...alles zum Leben

Oberderdingen

Flehingen

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "Senioren-Wohnpark Alte Mühle Flehingen" (Sägemühle 1. Änderung)

TEXTTEIL

Ausgefertigt
Die textlichen Aussagen dieses Original-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluss vom 26.09.2017 zum Ausdruck kommt, überein.

Oberderdingen, den 27.09.2017

GEMEINDE 8 OBERDERDINGEN

- Nowitzki - Bürgermeister

Stand: 26.09.2017/kah (Ziffer 1.9 Übernahme aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag)

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298),

2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I S. 1057),

3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelten die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 Abs. 6 LBO). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Dies gilt auch für die geringe Teile des seit dem 05.09.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ortsentlastungsstraße Flehingen", den seit dem 20.10.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sägemühle" und die geringen Flächen des seit dem 28.10.1986 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bolenzer Graben 1. Änderung" (Flst.3067/2).

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Sondergebiet (SO) Seniorenzentrum nach § 11 BauNVO

zulässig sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 8 Wohngebäude für folgende Personengruppen:

1. Senioren: Berücksichtigt werden Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben. Bei Ehepaaren oder gleichwertigen Lebensgemeinschaften muss ein Partner diese Altersgrenze erreicht haben. Betreuungsgemeinschaften sind zulässig.
2. Schwerbehinderte und ihnen gleichgestellte Personen nach § 2 SGB IX (Neuntes Buch Sozialgesetzbuch). Bei Ehepaaren, Familien oder gleichwertigen Gemeinschaften muss eine Person diese Eignung erfüllen. Betreuungsgemeinschaften sind zulässig.
3. Pflegebedürftige nach dem Pflegeversicherungsgesetz. Bei Ehepaaren, Familien oder gleichwertigen Gemeinschaften muss eine Person diese Eignung erfüllen. Betreuungsgemeinschaften sind zulässig.

Zulässig ist ein Seniorenwohn- und Pflegeheim und Gebäude oder Räume für die Tagespflege.
Zulässig sind außerdem untergeordnete Anlagen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Café, Wäscherei und sonstige Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen und sonstige Einrichtungen, die der Gesundheitspflege dienen sowie Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Seniorenzentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und ein Wohnheim für Pflegekräfte (Schwesternwohnheim) sind ebenfalls zulässig.
In den bestehenden Gebäuden der Mühle sind darüber hinaus Nutzungen zulässig, die der Erhaltung der historischen Bausubstanz dienen, z.B. Seminarräume, Beherbergungsbetrieb, Fortbildungsstätte.
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Vergleichbare Nutzungen, wie z.B. ein Theaterraum sind nur dann zulässig, wenn sie den Bewohnern des Seniorenzentrums selbst dienen.
Außerdem sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Artenschutz dienen.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs. 3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.2 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze:
Die Traufhöhen (TH) beim geneigten Dach werden zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufhöhen (TH) beim Flachdach werden zwischen dem Bezugspunkt und der obersten Außenwandbegrenzung einschließlich Brüstung gemessen.
Die Gebäudehöhen (GBH) werden von dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut an der höchsten Stelle des Gebäudes gemessen.
Sonderaufbauten wie Fahrstuhlschächte oder Ähnliches (außer Funkmasten) sind bis zu drei Metern zusätzlich zulässig.
Bei den historischen Gebäuden der Mühle kann eine höhere Trauf- oder Firsthöhe bei An- oder Umbauten zugelassen werden, wenn dies der Erhaltung des städtebaulichen Bildes dient.

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.3 BauGB
- nach Eintrag im Lageplan -

1.5.1 Mischverkehrsfläche,
1.5.2 Feldweg.

1.6 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB

1.6.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden neuen Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.6.2 Straßenbeleuchtung: Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.6.3 Abwasserkanal

1.6.4 Elektrofreileitungen oder Erdkabel

1.7 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Private Grünfläche Gewässerrandstreifen und Ortsrand

1.8 WASSERFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.9 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.9.1 Maßnahmenbündel 1: Erhaltung bzw. Ergänzung und Neuanlage von Leitstrukturen und unbeleuchteten Flugkorridoren

Die Fledermäuse sollen von ihrem derzeitigen Quartier in der ehemaligen Produktionshalle des Sägewerks Braxmeier auf geeigneten Flugwegen ihre Jagdgebiete, ihren Alternativhangplatz im Gebäude Feldmann und die für die Zukunft geplanten Ausweich- bzw. Ersatzquartiere in der Alten Mühle erreichen. Hierzu sind für das Graue Langohr unbeleuchtete funktionsgerechte Vegetationsstrukturen als Leitlinie erforderlich. Dabei sind Baumabstände von maximal 10 Metern (Stamm zu Stamm, Artenliste in Tabelle 2) erforderlich, die keinen Beleuchtungseffekten ausgesetzt sind, sich also im Schatten befinden. Die Maßnahmen, um diese Flugwege sicherzustellen sind vor bzw. während der Umsetzung des Bauabschnittes I auszuführen:

1.1.a. Erhaltung und Ergänzung der derzeitigen Gehölzstrukturen auf dem Gelände des Seniorenwohnparks (Vgl. Abbildung 1-3) entlang der südwestlichen Grenze (zur L554), der nordwestlichen Grenze (zur Kraichbach-Aue), beidseitig entlang des Kraichbachs und der südöstlichen Grenze (zur bestehenden Bebauung). Diese Maßnahme wird in Verantwortung des Bauträgers umgesetzt. Dabei sind entlang des Kraichbaches alle bestehenden Gehölze außerhalb der Baugrenze zu erhalten. Ausnahmen stellen Verkehrssicherungsmaßnahmen auf der Südseite dar. Vorhandene oder entstehende Gehölzlücken sind durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Auf der Nordseite des Kraichbaches wird über den im Entwurf des Bebauungsplans (Stand 18.07.2017) vorgesehenen Abstand der Baugrenze vom Kraichbach (ca. 10 Meter) hinaus zugesagt, dass vom Kraichbachufer aus ein geschlossener Gehölzbestand auf einer Breite von 15 Metern erhalten wird.

1.1.b. Erhaltung und Ergänzung der Gehölze auf Flächen der Gemeinde beidseitig entlang der L554 und der Ortsumfahrung Flehingen zwischen den Quartieren Feldmann und dem Braxmeier-Gelände sowie am Rand der Ausgleichsflächen in der Kraichbachaue in Verantwortung der Gemeinde.

1.1.c. Information der zuständigen Straßenbehörde zur dauerhaften Erhaltung von Gehölzen (kein auf Stock setzen) entlang der L554 und der Ortsumfahrung Flehingen auf Straßenböschungen in Landesbesitz.

1.1.d. Neupflanzung und Erhaltung von standortgerechten Laubbäumen entlang des Südufers des Kraichbaches im östlichen Abschnitt (bisher kein Baumbewuchs) in Verantwortung des Bauträgers.
1.1.e. Neupflanzung und Erhaltung von standortgerechten Laubbäumen entlang der südöstlichen Grenze zur bestehenden Bebauung in Verantwortung des Bauträgers.
1.1a. bis 1.1.e. Alle zu erhaltenden Gehölze sind in Abb.1 als Pflanzbindung bisher symbolisch dargestellt, Abb. 3 kennzeichnet den Ist-Zustand auf Luftbildbasis; in beiden Abbildungen werden die nach den Vorgaben der ökologischen Baubegleitung konkret im Gelände verorteten Pflanzbindungen aktualisiert. Ergänzungs- und Neupflanzungen erfolgen nach Vorgaben der ökologischen Baubegleitung und werden nach erfolgreicher Abnahme der Funktionserfüllung in einer aktualisierten Abbildung 1 als zukünftige Pflanzbindung ergänzt. Abgängige Gehölze werden durch Nachpflanzungen ersetzt. Durch einen ausreichenden Abstand der Bebauung ist sicherzustellen, dass die Gehölze für Pflegemaßnahmen und Nachpflanzungen zugänglich bleiben und es zu keinen Problemen mit der Verkehrssicherung kommt. Neupflanzungen erfolgen vor Beginn der Wochenstubenzeit 2018 und mit größerer/älterer Pflanzware (Stammdurchmesser ca. 10 Zentimeter), so dass eine baldige Funktionserfüllung gewährleistet ist. Für Neu-, Ergänzungs- und Nachpflanzungen werden gebietsheimische Gehölze (Vgl. Tabelle 2) nachweislich regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet süddeutsches Hügel- und Bergland) verwendet. Dabei sind Baumabstände von maximal 10 Metern (Stamm zu Stamm) herzustellen.

