

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **1.1 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

1.1.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Feuerwehr von Müllheim i.M. dienen.

Zulässig ist ein Betriebsgebäude für die Feuerwehr mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungs-/Lehrmittlräume, Technikräume, Lagerräume, Werkstatträume, Trocknungsraum, Umkleideraum, Kleiderkammer, Funkraum, Wasch-/Reinigungsraum, Küche und Sanitärräume (Duschen, WC)

Ergänzend sind zulässig Übungs- und Stellplatzflächen und sonstige erforderliche, der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ).

Die GRZ wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt und im Offenlageentwurf konkret festgesetzt.

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.3.1 Die maximalen Gebäudehöhe (GH max. über NN) wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante und ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt und im Offenlageentwurf konkret festgesetzt.

1.3.2 Untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Wärmepumpen etc.) dürfen bei Flachdächern die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

- 1.3.3 Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), dürfen bei Flachdächern die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.4.1 Als Bauweise gilt die abweichende Bauweise (a). Bei dieser Bauweise sind Gebäudelängen über 50,0 m mit den erforderlichen Grenzabständen nach LBO Baden-Württemberg zulässig.
- 1.5 KFZ-Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
- 1.5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.
- 1.5.2 Offene KFZ-Stellplätze sind ohne Beschränkung auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulässig.
- 1.5.3 Photovoltaik-Überdachungen wie z.B. von offenen KFZ-Stellplätzen sind auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ generell zulässig.
- 1.6 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**
- Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Nrn. 1. und 2. BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.
- Die genaue Überschreitung der Grundflächenzahl wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt und in den Offenlageentwurf aufgenommen.
- 1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) ist die festgesetzte Baugrenze im zeichnerischen Teil.
- Die endgültige Baugrenze wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung definiert und in die Planzeichnung zur Offenlage aufgenommen.
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Kfz- Stellplätze sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 1.8.2 Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.8.3 Kupfer, Zink oder Blei sind als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.8.4 Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind nur fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zulässig.
- Hinweis: Die Beleuchtung des Gebiets sollte generell, sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude, auf ein Minimum reduziert und so gestaltet werden, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt. Eine Reduktion der Beleuchtung kann z.B. durch Dimmen, Teil- und Vollabschaltung zu bestimmten Tages- bzw. Nachtzeiten oder den Einsatz von

Bewegungsmeldern erfolgen.

- 1.8.5 Die Dächer der Hauptgebäude sind bei einer Neigung von 0° bis 5° mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Siehe hierzu Ziffer 2.1.1 der örtlichen Bauvorschriften.

**1.9 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

- 1.9.1 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind die Gehölze innerhalb der flächenhaften Pflanzgebote in den Böschungsbereichen zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes ist dieses entsprechend nachzupflanzen.

- 1.9.2 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist dieser entsprechend nachzupflanzen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird im Zusammenhang mit möglichen Zufahrten festgelegt, welche Gehölze erhalten werden können.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtlichen Bauvorschriften:

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 0° bis 45° auszubilden. Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sind nur mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Die Begrünung muss auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Siehe hierzu Ziffer 1.7.5 der örtlichen Bauvorschriften. Ausgenommen von einer Begrünung sind Eingangsüberdachungen.
- 2.1.2 Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen sowie glänzende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.3 Untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Wärmepumpen etc.) dürfen die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 2,50 m überschreiten. Siehe hierzu auch Ziffer 1.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.
- 2.1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (Solar, Fotovoltaik), sind aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Siehe hierzu auch Ziffer 1.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

### **2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.2.1 Glänzende Fassaden sind nicht zulässig.

### **2.3 Einfriedigungen (§74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern diese kein Sichthindernis für den öffentlichen Verkehr darstellen.
- 2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.
- 2.3.3 Einfriedigungen aus Kunststoff sowie die Verwendung von Kunststoffmaterialien für Einfriedigungen sind nicht zulässig.

### **2.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

### **2.5 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Aufgrund der vorhandenen hohen Grundwasserstände und Bodenverhältnisse ist

eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund ist dieses schadlos in Retentionszisternen zurückzuhalten bzw. zu sammeln und mit einem bei einen Drosselabfluss von \_\_\_ l/s der Vorflut zuzuführen. Das errechnete Mindestvolumen muss mindestens \_\_\_ m<sup>3</sup> betragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein Oberflächenwasserkonzept erstellt. Die Ergebnisse werden in den Offenlageentwurf einsprechend aufgenommen.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE**

#### **3.1 Archäologische Denkmalpflege**

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW. Hierbei handelt es sich um ein merowingerzeitliches Gräberfeld.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **3.2 Bodenschutz/Altlasten**

##### **3.2.1 Allgemeines**

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

##### **3.2.2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz**

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht

- entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
  - Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
  - Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).
  - Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Boden-schutzbehörde abzustimmen.
  - Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm<sup>2</sup> ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
  - Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
  - Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialeinträge sind rückstandslos zu entfernen.
  - Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu

treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und ein-zuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung last-verteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Boden-pressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ord-nungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublockerer. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Ur-geländes im Vorfeld abzuschieben (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu ge-stalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stell-plätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlos-sen wer-den können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Wei-se der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### **3.3 Erdmassenausgleich**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassen-aus-gleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht



beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

#### **3.4 Wasserschutzgebiet**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes WSG-Neuenburg OT Gißheim TB II, Zone IIIB liegt. Es sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

#### **3.5 Grundwasser**

Falls im Zusammenhang mit Gründungen von Gebäuden Grundwasserhaltungen erforderlich werden, so bedürfen diese im Regelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### **3.6 Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

#### **3.7 Hydranten**

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht

möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

### **3.8 Rettungswege für die Feuerwehr**

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).

