KMB

Kreis:	Ludwigsburg
Gemeinde:	Sersheim
Gemarkung:	Sersheim

ARCHITEKTUR
INNENARCHITEKTUR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
STADTPLANUNG
STRASSENPLANUNG
TIEFBAUPLANUNG
VERMESSUNG

Textteil

ENTWURF
Bebauungsplan und
örtlichen Bauvorschriften

„Erweiterung Bauhof und Gewerbe, Vaihinger Straße“

Bietigheim-Bissingen, den 15.10.2026

Bearbeiter/in: A. Adlung / P. Rapp

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

A.1.1 Sondergebiet (SO): Einzelhandelsbetrieb, Drogeriefachmarkt und Getränkemarkt (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- Großflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von zusammengerechnet maximal 1.800 m². Ein Einzelhandelsbetrieb darf eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² nicht überschreiten. Das Sortiment umfasst Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke und Drogerieartikel. Sonstige Randsortimente (= alle übrigen Sortimente) dürfen nur auf insgesamt maximal 10% der Verkaufsfläche angeboten werden,
- Autowaschanlage untergeordnet.

A.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf - (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Zulässig sind:

- Gebäude Anlagen und Einrichtungen die der Feuerwehr und dem Gemeindebauhof dienen.
- Untergeordnete Anlagen, die anderen öffentlichen Zwecken dienen, z.B. Vereinszimmer, Versammlungsräume oder einzelne Wohnungen für Mitarbeiter bzw. Hausmeister.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)

A.2.1 GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche wird mit 0,8 festgesetzt.

A.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO, § 9 (3) BauGB)

Die Bezugshöhen gelten für die jeweiligen Baufenster. Bei einer Unterschreitung der Bezugshöhen müssen die bestehenden oder geplanten Anschlüsse der Entwässerung berücksichtigt werden.

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Gebäudehöhe jeweils bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH).

Gebäudehöhe (GBH): Sie wird gemessen zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika.

SO: GBHmax = 6,5 m

Gemeinbedarf: GBHmax = 12,5 m

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen etc. können die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bis maximal 3,0 m Überschreiten.

A.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

A.3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a: abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), wie offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ohne die Festsetzung einer Gebäudelänge.

A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

Kellerabgänge, Dachüberstände bis 0,5 m, Treppenanlagen sowie Zuwege und Zufahrten sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.3.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

A.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

A.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze (§12 BauNVO)

Garagen, überdachte sowie nichtüberdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.2 Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5 Verkehrsfläche (§9 (1) Nr.11 BauGB)

- Gemischte Verkehrsfläche

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist die Richtlinie für die Ausführung.

Entlang der Vaihinger Straße (L1125) und der gemischten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 1433/1 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot mit Ausnahme der ausgewiesen Zu- und Abfahrtsbereiche.

A.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

A.6.1 Insektenschonende Beleuchtung (§ 21 NatSchG BW)

Es sind aus tierökologischer Sicht verträgliche Beleuchtungskörper nach dem Stand der Technik (vorzugsweise LED-Leuchtmittel) an Gebäuden und als Straßenbeleuchtung zu installieren, um die Fauna des Raumes nicht durch die neuen Lichtquellen zu irritieren bzw. anzulocken. Diese sind außerdem so anzubringen, dass keine großräumige Ausleuchtung der Umgebung bewirkt wird.

A.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Minderung von Einwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

A.7.1 Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

In Anlage 4 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher + Partner) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 dargestellt.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel und der Raumart auszuführen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass an den schutzbedürftigen Räumen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder an lärmabgewandten Fassaden) geringere maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt werden.

A.7.2 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume

An Schlafräumen mit Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen ≤ 45 dB(A) – verfügt.

In Anlage 3.3 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher + Partner) sind die nächtlichen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr dargestellt (Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet ist das gesamte Plangebiet Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum ausgesetzt).

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden durch ein Schallgutachten nachgewiesen wird, dass an den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder an lärmabgewandten Fassaden) im maßgeblichen Nachtzeitraum keine Schallimmissionen von über 45 dB(A) zu erwarten sind.

A.7.3 Hinweis zu Ausnahmen von den o.g. Schallschutzanforderungen Ziffer A.7.1 und A.7.2 im Rahmen der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden

Die Schalleinwirkungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Ingenieurbüro Dr. Dröscher + Partner) ohne Schallabschirmung durch Bebauung innerhalb des Plangebiets ermittelt. An im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind bei Schallabschirmungen (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder an lärmabgewandten Fassaden) geringere Schalleinwirkungen zu erwarten. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch vorgelagerte Bebauung oder an lärmabgewandten Fassaden) kann beim schalltechnischen Nachweis für die Neuerrichtung oder die Änderung von Gebäuden berücksichtigt werden. Die Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19 (Ausgabe 2019) ermittelt.

A.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

A.8.1 Pflanzgebot 1 (Pfg 1) – Dachbegrünung

80% der Dachflächen eines Flachdachs (0°-10° Dachneigung) sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratdicke muss 5 cm betragen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Ausgenommen bei der Berechnung der Dachbegrünung sind Flächen für technische Dachaufbauten, dazu zählen keine thermischen Solaranlagen / Photovoltaikanlage. Eine Kombination aus thermischen Solaranlagen / Photovoltaikanlagen und einer Dachbegrünung ist zulässig.

A.8.2 Pflanzgebot 2 (Pfg 2) – Pflanzung von Einzelbäumen (Laubbäumen)

Pro 8 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Stammumfang min. 14 - 16 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Baumstandorte sind auf der Grundstücksfläche frei wählbar und nicht zwingend an die Stellplätze gebunden. Pro Baum sind über dem Wurzelbereich mindestens 10 m² unversiegelte Fläche oder durchlässige Beläge vorzusehen.

Die zur Bepflanzung geeigneten Arten sind in Pflanzenliste 1 aufgeführt.

A.8.3 Pflanzgebot 3 (Pfg 3) – Gehölzfläche

10% der nicht bebauten Grundstücksfläche sind mit freiwachsenden Sträuchern und Bäume zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Das Pflanzgebot 4 (Pfg 4) kann angerechnet werden.

Geeignete Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführt.

A.8.4 Pflanzgebot 4 (Pfg 4) – Feldhecke

Auf der im Planteil gekennzeichneten Fläche sind freiwachsende Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Geeignete Sorten sind in Pflanzenliste 1 und 2 aufgeführt.

A.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§9 (1) Nr.26 BauGB)

Randeinfassungen mit Hinterbeton sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken bis zu 1,0 m Tiefe zulässig. Zudem sind unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

B.1.1 Dachform und Dachneigung

Siehe Planeinschrieb.

B.1.2 Dacheindeckung

Die Farbe der Dacheindeckungen ist im Bereich zwischen rot und rotbraun sowie grau bis anthrazit zu wählen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig. Flachdächer sind gemäß A.8.1 zu begrünen.

B.1.3 Fassaden

Unzulässig sind auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten von 1-15 und 80-100) und Schwarz sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassaden. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig mit Ausnahme von Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

Baukörper ab 50 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel in Form, Farbe oder Material in ihrer Längs- oder Höhenentwicklung zu gliedern.

B.2 Gestaltung und Anordnung von Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr.2 LBO)

Lichtquellen müssen so beschaffen sein, dass im öffentlichen Verkehrsraum keine Blendwirkung eintritt.

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade bis zur Höhe der Attika zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind ausnahmsweise zwei freistehende Werbeanlagen und acht Fahnenmasten zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. in Form von Pylonen) werden auf eine maximale Seitenlänge von 4,00m und eine maximale Höhe von 8,00m begrenzt. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche (Flächensumme bei beidseitiger Nutzung) von insgesamt 30 m² nicht überschreiten.

Außerdem sind ausnahmsweise zwei zusätzliche Hinweisschilder unmittelbar an der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichteten Grundstückszufahrt zulässig. Hinweisschilder dürfen eine Ansichtsfläche (Flächensumme bei beidseitiger Nutzung) von insgesamt 2 m² nicht überschreiten.

B.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und Einfriedungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

B.3.1 Einfriedungen

Tote Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen Stützmauern, müssen von der öffentlichen Fläche einen Abstand von mindestens 1,0 m haben und davor, ausgenommen Tore, mit standortgerechten Gehölzen oder Rankgewächsen bepflanzt sein. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Zäune einen Bodenabstand bzw. Mauerabstand von 0,1 m aufweisen. Das Nachbarrecht BW ist dabei einzuhalten.

