

**Gemeinde Bempflingen**

**Bebauungsplan**

# **„1. Änderung des Bebauungsplans Mittelstädter Straße – Bereich Am Ermskanal 4“**

**vom 27.01.2026**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

## **HINWEISE**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Starkregen
- 2 Bodenschutz
- 3 Bodendenkmale
- 4 Geotechnik
- 5 Wasserschutzgebiet
- 6 Verbot von Schottergärten
- 7 Artenschutz
- 8 Nisthilfen
- 9 Maßnahmen zur Vorbeugung von Vogelschlag
- 10 Insektenfreundliche Beleuchtung
- 11 Grünflächen
- 12 Nutzung solarer Strahlungsenergie
- 13 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

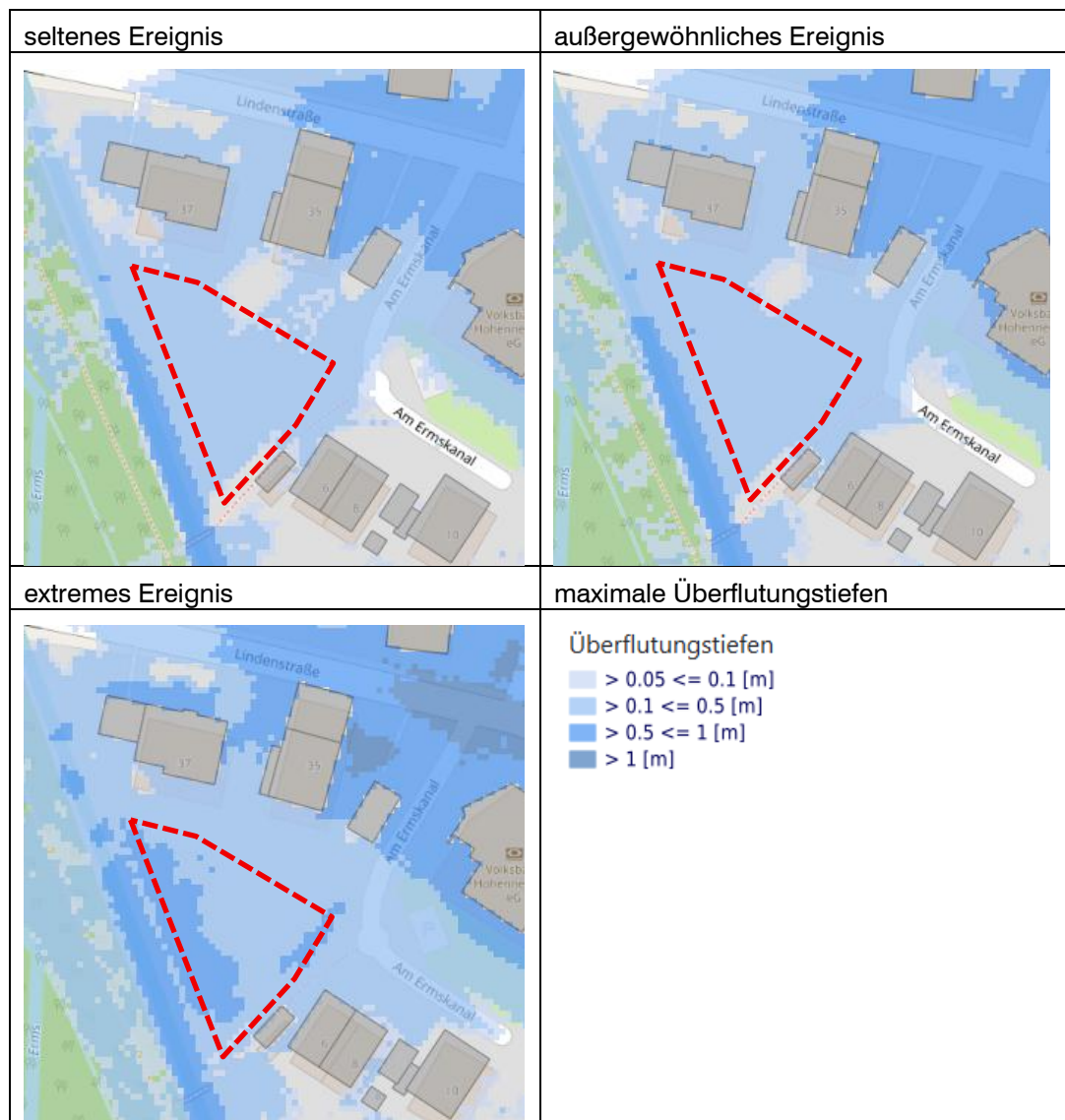
Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

# 1 Starkregen

Für die Gemeinde Bempflingen wurde von itr-GmbH Beratende Ingenieure ein Kommunales Handlungskonzept zur Vermeidung bzw. Verminderung von Schäden infolge von Starkregenereignissen erstellt. Gemäß Starkregenrisikokarte wird das Plangebiet bei Starkregen überflutet. Hierauf ist bauseits mit entsprechenden Maßnahmen zu reagieren.



**Abbildung 1:** Kommunales Handlungskonzept zur Vermeidung bzw. Verminderung von Schäden infolge von Starkregenereignissen, Gemeinde Bempflingen und Kleinböttlingen, itr-GmbH Beratende Ingenieure, 16.11.2022.

## 2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen.

Auf die Pflicht zum Schutz der Oberbodens nach § 202 BauGB und dessen fachgerechte Sicherung sowie Verwertung wird hingewiesen. Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind grundsätzlich vor Vergeudung zu schützen und möglichst hochwertig zu verwerten.

Es gilt, die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen (§§ 1, 4 und 7 BBodSchG).

Die Einhaltung folgender Normen werden empfohlen:

- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05,
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06,
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung des Bauvorhabens auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 (3) LKreiWiG hinzuwirken ist. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine bestgeeignete Maßnahme und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt ein Abfallverwertungskonzept gem. §3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 (3) LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

## 3 Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## 4 Geotechnik

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus Talablagerungen des Neckars (Auenlehm über Talkies). Der Talkies kann örtlich Schlicklinsen enthalten. Der felsige Untergrund wird von Sandstein- und Tonsteinbänken der Stubensandstein-Formation gebildet. Der Flurabstand des Grundwassers ist voraussichtlich gering.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzung, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumigen deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder vor Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es wird empfohlen:

- Bauteile, die im Grundwasser liegen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Aufgrund der Lage in Gewässernähe wird dies grundsätzlich empfohlen.
- Gegen eine vorübergehende Gewässerabsenkung während der Bauzeit werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Es ist jedoch ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Pläne mit Beschreibung sind beim Landratsamt Esslingen – untere Wasserbehörde – einzureichen.
- Dauerende Grundwasserabsenkung oder -ableitungen sind nicht zulässig.

## 5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb von Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „In der Enge - Bempflingen“ (LKUBW-Nr. 116-028). Im hier genutzten quartären Grundwasserleiter steht der Wasserspiegel oberflächennah an. Eingriffe in die geringmächtigen Deckschichten sind soweit wie möglich zu reduzieren, jegliche Festsetzungen oder Mobilisierung von Schadstoffen ist zu vermeiden.

## 6 Verbot von Schottergärten

Das nach § 21a NatSchG geltende Verbot von Schottergärten ist zu beachten. Demnach ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige

Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

## **7 Artenschutz**

Die Bestimmungen des BNatSchG und des NatSchG BW zum Artenschutz sind zu beachten. Insbesondere auf das Verbot gem. §39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen, wodurch die Rodung von Gehölzen nur innerhalb des Zeitraumes von Oktober bis Februar zulässig ist.

## **8 Nisthilfen**

Die vorhandenen künstlichen Nisthilfen sind vor Baubeginn und außerhalb der Brutvogelzeit an geeigneten Stellen in unmittelbarer Umgebung anzubringen.

## **9 Maßnahmen zur Vorbeugung von Vogelschlag**

Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist auf die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu achten. Geeignete Maßnahmen können den Vorgaben der Schweizerischen Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ aus 2022), des BUND NRW („Vogelschlag an Glas“) sowie der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelwarte („Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ aus 2011) entnommen werden.

## **10 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Gebäudebeleuchtungen sind in Bezug auf Art und Umfang insektenfreundlich zu gestalten. Insbesondere sind kurzweiliges Licht und unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und abgeschlossene Lampengehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden, sowie Bewegungsmelder zu verwenden.

## **11 Grünflächen**

Eingrünungen, Anpflanzungen und andere Begrünungsmaßnahmen sind unter Verwendung von gebietsheimischem und standortgerechten Staat- und Pflanzgut auszuführen.

## **12 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird hingewiesen.

## 13 **Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.