

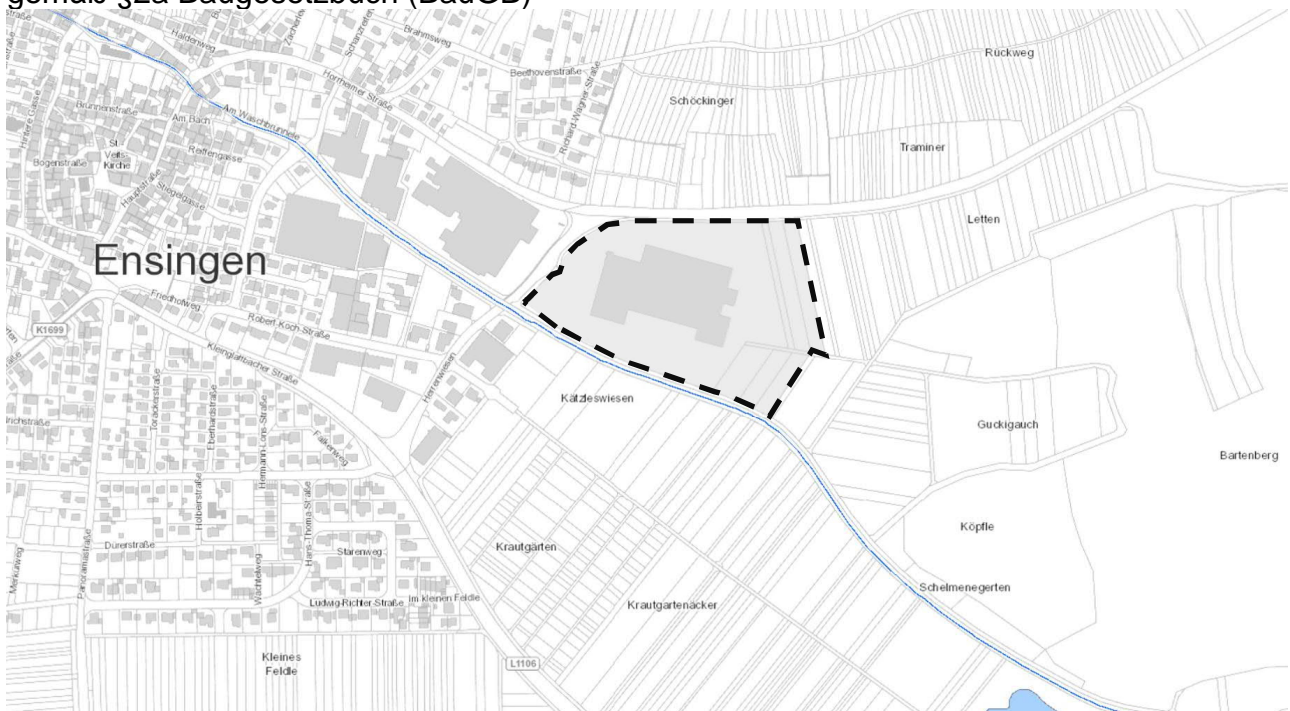


GEMARKUNG: ENSINGEN
KREIS LUDWIGSBURG

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Erweiterung Ensinger Mineral-Heilquellen, 2. Änderung“

BEGRÜNDUNG

gemäß §2a Baugesetzbuch (BauGB)



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Vaihingen an der Enz, 27.04.2023 / 02.02.2024

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Verfahrensablauf, Vorgänge	3
4.	Rahmenbedingungen	3
4.1	Überörtliche Planungen	3
4.2	Örtliche Planungen	6
4.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
4.4	Gutachten, sonstige Untersuchungen	6
4.5	Weitere Verfahren	9
5.	Beschreibung des Plangebiets und Umgebung	9
5.1	Lage	9
5.2	Städtebaulicher Bestand	10
5.3	Naturräumlicher Bestand	10
5.4	Verkehr	10
6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (Anlage 6)	10
7	Grundlagen des Bebauungsplanes	11
7.1	Alternativprüfung	12
8.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
8.1	Grundsätze der Planung	13
8.2	Festsetzungen im Einzelnen	13
9.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	14
10.	Umweltbericht, Artenschutz, Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen	14
10.1	Umweltbericht	15
10.2	Artenschutz	16
10.3	Eingriffs-/Ausgleichsbewertung	16
11.	Ver- und Entsorgung	16
12.	Folgeverfahren, Realisierung, Kosten	16
13.	Städtebauliche Daten	16
	Anhang 1 Merkblatt LRA 2023 Regelungen Schutz des Bodens	16
	Anhang 2 Merkblatt LRA 2023 Verwertung von Erdaushub	17

Weitere Anhänge

Anhang 3.1, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 18.11.2021

Anhang 3.2, Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung 30.11.2022

Anhang 4, Machbarkeitsuntersuchung zum Lärmschutz, April 2023

Anhang 5, Verkehrsuntersuchung Oktober 2022

Anhang 6, Umweltbericht 28.04.2023 / 02.02.2024

Anhang 7, Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Anhang 8, Auswertung der Offenlage

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Ensinger Mineral-Heilquellen GmbH beabsichtigt ihr Betriebsgelände am Standort Ensingen zu erweitern. Das im Ortsteil Ensingen ansässige und im Jahre 1952 gegründete Unternehmen ist über die Jahrzehnte ständig gewachsen. Im Jahre 1999 wurde der Betrieb durch den Bau eines modernen Lager- und Logistikzentrums erweitert. Das bestehende Lager in Ensingen bietet aktuell Platz für ca. 6 Millionen Füllungen, welche insgesamt auf ca. 12.000 Europaletten gelagert werden können. Die Beladung der LKWs findet innerhalb der Lagerhalle statt.

Auf der Gemarkung Illingen kann die Ensinger Mineral-Heilquellen GmbH derzeit noch auf eine Lagerhalle mit einer Nutzfläche von ca. 2.500 m² sowie auf Außenflächen von 15.000 m² zugreifen. Außerdem befinden sich auf dem Gelände in Illingen eine Tankstelle und eine LKW-Waschhalle. Die Nutzungsmöglichkeit endet zum August 2023. Deshalb strebt das Unternehmen an, diese externen Lagerflächen sowie Betriebseinrichtungen aufzugeben und auf dem östlichen Ensinger Betriebsgelände unterzubringen. Fahrten zwischen den beiden Standorten werden dadurch zukünftig vermieden. Dies unterstützt die (generellen) Bestrebungen der Firma die Produktion nachhaltiger zu machen. Auf dem bestehenden Logistikgelände soll das Betriebsgebäude erweitert und weitere Lagerflächen im Freigelände für eine Winterleergutlagerung sowie LKW-Standflächen geschaffen werden.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im regulären Verfahren nach §2 BauGB. Das zweitstufige Verfahren sieht eine vorangegangene frühzeitige Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange vor, es ist eine Umweltprüfung (UP) mit Eingriffs- und Ausgleichsbiplananzierung durchzuführen sowie Gutachten zum Artenschutz, Lärm und Verkehr zu erstellen.

