



# Gemeinde Appenweier

## Bebauungsplan "Blaulichtzentrum" in Appenweier

### Schriftlicher Teil Entwurf

Stand: 13.10.2025

# A Planungsrechtliche Festsetzungen

## A.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 581) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

## A.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist festgesetzt als:

### **Fläche für Gemeinbedarf „Blaulichtzentrum“**

- Die Abgrenzung erfolgt im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- Es wird eine Teilfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie zwei Teilflächen mit Zweckbestimmung „Katastrophenschutzzentrum“ bzw. „Rettungswache“ ausgewiesen.
- Zulässig sind bauliche Anlagen für die jeweiligen Rettungsorganisationen zur
  - Unterbringung der Fahrzeuge
  - Materiallagerung
  - Verwaltungs- und Schulungsräume
  - Umkleide-, Aufenthalts- und Ruheräume für Einsatzkräfte im Dienst
  - sonstige zum Betrieb erforderliche Anlagen.

## A.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

### A.3.1 Grundfläche / Grundflächenzahl

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Grundfläche festgesetzt für:

- Feuerwehr 1.475 m<sup>2</sup>

**Schriftlicher Teil****Fassung: Entwurf**

- Katastrophenschutzzentrum	650 m <sup>2</sup>
- Rettungswache	650 m <sup>2</sup> .

Die Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Hofflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Hierbei sind alle Flächen einzurechnen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung einen Berechnungsfaktor von 0,8 (z.B. Rasen- oder Splittfugenpflaster) bis 1,0 (vollversiegelt) erfüllen.

**A.3.2      Höhe baulicher Anlagen****Höhe und Bezugspunkt**

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Feuerwehr mit 145,35 NHN festgesetzt.

Für das Gesamtgebiet wird eine Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist der Schlauchturm der Feuerwehr. Hierfür ist auf einer maximalen Fläche von 20 m<sup>2</sup> eine Gebäudehöhe von 14,00 m zulässig.

Die Gebäudehöhe wird von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis zum höchsten Punkt des Gebäudes gemessen, unabhängig von der Dachform.

Die ausgeführte Dachfläche darf durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Fläche des Gebäudes um maximal 1,00 m Höhe überschritten werden.

Mit technischen Einrichtungen wie Aufzüge, Lüftungsanlagen etc., kann auf maximal 5 % der Gebäudefläche, die ausgeführte Gebäudehöhe um 3,00 m überschritten werden.

**A.4      Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)**

Im Plangebiet ist eine besondere (abweichende) Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäude zulässig sind, die mit den Merkmalen der offenen Bauweise (seitliche Abstandsflächen) errichtet werden, deren Längenentwicklung jedoch 50,0 m übersteigt.

**A.5      Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

**A.6      Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Baugebiet zulässig.

**Schriftlicher Teil****Fassung: Entwurf**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Stellplätze (V8)**

Die notwendigen Stellplätze sind dann außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie in wasserdurchlässigen Belägen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,8 erfüllen (z.B. Rasen- oder Splittfugenpflaster), hergestellt werden. Die Fahrgassen dürfen vollversiegelt sein.

Die notwendigen Stellplätze für alle Rettungsorganisationen sind nach den zum Bauantrag gültigen Fassungen folgender Vorschriften zu ermitteln:

- Einsatzkräfte nach DIN 14092-1<sup>1</sup> i.V.m. DGUV 205-008 „Sicherheit im Feuerwehrhaus“<sup>2</sup>,
- Verwaltung und Schulung nach VwV Stellplätze<sup>3</sup>

Weitere nicht notwendige Stellplätze sind als Ausnahme zulässig, sofern ihr Bedarf nachgewiesen wird und sie in wasserdurchlässigen Belägen, die nach der gemeindlichen Abwassersatzung mindestens einen Berechnungsfaktor von 0,4 erfüllen (z.B. Schotterrasen, Rasenwaben, Rasengittersteine), hergestellt werden. Das gilt auch für die Fahrgassen.

