

# Knecht Ludwigsburg

Planungs- und Bauleitungsgesellschaft mbH  
Oscar-Walcker-Straße 26  
71636 Ludwigsburg  
Tel. 07141/4078-0, Fax 407827

**Gemeinde Erdmannhausen**  
**Pflasterstraße 15**  
**71729 Erdmannhausen**

## Bebauungsplan Sondergebiet „Schulgelände in Verlängerung der Goethestraße“ Gemeinde Erdmannhausen

### Textteil

Planungsstand 01.06.2019

## **1. Allgemeines**

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
6. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S.4)
7. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, (GBl. 2015, S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

### 1.2 Teile des Plans

Planteil M 1 : 500	Stand:	01.06.2019
+ Textteil (Rechtsbestandteil)	Stand:	01.06.2019

### Anlagen (kein Rechtsbestandteil)

Begründung mit Umweltbericht	Stand:	01.06.2019
------------------------------	--------	------------

Grünordnungsplan mit Planteil M 1: 500 (Bestandsplan) + Planteil m 1: 500 (Grünordnungsplan) + Textteil	Stand	01.06.2019
--	-------	------------

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO  
Nutzung des Plangebiets als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO  
Folgende Vorhaben der baulichen Nutzung sind zulässig:

- Sporthallen
- Mensagebäude
- Freiluftsportanlagen
- Schulgebäude
- Kindertagesstätten

2.2 Maß der baulichen Nutzung  
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

-Grundflächenzahl (GRZ)  
jeweils nach Planeinschrieb als Obergrenze

-Gebäudehöhen  
jeweils nach Planeinschrieb als Obergrenze

Höhenbeschränkung Nutzungsschablone 1  
Höhe baulicher Anlagen: 285,00 m ü.NN

Höhenbeschränkung Nutzungsschablone 2  
Höhe baulicher Anlagen. 281,00 m ü.NN

Höhenbeschränkung Nutzungsschablone 3  
Höhe baulicher Anlagen. 283,00 m ü.NN

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt

## 3. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 3.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

V1- Alle nicht notwendigen Befestigungen und Überbauungen von Flächen sind zu vermeiden.

V2- Ausschluss von Eingriffen im Hohlwegbiotop/Feldgehölz über das Maß der Baugrube hinaus

V3- Nutzung von bereits im Bestand überbauten Flächen

V4- Keine Erweiterung der vorhandenen Freiluft- Sportanlagen über das bestehende Maß hinaus

V5- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel auf dem Gelände der Sportanlagen.

V6- Rückbau der Sporthalle und der Neubau von Gebäuden im Umfeld des belegten Turmfalkenkastens müssen zwingend außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit des Turmfalkens, also zwischen Ende September und Ende Januar durchgeführt werden. Zu beachten ist, dass sich die Bauarbeiten dadurch ggf. verzögern können.  
Diese Maßnahme hat keine bodenschutzrechtliche Relevanz.

V7- Um Individuenverluste bei gebäudebewohnenden Fledermausarten auszuschließen, ist es erforderlich, den Rückbau der Gebäude außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Gebäude sind zudem rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten auf ein Vorkommen

von Fledermäusen durch eine fachkundige Person zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle Fledermäuse festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Zu beachten ist, dass sich die Bauarbeiten dadurch ggf. verzögern können. Diese Maßnahme hat keine bodenschutzrechtliche Relevanz.

### 3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

M1- Zu erhaltenden Biotopflächen, die außerhalb der dargestellten Eingriffsflächen (Baufenster und Verkehrsflächen) liegen, sind vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Die Erhaltung der Gehölzbestände des Feldgehölzbiotops an der Südwestböschung des Hohlwegs ist besonders zu berücksichtigen.

M2- Abzutragender Oberboden verbleibt anteilig im Vorhabenbereich und wird fachgerecht zur Begrünung eingebaut (Bodenschutzmaßnahme B2). Der überschüssige Boden wird außerhalb auf Ackerflächen zur Bodenverbesserung eingebaut (Bodenschutzmaßnahme B1).

M3- Bodenverdichtungen auf allen, nicht vom Eingriff betroffenen Flächen durch schwere Baufahrzeuge sowie das Befahren dieser Flächen an sich, sind zu unterlassen.

M4- Gehölze der angrenzenden Gehölzbestände (Feldgehölze oder Einzelbäume sind gemäß DIN 18920 vor Beschädigungen im Stammbereich, Wurzelbereich, Kronenbereich und vor Überbauung des Wurzelraums zu schützen!

M5- Die Arbeiten zur Beseitigung von Gehölzbeständen sind nicht in der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen. Sollten die genannten Zeiträume nicht eingehalten werden können, so muss direkt vor Beginn der Rodungen eine fachgutachterliche Kontrolle auf besetzte Nester erfolgen. Ein Eingriff darf nur erfolgen, wenn keine aktuell belegten Nester vorhanden sind.

M6- Vor dem Roden besonders stark wüchsiger Bäume ab 40 cm BHD (Bäume innerhalb des Baugrubenmaßes) sind diese vorher auf Bruthöhlen zu untersuchen.

M7- Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den zur Verfügung stehenden Dachflächen

M8- Rückhaltung sowie Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswässern in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken

### 3.3 Vorgezogene Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege (CEF- Maßnahmen)

#### **Maßnahme S1- Umsetzung des Turmfalken- Nistkastens von der Ostseite des Bauteils A der Schule an die Ostseite des Bauteils C der Schule**

Fläche: Gebäudefassade

Beteiligte Grundstücke: Nr. 4209 Gemeinde Erdmannhausen, Gemarkung Erdmannhausen, Flur 1

#### **Maßnahme S2- Anbringung von 3 Nistkästen für Stare mittels Hubsteiger/Leiter**

Fläche: 3 geeignete Bäume

Beteiligte Grundstücke: Nr. 4210/1, 4174 Gemeinde Erdmannhausen, Gemarkung Erdmannhausen, Flur 1

#### **Maßnahme S3- Anbringung von 10 Fledermausquartieren an Starkbäumen entlang des Ochsenwegs.**

**Geeignet sind Fledermauskästen oder Fledermaushotels.**

Fläche: 10 geeignete Bäume

Beteiligte Grundstücke: Nr. 4210/1, 4174 Gemeinde Erdmannhausen, Gemarkung Erdmannhausen, Flur 1

### 3.4 Ersatzmaßnahmen Belange Naturschutz und Landschaftspflege

#### **Maßnahme E 1 – Anpflanzung von Laubbäumen westlich des Kinderhauses Kunterbunt**

Fläche: 198 m<sup>2</sup>

Beteiligte Grundstücke: Nr. 4204, 4205, 4206, 4207, 4208, 4189 Gemeinde Erdmannhausen, Gemarkung Erdmannhausen, Flur 1

#### **Maßnahme E 2 – Anpflanzung von Laubbäumen auf öffentlichen Grünflächen**

Fläche: 671 m<sup>2</sup>

Beteiligte Grundstücke: Nr. 4208, 4209, Nr. 4210/1, Nr. 4174 Gemeinde Erdmannhausen, Gemarkung Erdmannhausen, Flur 1

#### **Maßnahme E 3 – Herstellung eines Streuobstbestandes auf Grünland und Ackerland**

Fläche: 390 m<sup>2</sup>

Beteiligte Grundstücke: Nr. 4207, Nr. 4208, Nr. 4209, Nr. 4174 Gemeinde Erdmannhausen, Gemarkung Erdmannhausen, Flur 1

#### **Maßnahme E 4 – Anpflanzung einer Feldhecke mit eingestreuten Bäumen an der Nordwest- und Südwestseite des Plangebiets**

Fläche: 980 m<sup>2</sup>

Beteiligte Grundstücke: Nr. 4204, Nr. 4205, Nr. 4206, Nr. 4207, Nr. 4208, Nr. 4174, Nr. 4189 Gemeinde Erdmannhausen, Gemarkung Erdmannhausen, Flur 1

#### **Pflanzliste**

##### Laubbäume

Ulmus glabra - Bergulme 4xv.20-25 cm StU

Ulmus hollandica "Plantijn"- Ulme "Plantijn"- 4xv.20- 25 cm StU

Tilia cordata "Greenspire"- Stadt- Linde 4 x v. 20-25 cm StU

Carpinus betulus- Hainbuche 4 x v. 20-25 cm StU

Prunus avium- Vogelkirsche 4 x v. 20-25 cm StU

Acer campestre- Feldahorn 4 x v. 20-25 cm StU

Quercus robur- Stieleiche 4 x v. 20-25 cm StU

Fagus sylvatica- rotbuche4 x v. 20-25 cm StU

Oh- Obstbaum- Hochstämme 3xv.12-14 cm StU

Kaiser Wilhelm, Roter Boskoop, Roter Berlepsch, Gloster, Gelber Edelapfel, Jakob Lebel, Klarapfel, Jakob Fischer, Glockenapfel

##### Heckensträucher/Heister

v. Str., 3 Triebe, 60- 100 cm (Sträucher), l. H. 1xv. o. B., 100-150 cm

Crataegus monogyna- Eingr. Weißdorn

Prunus spinosa- Schlehe

Sambucus nigra- Schwarzer Holunder

Rosa canina- Heckenrose

Corylus avellana- Hasel

Berberis vulgaris- Gewöhnliche Berberitze

Cornus mas- Kornelkirsche

Viburnum lantana- Wolliger Schneeball

### 3.5 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden

#### **1. Bodenschutzmaßnahme B1**

##### **Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Bodenauffüllung von Ackerflächen**

Fläche: 6338 m<sup>2</sup>/1277 m<sup>3</sup>

Beteiligte Grundstücke- Nr. 5250, 5246, Gemarkung Erdmannhausen

## 2. Bodenschutzmaßnahme B2

### Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Bodenauffüllung von Laubbaumstandorten (Vorbereitung für Kompensationsmaßnahme E2)

Fläche: 247 m<sup>2</sup>/49 m<sup>3</sup>

Beteiligte Grundstücke- Nr. 4210/1 Gem. Erdmannhausen, Gemarkung Erdmannhausen

### 3. Kompensation der über Bodenauffüllung hinaus nicht ausgleichbaren Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Nutzung des Ökokontos:

Es verbleiben 8214 Bodenwerteinheiten, die nicht über die Auffüllung von minderwertigen Bodenflächen mit hochwertigen Böden der Eingriffsflächen kompensiert werden können.

Mit der Ökokonto- Maßnahme „M 08- Umsetzung AuT- Waldrefugium im Kirchberger Wald“- soll ein Eichen-Sekundärwald durch Umsetzung des Alt- und Totholzkonzeptes des Landes Baden- Württemberg für den Arten- und Biotopschutz aufgewertet werden.

Dabei wurden mit Einrichtung des Ökokontos für die Planung des Waldrefugiums 48,00 Wertpunkte/m<sup>2</sup> ermittelt.

Ermittlung der dem Ökokonto zu

zu belastenden Fläche

$$8214 \text{ BWE} / (2,66 + 2,33) / 2 = 3292 \text{ m}^2$$

**Belastung des Ökokontos mit:**

$$3292 \text{ m}^2 \quad \times 9,98 \text{ WP} \quad = 32854 \text{ WP}$$

**Es verbleiben beim Ökokonto (768000 WP)**

**„M 08- Umsetzung AuT- Waldrefugium im Kirchberger Wald“: = 735146 WP**

### 4. Verfahrensweise zur Durchführung von Maßnahmen des Bodenschutzes

1. Die Gemeinde Erdmannhausen übernimmt gemäß § 135 a Abs. 1 BauGB die Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen des Bodenschutzes sowie deren Kosten. Die Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.
2. Die Maßnahmen des Bodenschutzes werden auf den Grundstücken

Flurstück Nr. 5250	=	5760 m <sup>2</sup> (extern, B 1)
Flurstück Nr. 5246	=	578 m <sup>2</sup> (extern, B 1)
Flurstück Nr. 4210/1 Gem. Erdmannhausen	=	264 m <sup>2</sup> (innerhalb des Geltungsbereichs, B2)

sowie zugeordnet zu einer Waldfläche- (Maßnahme M 08 des Ökokontos der Gemeinde Erdmannhausen) durchgeführt. Der vorgeschlagene Bodenauftrag findet angepasst an den Baufortschritt bzw. angepasst an die Entwicklung des Plangebiets statt.

Im Plangebiet sollen im Rahmen des Eingriffs zuvor abgetragene Böden in einer Stärke von max. 20- 25 cm zur Herstellung öffentlicher Grünanlagen bzw. für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wieder eingebaut werden. Diese geringen Oberbodenmassen (ca. 50 m<sup>3</sup>) können bis zu ihrer Verwendung fachgerecht innerhalb des Geltungsbereichs gemäß DIN 18915 zwischengelagert werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sollte eine Zwischenbegrünung gemäß DIN 18917 durchgeführt werden.

3. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden (§ 135a Abs. 2 BauGB).

## **4. Hinweise**

### **1. Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gemäß §49 Abs. 2 WHG bzw. §43 Abs. 6 dem Landratsamt Ludwigsburg – Fachbereich Umwelt - angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

Für eine evtl. notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Die Nutzung regenerativer Energien durch geothermische Anlagen ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bohrungen für Erdsonden sowie deren Ausbau sind durch einen Sachverständigen zu überwachen.

Hingewiesen wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes- Bodenschutzgesetzes (BodSchG). In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens entsprechend dem anliegenden Merkblatt des Landratsamtes Ludwigsburg, FB Umwelt, Stand Nov. 2015.

### **2. Altlasten**

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Landratsamt – Fachbereich Umwelt – unverzüglich zu informieren.

Für den Geltungsbereich liegen bisher keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

### **3. Denkmalschutz / Immissionsschutz**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde Erdmannhausen anzuzeigen.

### **4. Vermessungsgrundlagen**

Übernahme der höhen- und lagemäßigen Feststellung des Plangebiets im Bereich der Sportanlagen der Astrid- Lindgren- Schule als Plangrundlage. Das Gebiet wurde im Dezember 2014 durch das Vermessungsbüro Dipl. Ing. (FH) Axel Wendorff aus Erdmannhausen höhen- und lagemäßig vermessen.

Aufgestellt: Ludwigsburg, den 28.11.2017/01.06.2019