### **3.9 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr**

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

### **3.10 Artenschutz**

#### **3.10.1 Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen und fachliche Begleitung der Abrissarbeiten**

Zur Vermeidung der Tötung der Brutvögel und der Fledermäuse müssen die Arbeiten zur Baufeldfreimachung auf Zeiträume eingegrenzt werden, in denen so wenig Tiere wie möglich zu Schaden kommen können. Damit keine Vogelnester zerstört oder Küken getötet werden, ist das allgemeine Rodungsverbot gemäß BNatSchG § 39 Abs.5 Nr.2 zu beachten. Bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Fledermaus-Belange sollten die Rodungsarbeiten idealerweise zwischen dem 1.12. und 28.2 stattfinden, da zur Winterzeit auch die Nutzung des potenziellen Baumquartiers durch Fledermäuse sehr unwahrscheinlich ist.

In Hinblick auf Fledermäuse ist zudem im Falle eines Abrisses der Gartenhütten auf im Quartier befindliche Fledermäuse zu achten. Auch hier gilt, dass auch der Abriss idealerweise zwischen dem 1.12. und 28.2 stattfinden sollte, da die Wahrscheinlichkeit einer Quartiernutzung hier am geringsten ist. Der Abriss muss umsichtig nach und nach durchgeführt und offengelegte Spalten auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. In jedem Fall muss eine fledermaussachverständige Person hinzugezogen werden, falls bei den Abrissarbeiten eine Fledermaus gefunden werden sollte.

Um das Verlassen von bereits bebrüteten Nestern des Stars, der Dohle und der Saatkrähe in der unmittelbar nördlich angrenzenden Platanenallee zu verhindern, muss der tatsächliche Baubeginn vor den Beginn der Brutzeit dieser Arten gelegt werden. Da Dohlen bereits Ende Februar mit der Brut starten können (SÜDBECK et al. 2005), müssen die Bauarbeiten bis spätestens Mitte Februar begonnen werden.

#### **3.10.2 Bauzeitenbeschränkung zur Vermeidung der Störung des Gemeinschaftsplatzes von Dohlen und Saatkrähen**

Die Platanenallee nördlich des Eingriffsgebiets wird ganzjährig als nächtlicher Schlafplatz von bis zu etwa 1.000 Individuen der Dohle und Saatkrähe genutzt. Um einen störungsbedingten Ausfall der Ruhestätte zu vermeiden, müssen die Bauarbeiten auf die Tageszeiten beschränkt werden. Zu dieser Zeit sind die Tiere bei der Nahrungssuche und werden nicht durch das Vorhaben gestört. Insbesondere auch während der abendlichen Dämmerung dürfen keine Bauarbeiten stattfinden, da sich die Dohlen und Saatkrähen dann am Schlafplatz einfinden.

#### **3.10.3 Erhalt der Heckenstruktur am Klemmbach und Vermeidung von Lichtemissionen**

Im Planungsgebiet wurde eine Flugstraße der Zwergfledermaus festgestellt, die die bachbegleitende Vegetation am Klemmbach zeitweise als Leitlinie nutzte. Die Tiere flogen hoch von der Hauptstraße herkommend in das Gebiet ein und dann

nach Westen weiter, wobei einige Tiere südlich der Leitstruktur blieben und andere direkt an den Klemmbach wechselten. Außerdem fanden auch Balzflüge von Zwergfledermäusen im Bereich des Klemmbachs und der Platanenallee statt. Um die weitgehend unbeleuchtete Transferstrecke nicht zu zerstören, ist es notwendig, die existierende Heckenstruktur zu erhalten. Darüber hinaus müssen Lichtimmissionen in Richtung Norden vermieden werden, um Tiere auf dem Transferflug und auf Balzflügen nicht zu stören. Dazu sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Wenn möglich keine dauerhafte Beleuchtung an der Nordseite des Feuerwehreal

Wenn Beleuchtung unumgänglich:

- Lichtwirkungen sind so zu steuern, dass sie hinsichtlich Helligkeit und räumlicher Ausdehnung (z.B. Pollerleuchten) nur das absolut notwendige Minimum erfüllen.
- Dies sind nach derzeitigem Kenntnisstand Leuchtmittel mit Wellenlängen über 580 nm (z.B. die „Bat-Lamp“ der Firma Innolumis).
- Die Zeiten, in denen die Leuchten eingeschaltet werden, sind durch „Light-on-demand“-Lösungen (z.B. Schaltung mittels Bewegungsmelder) zu minimieren.
- Minimierung der Lichtemissionen durch Innenbeleuchtung z.B. durch das Schließen von Rollläden in der Nacht und ebenfalls durch den Einsatz von Bewegungsmeldern (z.B. im Treppenhaus)