3. Verfahrensablauf, Vorgänge

26.10.2022	Einleitungsbeschluss
08.11.2022 bis 12.12.2022	Frühzeitige Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange
12.12.2022 bis 13.01.2023	Verlängerung der Frühzeitigen Beteiligung
28.06.2023	Entwurfs- und Offenlagebeschluss
31.07.2023 bis 06.09.2023 / 29.09.2023	Öffentliche Auslegung
13.03.2024	Satzungsbeschluss
12.12.2024	Rechtskraft

4. Rahmenbedingungen

4.1 Überörtliche Planungen

Regionalplan (Verband Region Stuttgart)

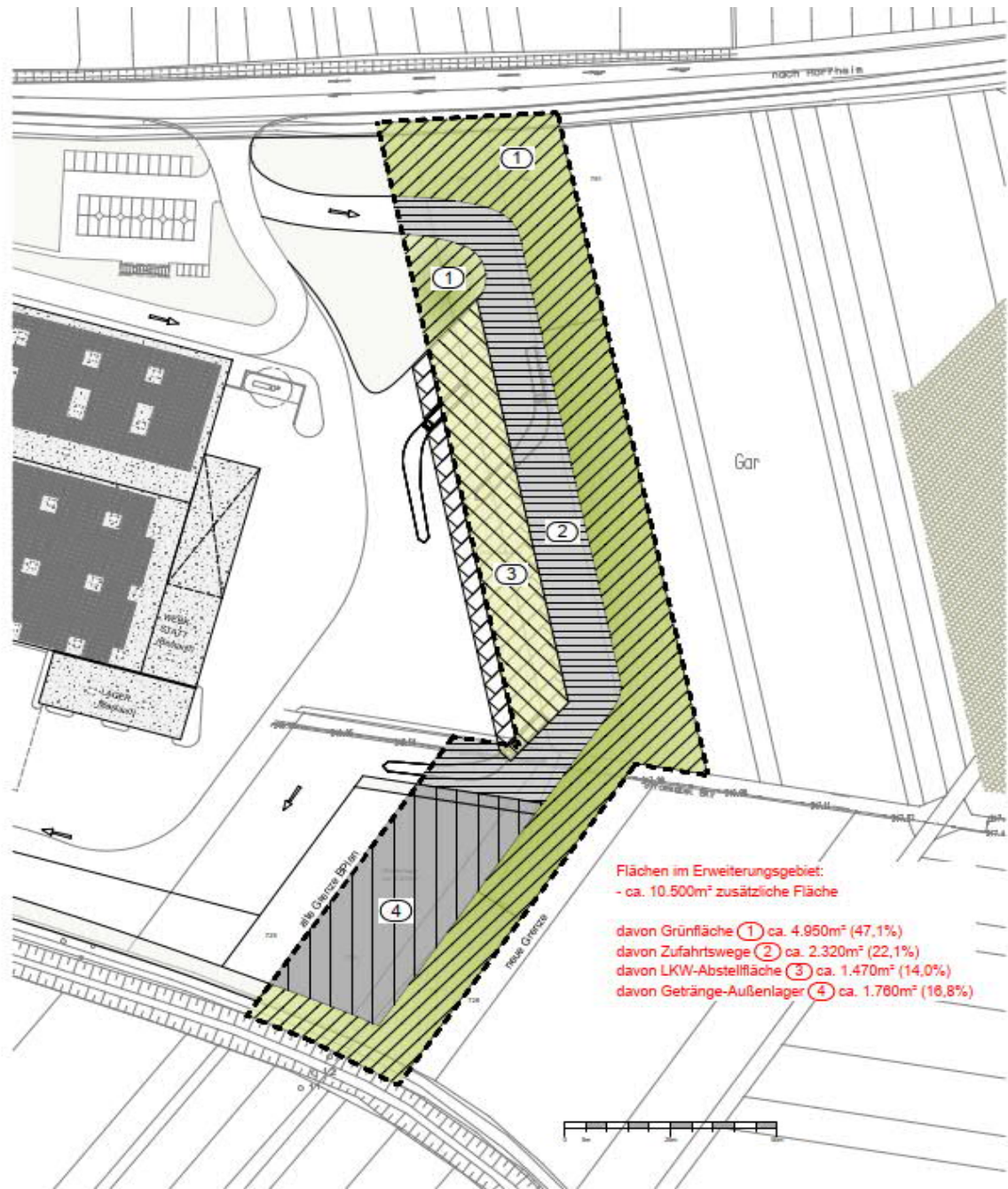
Laut Regionalplan/Raumnutzungskarte 9 (rechtsverbindlich 2010) befindet sich der geplante Geltungsbereich innerhalb einer Landwirtschaftlichen Fläche (Flurbilanz Stufe II) und außerhalb vom Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“ und dem Regionalen Grünzug G1 „Stromberg-Heuchelberg“. Südlich vom „Brünnelesbach“ und ebenso außerhalb vom Geltungsbereich sind Gebiete für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen (PS 3.2.2 (G)).

Landschaftsschutzgebiet

Östlich angrenzend vom bestehenden Betriebsgelände und südlich vom Brünnelesbach befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 1.18.090 „Seehau, Eselsburg, Bartenberg und Ensinger See mit angrenzenden Gebieten“.

Durch die geplante Erweiterung des Geltungsbereiches entsteht eine bauliche Nutzung innerhalb vom LSG. Das bestehende LSG lässt an dieser Stelle eine Änderung der Bauleitplanung nicht zu. Insgesamt soll der bestehende Geltungsbereich östlich um ca. 10500 m² erweitert werden. Davon sind ca. 5550 m² für LKW-Zufahrten/-Parkplätze und Lagerflächen angedacht. Die restlichen 4950 m² sollen grünordnerisch genutzt werden (siehe unten).

Das Vorhaben wurde vorab der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt (LRA) Ludwigsburg Fachbereich Umwelt, vorgestellt. Im Ergebnis ist eine Änderung der LSG-Verordnung auf Grundlage der Flächenbilanz allerdings nicht erforderlich. Eine Befreiung der Maßnahme unter bestimmten Voraussetzungen von der LSG-Verordnung wird durch das LRA in Aussicht gestellt. Eine fortführende Planung in die Befreiungslage hinein, kann hierdurch ermöglicht werden.



Plandarstellung Niemeyerarchitekten

Biotop

Südlich vom Geltungsbereich befinden sich entlang des „Brünnelesbach“ geschützte Biotop (Nr. 170191182838 „Feldhecken und Schilfbestände am Brünnelesbach“). In der Nähe dieser Biotop befinden sich Kernflächen vom Biotopverbund „Feuchte Standorte“.