**A.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der Verkehrsflächen hat darstellenden Charakter und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Im zeichnerischen Teil sind folgende Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- „Rettungszufahrt“ – zulässig sind hier Verkehrsflächen für Einsatzfahrzeuge und private Fahrzeuge von Einsatzkräften
- „Rettungszufahrt PKW und landwirtschaftlicher Verkehr“ - zulässig sind hier private Fahrzeuge von Einsatzkräften sowie landwirtschaftliche Fahrzeuge

**A.8 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)****V5 - Regenwassermanagement**

---

<sup>1</sup> DIN 14092-1 „Feuerwehrhäuser“ - Teil 1: Planungsgrundlagen

<sup>2</sup> „Sicherheit im Feuerwehrhaus“ Sicherheitsgerechtes Planen, Gestalten und Betreiben; Information 205-008 der DGUV (Deutsche gesetzliche Unfallversicherung)

<sup>3</sup> Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)

**Schriftlicher Teil****Fassung: Entwurf**

Die Abwässer sind getrennt voneinander zu sammeln und abzuleiten. Das anfallende Schmutzwasser ist in die örtliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

Die auf einer Fläche von maximal 6.500 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche anfallenden Regenwässer dürfen ungedrosselt in die örtliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ist nachzuweisen, dass die bisher an die Regenwasserkanalisation angeschlossene Fläche nicht überschritten wird.

Zusätzliche versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind breitflächig oder in Mulden über belebte Bodenschichten vor Ort zu versickern. Die Bemessung muss nach den Regelungen des Arbeitsblattes „DWA-A 138-1: Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ (Oktober 2024) erfolgen [3]. Sollten für die technische Versickerung ungeeignete Bodenverhältnisse vorliegen, kann eine ausreichende Versickerungsfähigkeit durch Bodenaustausch oder den Anschluss an ausreichend durchlässige Bodenschichten mittels Durchstiche erfolgen. Entsprechende Nachweise sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Eine zusätzliche Ableitung des Niederschlagswasserabflusses in den Regenwasserkanal ist nur in Ausnahmefällen zulässig; in diesem Fall muss der Abfluss auf einen natürlichen Gebietsabfluss von maximal 15 l/(s\*ha) gedrosselt werden; ein entsprechendes Regenrückhaltevolumen ist dann bereitzustellen. Die Bemessung der Regenwasserrückhalteanlage muss in diesen Fällen nach den „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser: Regenrückhaltung“ der LfU von 2006 in Verbindung mit dem Arbeitsblatt „DWA-A 117: Bemessung von Regenrückhalteräumen“ erfolgen.

**V6 - Grundwasserschutz / Metalloberflächen**

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus Kupfer, Blei, Zink und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

**A.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)****V7 - Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen**

Im zeichnerischen Teil sind öffentliche Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün festgesetzt.

Alle nicht befestigten Flächen sind insektenfreundlich zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Lose Material- und Steinschüttungen sind unzulässig.

Eine flächige Bodenabdeckung über Folie, Vlies oder Gewebeauflagen ist als Grundstücksversiegelung in die im Bebauungsplan genehmigte Grundflächenzahl einzubeziehen.

## **A.10 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

#### **V1 – Bauzeitenbeschränkung / Baufeldräumung**

Die Baufeldräumung (Fällungen von Bäumen, Gehölzarbeiten) darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (diese geht von Anfang März bis Ende September). Die Gehölze und andere Strukturen sind oberflächlich zurückzuschneiden und/oder zu entfernen. Wurzelstöcke verbleiben zunächst im Boden. Im darauffolgenden Frühjahr sind die Wurzelstöcke je nach Witterung ab Ende März bis Anfang April, wenn Reptilien aus ihrer Winterruhe erwachen, zu roden.

#### **V2 - Vergrämung von Eidechsen**

Die Vergrämung der Tiere muss während der Aktivitätszeit der Tiere erfolgen, entweder vor der Eiablage (Anfang März bis Ende April) oder nach Schlupf der Jungtiere (Mitte August bis Anfang Oktober); Die Aktivität der Eidechsen ist durch eine geschulte Fachkraft zu überprüfen.

Die Vegetation wird bis zur Aufstellung des Reptilienschutzzauns (s. Maßnahme V3) kurzgehalten. Die Mahd auf den Rasen/Wiesenflächen erfolgt mit nicht kreisendem Mähwerk oder außerhalb der Tages-Aktivitätszeiten der Eidechsen (früh morgens oder spät abends). Das Mahdgut wird abgeräumt.

Räumungsarbeiten mit Maschineneinsatz (z. B. Wurzelrodung, ggf. Entfernung Bodenplatten) sind unter Anweisung bzw. Beisein einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Dabei aufgefundene Individuen werden von der ÖBB aus dem Baubereich geleitet oder abgefangen und in geeignete Flächen im Umfeld verbracht.

#### **V3 - Aufstellung Reptilienschutzzäune**

Reptilienschutzzäune sind im Anschluss an die Vergrämung (s. Maßnahme V2) bzw. i. d. R. bis spätestens Anfang Mai zu stellen. Die Zäune sind so lange funktionsfähig zu erhalten, bis eine (Wieder-)Besiedlung des Baubereichs während der Bauzeit durch Eidechsen ausgeschlossen werden kann.