#### 3.10.4 CEF-Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätte von Dohle und Star

Um den temporären Brutstätten-Verlust von etwa 24 Brutpaaren der Dohle und einem Brutpaar des Stars auszugleichen, müssen Ersatzlebensstätten geschaffen werden. Für beide höhlenbrütenden Arten ist dies effektiv über das Anbringen von Nistkästen zu realisieren. Da aufgrund der Anpassungsfähigkeit beider Arten eine gute Prognosesicherheit bezüglich der Besiedelung der Kästen besteht, ist der Ausgleich mit dem Faktor 1:1 vorzusehen. Insgesamt sind daher in der Platanenallee östlich der Straße Käppelematten 24 Dohlen-Kästen sowie ein Staren-Kasten anzubringen. Da die Ausgleichsmaßnahme zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits voll funktionsfähig sein muss, sind die Kästen im Winterhalbjahr vor dem Eingriff anzubringen. Da sowohl Stare als auch Dohlen neue Nistplätze schnell besiedeln, stehen sie den Populationen so rechtzeitig zur Brutsaison zur Verfügung.

#### 3.10.5 Schaffung von Ausgleichsflächen für Bläulinge im Sinne der Eingriffsregelung

Bei der Überplanung des Geländes gehen ca. 1,5 ha blütenreiches, extensiv genutztes Grünland verloren, die aktuell von großen Populationen des Hauhechel-Bläulings (*Polyommatus icarus*), des Rotklee-Bläulings (*Cyaniris semiargus*) und einer kleinen Population des Sonnenröschen-Bläulings (*Aricia agestis/ataxerxes*) genutzt werden. Die genannten Arten sind auf der Vorwarnliste geführt bzw. besonders geschützt. Da es sich hierbei nur um die Beobachtungen während einer der Eiersuchen für den Großen Feuerfalter handelt, ist es möglich, dass noch weitere wertgebende Arten wie der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phleas*) oder sogar Arten aus der Gruppe der Silberfleck-Bläulinge wie der Argusbläuling (*Plebeius argus*) die Fläche besiedeln. Es wird daher im Sinne der Eingriffsregelung empfohlen, eine ähnlich große Fläche mit einer blütenreichen Magerrasenansaat anzulegen, die in der Folge zweischürig gemäht wird, wobei Altgrasstreifen mit jährlich wechselnder Lage verbleiben sollten, um den Entwicklungsstadien der Arten ein Überleben der Mahd zu ermöglichen. Das Saatgut sollte geeignete Pflanzen für die Eiablage und

Raupenentwicklung wie Bunte Kronwicke (*Coronilla variata*), Hufeisenklee (*Hippocrepis comosa*), Hornklee (*Lotus corniculatus*), Sonnenröschen (*Helianthemum* sp.), Storchschnabel (*Geranium* sp.) und Rotklee (*Trifolium pratense*) enthalten, sowie auch bei den Faltern beliebte Nektarpflanzen wie Dost (*Origanum vulgare*), Skabiose (*Scabiosa columbaria*), Ackerwitwenblume (*Knautia arvensis*) oder Thymian (*Thymus vulgaris*).

### **3.11 Trinkwasserverordnung**

Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung sollten nicht als Stichleitungen geplant und ausgelegt werden, sondern als vermaschtes Netz verlaufen.

Dadurch wird eine gute Durchströmung gewährleistet und bei geringer Abnahme keine lange Verweilzeit erreicht. Bei zu geringem Wasserverbrauch ist zu befürchten, dass es bei Stagnation des Trinkwassers durch die erhöhten Temperaturen zu einem Wachstum von Bakterien kommt. Das kann zu einer Verkeimung des Trinkwassers und damit auch zu einer Gefährdung des Endverbrauchers führen.

Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, wird darauf hingewiesen, dass dann eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um eine Verkeimung des Trinkwassers zu vermeiden.

Grundlage unserer Stellungnahme ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der jeweils geltenden Fassung.

In § 17 Absatz 1 dieser Verordnung ist festgehalten, "Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben."

### **3.12 Klimaanpassung**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert." In diesem Fall bietet sich die Holzbauweise an.

### **3.13 Gebäudemobilitätsinfrastruktur-Gesetz**

Es wird darauf hingewiesen, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge und akkubetriebene Geräte (Elektro-Lader, Laubbläser u.a.).

### 3.14 Landwirtschaftliche Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grundstücken Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.

Stadt Müllheim i.M., den

Der Bürgermeister  
Martin Löffler

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim i.M. übereinstimmen.

Müllheim i.M., den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Martin Löffler

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Martin Löffler

## **PFLANZENLISTE**

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bei der Beschaffung der Sträucher sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

### Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

### Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder