

## TEIL D

### Hinweise zum Bebauungsplan „Wolfsbaum - Gewerbe - 2.Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen

#### 1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen Behörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Behörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Klein-denkmale (z.B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der Behörde vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen,

#### 2 Geotechnik / Erdaushub / Bodenschutz

##### 2.1 Geotechnische Hinweise

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau folgende geotechnische Hinweise zu Plangebiet vorgebracht:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Diese werden verbreitet von quartären Lockergesteinen (Löss, Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Darüber hinaus werden im Untergrund auch die Gesteine der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich im Umkreis von 100 m um das Plangebiet mehrere Verkarstungsstrukturen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

## 2.2 Erdaushub / Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Landes-, Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) des Landes wird hingewiesen. Ebenso sind das Bundesbodenschutzgesetz (BBODSCHG), die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBODSCHV) zu beachten.

Sollten bei künftigen Baumaßnahmen bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist umgehend das Landratsamt Enzkreis zu informieren. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest.

Gemäß § 2 LBodSchG werden beim konkreten Eingriff gegebenenfalls Bodenschutzkonzepte oder auch eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung bei Vorhaben ab 0,5 ha notwendig bzw. verlangt. Dies ist bei der Bebauung der gewerblichen Grundstücke bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und ggfls. nachzuweisen.

Für die Ausgleichsschicht zur Herstellung des Planums (Tragschicht / Frostschuttschicht) sowie bei Geländeangleichungen gelten in Bezug auf das Bodenmaterial die Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14. März 2007 – Az.: 25-8980.08M20 Land/3 (VwV Boden) und in Bezug auf die Verwendung von Baustoffrecyclingmaterial die Vorgaben der mit Erlass des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 herausgegebenen „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ (sog. Dihlmann-Erlass).

## 3 Altlasten

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen bzw. belasteter Boden (geruchlich oder optisch auffälliges Bodenmaterial) angetroffen werden, so ist umgehend das Landratsamt Enzkreis zu verständigen. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest. Gegebenenfalls belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 4 Grundwasserschutz

Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets 'Bretten / Bauschlötter Platte'. Die entsprechende Verordnung ist zu beachten.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung des Landratsamtes Enzkreis - Untere Wasserbehörde - einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## 5 Nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke entlang der K 4531

Im Osten, entlang der K 4531, wächst eine nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke (Biotop Nr. 170182365207 „Feldhecken 'Zollstock', Göbrichen“). Durch den Ausbau der neuen Anbindung wird der nördliche Bereich der Feldhecke entfallen. Der Wegfall wird durch die Neuanlage einer Feldhecke auf Pflanzfläche 2 westlich der neuen Gewerbebauten sowie

durch die Neuanlage einer Feldhecke im Zuge der Entsiegelung auf Flurstück 8752 (siehe Ziffer 5.2 / Hinweise) kompensiert.

## **6 Externe Artenschutzmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zum internen Eingriffs-Ausgleich sind Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Das darüber hinaus verbleibende Kompensationsdefizit wird durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen (siehe eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht). Sofern es sich nicht um bereits umgesetzte und eigentumsrechtlich abgesicherte Maßnahmen handelt (Ökokonto), ist zur Sicherung dieser Maßnahmen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erforderlich.

### **6.1 CEF-Maßnahme: Herstellung von Habitatflächen für die Feldlerche**

Um den vorhabenbedingten Verlust von Nahrungsflächen und einem Brutrevier der Feldlerche (*Alauda arvensis*) auszugleichen, werden außerhalb des Planungsgebiets Bereiche hinsichtlich ihrer Habitatqualität als Brut- und Nahrungsflächen aufgewertet. Da die in der Umgebung des Planungsgebiets vorhandenen offenen Ackerflächen bereits von Feldlerchen besiedelt sind, können keine neuen Brutgebiete für die Feldlerche erschlossen werden. Das vorhandene Brutgebiet kann aber durch Schaffung von locker bewachsenen, wildkrautreichen Flächen aufgewertet werden. In diesen Flächen finden die Vögel Nahrung, Deckung und Brutplätze. Insbesondere ist in Flächen mit lockerer Vegetation die Aufzucht einer zweiten Jahresbrut möglich, zu der es in Flächen mit Anbau von Wintergetreide in der Regel nicht kommt. Da die Besiedlungsdichte bei der Feldlerche mit zunehmender Habitatqualität zunimmt, kann davon ausgegangen werden, dass das vom Vorhaben betroffene Brutpaar in die Umgebung ausweichen kann.

Die Umsetzung erfolgt auf einer gemeindeeigenen Ackerfläche außerhalb des Planungsgebiets (Norden des Flurstücks 8760, Abbildung s.u.). Die Ackerfläche ist insgesamt etwa 1 ha groß. Vorgesehen ist im vorliegenden Fall:

- 1) die Schaffung einer lückigen, selbstbegründenden Ackerbrache oder nicht zu dichten niedrigen Einsaat einer Grünbrache auf der nördlichen oder östlichen Hälfte der Fläche (Abstand zum vorhandenen Baumbestand) oder
- 2) die Aussaat von Sommergetreide mit doppeltem Saatreihenabstand auf der ganzen Fläche.

Die beiden Umsetzungsvarianten können zwischen den Bewirtschaftungsjahren variieren. Die Maßnahmen können auch auf anderen Ackerflächen in der näheren Umgebung durchgeführt werden. Die Mindestgröße beträgt 0,5 ha. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Fläche nicht parallel zu den umgebenden Spazierwegen liegt, da hier das Störungsrisiko (Spaziergänger, Hunde, Füchse) zu hoch ist. Sie muss außerdem aufgrund der Störwirkung durch vertikale Strukturen mehr als 50 m vom Ortsrand oder großen Gehölzbeständen entfernt liegen. Bei einer streifenförmigen Ausgestaltung sollte die Fläche eine Breite von mindestens 10 m aufweisen.

Auf der Maßnahmenfläche werden keine Pestizide verwendet. Brachen werden nicht gedüngt, bei Anbau von Getreide kann eine Düngung erfolgen. Während der Brutzeit zwischen Anfang April und Ende August werden die Flächen nicht befahren. Ausnahme ist hierbei die Ernte des Sommergetreides. Ein Rückschnitt der Vegetation bei zweijähriger Nutzung der Brachflächen kann ab September erfolgen. Die Brachen sind bei einem Wechsel nach Möglichkeit auch im Winter zu erhalten, da sie auch anderen überwinternden Vö-

geln Nahrung bieten. Bei Anbau von Sommergetreide sollten nach Möglichkeit die Stoppeln über den Winter stehen gelassen werden.

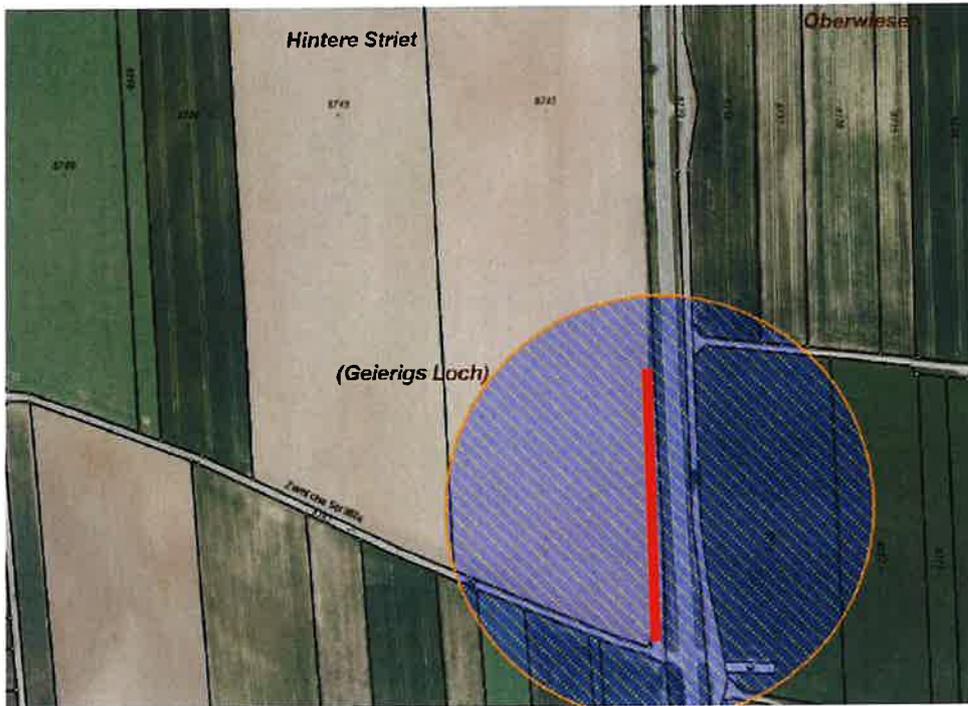
Die Maßnahmen sind bereits im ersten Jahr wirksam. Eine Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahme durch eine Fachperson wird empfohlen (Monitoring).



Lage gemeindeeigenes Flurstück 8760 zur Einrichtung von Maßnahmen für die Feldlerche (Quelle: Gemeinde Neulingen)

## 6.2 Entsiegelung eines ehemaligen Weges auf Flurstück 8752

Ein vollständig versiegelter und nicht mehr benötigter, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Wegabschnitt auf Flurstück 8752 wird dauerhaft entsiegelt und mit einer Feldhecke begrünt. Aktuell ist die etwa 2–2,5 m breite Fläche (290 m<sup>2</sup>) mit einer Schwarzdecke vollständig versiegelt. Die Versiegelung ist größtenteils mit Moosen und einer Decke aus Weißem Mauerpfeffer (*Sedum album*) und Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*) bewachsen. Im Norden wird sie von der benachbarten Feldhecke überschirmt. Diese ist für die Zeit der Entsiegelungsmaßnahme auf den Stock zu setzen.



Für eine Entsiegelung vorgesehener Wegabschnitt (rot) auf Flurstück 8752 südlich des Planungsgebiets (Quelle: Gemeinde Neulingen).

Es werden die Befestigungen (Wegunterbau und -befestigung) bis auf den gewachsenen Boden entfernt. Anschließend wird der freigelegte Unterboden gelockert. Sofern Geländevertiefungen entstanden sind, werden diese mit ortsähnlichem, unbelastetem Bodenmaterial auf das natürliche Geländeniveau aufgefüllt. Hierbei sind die natürlichen Lagerungsverhältnisse von Ober- und Unterboden zu beachten. Als geeignetes Material sollte Bodenaushub aus dem Planungsgebiet verwendet werden.

Für die Anlage einer Feldhecke mittlerer Standorte werden in weitem Abstand Gehölze (s. Arten Ziffer 8.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen) gepflanzt. Die Zwischenräume werden der Selbstbegrünung überlassen. Durch Samenanflug und Sameneintrag durch Vogelkot werden standorttypische Gehölze aus der Umgebung eingebracht. Es erfolgen keine Einsaaten krautiger Arten.

### 6.3 Oberbodenauftrag

Die Maßnahme wird im Rahmen des Bodenschutzkonzepts bzw. auf Baugenehmigungsebene bei Bebauung der gewerblichen Baugrundstücke bilanziert und erforderlich.

Der im Gebiet anfallende, gewachsene und nicht vor Ort verwendbare Oberboden wird zur Verbesserung eines nahe gelegenen Ackerstandortes verwendet. Mit einer solchen Maßnahme kann die Fruchtbarkeit der Zielfläche erhöht werden, so dass der Gebrauch von Düngemitteln reduziert werden kann.

Hierfür werden die oberen 20 cm des Bodens (Mutterboden) abgetragen und mit derselben Mächtigkeit auf geeigneten Ackerflächen aufgetragen. Die Empfängerflächen für den Oberbodenauftrag sollten Acker- oder Sonderkulturflächen in der näheren Umgebung im selben Naturraum sein. Sie müssen außerhalb von Schutzgebieten, Überschwemmungs- und Retentionsräumen liegen und dürfen höchstens dieselbe Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen besitzen, wie die Spenderflächen (Bodenwertstufe 2,66 oder geringer). Ein

Oberbodenauftrag auf Flächen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung als Sonderstandort für naturnahe Vegetation ist nicht zulässig.

Im vorliegenden Fall dienen als Empfängerflächen die Flurstücke 7516 (vollständig) und 5306/1 (in der nördlichen Hälfte) im Gewann Löhle östlich von Göbriichen:



Um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden, muss der Oberbodenauftrag bei trockener Witterung erfolgen. Die Auffüllhöhe beträgt etwa 20 cm. Zur Rekultivierung, zum Schutz vor Erosion und zur Stabilisierung des Bodengefüges ist die Auftragsfläche in den folgenden zwei Jahren mit tiefwurzelnden Zwischenfrüchten zu bewirtschaften. Für die Maßnahme ist beim zuständigen Landratsamt eine Genehmigung nach § 19 NatSchG einzuholen. Die Maßnahme muss vom Landwirt und der Bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigt werden, wodurch ihre ordnungsgemäße Durchführung gewährleistet wird. Eine Hilfestellung zur Umsetzung bietet das Merkblatt Bodenauffüllungen (LUBW 2019).

## 7 Gashochdruckleitung

Der Schutzstreifen der Hochdruckleitungen (3,00 m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter unserer Aufsicht durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden.

Email: [NB Anschluss Netzthemen@netze-suedwest.de](mailto:NB-Anschluss-Netzthemen@netze-suedwest.de), Tel. Nr: 07243 3427-272

**Aufgestellt:**

Karlsruhe, 05.05.2023

Schöffler.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

Tel. 0721/ 83 10 30

mail@planer-ka.de

Neulingen, den 25.05.2023

  
Michael Schmidt  
Bürgermeister