B.3.2 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen gegen Einsicht von außen abzuschirmen.

B.3.3 Gestaltung der Stellplätze, Zugänge und Zufahrten

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flächen auf denen belastetes Oberflächenwasser anfällt sind von den wasserdurchlässigen Flächen wegzuleiten.

B.3.4 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die übrigen nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch/landschaftsplanerisch anzulegen und zu pflegen. Lose Material- und Steinschüttungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sind unzulässig.

C Hinweise

C.1 Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. §§ 20 und 27 Denkmalschutzgesetz.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bun-des-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt 2023).

Auf § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), der seit 01.01.2021 gilt, wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist der zuständigen Behörde (Landratsamt) vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

Auf § 3 Abs. 3 und 4 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Gewährleistung der umweltverträglichen Abfallbewirtschaftung (Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG) wird hingewiesen. Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder bei einer einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Bei solchen Baumaßnahmen ist außerdem ein Abfallverwertungskonzept einzuholen, der zuständigen Behörde vorzulegen und das Konzept inhaltlich zu beachten.

C.3 Grundwasser

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bau-zeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bau-werken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen).

Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

C.4 Duldungspflichten

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück gemäß § 126 Abs. 1 BauGB zu dulden.

Können Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen aus technischen Gründen oder wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht auf der Straße angebracht werden, haben die Eigentümer der Anliegergrundstücke das Anbringen gemäß § 5 b Abs. 6 Satz 1 Straßenverkehrsgesetz zu dulden.

C.5 Artenschutz

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Konflikte wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung im August 2023 erstellt. Nachfolgende Konfliktvermeidente Maßnahmen sind notwendig:

- Gemäß §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen keine Gehölzrodungen zwischen 1. März und 30. September erfolgen.

C.6 Vogelschlag

Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie Verbindungsgänge, sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad größer 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen unzulässig.

C.7 Starkregen

Für die Gemeinde Sersheim liegt durch die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen GmbH ein Kommunales Starkregenrisikomanagement (September 2025) vor. Für das Plangebiet selbst besteht kein wesentliches Risiko. Für den Risikobereich Ludwigsstraße gegenüberliegend wird folgendes beschrieben:

„Im Bereich der Vaihinger Straße besteht ein Senkenbereich in dem sich Oberflächenwasser ansammelt. Über das Bankett fließt das Wasser in die Ludwigstraße ab. Dort kann das Wasser aufgrund der Riegelbebauung nicht ungehindert abfließen und führt zu Überflutungen, bevor es durch Baulücken hindurch wild abfließt."



Abbildung 1 Risikobereich Ludwigstraße

Neben Maßnahmen im Außenreich, um die Zuflüsse zu reduzieren ist, wurden auch Maßnahmen für den Innenbereich ausgearbeitet. Für den Bereich der Vaihinger Straße wird nachfolgende Maßnahme aufgeführt:

Bereich 5: Senkenbereich Ludwigstraße		
Maßnahmen	**Prüfung**	**Zuständigkeit**
Wall/Hochbord entlang Vaihinger Straße herstellen, um Zufluss zu Senkenbereich Ludwigstraße zu unterbinden	Planung	Ingenieurbüro



Abbildung 33: Maßnahmen Senkenbereich Ludwigstraße

C.8 Erneuerbare Energien

Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden und Gebäude in Niedrigenergiebauweise auszuführen. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen gemäß des Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird verwiesen.

D Pflanzenliste

D.1 Pflanzenliste 1 Bäume

Pflanzgröße: Stammumfang mindestens 18-20cm

Geeignete großkronige Arten

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus petraea
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata

Geeignete mittelkronige Arten

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

D.2 Pflanzenliste 2 Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

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 (Erdmassenaus-gleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist grundsätzlich an-zustreben. 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) abzuschieben (§ 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.

LANDKREIS
LUDWIGSBURG



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 Rekultivierungs-zwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaß-nahmen. 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). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: UMWELT@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-43267).

KMB PLAN | WERK | STADT GMBH
Austraße 131
74321 Bietigheim-Bissingen

07141/44 14- 0
mailbox@KMBonline.de
www.KMBonline.de