#### **V12 - Farbwahl**

Zur Minimierung der Wärmeabstrahlung wird für Dachflächen ein Albedowert von mindestens 0,3, für Fassaden von 0,7 festgesetzt. Begrünte Dach- und Fassadenflächen oder von Solaranlagen überdeckte Flächen sind davon ausgenommen.

#### **V14 - Außenbeleuchtung**

Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder). Die

**Schriftlicher Teil****Fassung: Entwurf**

Leuchtkegel der Lampen werden gezielt auf die Nutzflächen ausgerichtet (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln  $> 70^\circ$  sind zu vermeiden. Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max.  $40^\circ \text{C}$ . Die Beleuchtung ist auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken. Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten.

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Das Eingriffsdefizit von insgesamt 50.890 Ökopunkten wird ausgeglichen durch:

Maßnahme „URL001 - Umgestaltung Holchenbach“ aus dem Ökokonto der Gemeinde Appenweiler. Die Maßnahme ist in der Anlage D2 näher erläutert. Von den ermittelten 913.500 Ökopunkten, die durch diese Maßnahme generiert wurden, sollen 50.890 Ökopunkte dem Eingriff durch das Blaulichtzentrum zugeordnet werden.

**A.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil gekennzeichnet ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der badenovaNetze für eine Gashochdruckleitung. Diese Leitungen dürfen weder mit Hochbauten überbaut, überpflanzt noch in ihrem Betrieb gestört werden. Eine Überbauung mit Stellplätzen ist mit Genehmigung des Netzbetreibers zulässig.

**A.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)****A.12.1 Immissionen****Maßgebliche Außenlärmpegel (siehe auch zeichnerischer Teil)**

Innerhalb des Plangebietes sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.

Auf der Grundlage der in den Anlagen 19/20 der Gutachterlichen Stellungnahme<sup>4</sup> dargestellten, ermittelten resultierenden Außenlärmpegel (siehe Anlage) errechnet sich das erforderliche bewertete Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der gesamten Außenfläche eines schutzbedürftigen Raums nach dem in DIN 4109-2 (2018-01) beschriebenen Verfahren wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} + K_{AL}$$

und  $K_{AL} = 10 \times \lg (S_S / (0,8 \times S_G))$  in dB (Gleichung 33 der DIN 4109-2)

mit

$L_a =$  resultierender Außenlärmpegel in dB(A)

---

<sup>4</sup> Gutachterlichen Stellungnahme; Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim vom 20.08.2025

**Schriftlicher Teil****Fassung: Entwurf**

$K_{\text{Raumart}}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

$S_s$  = vom Raum aus gesehene gesamte Außenfläche in  $\text{m}^2$

$S_G$  = Grundfläche des Raums in  $\text{m}^2$

Hierbei sind die Anlagen 19 und 20 der Gutachterlichen Stellungnahme<sup>4</sup> maßgebend (siehe Anlage).

Sofern vor einzelnen Außenflächen eines Raums unterschiedliche resultierende Außenlärmpegel vorliegen, ist gemäß dem in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 beschriebenen Verfahren noch der Korrekturwert  $K_{\text{LPB}}$  zu berücksichtigen. Dieser Korrekturwert "... berechnet sich aus der Differenz des höchsten an der Gesamtfassade des betrachteten Empfangsraums vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegels und des auf die jeweils betrachtete Fassadenfläche einwirkenden geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels".

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens der jeweils aktuell gültigen Richtlinien nachzuweisen. Ausnahmen sind zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass zum Beispiel an lärmabgewandten Gebäudeseiten, der maßgebliche Außenlärmpegel geringer ist.

**Einsatz von Lüftungsanlagen (siehe auch zeichnerischer Teil)**

Innerhalb des Plangebiets sind keine dem Nachtschlaf dienenden Räume zulässig. Dennoch wird empfohlen Ruheräume und ähnlich sensibel genutzte Räume möglichst zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten und an Fassadenabschnitten mit Beurteilungspegeln "nachts" von  $L_{r,n} > 50 \text{ dB(A)}$ , welche ausschließlich über offenbare Fenster in dieser Fassade belüftet werden können, eine technische Belüftung vorzusehen.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen die Anlagen 17 und 18 der Gutachterlichen Stellung.

**A.13 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)****V12 und V 17- Baumpflanzungen**

Für je 10 ausgewiesene Stellplätze bzw. je 500  $\text{m}^2$  Hoffläche ist mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume, die erhalten bleiben können, dürfen an der Gesamtzahl der Bäume zum Abzug gebracht werden.

