

5.11 Besondere Nutzungsregelungen

Vorschriften und Maßgaben

Im Bereich von Verkehrsstrassen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen können verschiedene Anbau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Sie müssen in den weiteren Bauleitplanungen beachtet werden.

Straßenanlagen (außerorts)

Bundesautobahnen	2 x 40 m	x 100 m	(Zustimmung der Oberen Landesstraßenbehörde)
Bundesstraßen	2 x 20 m	x 40 m	

Bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten (ohne direkte Erschließungsfunktionen für anliegende Grundstücke) besitzen gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg v. 11.05.92 nachstehende Anbaubeschränkungen:

(innerorts)

Landesstraßen	2 x 20 m	x 40 m	(Zustimmung der Unteren Verwaltungsbehörde im Be-
Kreisstraßen	2 x 15 m	x 30 m	nehmen mit Straßenbauamt)

Bahnanlagen

Längs der Strecke von Eisenbahnen dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 50 m, Lichtreklamen bis zu 200 m (siehe bei Industrie- und Gewerbegebieten) von der Mitte des nächsten Gleises nicht errichtet oder geändert werden, wenn dadurch die Betriebssicherheit der Bahn gefährdet wird (LEisenbG v. 29.05.92).

Hochspannungsleitungen

Für Elt-Freileitungen gelten hinsichtlich der seitlichen Anbaufreiheit folgende Schutzstreifenbreiten (siehe auch DIN VDE 0210 und 0105):

380 KV	2 x 35 m	insg. 70 m
220 KV	2 x 30 m	insg. 55-70 m
110 KV	2 x 25 m (DB 2 x 19m)	insg. 45-60 m
20 KV		insg. 20-30 m

Genauere Abstände sind im Einzelfall mit dem Versorgungsunternehmen bestimmen. Eine andere Nutzung nur bedingt und im Einvernehmen mit dem jeweiligen Leitungsträger zulässig ist. Sicherheitsrelevante Belange, insbesondere nach DIN VDE 0210 und 0105, sind zu beachten.

Waldabstände an Freileitungen

Die Abmessungen von Waldschneisen bestimmen sich nach VDEW - Orientierungshilfe zur Trassenpflege 1993 und Richtlinien der jeweiligen Versorgungswerke. Berücksichtigt wurde im Profil ein Ausschwingbild, das sich bei einem durchhängenden Leiterseil und üblichen Mastabständen ergibt.

Gefestigter Waldrand (angeschlagenes Leiterseil + 5 m):	2 x 22 m
Ungefügter Waldrand (Berücksichtigung Baumfall):	2 x 36 m

Gegenüber Bebauung: 30 m Abstand (mit Novellierung der LBO bestand erstmals die Absicht, den Regelabstand aufzuheben).

Waldabstände von Siedlungen

Maßgebliche Bestimmungen bei Bauen in Waldnähe:

- § 4 (3) LBO Baden-Württemberg (Regelwaldabstand)
- MLR-Erläß v. 06.02.90,
- VGH-Urteil Baden-Württemberg v. 06.03.85.

Nach VGH-Urteil stellt die Erschwerung einer ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung und daraus resultierender Gefahrensituationen öffentliche Belange i.S.d. § 57 (2) LBO dar. Die Vermeidung von Gefahrensituationen für Leben und Gesundheit sowie Bewirtschaftungerschwernisse sind mit einer Ausnahme von § 4 (3) LBO nicht zu vereinbaren, so daß Ermessensentscheidungen der Baurechtsbehörde nach Maßgabe des § 56 (2) LBO nicht anstehen können.

Gashochdruckleitungen

Sicherheitsabstand gegenüber Bebauung: 20-25 m (nur Gaspipeline), Schutzstreifen mind. 2 x 3 m (insg. 6-10 m Breite bei Leitungsverlauf in der Mitte).

In den genannten Schutzstreifen gelten zudem Restriktionen hinsichtlich Geländeänderungen. Erforderliche Schutzmaßnahmen sind vor Aufstellung von Bebauungsplänen detailliert abzustimmen.

Haupt(ab)wasserleitungen

Alle Betriebsanlagen der Leitungsträger sollen zugänglich bleiben, Schutzstreifen (im Regelfall 5 m) sind zu beachten und von Bebauung, Lagerungen, Bewuchs und Befestigungen freizuhalten. Parken ist möglich, Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Betreibers zulässig. Für Leitungsumlegungen sind frühzeitige Abstimmungen notwendig, die Kosten sind verursacherseitig vom Planungsträger zu übernehmen. Die genaue Suche und Sicherung von Leitungen im Hinblick auf Ausschachtungen und Freilegungen (nur von Hand) ist rechtzeitig zu melden und zu beantragen.

Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom

Bei Bauhöhen unter 50 m bestehen auf den bezeichneten Fernmelde-Trassen keine Bedenken. Die Breite des Schutzbereichs bestimmt sich nach den Funkfelddurchmessern und Funkfrequenzen:

Funkfelder kürzer als 15 km und Frequenzen über 10 GHz: 50 m,
Funkfelder länger als 15 km und Frequenzen unter 10 GHz: 100 m.

Darüber hinaus bestehen Beschränkungen entlang folgender Tiefbau-Trassen:

- Fern- und Nahwärmeleitungen,
- Erdölleitungen
- Elektrische Kabel
- Fernmelde-Erdkabel (Fernübertragung).

Immissionsschutz

Immissionsschutz-Auflagen bestehen gegenüber den folgenden Einrichtungen:

- Sportstätten (gemäß der Anhaltswerte für Mindestabstände; in: Städtebauliche Lärmfibel - Hinweise für die Bauleitplanung, Innenministerium Baden-Württemberg 1991);
- Verkehrsstrassen (äquivalenter Dauerschallpegel überschlägig gemäß DIN 18005 oder TA-Lärm (Orientierungswerte) bzw. BvG/Meersburger Urteil v. 22.05.87 (Richtwerte) bzw. 16. BImSchV (Grenzwerte); in Abhängigkeit von Verkehrsstärken einzelfallbezogene Gutachten);
- Industriegewerbe und Ausstellungsanlagen (in Anlehnung an geltende Abstandserlässe, insb. Abstandserlaß NRW 1990, inkl. Abstandsliste).

Altlasten, Altdeponien

Nach § 5 (3) 3 BauGB besteht für Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, eine Kennzeichnungspflicht im Flächennutzungsplan. Deren Gefährlichkeit bestimmt sich nach der Toxizität, Konzentration, Menge, Ausdehnung und Verhalten des Stoffes im Boden sowie in Abhängigkeit von potenziellen Gefährdungspfaden bzw. Kontaktmöglichkeiten (Bodentypen, Grundwasserfließrichtung, Umgebungsnutzungen).

Unter allen seitens der Stadtverwaltung historisch erkundeten und durch Untersuchung belegbaren und bewerteten Altablagerungen (inkl. „wilder Deponien“) sowie alten und neuen Bauschutt- und Erdablagerungen (inkl. Geländeauffüllungen, Bodenverdichtungen) findet sich ein erheblicher Teil mit quantitativ nur grob differenzierter Mischauauffüllung (Hausmüll, Bauschutt, gewerbliche Abfälle etc.). Die betroffenen Flächen (Kontaminierungen) sind in ihrer Flächenabgrenzung und als Problemtyp bzw. nach ihrem Gefährdungsgrad ausreichend genau beschrieben (im Verdachtflächen-Kataster), so daß im Einzelfall entschieden werden kann, ob eine unbedenkliche Nachnutzung der betroffenen Flächen oder eine zeitige Sanierung ansteht.

Die vorläufige Einstufung als Fläche mit Bodenbelastungen oder altlastenverdächtiger Standort ist an sich noch nicht zwingend; vielmehr sollte damit dem Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden. Damit verbunden ist aber der Hinweis, daß eine genaue Standortprüfung und die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen bzw. Genehmigungsaufgaben und konkrete Sondierungs-, Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen aufgrund einer nachweisbaren oder nachgewiesenen Gesundheitsgefährdung erst im konkreten Bedarfsfall, also im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder bei akuter Gefahrenabwehr im Siedlungsbestand durchgeführt werden müssen. Das Primat der Wiedernutzung wiederaufbereiteter Flächen leitet sich daraus her, daß eine Sanierung möglich, zumutbar und verhältnismäßig ist (wirtschaftliche Rentabilität; Differenz von Sanierungskosten und Verkaufswert der Grundstücke). Die Priorität einer Belastungsreduzierung ergibt sich aus der Schutzwürdigkeit der betroffenen Nutzung:

- Publikumsträchtige Einrichtungen bei unmittelbarer Einwirkung,
- Trinkwassergewinnungsbereiche und Heilquellen,
- Wohnbaugrundstücke und Kleingärten,
- Gewässerschutzbereiche,
- Landwirtschaftliche Anbauflächen,
- sonstige Schutzgüter.

Nur vereinzelt - im Siedlungsbereich ebenso wie in der freien Landschaft - werden derartige Flächenkontaminationen angetroffen. Im Anhang - Kap. 6.5 befindet sich eine Liste der Standorte mit Altlasten- und Altablagerungsverdacht (Flurbezeichnung entsprechend Katasterkarte).