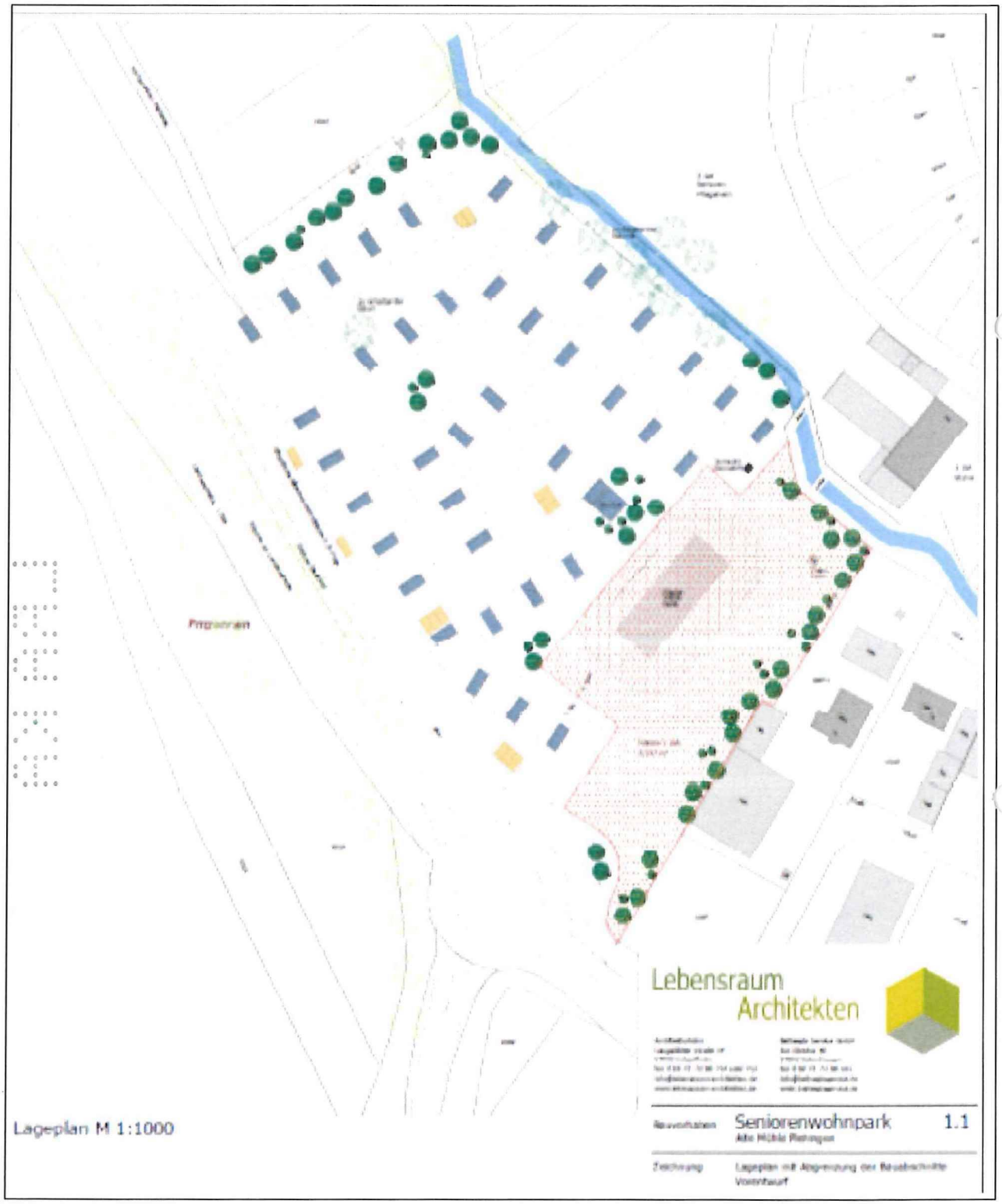
Tabelle 2: Geeignete standorttypische einheimische Baumarten für Nachpflanzungen

Baumart deutsch	Baumart wissenschaftlich	Pflanzung B-Plan	Pflanzung Ausgleichsflächen
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*	X	
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	X	X
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	X	
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatus*	X	X
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	X	
Sal-Weide	*Salix caprea*	X	
Zitter-Pappel	*Populus tremula*	X	
Hainbuche	*Carpinus betulus*	X	
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*	X	X
Winter-Linde	*Tilia cordata*		X
Holzapfel	*Malus sylvestris*		X
Holzbirne	*Pyrus pyraster*		X



Abbildung 3: Bebauungsplangebiet und direkte Umgebung mit zum Erhalt vorzusehenden Gehölzstrukturen (rote Punkte).

Abbildung 1: Bebauungsplangebiet und direkte Umgebung mit Bereichen zu erhaltender Gehölze hellgrün), zu erhaltenden Höhlenbäumen (dunkelgrün) und neu zu pflanzender Gehölze (dunkelgrün mit schwarzer Schraffur) in symbolhafter Darstellung (Aktualisierung von Pflanzbindungen und Geboten nach konkreter Festlegung durch die Ökologische Baubegleitung). Dabei wird dem Erhalt bereits bestehender Gehölze Vorrang gegeben.



1.1.f. Keine Beleuchtung in einem durchgehenden Korridor vom Kreisverkehr zum Kraichbach im Bereich des geplanten Bauabschnittes II. Ggf. sind bis zu zwei Straßenlampen im Bereich der Zufahrtstraße erforderlich. Diese werden so geplant, dass keine Flugbewegungen behindert werden.
1.1.g. Errichten einer temporären Leitlinie als Wildtierzaun, Bauzaun oder Bretterwand zwischen der Nordwestecke des Quartieres Braxmaier zum Kraichbach als Leitlinie zwischen Quartier und Kraichbach.
1.1.h. Alle Gehölze entlang der Gebietsgrenzen befinden sich in genossenschaftlichem Besitz, die Pflege erfolgt durch den Träger. Hierdurch werden nicht zweckdienliche Gehölzentnahmen verhindert. Die Pflege der Gehölze ist daraufhin ausgerichtet den bestehenden Baumbestand langfristig zu erhalten, darüber hinaus sind Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten. Standorttypische einheimische Laubbaumarten sind in sich bildende Lücken nachzupflanzen. Auf der Nordseite des Kraichbaches werden Altholzbestände entwickelt und die Bäume langfristig im Bestand belassen. Auf den Einsatz von Herbiziden und Insektiziden wird verzichtet. Mit der erfolgreichen Abnahme der Funktionserfüllung der Neu- und Ergänzungspflanzungen wird ein konkretes Pflegekonzept vorgelegt. Teile der Kraichbachaue (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) sind öffentliche Grünflächen im Gemeindebesitz. Für diese gelten (aus Gründen des Artenschutzes) die hier genannten Vorgaben ebenfalls.
1.1.i. Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes, das möglichst geringe Auswirkungen auf Insekten hat und die Flugbereiche der Fledermäuse nicht stört. Hierzu Einsatz warmweißer LED-Beleuchtung (geringer UV-Anteil) und gerichteter Beleuchtung mit möglichst geringer seitlicher Abstrahlung, d.h. gezielte Beleuchtung der Verkehrswege. In den Mietverträgen der Wohneinheiten wird das Anbringen privater Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich untersagt.