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen aus heimischer Zucht zu pflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Pflanzung sind mind. 12  $\text{m}^3$  Wurzelraum vorzusehen. Die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten.



**Schriftlicher Teil****Fassung: Entwurf**

Vorzugsweise sind Pflanzen aus folgender Liste zu wählen:

**Bäume**

Acer campestre	Feldahorn, Maßholder
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winter-/Steinlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

## **B Nachrichtlich übernommene Hinweise (§9 Abs. 4 und 6 BauGB)**

### **B.1 Archäologische Denkmalpflege**

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](mailto: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.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den einzelnen Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **B.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens / Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen vor. Der Aushub ist dennoch auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die Maßnahmen und Vorgaben der „Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung“ (Mantelverordnung) des Bundes zu beachten. Es dürfen ausschließlich unbelastete Materialien zum Einbau kommen. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

**Schriftlicher Teil****Fassung: Entwurf**

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen. Im Rahmen von Baumaßnahmen soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

**B.3 nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften**

Sofern im Bebauungsplan auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften oder DIN-Normen verwiesen wird, können diese im Bauamt der planaufstellenden Gemeinde eingesehen werden.

DIN 14092-1	Feuerwehrrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen DIN 4109 Schallschutz im Hochbau"
DIN EN 1997-2	Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds
DIN 4020	Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2
DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
DIN 19731	Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut

**Schriftlicher Teil****Fassung: Entwurf**

DWA-A 138-1	Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“
DWA-A 117	Bemessung von Regenrückhalteräumen
FLL	Empfehlungen der Forschungsgesellschaft Landschafts- entwicklung und Landschaftsbau e.V. - Empfehlungen für Baumpflanzungen

**B.4 Baugrund / Geotechnik**

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. 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Für alle mit mechanischer Kraft angetriebenen Bohrungen z. B. im Zuge von Baugrunduntersuchungen / -gründungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht nach §4 Lagerstättengesetz. Hierfür steht unter [www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen](http://www.lqrb.uni-freiburg/grb/Service/bohranzeigen) eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

**B.5 Baumpflanzungen - Sicherheitsabstände zu erdverlegten Leitungen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5m zu erdverlegten Leitungen einzuhalten, oder es sind geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1m Tiefe anzubringen.

**B.6 Hinweise aus dem Merkblatt Bebauungsplan vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal [www.hochwasserbw.de](http://www.hochwasserbw.de) Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist über die Internetseite des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (<http://www.bmvi.de>) zu finden.

**B.7 Bereitstellung Abfallbehälter / gelbe Säcke**

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

**Schriftlicher Teil****Fassung: Entwurf****B.8 V16 - Vogelschutz**

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutz (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen).

**B.9 Darüber hinaus sind auch Lärmschutzwände, Brückengeländer, Einhausungen von Bushaltestellen etc. so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernis wahrgenommen werden können. Hierbei ist sich ebenfalls an den Vorgaben der Schweizer Vogelschutzwarte zu orientieren (vogelwarte.ch, 2022).**

**Grundwasserschutz**

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Fundamentunterkante ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über dem mittleren bekannten Grundwasserstand liegt. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

**B.10 V9 - Dachbegrünung**

Eine Begrünung der flachgeneigten Dachflächen bis 15° Neigung mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten (extensive Dachbegrünung) wird empfohlen.

Bei der Artenauswahl sind die Empfehlungen der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau zu extensiven Dachbegrünungen zu beachten.

Eine Kombination von Dachbegrünung mit Photovoltaik-Anlagen wird begrüßt.

#### **B.11 V10 - Zisternen**

Die Anlage von Zisternen zur Speicherung von Niederschlagswasser für die Bewässerung von Grünflächen und ggf. als Brauchwasser wird empfohlen.

#### **B.12 V11 - Fassadenbegrünung**

Soweit möglich sollten Fassaden insbesondere in süd- und westexponierter Lage begrünt werden.

#### **B.13 V15 und V18 - Kleintierschutz**

Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken sollten kleintier- und vogelsicher abgedeckt werden. Bordsteine und andere Kanten über 5 cm Höhe sollten vermieden werden. Wo möglich sollte ein höhengleicher Ausbau der Verkehrsflächen erfolgen.

Zäune sollten mit ihrer Unterkante mind. 15 cm Abstand vom Boden haben. Die Verwendung von Stacheldraht ist im bodennahen Bereich unzulässig. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

#### **B.14 Maßnahmen während der Baudurchführung**

##### **V4 - Boden-/Grundwasserschutz in Bau-/Betriebsphase**

Das Gelände sollte nur bereits bestehende (Zufahrts-)Straßen oder Baustraßen angedient werden und nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sind die Voraussetzungen für eine witterungsbedingte Befahrbarkeit nicht gegeben, sind entsprechende lastenverteilende Maßnahmen für Baustraßen, Baustelleneinrichtungs- und andere Baunebenflächen zu treffen.