Hochwasser

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt keine Betroffenheit für das gesamte Plangebiet. Das maßgebliche Gewässer ist hierbei der Brünnelesbach. Untersuchungen zu Starkregengefahren liegen bisher nur für die Kernstadt vor. Aufgrund der Lage und Topographie sollte das Plangebiet von Starkregenereignissen nicht betroffen sein und auch gegenüber anderen bebauten Bereichen keine Auswirkungen haben. Es sind keine Probleme durch Starkregenereignisse bekannt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan (Verwaltungsgemeinschaft Vaihingen an der Enz)

Laut Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich das bestehende Betriebsgelände östlich der L1106 (Herrenwiesenstraße) und innerhalb gewerblich genutzter Flächen. Südlich über dem Brünnelesbach befinden sich weitere Gewerbeflächen (Herrenwiesen) und Entsorgungsflächen für Abwasser (RÜB). Entlang vom Brünnelesbach verlaufen Abwasserleitungen und Versorgungsleitungen sowie eine Wasserleitung der Bodenseewasserversorgung. Östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und das LSG an (auch nördlich). Nördlich über der L1106 befindet sich das FFH-Gebiet 7018341 und das Vogelschutzgebiet 6919441 „Stromberg“.

Im Bereich der geplanten Erweiterung (ca. 1,02 ha) stellt der FNP landwirtschaftliche Flächen und eine Umgehungsstrasse dar (Südostumgehung im Zuge der L 1106). Diese wurde bereits 1980 in den FNP als Hinweis aufgenommen. Ihr liegt keine konkrete Planung zugrunde. Sie wurde auch im Verkehrsentwicklungsplan (2005) nicht thematisiert und soll aufgegeben werden.

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bebauungsplan

Planungsrechtlich ist im Bestand der bestehende Bebauungsplan „Erweiterung Ensinger Mineralquellen“ maßgebend. Der für das Ensinger Logistikzentrum im Jahre 1998 beschlossene Bebauungsplan wurde im Jahre 2000 durch den Bebauungsplan „Erweiterung Ensinger Mineralquellen 1. Änderung Dachaufbauten“ geändert.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens sind die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht mehr ausreichend, eine Erweiterung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans wird dadurch erforderlich.

4.4 Gutachten, sonstige Untersuchungen

Artenschutz (Anlage 3.1 und 3.2)

Mit der Erweiterung könnten Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. Tierarten verbunden sein, die zu einer Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verboten gemäß §44 Abs.1 Nr.1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) führen.

Um die möglichen Auswirkungen abschätzen zu können, wurde durch die Firma Planbar Gütthler GmbH im November 2021 eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet (Anlage 3.1). Um geeignete Lebensräume und Habitatstrukturen für Tierarten und Tiergruppen zu erkunden wurde eine Übersichtsbegehung im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse wurden dokumentiert und daraus erste Einschätzungen und Bewertungen möglicher artenschutzrechtlicher Auswirkungen abgeleitet. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch die Erweiterung, eine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen bzw. Tierarten nicht ausgeschlossen werden kann.

Für diese Tiere wurde für den weiteren Verfahrensablauf eine vertiefte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, dabei kann untersucht werden wie und durch welche Maßnahmen Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Vorgaben verhindert werden können. Hierzu wurde im November 2022 eine Faunistische Untersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung durch die Firma Planbar Gütthler GmbH erstellt (Anlage 3.2). Es wurden im Untersuchungsgebiet 23 Vogelarten erfasst, davon wurden sechs als Brutvögel eingestuft und sieben Arten als potentielle Brutvögel eingestuft. Bruthabitate sind Gehölze und Höhlenbäume sowie die bestehenden Gebäude. Außerdem wurden vier Fledermausarten und Reptilien (Mauereidechse) nachgewiesen. Zum Schutz der betroffenen Tierarten werden im Gutachten verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen genannt. Bei Einhaltung und Beachtung dieser Maßnahmen ist die Erweiterung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Lärm (Anlage 4)

Mit der geplanten Erweiterung müssen die zukünftig anfallenden Schallimmissionen untersucht werden (Verkehr, Betriebsgebäude, Lager). Mögliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Änderungen von Betriebsabläufen sind im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung der Vorgaben TA-Lärm zu betrachten. Für das derzeit vorrangige Szenario wurde zur Beurteilung und Ermittlung durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) eine „Studie zur Vollziehbarkeit Ensinger Logistik 4.0 Erweiterung Außenanlagen“ erstellt. Untersucht wurden die bestehenden und zukünftigen Lärmeinwirkungen im Zusammenhang der geplanten Erweiterung vor allem auf die bestehende Wohnbebauung in der unmittelbaren Umgebung. Hierzu wurden tatsächliche Schallpegelmessungen vorgenommen und/oder zu erwartende Lärmemissionen aus dem Verkehrsgutachten (SSW) oder dem Betriebsablauf abgeleitet. Im Ergebnis konnten geringe punktuelle Überschreitungen der angestrebten Zielwerte festgestellt werden. Die Machbarkeitsuntersuchung gibt Hinweise, falls erforderlich, zu lärmindernden Maßnahmen für den Bereich der Bebauungsplanänderung. Durch die im Gutachten vorgeschlagenen baulichen oder organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen können diese Zielwerte letztendlich eingehalten werden.

Verkehr (Anlage 5)

Mit der geplanten Erweiterung muss untersucht werden, ob hierbei der Verkehr auf der L1106 beeinträchtigt wird bzw. Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor diesem Hintergrund wurde die Planungsgruppe SSW GmbH, Ludwigsburg beauftragt, eine Verkehrsuntersuchung zur Überprüfung der künftigen Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt L1106-Herrenwiesen / Horrheimer Straße bzw. der Einmündung L1106 / Fa. Ensinger Mineral und Heilquellen GmbH durchzuführen.

In dem im Oktober 2022 erstellten Gutachten wurde eine Verkehrsanalyse (Verkehrszählung Ist-Zustand 2022) an relevanten Knotenpunkten (Landesstraße L1106) durchgeführt. Das künftige Fahrtenaufkommen der Entwicklungsmaßnahme wurde unter Einbeziehung relevanter Strukturdaten zu Lieferbeziehungen der Fa. Ensinger ermittelt und auf die relevanten Verkehrsbelastungen im Planungsumfeld umgelegt. Aus den ermittelten Grundlagen wurden die beiden Planfälle der Verkehrsprognose 2035 (0-Prognose 2035 / Planfall-Prognose 2035) erstellt, aus denen etwaig erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen für die betreffenden Knotenpunkte zu verkehrlichen Spitzenbelastungszeiten abzuleiten sind.

Aus der aktuellen Verkehrsanalyse 2022 und dem Fortschreibungsansatz 2019 aus dem Verkehrsmonitoring der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg (SVZ) können folgende Tendenzen zur Verkehrsentwicklung abgeleitet werden:

- Der Normalwerktag (DTV_{W3} Kfz/24h) weist im Vergleich zwischen der aktuellen Analyse 2022 zum Monitoring-Querschnitt 2019 im Zuge der L1106 östlich der Einmündung Fa. Ensinger ein um ca. 3 % geringeres Kraftfahrzeugaufkommen auf.
- Der Anteil des „Schwerlastverkehr“ (DTV_{W3} SV>3,5t/24h) ist im Vergleich zwischen der aktuellen Analyse 2022 zum Monitoring-Querschnitt 2019 im Zuge der L1106 östlich der Einmündung Fa. Ensinger überproportional stark angestiegen.
- Für die Querschnittbelastungen einer Analyse 2022 ist eine Hochrechnung "ohne CORONA-Beeinträchtigung" in Höhe von ca. +4 % vorgenommen worden. Diese Hochrechnung bildet auch die Ausgangsbasis für die Prognosebelastungen 2035.
- Bis zum Erreichen des Prognosehorizontes 2035 ist pauschal mit einer weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens in Höhe von ca. +3 % zu rechnen (allgemeine Verkehrszunahme im Straßenverkehrsnetz) und in der 0-Prognose 2035 abgebildet.
- Für den Prognose-Planfall 2035 mit dem Entwicklungskonzept Logistik 4.0 sind darüber hinaus noch die strukturell bedingten "Neuverkehre" berücksichtigt worden.

Durch die Aufgabe und Verlegung der Lagernutzung in Illingen (Schweichling-Ost) entfallen zukünftig 22 Fahrten pro Tag im Schwerlastverkehr (SV>3,5 t hier Sattelzüge und Lastzüge - Lkw2).

Die bestehenden und künftigen regionalen Fahrtbeziehungen sind über folgende Routen im unmittelbaren Umfeld definiert:

- A: Richtung Horrheim: L1106, L1131, L1110, etc. ...
- B: Richtung Illingen: L1106 – Herrenwiesen, Kleinglattbacher Straße und K4574 Illinger Straße/Ensinger Straße, B10/B35 (A5)
- C: Richtung Vaihingen/Enz über L1106 – Herrenwiesen, L1125, B10/B35 (A81 bzw. A5)

Fahrtenaufkommen Ist-Situation 2022:

Insgesamt fallen bei den Lieferverkehren pro Tag ca. 70 Fahrten von LKW ohne Anhänger (Lkw1) und 128 Fahrten von LKW mit Anhänger (Lkw2) auf allen 3 Routen an. Der insgesamt größte Fahrtenanteil verläuft auf Route C (ca. 67 %), gefolgt von Route A (ca. 22 %) und Route B (ca. 11%).

	Ri. Horrheim				Ri. Illingen				Ri. Vaihingen/Enz				Summe	
	von		nach		von		nach		von		nach		Lkw1	Lkw2
	Lkw1	Lkw2	Lkw1	Lkw2	Lkw1	Lkw2	Lkw1	Lkw2	Lkw1	Lkw2	Lkw1	Lkw2		
Gesamttag 00-24 Uhr	9	14	7	14	4	8	3	6	22	42	25	44	70	128
Tagesinter- vall 06-22 Uhr	9	14	7	11	4	8	3	5	22	42	23	31	68	111
Nachtinter- vall 22-06 Uhr	0	0	0	3	0	0	0	1	0	0	2	13	2	17

Fahrtenaufkommen Prognosefall 2035:

	Ri. Horrheim				Ri. Illingen				Ri. Vaihingen/Enz				Summe	
	von		nach		von		nach		von		nach		Lkw1	Lkw2
	Lkw1	Lkw2	Lkw1	Lkw2	Lkw1	Lkw2	Lkw1	Lkw2	Lkw1	Lkw2	Lkw1	Lkw2		
Gesamttag 00-24 Uhr	5	20	4	20	2	12	2	8	15	55	16	59	44	174
Tagesinter- vall 06-22 Uhr	5	20	4	16	2	12	2	7	15	55	14	46	42	156
Nachtinter- vall 22-06 Uhr	0	0	0	4	0	0	0	1	0	0	2	13	2	18

Insgesamt ergibt sich aus dem Entwicklungskonzept Logistik 4.0 für den Prognose-Planfall 2035 ein durchschnittliches zusätzliches Verkehrsaufkommen ("Neuverkehre") an einem Normalwerktag (DTV_{w3}) von ca. 74 Fahrten pro Tag. Darin sind ca. 20 Fahrten im sog. "Schwerlastverkehr" (Lkw1 und Lkw2) enthalten.

Diese Neuverkehre wurden auf das relevante bestehende Straßenverkehrsnetz im Zuge der L1106 entsprechend umgelegt, d.h. Route A ca. 22% und Routen B und C insgesamt ca. 78%.

Überprüfung der Leistungsfähigkeit verschiedener relevanter Verkehrsknoten:

- Alle untersuchten Knotenpunkte zeigen im Prognose-Planfall 2035 Gesamtqualitätsstufen QSV = "A" oder QSV = "B" auf, was einer sehr guten bzw. der bestmöglichen oder noch sehr guten Leistungsfähigkeit im Verkehrsablauf entspricht (Spektrum der Qualitätsstufen "A" bis "F"). Ertüchtigungen oder Ausbaumaßnahmen an den Knotenpunkten werden durch die Entwicklungsmaßnahme nicht erforderlich.

Im Ergebnis wurde an allen relevanten Knotenpunkten eine noch sehr gute bzw. gute Leistungsfähigkeit nachgewiesen. Ein Ausbau oder eine Ertüchtigung der Knotenpunkte wird

durch Entwicklungsmaßnahmen der Logistik 4.0 nicht erforderlich. Zusätzlich untersucht wurde auch das mögliche Gefährdungspotential der Anfahr- bzw. Annäherungssicht an der bereits bestehenden und künftigen Hauptzufahrt an der L1106. Die Sichtverhältnisse wurden auf Grund der geraden Streckenführung der L1106 und dem schwach ausgeprägten Vegetationsbesatz weiterhin als günstig eingestuft. Eine Ertüchtigung des bestehenden und opulent ausgebildeten Linksabbiegers im Zuge der L1106 wird keinesfalls notwendig. Bis zum Erreichen des Prognosehorizontes 2035 wird im relevanten Straßenverkehrsnetz noch von einer weiteren Zunahme des Verkehrsaufkommens in Höhe von ca. +3% ausgegangen (vgl. 0-Prognose 2035). Für den Prognose-Planfall 2035 sind darüber hinaus noch die strukturell bedingten Mehrverkehre berücksichtigt worden. Im Zuge der K4574-Illinger Straße/Ensinger Straße, also im Bereich der entfallenden "logistischen Fahrten" der Fa. Ensinger zwischen Ensingen und Illingen, ist für den Prognose-Planfall 2035, trotz einer künftigen Zunahme der überörtlichen Lieferfahrtbeziehungen während des Tagesintervalls (06.00 – 22.00 Uhr) im Saldo von einem marginalen Verkehrsrückgang auszugehen.

Umweltbericht (Anlage 6)

Planungsrechtlich notwendig (nach §2 Abs.4 BauGB) und auf Grund der zu erwartenden Eingriffe, ist eine Umweltprüfung mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Der Umweltbericht wurde durch das Büro Landschaftsplanung Essig erstellt. Innerhalb vom geplanten Geltungsbereich wurde der aktuelle Umweltzustand erfasst, beschrieben und bewertet. Es wurde eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes vor und nach der Durchführung der Planung erstellt. Die Eingriffe wurden ökologisch bilanziert, zum Schutz der Umwelt und zur Kompensation der Umwelteingriffe werden unterschiedliche Maßnahmen und Hinweise genannt. Um einen ökologischen Gesamtausgleich zu erreichen, werden zusätzlich und außerhalb vom Geltungsbereich Kompensationsflächen benötigt. Zum Ausgleich geeignete Flächen konnten ermittelt werden, diese befinden sich im Eigentum der Ensinger Mineral-Heilquellen GmbH.