Möglichst frühzeitig, spätestens jedoch vor Beginn des Bauabschnittes II wird umgesetzt:
1.2.a. Sicherstellen einer unbeleuchteten Leitlinie zwischen den Ausweich- bzw. Ersatzquartieren, d.h. nach derzeitiger Planung zwischen Alter Mühle, einem Nebengebäude der Alten Mühle und dem Kraichbach. Eine Detailplanung hierzu kann erst mit den Planungen zur Nutzung des nördlich des Kraichbach liegenden Geländes erfolgen.
1.2.b. Beleuchtungsplanung für den BA II vgl. 1.1.i., dabei wird sichergestellt, dass ein unbeleuchteter Flugkorridor entlang der südöstlichen Gebietsgrenze zwischen bestehender Bebauung und der südöstlichen neuen Gebäudelinie vorhanden ist.

Maßnahmenbündel 2: Vermeidung von erheblichen Störungen während der Bauarbeiten zum BA I

Das Wochenstubenquartier in der ehemaligen Produktionshalle des Sägewerks Braxmeier soll während möglicher Erschließungsmaßnahmen, der Umsetzung des BA I und bis zur Annahme eines bzw. mehrerer Ersatzquartiere erhalten werden. Hierzu sind die Quartierstrukturen zu erhalten, Störungen fernzuhalten und ggf. Schäden am derzeitigen Quartiergebäude auszubessern. Hierzu sind mit dem Übergang des Besitzes auf die Genossenschaft folgende Maßnahmen umzusetzen:

2.a. Von der Bebauung des Seniorenwohnparks südlich des Kraichbachs wird bis zu einer vollständigen Umsiedlung zunächst nur der BA I realisiert (s. Abb. 4). Das Wochenstubenquartier befindet sich incl. eines 10 Meter-Puffers im BA II. Schutz des Wochenstubenquartiers und seiner Umgebung (mindestens 10 Meter Puffer, derzeit geplant Gesamtbereich des BA II) durch einen Wildtierzaun (Holzpfosten und Drahtzaun), Bauzaun oder eine Bretterwand vor unbefugtem Betreten, Lagerung von Baumaterial, Störungen etc.

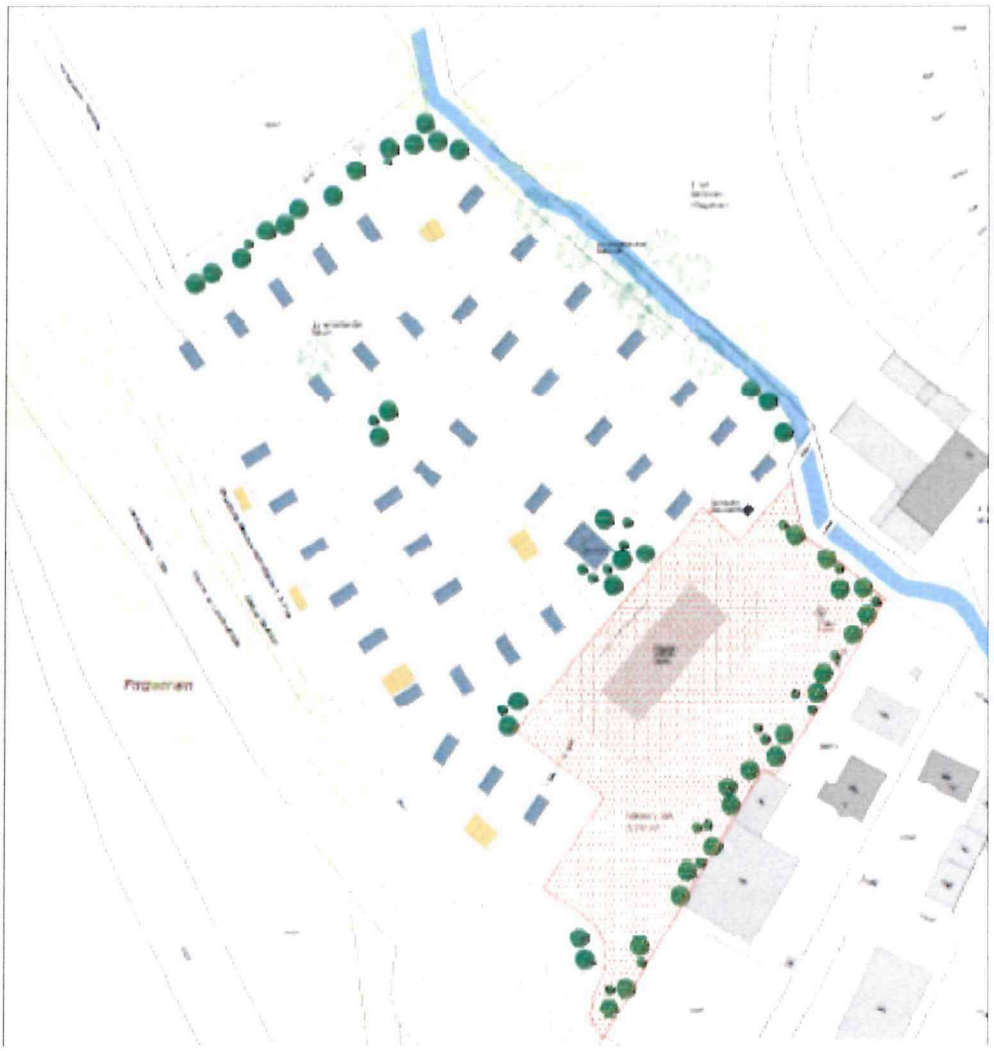


Abbildung 4: Geplante Bebauung im 1. Bauabschnitt und ausgenommener Bereich des 2. Bauabschnittes (rote Signatur) mit Quartier (graue Füllung), Pufferbereich (graue Schraffur) und geplanter Bepflanzung (grüne Kreise) in symbolhafter Darstellung.

2.b. Erstellen eines Sichtschutzes zwischen BA I und BA II durch begrünten Bauzaun, Begrünung der westlichen Fassadenflächen (Giebel Abbruchgebäude) oder Bretterwand.
2.c. Schließen der nordöstlichen Toröffnung am Quartiergebäude durch eine Bretterwand mit Ausnahme von geeigneten Zuflugmöglichkeiten.
2.d. Verbretterung aller Fenster am Gebäude um bereits zerstörte Fensterscheiben zu ersetzen und weiteren Vandalismus zu verhindern.
2.e. Innerhalb des BA II (vgl. hierzu Abbildung 4) finden keine Arbeiten statt. Ausnahmen stellen die Flächenpflege (s. u.), das Umlagern von derzeit gelagertem Brechmaterial und das Verlegen der Stromleitung dar. Die Erschließungs- und Umlagerungsarbeiten sind nach Absprache mit der Ökologischen Baubegleitung im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende März) möglich. Ein jährlich durchgeführtes Mulchen der Offenflächen dient dazu wilden Gehölzaufwuchs zu unterbinden. In Quartier-nahen Bereich kann nach Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung ein mehrmaliges Mulchen zur Unterdrückung von Brombeer-Aufwuchs erforderlich werden. Alternativ kann der eingezäunte Bereich des BA II auch beweidet werden. Nachdem um das Quartier und im BA II außer den o. g. Erschließungs- und Umlagerungsmaßnahmen keine Arbeiten stattfinden, sind Störeffekte

(Licht, Lärm, Erschütterungen, Abgase, Staub, Lagerung) auf das Quartier und die Leitlinien wirksam unterbunden.
2.f. Im Sommerhalbjahr (Mitte April bis Mitte September) wird keine Nachtbaustelle mit Beleuchtung betrieben.
2.g. Potentiell störintensive Arbeiten an Fundamenten im BA I finden außerhalb der Wochenstubenzeit der Fledermäuse (und damit nicht von Mitte April bis Mitte September) statt. Dies betrifft Geräusch- und Erschütterungs-intensive Arbeiten in der direkt an den BA II anschließenden Häuserreihe und Arbeiten wie z. B. ein Abrütteln der Bodenplatten. Nordwestlich der Gebäudereihe direkt zum BA II hin können alle Arbeiten ganzjährig ausgeführt werden. Vgl. hierzu Abbildung 5.
2.h. Beleuchtungsplanung und Abstimmung dahingehend, dass keine Beleuchtung der Flugwege und Quartierbereiche erfolgt.