Auf den Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit Sicherungssystemen gegen den Austritt von Schmierstoffen und Hydrauliköl (technisch neuester Stand) ist zu achten. Auffangwannen und Bindemittel sind in ausreichender Menge und Kapazität auf der Baustelle vorzuhalten. Auf den Einsatz geeigneter, biologisch leicht abbaubarer Schmier- und Hydrauliköle ist zu achten. Im Havariefall, mit Austritt schädlicher Stoffe in den Boden, ist ein Bodenaustausch und eine fachgerechte Entsorgung vorzusehen.

Im Bauablauf sind zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials die DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Bei Erdarbeiten ist Ober- und Unterbodenmaterial gemäß DIN 19731 getrennt abzutragen und qualitätserhaltend getrennt zwischenzulagern und lagegerecht (Unter-/Oberboden) wieder einzubauen.

Bei Bodenabtrag und Wiedereinbau sowie bei der Verwendung externer Substrate sind die Richtlinien der BBodSchV, die Materialwerte und -klassen nach

**Schriftlicher Teil**

**Fassung: Entwurf**

der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie die Regelungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes einzuhalten.

Bei der Errichtung der Anlagen ist das Entstehen von Wasserwegsamkeiten durch entsprechende Einbautechnik sowie sorgfältiges Arbeiten zu vermeiden (Erosionsschutz).

Der Wiedereinbau von Boden vor Ort hat Vorrang vor Verwendung/Entsorgung außerhalb der Baustelle. Auf die Anforderungen gem. § 3 bis § 6 BBodSchV wird verwiesen.

Bodenverdichtungen sind nach Bauende mit geeigneten Lockerungsverfahren zu rekultivieren

Appenweier, den

Viktor Lorenz  
Bürgermeister

Achern, den



Planverfasser

## C Ausfertigung

Die schriftlichen Festsetzungen entsprechen dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2025. Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Appenweier, den \_\_\_\_\_  
Viktor Lorenz  
Bürgermeister

## D Anlagen

### D.1 Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme

Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans, Ettenheim vom 20.08.2025

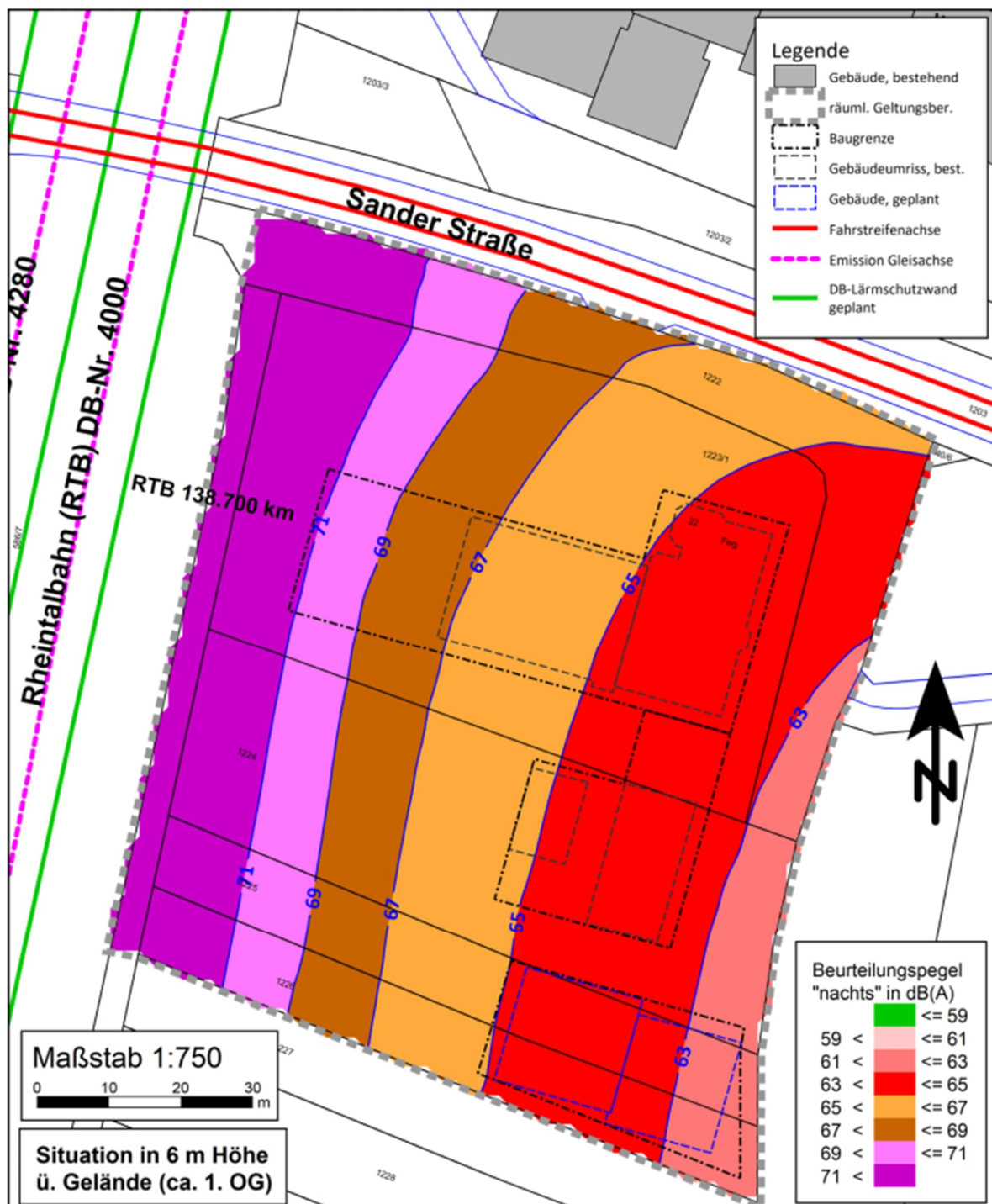
Büro für Schallschutz  
 Dr. Jans

**Entwurf** Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6843/911

Anlage 17

Bebauungsplan "Blaulichtzentrum" in Appenweiler

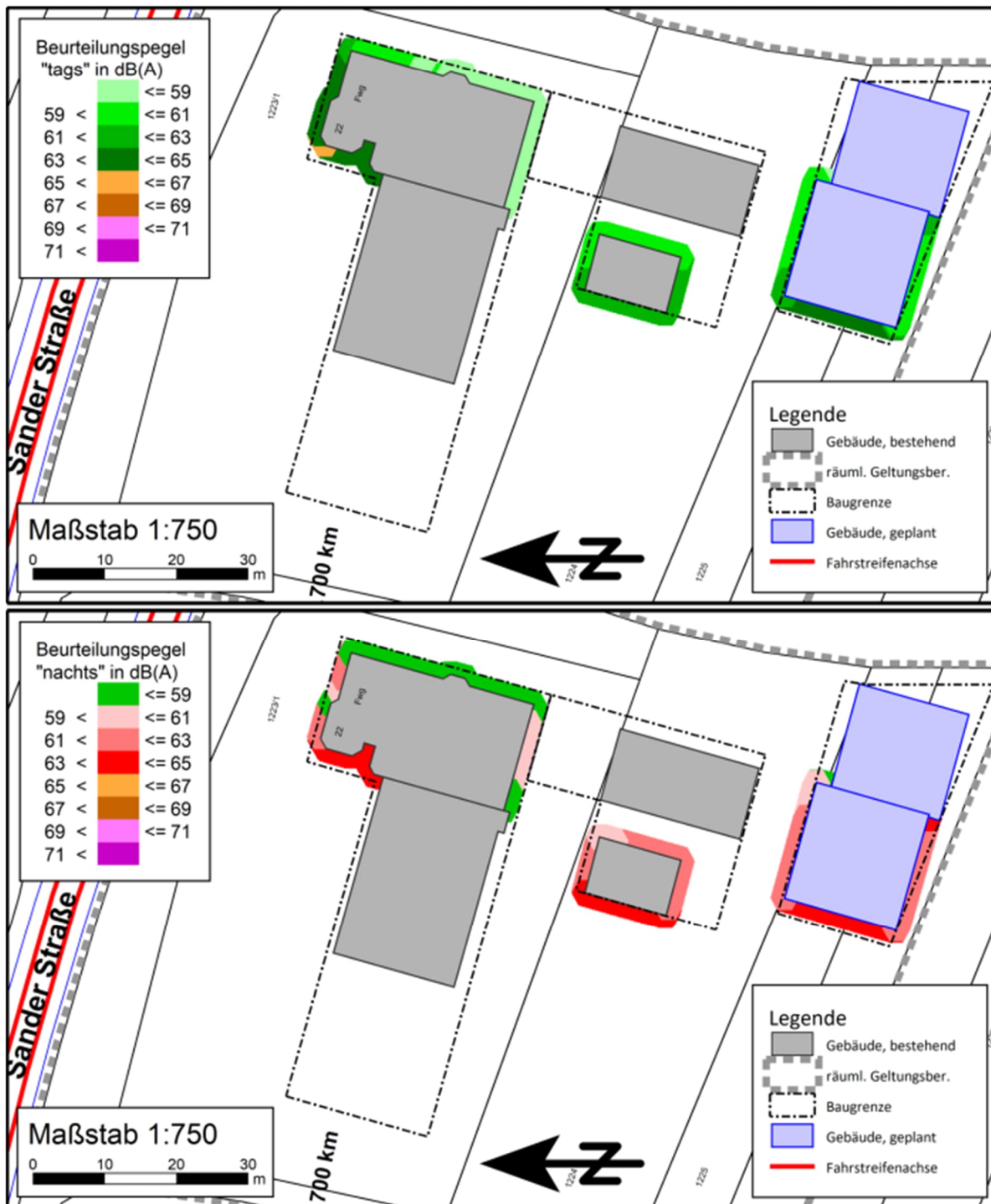
- flächenhafte Darstellung der in 6 m Höhe über Gelände (1. Obergeschoss) ermittelten, durch den zukünftigen Schienen- und Straßenverkehr hervorgerufenen Beurteilungspegel **"nachts"**  
 Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.3





Bebauungsplan "Blaulichtzentrum" in Appenweier

- fassadenweise Darstellung der im jeweils ungünstigsten Geschoss von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen durch den zukünftigen Schienen- und Straßenverkehr hervorgerufenen Beurteilungspegel "tags" (oben) und "nachts" (unten); Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.3



**Schriftlicher Teil**

**Fassung: Entwurf**

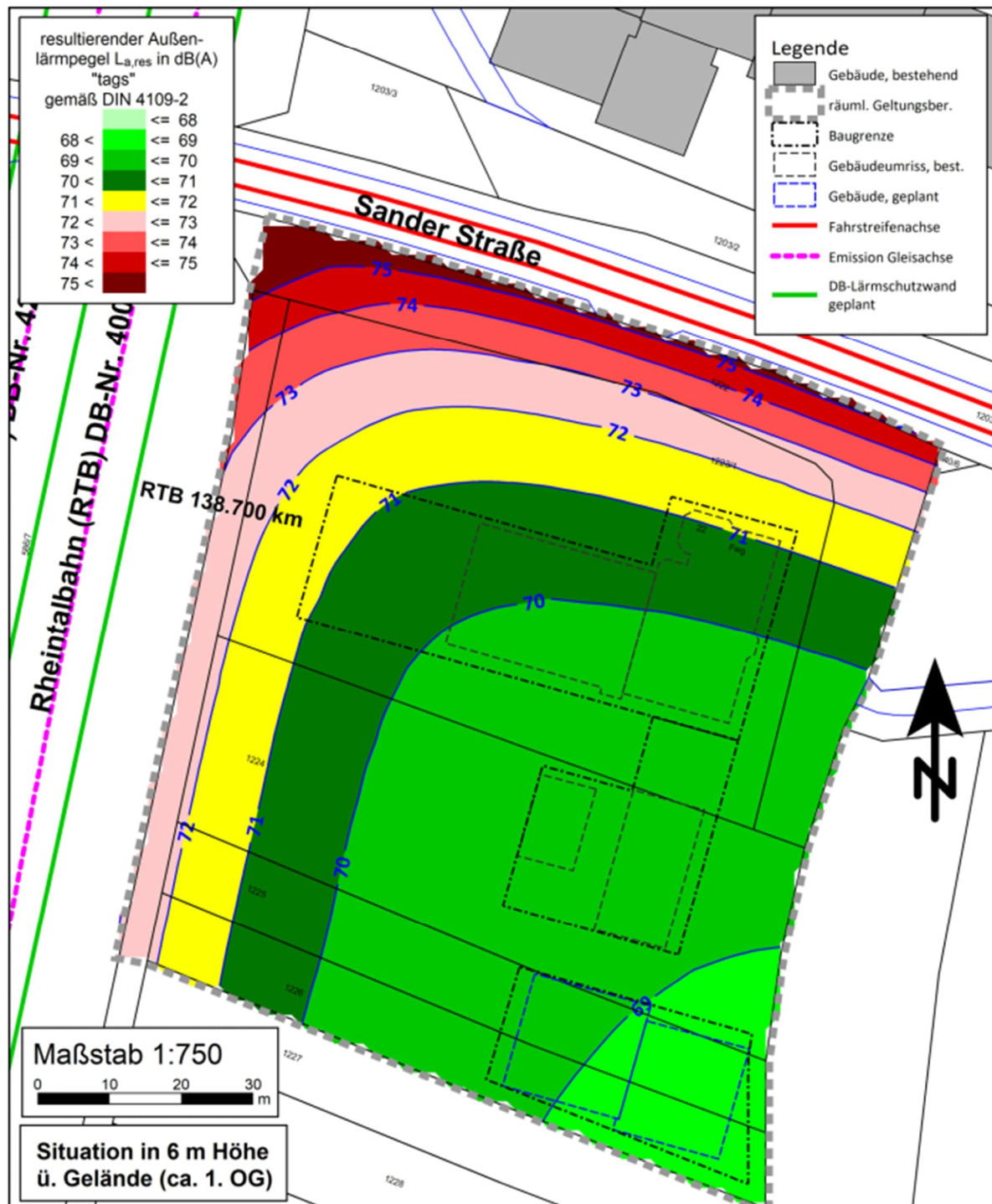
Büro für Schallschutz  
Dr. Jans

**Entwurf** Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6843/911

Anlage 19

Bebauungsplan "Blaulichtzentrum" in Appenweiler

- flächenhafte Darstellung der aus der Überlagerung der maßgeblichen Außenlärmpegel des Verkehrslärms "tags" und des Gewerbelärms in 6 m Höhe über Gelände (1. Obergeschoss) ermittelten resultierenden Außenlärmpegel ( $L_{a,res}$ )  
Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.4 und 6.2.1



**Schriftlicher Teil****Fassung: Entwurf**Büro für Schallschutz  
Dr. Jans**Entwurf** Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6843/911

Anlage 20

## Bebauungsplan "Blaulichtzentrum" in Appenweiler

- fassadenweise Darstellung der im jeweils ungünstigsten Geschoss von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen aus der Überlagerung der maßgeblichen Außenlärmpegel des Verkehrslärms "tags" und des Gewerbelärms in 6 m Höhe über Gelände (1. Obergeschoss) ermittelten resultierenden Außenlärmpegel ( $L_{a,res}$ ); Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 5.4 und 6.2.1



## D.2 Auszug aus dem Ökokonto der Gemeinde Appenweier

IFÖ

W. Röske

### Bebauungsplan „Blaulichtzentrum“ Naturschutzrechtlicher Ausgleich - Ökokonto

Im Umweltbericht zum Bplan „Blaulichtzentrum“ wurde ein Ausgleichsdefizit in Höhe von insgesamt 50.890 Ökopunkten ermittelt.

Zum Ausgleich dieses Kompensationsdefizits können nach Rücksprache mit der Gemeinde anteilig Ökopunkte zugeordnet werden, die im Zuge der Renaturierung des Stangen- bzw. Holchenbachs durch u.a. Pflanzungen von standortgerechten Bachufergehölzen geschaffen wurden (Maßnahme URL001).

Die Maßnahme wurde von der Gewässerdirektion Offenburg durchgeführt und finanziert. Zur Durchführung dieser Maßnahme hatte die Gemeinde Appenweier Flächen zur Verfügung gestellt und alle mit der Aufwertungsmaßnahme verbundenen Ökopunkte wurden der Gemeinde gutgeschrieben. Für die Maßnahme URL001 wurde ein rechnerischer ökologischer Mehrwert von 913.500 Punkten ermittelt.

Für den Bplan „Blaulichtzentrum“ werden Punkte in Höhe 50.890 abgebucht.

Es verbleibt für die Maßnahme URL001 ein Guthaben in Höhe von 331.873, das für weitere Maßnahmen der Gemeinde in Anspruch genommen werden kann (Stand 13.10.2025).

#### Kontoauszug Ökokonto Appenweier:

Stand:	13.10.2025	
		URL001 (Umgestaltung Holchenbach)
	Pc	913.500
14.06.2010	Bplan Griessenrain	
18.11.2010	Radweg APP-Zimmern	32.554
	Bplan Fröschenbündt	
28.04.2006	Runz III	16.898
23.05.2007	Treff-Markt	8.064
23.05.2007	Edeka-Markt	39.284
14.04.2010	Bplan Wörth	41.600
14.07.2016	Bplan Langmatt	
05.11.2019	Bplan Sommerfeld, 1. Änd.	
30.06.2025	Bplan Ebersweier Weg II	296.870
30.06.2025	Bplan Frankenweg	95.467
13.10.2025	Bplan Blaulichtzentrum	50.890
	Abbuchungen S	581.627
13.10.2025	Kontostand	331.873

W. Röske, 13.10.2025