4.5 Weitere Verfahren

FNP-Änderung

Durch die geplante Erweiterung ist auch die Nutzung im Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren zu ändern (Verfahren gem. §8(3) BauGB). Der Umfang entspricht der Erweiterung des Bebauungsplanes (ca. 1,02 ha). Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.10.2022 gefasst. Die bestehenden Betriebsflächen in Illingen können vertraglich nur noch bis Ende August 2023 genutzt werden. Deshalb strebt das Unternehmen an, diese externen Lagerflächen sowie Betriebseinrichtungen auf dem östlichen Ensinger Betriebsgelände unterzubringen. Der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung steht nichts entgegen, da hier eine Erweiterung auf dem vorhandenen Betriebsgelände in Ensingen als sinnvoll erachtet wird.

Die Bebauungsplanänderung bedarf einer Genehmigung (durch das Regierungspräsidium Stuttgart), da die Änderung des Flächennutzungsplanes zeitlich länger dauern wird.

Baugenehmigungsverfahren (Bauphase 1 und Bauphase 2)

Die Erweiterung soll in zwei Bauphasen vollzogen werden. Im ersten Abschnitt sollen die südlichen Lagerflächen vergrößert werden. Um das Gelände abfangen zu können, wird eine Stützmauer benötigt. Da sich die baurechtliche Genehmigung der Bauphase 1 innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplan „Ensinger Erweiterung Ensinger Mineralquellen 1. Änderung Dachaufbauten“ befindet, kann diese zeitlich vorgezogen werden.

5. Beschreibung des Plangebiets und Umgebung

5.1 Lage

Das 5,7 ha große Plangebiet befindet sich am Ortsausgang Ensingen in Richtung Horrheim zwischen der Herrenwiesenstraße, Landstraße 1106 und dem Brünnelesbach.

5.2 Städtebaulicher Bestand

Im geplanten Geltungsbereich befinden sich bestehende Logistikanlagen – Halle, Verwaltungsgebäude und Lagerflächen sowie Fahr-, Park- Grün- und Ackerflächen. Das Verwaltungsgebäude ist 3-geschossig, alle Gebäude haben flachgeneigte Dächer und sind extensiv begrünt. Die Dächer werden intensiv zu Stromerzeugung genutzt (Photovoltaik). Östlich schließt das Betriebsgelände mit einer gewachsenen Ortsrandeingrünung ab.

Im Näherem Umfeld, getrennt durch die L1106 und dem Brünnelesbach, befinden sich im Südwesten (Herrenwiesen) und westlich davon bestehende Gewerbebetriebe sowie die Produktionsgebäude der Ensinger Mineralheilquellen. Die Dächer der meisten gewerblichen Gebäude sind flachgeneigt. Im Nordwesten befindet sich eine 2-geschossige Wohnbebauung mit Satteldächern der Joseph-Hayden-Straße und Richard-Wagner-Straße. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie seither, über die Zufahrt an der L1106 nach Horrheim.

5.3 Naturräumlicher Bestand

Im Plangebiet selbst, befinden sich außer den bebauten Flächen für die Logistik, begrünte Anlagen für den Lärmschutz, Wiesen mit größeren Baumbeständen sowie eine südlich und westlich gut gewachsene Ortsrandeingrünung mit Gehölzbestand. Östlich schließen Ackerflächen an, in weiterer Entfernung sind die Ausläufer der zum Gewann „Bartenberg“ gehörenden Waldflächen zu erkennen. Südlich verläuft der Brünnelesbach in Begleitung eines asphaltierten Feld-/Radweges. Auf der südlichen Seite vom Brünnelesbach befinden sich größere Wiesenflächen inklusive einer Brunnenanlage der Firma Ensinger Mineralheilquellen. Nördlich der L1106 befinden sich ausgedehnte Streuobstwiesen am Fuße des Eselsberges.

5.4 Verkehr

Das Plangebiet grenzt und wird erschlossen durch die Herrenwiesenstraße/L1106 Ensingen/Horrheim. Für Zufahrt zum Betriebsgelände aus Richtung Horrheim besteht eine Linksabbiegerspur auf der L1106. Zwischen der L1106 und der Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein asphaltierter Geh- und Radweg.

6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (Anlage 7)

Im Allgemeinen sind seitens der Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Bedenken eingegangen. Seitens der Bürger sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Wesentliche Ergebnisse der Beteiligung:

Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) 01.12.2022

Das RPS weist auf die Abstimmungen mit der Raumordnung und dem Flächennutzungsplan sowie auf die Befreiung der Maßnahme innerhalb vom Landschaftsschutzgebiet hin. Außerdem werden Prüfpflichten zum Hochwasserschutz und Hinweise zum Artenschutz genannt, die Anbauverbotszone der L1106 ist zu beachten.

Landratsamt Ludwigsburg (LRA) 27.12.2022

Das LRA gibt verschiedenen Hinweise zu den Themen Artenschutz, Bodenschutz- und Wasser, Altlasten, Immissionsschutz, Landwirtschaft und die Befreiung der Maßnahme innerhalb vom Landschaftsschutzgebiet und empfiehlt eine frühzeitige Beteiligung der Landesnaturschutzverbände wegen der Betroffenheit vom Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich des Artenschutzes werden Anforderungen an die Artenschutzgutachten gestellt bzw. Regelungen und Hinweise zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen.

Landesnaturschutzverband, Arbeitskreis Ludwigsburg (LRA) 14.12.2022

Der Landesnaturschutzverband thematisiert insbesondere den Eingriff in die bestehende Streuobstwiese und den Umgang damit und bittet um weitere Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.

Polizeidirektion Ludwigsburg 22.11.2022

Die Polizeidirektion Ludwigsburg empfiehlt und berät in kriminalpräventiver Sicht, bezüglich einer Erhöhung der Einbruchssicherheit durch Beleuchtungsmaßnahmen und Sicherheitstechnik.

Gemeinde Illingen 28.11.2022

Die Gemeinde Illingen regt nachdrücklich an, die Auswirkungen der verkehrlichen Entwicklung der K4574 zwischen Ensingen und Illingen zu untersuchen. Diese Anregung wurde in dem erstellten Verkehrsgutachten berücksichtigt.

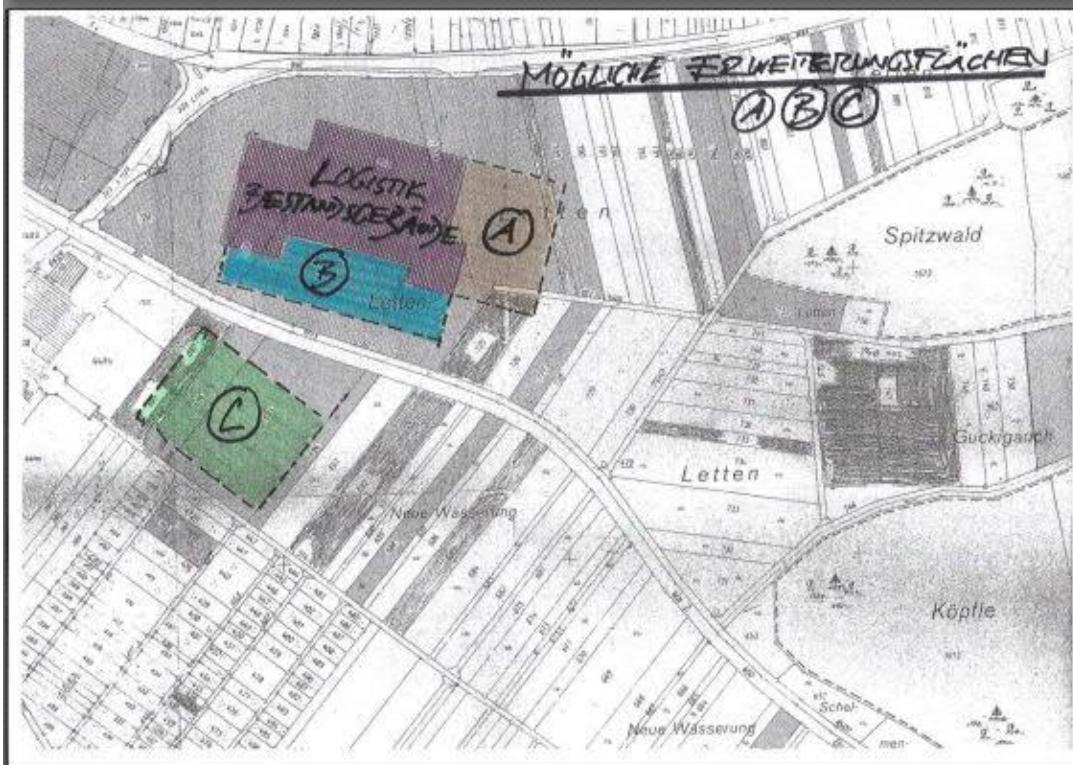
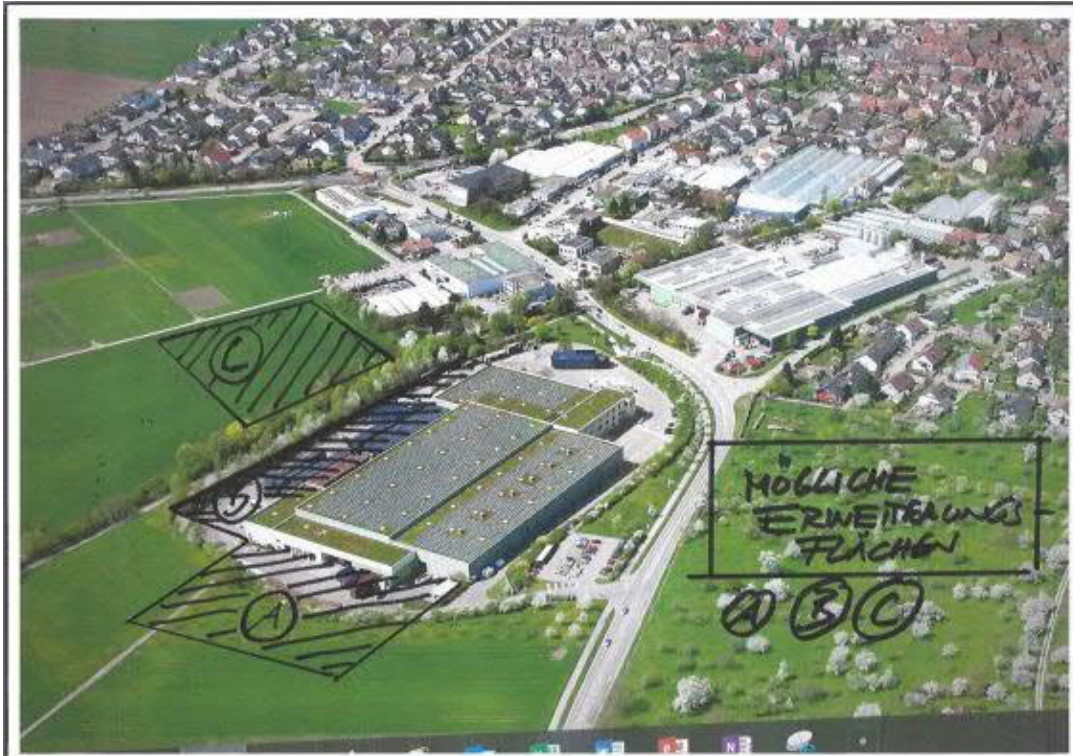
Außer dem Landesnaturschutzverband Arbeitskreis Ludwigsburg wurden in Folge weitere „anerkannte Landesnaturschutzverbände“ beteiligt, von denen keine Stellungnahmen eingegangen sind.

7 Grundlagen des Bebauungsplanes

Die Grundlagen für den Rechtsplanentwurf sind die Entwurfspläne Fa. Niemeyerarchitekten aus Baltmannsweiler, die aktuellen Katasterauszüge vom Landesamt für Geoinformatik, die topografischen Bestände und Ergänzungsaufnahmen der Schwarzingenieure GmbH sowie die Grundlagen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Ensinger Mineralheiligen 1. Änderung“. Weitere Grundlagen bilden die Abstimmungsgespräche zwischen der Fa. Ensinger den Planungsbeteiligten und den Gutachtern.

7.1 Alternativprüfung

Im Vorfeld (2021) wurden zunächst andere Möglichkeiten der Erweiterung geprüft.



Plandarstellung Niemeyerarchitekten

Realisierung aller Maßnahmen innerhalb des bestehenden Betriebsgelände

Hierbei wurde festgestellt, dass die Erweiterungserfordernisse auf dem bestehenden Betriebsareal nicht sinnvoll realisiert werden konnten, auch nicht unter weitest gehender Inanspruchnahme der Betriebseingrünung. Letzteres wäre aus landschaftsgestalterischer Sicht auch nicht vertretbar gewesen.

Mit Einbeziehung von Flächen auf der anderen Seite vom Brünnelesbach (Fläche C)

Auf der anderen Bachseite, in Verlängerung der Robert-Koch-Straße, befinden sich größere Fläche (Wiesen) im Besitz der Firma Ensinger Mineralheilquellen. Diese Flächen wurden als LKW-Abstellplatz in die Überlegungen mit einbezogen. Aus verkehrlicher Sicht, sind diese Flächen allerdings weniger geeignet. Zwar ist die Robert-Koch-Straße eine vorwiegend gewerblich genutzte Straße und es sollten alle Fahrbeziehungen der relevanten Fahrzeuge möglich sein, allerdings gestaltet sich die Ausfahrtsituation (in Herrenwiesenstraße) verkehrlich sehr ungünstig. Die Robert-Koch-Straße war nie als „reguläre Gewerbestraße mit besonderem Verkehrsaufkommen“ konzipiert. Es fehlt z.B. eine Linksabbiegerspur auf der Herrenwiesenstraße. Im Übrigen wäre durch die Trennung vom Bach, keine optimale betriebliche Zuordnung gegeben. Aus städtebaulicher Sicht, stellt die Fläche C, eher die „natürliche“ mögliche Erweiterung für den angrenzenden Betrieb in der Herrenwiesenstraße 8 dar.