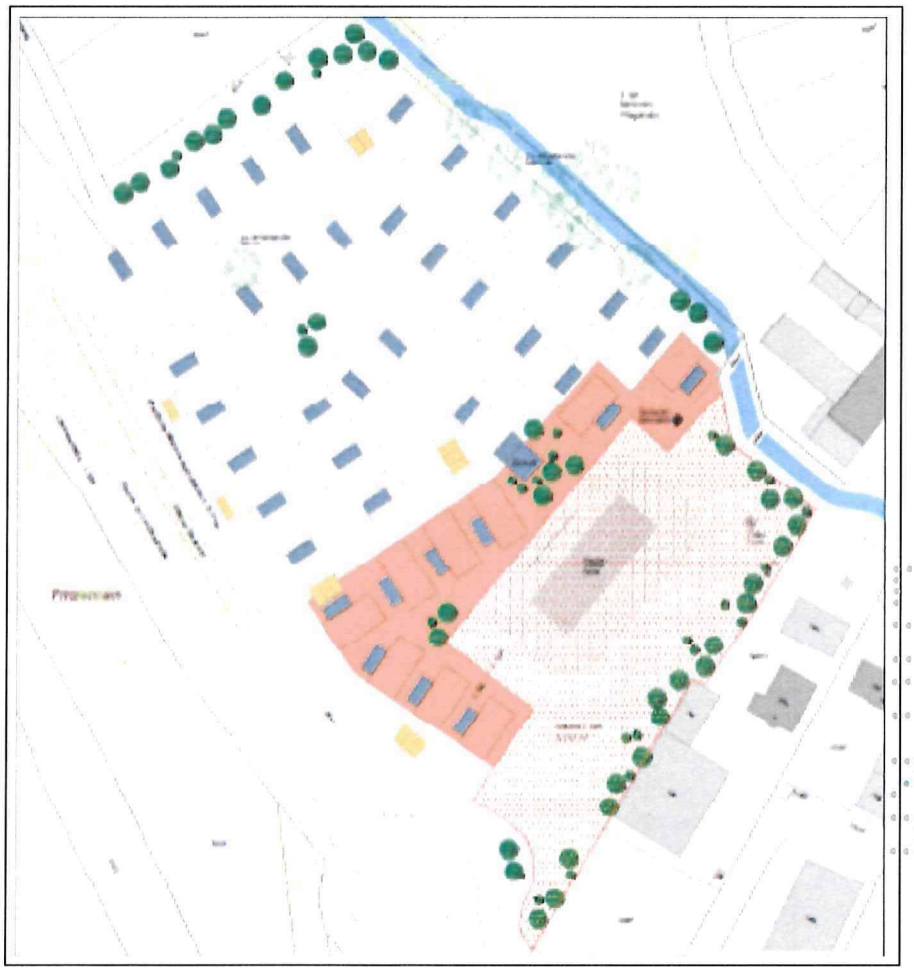


Abbildung 5: Bereiche im 1. Bauabschnitt in denen störungsintensive Arbeiten mit Erschütterungen oder Lärm nur außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen, d.h. von Oktober bis Mitte April ausgeführt werden dürfen.

Maßnahmenbündel 3: Vermeidung von erheblichen Störungen während der Wohnnutzung

Das Wochenstubenquartier in der ehemaligen Produktionshalle des Sägewerks Braxmeier soll während der Wohnnutzung im BA I und bis zur Annahme eines bzw. mehrerer Ersatzquartiere erhalten werden. Hierzu sind die Quartierstrukturen zu erhalten, Störungen fernzuhalten und ggf. Schäden am derzeitigen Quartier auszubessern. Hierzu sind mit dem Beginn der Wohnnutzung folgende Maßnahmen umzusetzen, eine ganze Reihe von Maßnahmen wird dabei aus dem Maßnahmenbündel 2 fortgeführt:

3.a. Schutz des Wochenstubenquartiers und seiner Umgebung (mindestens 10 Meter Puffer, derzeit geplant Gesamtbereich des BA II) durch einen Wildtierzaun (Holzpfosten und Drahtzaun), Bauzaun oder eine Bretterwand vor unbefugtem Betreten, Störungen etc.
3.b. Erstellen eines Sichtschutzes zwischen BA I und BA II durch begrünten Bauzaun, Begrünung der westlichen Fassadenflächen (Giebel Abbruchgebäude) oder Bretterwand.
3.c. Schließen der nordöstlichen Toröffnung am Quartiergebäude durch eine Bretterwand mit Ausnahme von geeigneten Zuflugöffnungen.
3.d. Verbretterung aller Fenster am Gebäude um bereits zerstörte Fensterscheiben zu ersetzen und weiteren Vandalismus zu verhindern.
3.e. Innerhalb des BA II (vgl. hierzu Abbildung 4) finden keine Arbeiten statt, Ausnahme ist jährlich ein Mulchen der Offenflächen um wilden Gehölzaufwuchs zu unterbinden s. 2.e. Alternativ Beweidung des eingezäunten Bereiches.
3.f. Beleuchtungsplanung analog 1.1.i., so dass keine Beleuchtung des Quartiers/der Quartierzugänge und der Flugwege erfolgt.
3.g. Regelung privater Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich über den Mietvertrag.

Maßnahmenbündel 4: Minimierung und Ersatz für den Verlust essenzieller Nahrungsgebiete im Nahbereich der Wochenstube und Pflege
Die bisher unversiegelten Flächen des Bebauungsplangebietes im BA I, BA II und des geplanten Pflegeheimes nördlich des Kraichbaches belaufen sich auf 1,5 ha. Diese Flächen werden bisher von den Fledermäusen als Jagdgebiet genutzt. Im Bereich des BA III (Pflegeheim/Alte Mühle) werden vorhandene Gehölze als Jagdstrukturen so lange wie möglich erhalten. Der Verlust dieser Jagdgebiete soll planextern auf Flächen der Gemeinde Oberderdingen ausgeglichen werden. Zusätzlich entstehen neue Jagdstrukturen durch Gehölzneupflanzungen (vgl. Maßnahmenbündel 1), vorübergehend im BA II durch Zulassen der Entwicklung einer krautigen Ruderalflur.

