich vorkommende Versteckstrukturen auf den Eingriffsflächen sind gezielt zu kontrollieren.

Solange kein Baubeginn stattfindet, müssen weiterhin regelmäßige Begehungen der bereits abgesammelten Flächen durchgeführt werden, da o.g. Zaun erfahrungsgemäß nicht 100% dicht gehalten werden kann. Ggfs. müssen im Rahmen des Baugeschehen begleitend Notbergungen von einzelnen Tieren erfolgen.

Auf der Eingriffsfläche ist so lange abzufangen bis über mindestens drei Fangtage im Abstand von zwei Tagen keine Tiere mehr gefangen werden. Erst danach kann der Eingriffsbereich durch die Umweltbaubegleitung freigegeben werden.

Ein Abriss von Gebäuden kann erst nach einem erfolgreichen Abschluss des Fanges und der Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation sowie der Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erfolgen.

Nach vollständiger Umsetzung der o.g. artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat der Vorhabenträger der unteren und der höheren Naturschutzbehörde unaufgefordert einen Abschlussbericht vorzulegen, in dem das Ergebnis der naturschutzfachlichen Bauüberwachung und die Umsetzung der Maßnahmen, die Anzahl der umgesetzten Tiere - getrennt nach Art, Geschlecht und Alter - sowie aufgetretene Probleme dokumentiert sind.“

Das Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Schreiben vom 10.03.2022 eine Ausnahme vom Verbot des Schlingenfangs erteilt hat.

Monitoring Mauer- und Zauneidechsen

„Im Rahmen der Erfolgskontrolle ist ein alljährliches Monitoring erforderlich (zur Dauer siehe nachfolgender Punkt). Das Monitoring umfasst eine jährliche Bestandsaufnahme der Maßnahmenfläche (Vegetationsentwicklung und Bestand Mauer- und Zauneidechsen). Im Zuge des Monitorings wird die vollständige Funktionsfähigkeit der Maßnahmen für die Mauer- und Zauneidechsen überprüft. Die Ergebnisse des Monitorings sind in einem Bericht zu dokumentieren. Der Bericht muss über Populationsgröße und -struktur, Habitatstruktur und eventuelle Beeinträchtigungen Aufschluss geben sowie bei fehlender Erreichung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Der Bericht ist der höheren Naturschutzbehörde bis spätestens 31.12. eines jeden Jahres unaufgefordert zur Prüfung und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis vorzulegen.

Grundsätzlich ist ein mindestens fünf jähriges Monitoring erforderlich. Das Monitoring kann frühestens nach drei Jahren beendet werden, wenn sich der Zielbestand bereits dann eingestellt haben sollte. Nach Ablauf des 3- bzw. 5-jährigen Monitorings wird auf Grundlage der bis dahin zusammengetragenen Ergebnisse mit der Genehmigungsbehörde erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist.

Für das Monitoring ist eine standardisierte Erfassung durch Sichtbeobachtung mit langsamem und ruhigem Abgehen der Fläche aller für die Mauer- und Zauneidechsen geeigneten Flächen, dem gezielten Absuchen von als Verstecken geeigneten Strukturen, dem Umdrehen von Steinen, Erfassung der für Reptilien wichtigen Habitatstrukturen wie Sonnen-, Ruhe-, Eiablage- und Überwinterungsplätze sowie der Fortpflanzungs- und Jagdhabitate durchzuführen. Es müssen pro Erfassungsjahr vier flächendeckende Begehungen bei trocken-warmen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden. Mindestens eine Begehung ist im Spätsommer durchzuführen, um den Reproduktionserfolg überprüfen zu können.

Sollte sich im Zuge des Monitorings herausstellen, dass weniger Tiere als erforderlich nachgewiesen werden können, so sind die im Zuge eines Risikomanagementes ergänzende Maßnahmen umzusetzen. Die entsprechenden Maßnahmen sind rechtzeitig und vor Maßnahmenumsetzung mit der höheren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eine dauerhafte rechtliche Sicherung der für die CEF-Maßnahmen CEF 2 bzw. CEF 3



erforderlichen Ersatzflächen auf dem Flst. Nr. 1824/1 (Mauereidechse) bzw. auf den Flst. Nrn. 4625/2 und 4625/3 (Zauneidechse), Gemarkung Steinheim an der Murr hat zu erfolgen.“

C.10.7 Schutzmaßnahme S 1: Anbringen von Nistkästen - Gebäudebrüter

„Aufgrund der nachgewiesenen Belegung von Gebäuden im Untersuchungsgebiet durch den Hausrotschwanz sind 3 Nistkästen an dem neu zu errichtenden Gebäude auf dem Flst. Nr. 1824/1, Gemarkung Steinheim an der Murr anzubringen.

Es ist ein Nistkastentyp entsprechend der zu fördernden Art (Referenzprodukt Firma Schwegler) zu verwenden. Mit der Schutzmaßnahme S 1 wird gewährleistet, dass auch zukünftig geeignete Niststätten für die Arten vorhanden sind.

Folgende Hinweise sind bei der Auswahl der Nisthöhlen zu berücksichtigen:

- Mindesthöhe 3 m, ein freier Einflug muss gewährleistet sein
- Verwendung dauerhaft beständiger Nisthöhlen
- die Nisthöhlen sind mit einem Marderschutz zu versehen (bspw. Nistkasten mit Vorraum um den Zugriff von Marder oder Katze auf die Brut zu verhindern)
- Anbringen von 3 Nistkästen, z.B. Typ Schwegler: Nist- und Einbaustein Typ 26

Monitoring

Die Nistkästen sind regelmäßig einmal jährlich in der Zeit von Oktober bis März zu kontrollieren und zu reinigen. Die jährliche Pflege und Wartung beinhaltet sowohl die sorgfältige Reinigung der Quartiere als auch ggf. deren Reparatur. Sollte sich ein Kasten oder dessen Aufhängung nicht mehr in einwandfreiem Zustand befinden, ist dieser zu ersetzen. Sollten bei der jährlichen Kontrolle andere Tierarten in den Nistkästen angetroffen werden (z.B. Hornissen, Wespen, Hummeln, Siebenschläfer, etc.), sind diese im Kasten zu belassen und nicht zu stören. Werden bei der jährlichen Kontrolle verendete Tiere in den Kästen gefunden, sind diese umgehend einem Spezialisten zur Untersuchung der Todesursache zu übergeben. Zur Erleichterung der Ursachensuche muss eine Kotprobe aus dem Kasten entnommen werden. Im Rahmen der Kontrolle ist zu beobachten und zu dokumentieren, ob die aufgehängten Quartiere angenommen werden. Stellt sich heraus, dass ein Kasten nach längerer Zeit immer noch „unberührt“ ist, so muss ein neuer, besser geeigneter Standort gefunden werden.“

Nachdem die Schutzmaßnahme S 1 ihre Funktionen erfüllt, kann die CEF-Maßnahme CEF 1 (Ziffer C.10.4) zurückgebaut werden. Ein Nachweis ist im Rahmen des Monitorings zu erbringen.

C.11 Schallimmissionsschutz

Die Einhaltung der Schallimmissionsschutzwerte sind innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.



D Pflanzenlisten

D.1.1 Pflanzenliste 1 - Einzelbäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete Arten

Feldahorn	Acer campestre
Kastanie (Sorte)	Aesculus x carnea
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wildbirne (in Sorten)	Pyrus communis
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winter-Linde	Tilia cordata





Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Bei der Verwertung von Überschussmassen sind die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, aktuellste Fassung) sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach §§ 6 und 7 der BBodSchV, der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Bauvorhaben) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) ist grundsätzlich anzustreben. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleppen (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 3 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil mit ausreichendem Überstand von 50-100 cm Breite).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.





Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld



Bei vielen Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an, dessen Entsorgung zusätzliche Kosten verursacht. Es sollte daher bei jedem Bauvorhaben geprüft werden, ob sich der zu entsorgende Erdaushub vermeiden lässt, etwa durch eine geringere Gründungstiefe des Gebäudes oder durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke.

Muss Aushub dennoch entsorgt werden, ist der Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nur stark belastete Böden müssen auf einer Deponie beseitigt werden. So bestimmt das Baugesetzbuch, dass Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Im Regelfall ist die Verwertung von Boden auch deutlich günstiger als dessen Deponierung. Hierbei fallen die Kosten für eine bodenkundliche Baubegleitung oder die Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe kaum ins Gewicht.

Wesentliches Element für eine erfolgreiche Verwertung ist eine entsprechende Planung – ein Verwertungskonzept. Eine frühzeitige Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bzw. dem Bauträger ist sinnvoll. Zunächst ist die Güte des Aushubmaterials zu bewerten. Gegebenenfalls kann auf vorhandene Daten, beispielsweise eine Baugrunderkundung oder eine Schadstoffuntersuchung zurückgegriffen werden. Bei der Untersuchung auf Schadstoffe ist jedoch zu berücksichtigen, dass je nach gewähltem Entsorgungsweg unterschiedliche Parameter zu untersuchen sind; etwa nach der Deponie-Verordnung, nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder nach einer Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums (VwV Boden).

Bei der Bestimmung der Qualität des Aushubmaterials ist ferner zu beachten, dass aus einer Baugrube unterschiedliches Bodenmaterial anfallen kann. Verschiedene Bodenarten, insbesondere Ober- und Unterboden, sind getrennt nach ihrer Verwertbarkeit zu erfassen. Anschließend kann der Boden einem bestimmten Entsorgungsweg zugeteilt werden. Hochwertige Böden aus Löss und Lösslehm eignen sich für Rekultivierungszwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen. Steiniger oder sehr toniger Boden eignet sich zur Herstellung eines Baugrunds, zur Verfüllung von Steinbrüchen oder für andere bautechnische Zwecke.

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei jeder Maßnahme einzuhalten. Beispielsweise sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Auffüllungen erlaubnispflichtig, ansonsten sind Auffüllungen im Außenbereich über 2 m Höhe oder über 500 m² Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Die Arbeitshilfe "Bodenaushub ist mehr als Abfall" finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz des Landes Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: umwelt@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-42609).