Im Ergebnis kann eine optimale Betriebsausnutzung durch eine generelle Kombination der Erweiterungsflächen A und B erfolgen.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt keine grundlegende Veränderung des Betriebes. Es werden die Rahmenbedingungen für die betriebliche Entwicklung erweitert. Durch die Aufgabe der Lagerflächen auf Gemarkung Illingen werden Flächen zur Erweiterung vom Betriebsgelände insbesondere für LKW-Stellplätze und Lagerflächen benötigt. Außerdem soll die Möglichkeit geschaffen werden die bestehenden Betriebsgebäude zu erweitern und zu vergrößern. Hierzu werden weitere überbaubare Flächen benötigt.

8.1 Grundsätze der Planung

Die bestehenden Baufenster sollen erweitert und die Errichtung von höheren Gebäuden ermöglicht werden. Durch den Bau einer Stützmauer, die parallel zum bestehenden Weg am Brünnelesbach verläuft, können weitere Lagerflächen geschaffen, im östlichem Bereich Fahrwege und Stellplätze für LKW's errichtet werden. Die bestehende Einfahrt und Erschließung an der L1106 muss dabei erhalten werden. An und über den Stellplätzen soll außerdem eine Errichtung von E-Ladesäulen und frei stehenden Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Die bestehenden Pflanzbindungen müssen soweit wie möglich erhalten bleiben, falls kein Ausgleich geschaffen werden kann. Die Ortsrandeingrünung wird weiter in Richtung Osten verlegt. Der „Flächenverbrauch“ innerhalb vom bestehenden Landschaftsschutzgebiet muss so gering wie möglich ausfallen.

8.2 Festsetzungen im Einzelnen

Nutzung

Die seitherige und zukünftige gewerbliche Nutzung der Erweiterung dient ausschließlich dem Nutzungszweck eines standortgebundenen Mineralbrunnenbetriebes. Daher wird die Nutzung innerhalb vom Geltungsbereich als Sondernutzung (SO) festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird entgegen den Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,8 (BauNVO §17) nach dem tatsächlichen Bedarf auf die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgelegt. Dadurch wird eine moderate flächenhafte Ausdehnung der überbaubaren Flächen ermöglicht und Platz für die Anlage der benötigten Fahr- Hof- und Parkflächen geschaffen. Für diese wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,8 zugelassen. Alle Baufenster im Geltungsbereich wurden in der Lage auf die neuen Anforderungen angepasst. Die innerhalb dieser

Baufenster festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Plan (Nutzungsschablone) eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH). Um eine bessere Flächenausnutzung und die Erweiterungs- und Ausbauziele innerhalb der überbaubaren Flächen erreichen zu können, wurde die Gebäudehöhe des „Hauptbaufensters“ um 2,5 m auf 14 m angehoben. Im südwestlichen und nordwestlichen Teil des Baufensters werden Gebäudehöhen von lediglich 9 m zugelassen, diese städtebauliche optische „Staffelung“ reduziert den möglichen Eindruck einer zu massiven Bebauung gegenüber der Nachbarschaft. Im nördlichen Baufenster verbleibt die Höhe, wie schon im rechtmäßigem Bestand festgesetzt, auf 7,5 m. Für technische Anlagen kann die festgesetzte Gebäudehöhe als Ausnahme auf bis zu 10 % der tatsächlich vorhandenen Dachfläche um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die im Plan dargestellten Bezugs- und Gebäudehöhen beschreiben und bestimmen die mögliche Gebäudehöhe und auch die mögliche gesamte Gebädekubatur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befindet sich teils im Verknüpfungsbereich und teils entlang der freien Strecke der L 1106. Hier ist der gesetzliche Anbauabstand von 20 m nach § 22 StrG einzuhalten. In dieser Entfernung, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 1106, dürfen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt keine baulichen Anlagen errichtet werden. Derzeit befinden sich bestehende bauliche Anlagen wie Lärmschutz, Parkplätze oder Werbeanlagen (Fahnenmast) innerhalb der Anbauverbotszone. Der Bestand soll wie bisher weiter genutzt werden können, daher sollen die alten Regelungen aus dem Bestandsbebauungsplan diesbezüglich erhalten bleiben.

9. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die Dachform Flachdach/geneigtes Dach (FD) und die Dachneigung (0-12°) orientiert sich am Bestand. Flachdächer ermöglichen eine optimale Ausnutzung der betrieblichen Erfordernisse. Zudem bieten Flachdächer Möglichkeiten zur Begrünung, Regenwasserrückhaltung und die Aufstellung von Photovoltaikmodulen. Bei allen zukünftigen Dacherneuerungen, Dacherweiterungen oder neuen Dächern, ist eine Dachbegrünung auf mindestens 70 % der neuen Dachflächen vorzusehen (Rückhaltung und Reduzierung der Regenwasserabflussmenge). Reine Vordächer (z.B. Eingangsüberdachungen) sind auch als unbegrünte Stahl- oder Foliendachkonstruktionen zulässig. Auf Grund des Gewässerschutzes sind Dachflächen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig. Aus optischen und städtebaulichen Gründen werden an sichtbaren Gebäudeflächen keine schwarzen, reflektierenden, grellen, leuchtenden oder metallischen Materialien oder Farben zugelassen. Hohe auffällige und massive Einfriedungen (tote Einfriedungen) sollen vermieden werden, daher sind, soweit betriebsbedingt erforderlich, Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 3 m zulässig. Damit Kleintiere (z.B. Igel) nicht ein- oder ausgesperrt werden und die Zäune von ihnen passiert werden können, müssen die Zäune sockellos oder mit ausreichend Bodenabstand errichtet werden. Auf Grund notwendiger Pufferzonen muss zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Generell ist hierbei das geltende Nachbarrecht zu beachten. Da Pflanzgebotflächen als potentielle Habitatsflächen für Tiere zugänglich bleiben sollen, dürfen diese nicht eingezäunt werden. Stellplätze für PKW's müssen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden um die örtliche Versickerung zu fördern. Hierbei ist eine dauerhafte Versickerung von 270 l/(s*ha) (siehe Merkblatt M VV, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) zu gewährleisten. Stark auffällige, überdimensionierte, störende oder den Verkehr der L1106 blendende Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden.