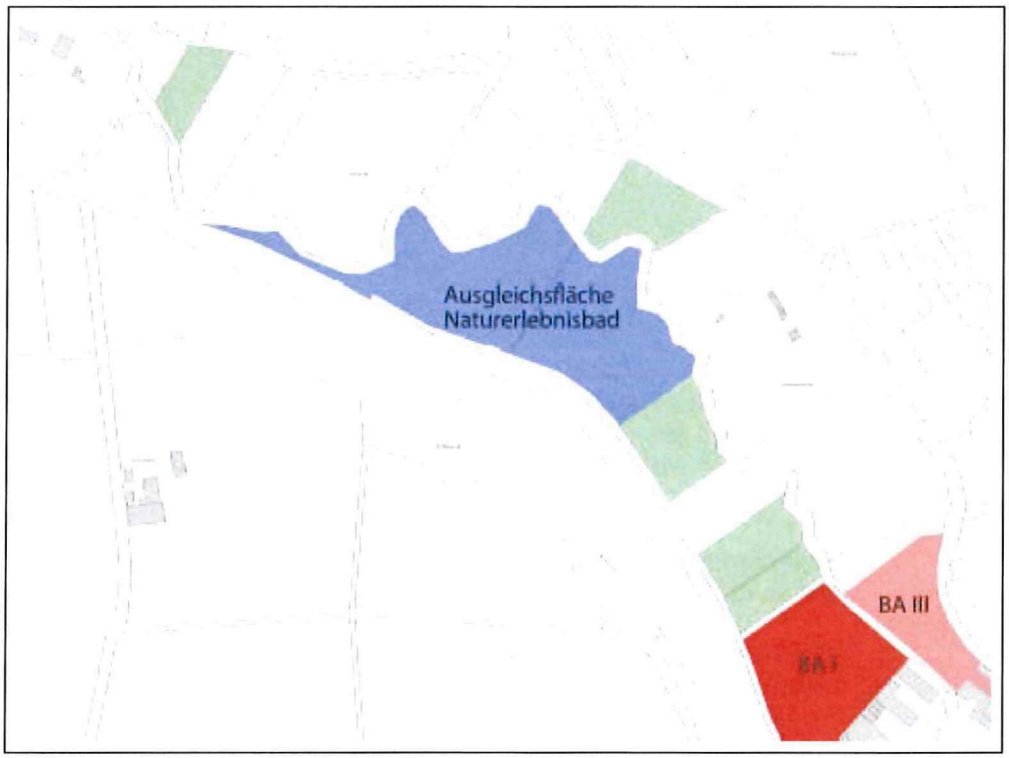


Abbildung 6: Geplante Ausgleichsflächen (grüne Signatur) und bereits für andere Projekte durchgeführteAusgleichsmaßnahmen (blaue Signatur). Alle Flurstücke sind in Gemeindebesitz.

4.a. Hierzu stellt die Gemeinde eigene Flächen mit gleichem Flächenumfang (ca. 1,5 ha) in der Kraichbach-Aue zur Verfügung. Es handelt sich um die Flurstücke 8335, 8338, 8340, 8354, 8362 (vgl. hierzu Abbildung 6), hierbei handelt es sich um Fettwiesen in artenarmer Ausstattung. Für diese Flurstücke wird ein Bewirtschaftungskonzept zur Aushagerung und extensiven Nutzung entwickelt. Vorbehaltlich einer Abstimmung mit Vegetationskundlern (Ziel: artenreiche und insektenreiche Mähwiesenbestände) wird das Bewirtschaftungskonzept von angrenzenden kommunalen Ausgleichsflächen herangezogen. Dieses umfasst zweimalige Mahd mit Abtransport des Schnittgutes, Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutzmittel, Pflegeumbruch oder Nachsaat. Es wird geprüft, ob zunächst eine höhere Schnittzahl erforderlich ist und das Ausbringen von Wiesendrusch mit Kräutersamen von artenreichen Mähwiesen mit geringem Gras- und Grassamenanteil sinnvoll ist, um die Artenvielfalt an krautigen Pflanzen zu erhöhen. Des Weiteren wird geprüft ob eine Pflanzung von einzelnen standorttypischen Laubbäumen (vgl. Tabelle 2) möglich ist. Das Bewirtschaftungskonzept incl. Vorschlag für eine Dokumentation der Vegetationsentwicklung wird nach einer Bestandsaufnahme durch ein qualifiziertes vegetationskundliches Büro spätestens im Mai 2018 vorgelegt.

4.b. Solange der BA II unbebaut ist wird die Entwicklung einer krautigen Ruderalflur zur Förderung des Blüten- und Insektenreichtums in Quartiernähe zugelassen. Dies umfasst ein einmaliges Mulchen pro Jahr oder alternativ eine extensive Beweidung. Im Quartierbereich kann nach Absprache mit der Ökologischen Baubegleitung mehrfaches Mulchen zur Unterdrückung von Brombeeraufwuchs erforderlich sein.
4.c. Gehölze im Bereich des BA III (Pflegeheim/Alte Mühle) werden frühestens im Jahr vor der Realisierung der Bebauung in diesem Abschnitt gefällt. Die Vorgaben zur Gehölzbeseitigung der saP zum Bebauungsplan sind zu beachten.
4.d. Größere liegende Totholz-Stücke in der Bebauungsfläche werden in geeignete Randbereiche der Gehölzstrukturen gezogen, die nicht für die Bebauung vorgesehen sind.

Maßnahmenbündel 5: Schaffung und Erhaltung von Ausweich- bzw. Ersatzquartieren
Parallel zur Umsetzung des BA I wird ein Nutzungskonzept für die Alte Mühle entwickelt und mit dem Denkmalschutz abgestimmt. Das Sozialwerk verpflichtet sich bei Umsetzung der Sanierung der Alten Mühle ein Ausweich- bzw. Ersatzquartier für die Fledermäuse im Dach des Hauptgebäudes zu schaffen und zu erhalten. Vorbehaltlich des Nutzungskonzeptes wird ein weiteres Ausweich- bzw. Ersatzquartier in einem der Nebengebäude oder ansonsten an einem anderen mit der Naturschutzbehörde abzustimmenden geeigneten Gebäude geschaffen. Bereits vorhandene Quartiernutzungen im Gebäudekomplex werden ebenfalls berücksichtigt. Die Maßnahmen werden so schnell wie möglich umgesetzt (Abhängigkeit von Nutzungskonzept, Denkmalschutz etc.). Bis zur Fertigstellung sowie bis zum Nachweis einer Wochenstuben-Nutzung durch das Graue Langohr und einer Freigabe bzw. ggf. Ausnahme durch die Höhere Naturschutzbehörde bleibt das bisherige Quartier Braxmeier erhalten und es findet keine Umsetzung des BA II statt. Hierzu werden im Rahmen der Konzepterstellung und Sanierungs- bzw. Umbauplanung:
5.a. bereits vorhandene Quartiernutzungen in den Gebäuden, Kellern und dem Mühlkanal erfasst und bei der Planung der Ersatzquartiere berücksichtigt bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen und erheblichen Störungen bei der Sanierung sowie ggf. Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.
5.b. die Planungen darauf ausgerichtet im Hauptgebäude die beiden obersten Geschossebenen (zweites Dachgeschoss, Spitzboden) keiner weitergehenden Nutzung zu unterziehen (vgl. Abbildung 7).

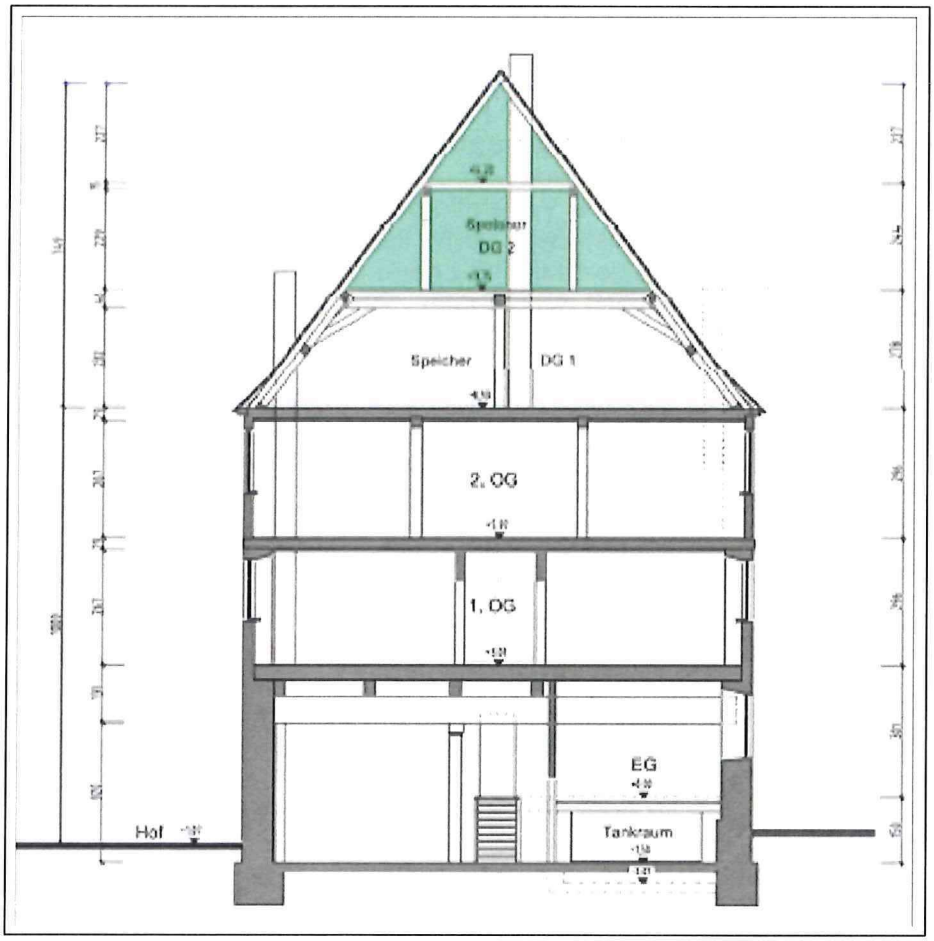


Abbildung 7: Geplanter Quartierbereich (grüne Signatur) für Fledermäuse in der Alten Mühle.