10. Umweltbericht, Artenschutz, Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen

Für die Belange des Umweltschutzes wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

10.1 Umweltbericht

Es wurde der planungsrechtliche und reale Umweltzustand erfasst. Der faunistische Anteil wurde durch die Gutachten der Planbar Gütler GmbH, die Lärmemissionen durch das Ingenieurbüro für Schallimmisionsschutz (ISIS) ermittelt. Zudem fanden diverse Geländebegehungen statt. Die ermittelten Schutzgüter wurden nach ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit bewertet. Die durch die zukünftigen Maßnahmen verursachten Umweltauswirkungen (Wirkfaktoren) wurden untersucht und im Vergleich zum Bestand bilanziert. Im Ergebnis werden, um den Eingriff so gering wie möglich zu halten, verschiedene Vermeidungs-, Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Überwachungsmaßnahmen genannt. Bepflanzungen die erhalten werden können, wurden planungsrechtlich gesichert. Es wurde untersucht (Fa. Cornel Wilde GmbH), ob erhaltenswerte Obstbäume verpflanzt werden können. Generell ist die Möglichkeit gegeben, der Umfang ist noch zu konkretisieren. Zur Kompensation/Ausgleich der Umweltauswirkungen wurden neue Pflanzgebote innerhalb vom Geltungsbereich festgelegt. Die Kompensation oder der Ausgleich des Eingriffs kann innerhalb vom Planungsgebiet nicht vollständig erreicht werden, daher werden Flächen außerhalb vom Geltungsbereich benötigt. Diese befinden sich auf Ensinger Gemarkung in relativer Nähe zum Plangebiet im Gewinn „Guckigauch“ (Flurstücke 747-751 und 753). Alle Flächen sind im Eigentum der Fa. Ensinger Mineral-Heilquellen GmbH und können herangezogen werden. Durch die zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein Überschuss von Ökopunkten. Alle Maßnahmen sind nach der Umsetzung durch ein Monitoring zu kontrollieren. Bei Nichterreichen der Kompensationsziele sind Nachbesserungen durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen / Kompensationsziele

Der Bauherr verpflichtet sich, nachfolgende Ausgleichs- / Kompensationsmaßnahmen auf eigenen Grundstücken der Fa. Ensinger Mineral-Heilquellen GmbH außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes auf Gemarkung Ensingen im Gewinn „Guckigauch“ auf den Flurstücken Nr. 747-751 und 753 durchzuführen:

- Die Aufforstung zum Hainbuchen-Eichen-Wald trockenwarmer Standorte (artenreicher Waldmantel) (7.732m², Flurstück Nr.: 750 (Teilfläche), 751, 753)
- Die Anlage einer nitrophytischen Saumvegetation (205m², Flurstück Nr. 750, Teilfläche)
- Die Anlage einer Streuobstwiese mit neun Obstbaumstämmen mit mind. 1,80 m Stammhöhe und einer Pflanzstärke von 14-16 cm Stammumfang (1.026 m², Flurstück Nr.: 748, 749 jeweils Teilfläche)
- Die Umwandlung einer Ackerfläche zur Fettwiese mittlerer Standorte (2.522 m², Flurstück Nr.: 748, 749, 750 jeweils Teilflächen)

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat entsprechend der Ausführungen unter Ziffer c) des Umweltberichts „Externe Kompensationsmaßnahmen“ zu erfolgen.

Der Bauherr verpflichtet sich, nachfolgende bereits realisierte CEF-Maßnahmen auf Gemarkung Ensingen im Gewinn „Traminer“ auf den Flurstücken Nr. 1326,1346,1191 und im Gewinn „Letten“ auf den Flurstücken Nr. 757, 822 dauerhaft zu erhalten:

- drei Vogel-Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 34 mm
- drei Vogel-Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 30x45 mm
- drei Vogel-Nisthöhlen mit Fluglochweiten von 45 mm

Die rechtliche Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Ensinger Mineral-Heilquellen GmbH und der Stadt Vaihingen an der Enz. Die Maßnahmen sind durch Eintragung einer „beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Vaihingen“ auf den genannten Grundstücken dauerhaft zu sichern

10.2 Artenschutz

Der faunistische Anteil wurde durch die Gutachten der Planbar GÜthler GmbH bestimmt. Nach Übersichtsbegehungen und der Dokumentation von Habitatstrukturen für artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung) konnten innerhalb der faunistischen Untersuchung, 23 Vogelarten, vier streng geschützte Fledermausarten und Reptilien (Mauereidechsen) im Plangebiet durch unterschiedliche Erfassungsmethoden nachgewiesen werden. Haselmäuse wurden nicht nachgewiesen. Durch die geplanten Maßnahmen werden für unterschiedliche Tierarten potentielle Habitatstrukturen zerstört. Zur Kompensation müssen Ersatz-, Verminderungs-/Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

10.3 Eingriffs-/Ausgleichsbewertung

Für die unterschiedlichen Schutzgüter wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Insgesamt wurde ein Defizit von 160.382 Ökopunkten ermittelt.

Gesamtbilanz	Bestand Ökopunkte	Planung Ökopunkte	Bilanzwert
Schutzgut Boden	240.439	153.496	86.943
Schutzgut Artern/Biotope	354.108	280.669	73.439
Bilanzwert Gesamt			160.382

Insgesamt kann durch die Umsetzung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Es entsteht durch die externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen ein Überschuss von 4.161 Ökopunkten.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung kann im Anschluss an die bestehende Werksinfrastruktur realisiert werden. Betriebsintern muss durch die geplante Erweiterung eine bestehende Brunnenleitung verlegt werden. Das zukünftig anfallende häusliche Abwasser kann wie im Bestand über den bestehenden Mischwasserkanal in der Herrenwiesenstraße abgeführt werden (Dimensionierung ausreichend). Die Entwässerung aller zukünftigen Ausbauten muss im modifiziertem Trennsystem erfolgen. Regenwasserabflüsse von Oberflächen (Dächer, befestigte und unbefestigte sonstige Flächen) müssen vor Ort versickert/verdunstet und/oder unbelastet und gedrosselt in den Brünnelesbach eingeleitet werden. Alle neuen Flachdachbauten müssen auf Grund der Regenwasserrückhaltung (und auch der ökologischen Funktion) auf mindestens 70 % der Dachfläche begrünt werden. Mit der Neuordnung der Freiflächen wird die bestehende offene Mulde durch ein Regenrückhaltebecken ersetzt.

12. Folgeverfahren, Realisierung, Kosten

Ein klassisches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die notwendigen Flächen befinden sich im Besitz der Fa. Ensinger Mineralheilquellen. Die anfallenden Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Vaihingen geregelt. Dieser wurde bereits mit den beteiligten Parteien vereinbart. Zur endgültigen Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen / Kompensationsziele muss die geplante Aufforstung und die Grünlandumwandlung beantragt und genehmigt werden (Aufforstungsantrag und Umwandlungsantrag in Dauergrünland).

13. Städtebauliche Daten

Planungsrechtlicher Bestand Sondergebiet ca: 4,69 ha
Planungsrechtliche Erweiterung Sondergebiet ca.1,02 ha

Aufgestellt: Vaihingen an der Enz, den 27.04.2023/02.02.2024
schwarzingenieure GmbH



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 (LKreiWiG) 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, durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke oder im Rahmen eines Erdmassenausgleiches.

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, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

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? Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de) und des Umweltministeriums ([Bauen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg \(baden-wuerttemberg.de\)](http://Bauen:Ministerium_für_Umwelt,_Klima_und_Energiewirtschaft_Baden-Württemberg_(baden-wuerttemberg.de))). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: UMWELT@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-43267).