5.c. ein adäquates und störungsfreies Quartier für das Graue Langohr geschaffen und erhalten/gewartet, dies beinhaltet geeignete Hangplätze (ggf. durch das Anbringen von Spaltenkästen), Quartierzugänge (Giebelfenster, ggf. Dachgauben), den Aufbau eines geeigneten Mikroklimas (Verhindern von Zugluft, Aufbau einer Wärmeglocke, keine Unterspannbahn) und die Anbindung an Leitstrukturen, insbesondere an den Kraichbach. Dabei werden bereits in anderen Quartieren des Grauen Langohrs (z.B. Kirchen Kämpfelbach- Ersingen und Dettingen am Neckar, Joffre-Kaserne Rastatt) erfolgreich umgesetzte Maßnahmen durchgeführt.

5.d. Für das Dach eines Nebengebäudes wird ein vergleichbares Vorgehen angestrebt, kann jedoch erst mit dem Nutzungskonzept konkretisiert werden. Ansonsten wird ein Quartier an einem anderen mit der Naturschutzbehörde abzustimmenden geeigneten Gebäude geschaffen und erhalten/gewartet.

5.e. Für die Gebäude wird ein Beleuchtungskonzept erarbeitet, das eine Quartiernutzung nicht behindert und eine unbeleuchtete Leitlinie zum Kraichbach erhält (s. 1.2.a.).

5.f. Die Nutzung der beiden Ersatzquartiere wird einem Monitoring unterzogen (s.u.).

5.g. Die Nutzung der Quartierbereiche als Fledermausquartier wird verbindlich festgeschrieben, von außen deutlich gekennzeichnet und vor unbefugtem Betreten geschützt. Es werden Regelungen zur dauerhaften Erhaltung auch bei Wartungs- und Sanierungsarbeiten festgeschrieben.

Maßnahmenbündel 6: Ökologische Baubegleitung, (Quartier-) Monitoring/Erfolgskontrolle und Risikomanagement

Das bestehende Quartier Braxmeier, die Nutzung durch die Fledermäuse, die Auswirkungen der o.g. Maßnahmen incl. Sanierung der Alten Mühle mit Schaffung von Ersatzquartieren werden fachlich begleitet, dokumentiert und gegenüber den Genehmigungsbehörden dargestellt. Ziel ist es die Quartiernutzung im bisherigen Quartier vollständig zu erhalten und mit Fertigstellung der im Vergleich hierzu besser geeigneten Ausweichquartiere eine Umsiedlung zu erreichen. Das Monitoring ist bis 5 Jahre nach der erfolgreichen Umsiedlung an den bestehenden bzw. an den neuen Wochenstubenhangplätzen durchzuführen.
Hierzu wird:

6.a. eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung (ÖBB) für Planung/Abstimmung insbesondere der o.g. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Begleitung und Abnahme der Durchführung sowie Monitoring/Erfolgskontrolle und Dokumentation eingesetzt (Nachweis der fachlichen Qualifikation zum Grauen Langohr gegenüber der Naturschutzbehörde vor Beauftragung). Planungskonzepte, Dokumentationen der Maßnahmenumsetzung und Erfolgskontrollen werden der zuständigen Behörde mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf hinsichtlich der in Tabelle 1 Spalte 3 (siehe Anlage 3.6 öffentlich rechtlicher Vertrag) genannten Umsetzungszeitpunkte vorgelegt, wobei die Zeitvorgaben mit fortschreitender Planung, insbesondere zum BA III/Nutzungskonzept Alte Mühle, aktualisiert werden. Die Dokumentationen müssen ggf. Vorschläge für Nachbesserungen und weiteren Monitoringbedarf enthalten; die Tabelle 1 wird diesbezüglich fortgeschrieben.
6.b. Der Zustand der Quartiere (incl. der Feststellung von Kotspuren) wird in jedem Quartal eines Jahres zusätzlich zu den Kontrollen s. 6c durch Fledermausfachleute geprüft und dokumentiert. Eine Kontrolle findet dabei Ende März/Anfang April statt, um Nachbesserungsbedarf vor Beginn der Wochenstubenzeit rechtzeitig umsetzen zu können. Dabei wird gleichzeitig die Funktionsfähigkeit/Einhaltung von Maßnahmen im direkten Quartierzusammenhang überprüft (1.1.f. - 1.1.g., 1.1.i., 1.2.a., 2.a. - 2.h., 3.a. - 3.f, 5.e. Und 5.g.).
6.c. Der Fledermausbestand im Wochenstubenquartier wird jährlich an zwei Terminen im Sommerhalbjahr ca. Mitte Juni und Mitte Juli (abhängig vom Witterungsverlauf) durch Ausflugzählungen erhoben. Die Quartiere Braxmeier und Feldmann und ggf. neu angenommene Ersatzquartiere werden parallel erhoben. Dabei werden auch die Flugwege beobachtet.
6.d. Wenn eine Wochenstubennutzung nur am Quartier Feldmann oder anderen suboptimalen Ausweichquartieren festgestellt wird, werden Vorschläge von Maßnahmen zur Wiederbesiedlung des Quartiers Braxmeier bzw. der neuen Ersatzquartiere gemacht und nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchgeführt.
6.e. Beim Ausbleiben an beiden derzeit genutzten Quartieren (Halle Braxmeier und Flaschnerbetrieb Feldmann) oder neu angenommenen Ersatzquartieren erfolgen Netzfang und Telemetrie im Jagdgebiet zur Ermittlung der genutzten Ausweichquartiere. Ggf. Planung und abgestimmte Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen an den aufgefundenen Quartieren, Sicherung und Unterhaltung sowie Monitoring.
6.f. Sollte die lokale Population erlöschen, sind Aufwertungsmaßnahmen an Populationen in der Umgebung zu planen und abgestimmt durchzuführen, zu sichern und zu unterhalten sowie zu überwachen.
6.g. Die Entwicklung der Ausgleichsflächen für die Jagdhabitate (s. 4.a.) ist von einem qualifizierten vegetationskundlichen Gutachterbüro zunächst nach 2 und nach 5 Jahren zu prüfen und mit Vorschlägen für ggf. erforderliche Anpassungen im Bewirtschaftungskonzept und Feststellung des Bedarfs für ein weiteres Monitoring zu versehen.

1.9.2 **Minimierung des Tötungsrisikos von Haselmäusen**
Maßnahmen: Um bei der Entfernung von Gehölzen keine Haselmäuse zu töten, muss berücksichtigt werden, dass sie ihren Winterschlaf (Oktober bis April) vermutlich in der Laubstreu des Gehölzbestands im Planungsgebiet verbringen. Die Fällung von Bäumen und die Entfernung von Gehölzen muss zwischen Ende Oktober und Anfang März erfolgen. Eine Entfernung der Wurzelstöcke und eine Bearbeitung des Bodens darf aber erst nach Ende des Winterschlafs der Haselmaus ab Mitte Mai erfolgen. Zudem dürfen zur Fällung und Gehölzentfernung keine schweren Maschinen eingesetzt werden.

1.10 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

- nach Eintrag im Lageplan - § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

1.10.1 Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zur Führung eines Abwasserkanals in einer Breite von 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

1.10.2 Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Führung von Elektrokabeln und Freileitungen.

1.10.3 Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltunsträgers zur Unterhaltung des Gewässers und des Gewässerrandstreifens. Das Gehrecht schließt die Nutzung der erforderlichen Maschinen mit ein.

1.11 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen: Arbeitsplätze und Aufenthaltsräume auf den entlang der L 554 gelegenen Flächen sind gegen Verkehrslärm zu schützen. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnisgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.12.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton für Randsteine und Rabattenplatten).

1.12.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 2 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und -neigung

Als Dachform sind Flachdächer, geneigte Dächer und Sheddächer innerhalb der in Ziffer 1.2.2 festgesetzten Gebäudehöhen zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an den Außenwänden bis zur obersten Außenwandbegrenzung sind allgemein zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern und auf den obersten Außenwandgesimsen sind nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 4,0 m. Auf Flächen mit Pflanzgeboten sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

2.3 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Neue Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.9 aufgenommen

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs.6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpen oder Erdwärmeenergieanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

4.2 GEWÄSSERRANDSTREIFEN UND BIOTOP

Auf den Gewässerrandstreifen nach § 29 Wassergesetz wird hingewiesen. Er ist vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Kraich ist in ihrem nördlichen Teil als unverbauter Bachabschnitt gemäß § 32 NatSchG geschützt. Jegliche Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung führen können, sind nicht zulässig.

4.3 TRAUFWASSER

Auf das Merkblatt "Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone" des LRA Karlsruhe wird hingewiesen. Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind jedoch nahezu undurchlässig und aufgrund der Auffüllungen wenig geeignet.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer ist rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens beim Landratsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den Vorgaben auf der Internetseite des Landratsamtes zu beantragen.
Bedingt durch die gewerbliche Vornutzung des Grundstücks bzw. vorhandene Auffüllungen ist für die Versickerung von Niederschlagswasser auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Es muss überprüft werden, ob der Boden für eine schadlose Versickerung geeignet ist.

4.4 HOCHWASSERSCHUTZ

Die Flächen sind in einem kleinen Teilbereich nördlich der Kraich als HQ 100 überschwemmt ausgewiesen (festgesetztes Überschwemmungsgebiet nach § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg). Durch den Umbau des Gewässers im Jahre 2010 ist die HQ 100 Sicherheit des Geländes insgesamt aber gewährleistet.

4.5 BODENDENKMALE

Archäologische Funde sind aufgrund der bisherigen Nutzungen und der Geländeauffüllungen ziemlich unwahrscheinlich.

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.6 BAUGRUND UND BODENSCHUTZ

Der Baugrund besteht teilweise aus Auffüllungen und darunter aus Talablagerungen und damit aus wenig tragfähigen und wechselhaften Schichten. Dies ist bei der Gründung zu beachten.
Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4.7 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Altstandort AS Sägewerk Krauth – Areal und die Altablagerungen Auffüllung Fritzenrain und Aufschüttung Holzlagerplatz Sägemühle. Dem Landratsamt Karlsruhe wurde bereits Untersuchung zu diesem Standort (Umwelttechnische Untersuchung Ing. Büro Zwigl Geoconsult vom 15.09.2016 und 29.01.2016) zur Beurteilung vorgelegt. Im Zuge der geplanten Umnutzung des ehemaligen Firmengeländes hin zur Wohnbebauung sind auf Grundlage der zuvor genannten Untersuchung verschiedene Maßnahmen zu beachten.
1. Ein unabhängiger Altlastensachverständiger ist für die Baureifmachung einzuschalten.
2. Der unabhängige Sachverständige hat die notwendige Maßnahmen (Abfallbeprobung, Entsorgungswege, Umlagerungsarbeiten, Bauüberwachung, Bewertung der Schutzgüter nach BBodSchV) in Absprache mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, durchzuführen. Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Karlsruhe in schriftlicher Form in einem Abschlussbericht einzureichen.
Begründung: Auf dem Gelände wurden großflächig Auffüllungen, mit zum Teil Belastungen der Verwertungsklasse Z2 und >Z2 erkundet. Der Rückbau der bestehenden Bebauung im Zuge der Baureifmachung des Grundstücks bedarf bedingt durch die langjährige gewerbliche Vornutzung und der baujahresbedingt zu erwartenden Vielfalt an Gebäudeschadstoffen einer gutachterlichen Begleitung. Der Gutachter hat im Vorfeld der geplanten Rückbaumaßnahme dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen. Das Rückbaukonzept sollte, eine Beschreibung der Rückbaumaßnahme, eine Aufstellung und Bewertung der anzutreffenden Schadstoffe, die Darstellung der anfallenden Abfallarten incl. Mengenangaben, Angaben zu den geplanten Separations- und Abbruchtechniken und die voraussichtlichen Entsorgungswege beinhalten. Nach Beendigung der Maßnahme ist eine Schlussdokumentation mit Angaben zu den tatsächlichen Mengen und Entsorgungswegen vorzulegen. Hinweise zu Auffüllungen/Verfüllungen: Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralische Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise:

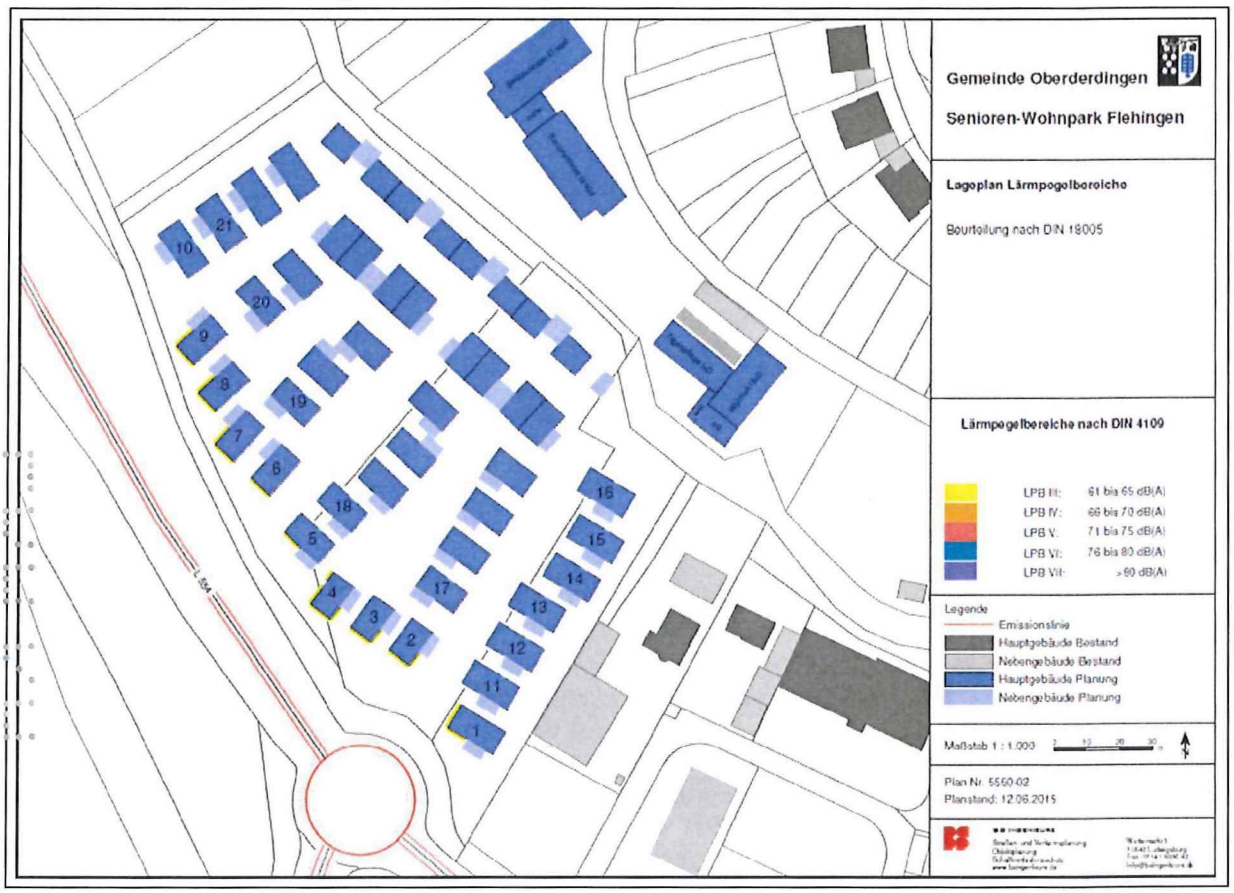
Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg ,"Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

zu beachten. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

4.8 LÄRMIMMISSIONEN

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen und er notwendigen Schutzmaßnahmen liegt ein Gutachten des Büros Bender und Stahl Nr. 5550 vom 12.06.2015 vor, das als Anlage zur Begründung beiliegt.



4.9 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

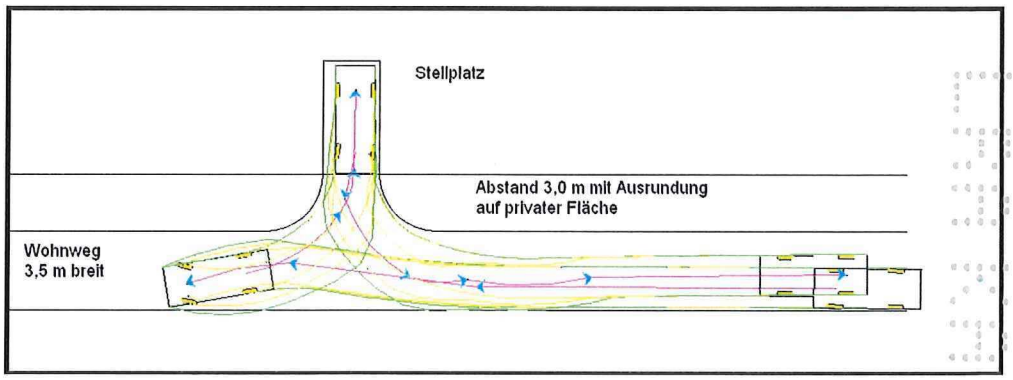
Die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche unterliegen dem Landschaftsschutz wie er in der Verordnung „Bauerbach- und Kraichbachtal" vom 05.06.1991 geregelt ist. Alle Handlungen, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, sind gemäß § 4 der Schutzverordnung verboten. Gemäß § 5 ist für die bereits gewerblich genutzten Grundstücksteile bei jeglicher Veränderung oder Neubauten eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, die mit Schreiben vom 17.11.1999 Az.: 51.511 erteilt wurde.

4.10 HINWEISE ZUR GESTALTUNG VON FLÄCHEN UND AUSFÜHRUNG VON EINRICHTUNGEN ZUR EINDÄMMUNG VON KRIMINALITÄT

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe ist bereit, Bauinteressenten auf dem Gebiet der Kriminalitätsvorsorge zu beraten.
Sie empfiehlt, das Wohnfeld kommunikationsfreundlich und -fördernd zu gestalten und auch Parkplätze übersichtlich anzulegen und die Sicht nicht durch überdimensionierte Bepflanzung zu verdecken. Niedrige Bepflanzung und hochstämmige Bäume sind deshalb zu bevorzugen.
Hauseingänge sollten von der Straße aus einsehbar sein. Auch hier ist eine niedere Bepflanzung und eine ausreichende Beleuchtung sinnvoll.
Anbauten, Aufbauten, Mauern, stabile Rankgerüste, Müllgefäße oder Müllcontainer können den Zugang zu Fenstern und Balkonen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss erleichtern, insbesondere dann, wenn sie nicht von der Straße oder den anderen Wohnungen aus einsehbar sind.
Es wird empfohlen, Wohngebäude mit einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach ENV 1627 WK 2-4 auszustatten.

4.11 STELLPLÄTZE

Nach § 4 der Garagenverordnung (Gbl. 1997 S.332, geändert 2011 S. 25) sind Stellplätze mindestens 5,0 m lang und mindestens 2,3 m breit auszubilden und bei senkrechter Zufahrt mit einer mindestens 6,5 m breiten Fahrgasse zu versehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind teilweise schmaler, die erforderlichen Mehrlängen sind deshalb auf der privaten Grundstücksfläche auszubilden. Dies ist auch bei der Einfriedung zu beachten.



Nach den Regelungen der Straßenverkehrsordnung besteht ein gesetzliches Halteverbot, wenn eine Restfahrbahnbreite von wenigstens 3,0 m nicht eingehalten werden kann. Dies ist bei den schmalen Verkehrsflächen bereits dann der Fall, wenn ein PKW hält. Es ist deshalb auf ausreichende Stellflächen auf den privaten Grundstücksflächen zu achten.

4.12 AUSZUG AUS DEM SGB IX

Stand: zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.12.2012, I 2598

§ 2 Behinderung
(1) Menschen sind behindert, wenn ihre körperliche Funktion, geistige Fähigkeit oder seelische Gesundheit mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate von dem für das Lebensalter typischen Zustand abweichen und daher ihre Teilhabe am Leben in der Gesellschaft beeinträchtigt ist. Sie sind von Behinderung bedroht, wenn die Beeinträchtigung zu erwarten ist.

(2) Menschen sind im Sinne des Teils 2 schwerbehindert, wenn bei ihnen ein Grad der Behinderung von wenigstens 50 vorliegt und sie ihren Wohnsitz, ihren gewöhnlichen Aufenthalt oder ihre Beschäftigung auf einem Arbeitsplatz im Sinne des § 73 rechtmäßig im Geltungsbereich dieses Gesetzbuches haben.
(3) Schwerbehinderten Menschen gleichgestellt werden sollen behinderte Menschen mit einem Grad der Behinderung von weniger als 50, aber wenigstens 30, bei denen die übrigen Voraussetzungen des Absatzes 2 vorliegen, wenn sie infolge ihrer Behinderung ohne die Gleichstellung einen geeigneten Arbeitsplatz im Sinne des § 73 nicht erlangen oder nicht behalten können (gleichgestellte behinderte Menschen).

4.13 WALD IM SINNE DES WALDGESETZES

Die Fläche des ehemaligen teils befestigten Holzlagerplatzes zwischen der alten Gochsheimer Straße und der Kraich nordwestlich der alten Mühlengebäude wird als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes angesehen.

Die Umwandlungsgenehmigung wurde mit Schreiben vom 24.05.2017, Az.: 52.21001; -8872.35-59 mit folgendem Wortlaut erteilt: Für nachstehendes Flurstück (Gemarkung Oberderdingen, Gewann Ehrlich, Flst. 299, Grundstücksgröße 0,90 ha, davon zur Anpflanzung vorgesehen 0,45 ha) wird die Aufforstung als Ersatzaufforstung für die Waldinanspruchnahme durch die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in Flehingen mit nachfolgenden Vorgaben **genehmigt:** Das im Norden des Flurstückes befindliche Offenlandbiotop ist entsprechend der Skizze von der Bepflanzung mit Waldbäumen freizuhalten und langfristig zu erhalten. Auf der Grundlage dieses Planes stimmt die Naturschutzbehörde (UNB) der Aufforstung zu. Die beantragte Fläche von 0,45 ha fällt somit der Waldfläche zu, auch wenn nur 0,35 ha mit Waldbäumen bepflanzt werden. Nach Vorgabe der UNB ist die Waldwiese (Offenland) jährlich zu pflegen, idealerweise durch eine zweischürige Mahd Mitte Juni und Anfang September. Falls nur eine einmalige jährliche Pflege vorgesehen ist, sollte nach Mitte Juli gemulcht werden. Das Landwirtschaftsamt und die untere Forstbehörde äußern keine Bedenken gegen die Aufforstung.