Aufschüttungen, Abgrabungen

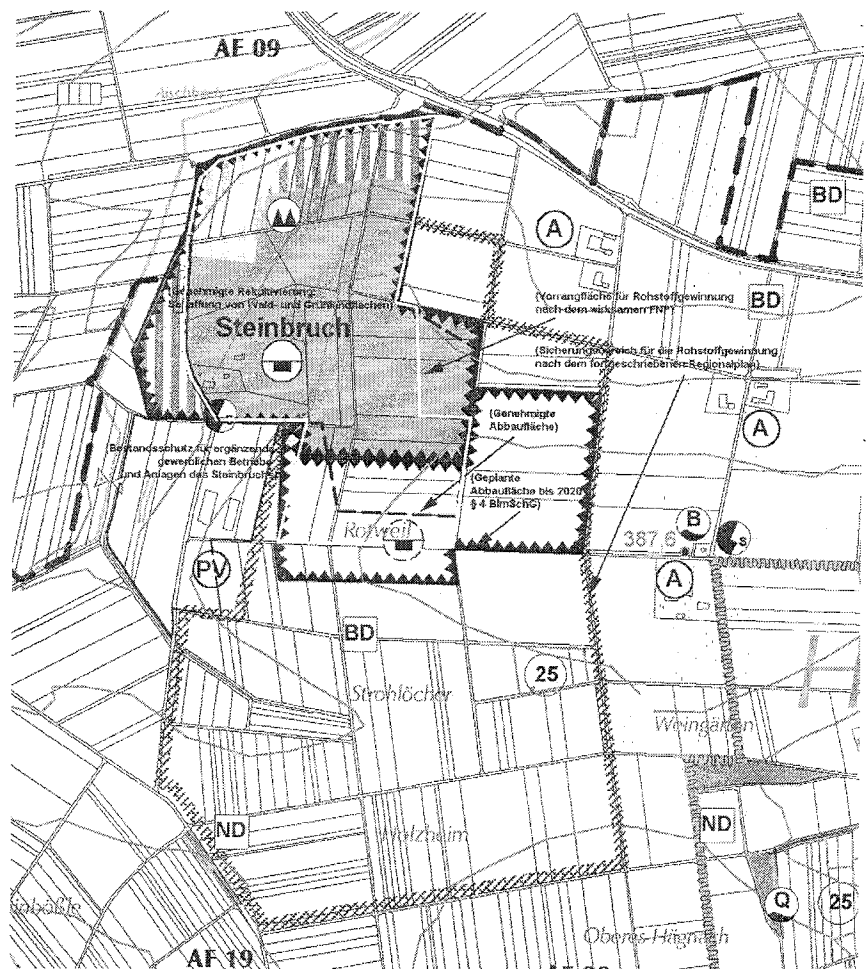
Auf den Teilgemarkungen gibt es vereinzelte Aufschüttungen und Abgrabungen, die großteils nicht mehr betrieben werden und gelegentlich auch kleine Anteile nicht ganz unbelasteten Materials enthalten können. Sie werden entweder für extensive Nutzungen rekultiviert oder renaturiert, d.h. der natürlichen Pflanzenfolge überlassen. Diese Aufschüttungen und Abgrabungen werden nicht gesondert zu altlastigen Deponien gekennzeichnet.

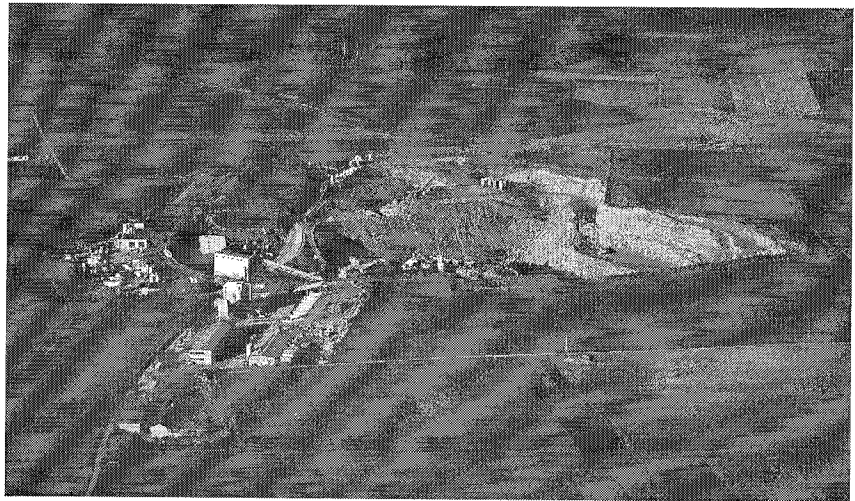
Steinbruch

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes sind abbauwürdige Rohstoffe, die als Grundlage der Bauindustrie dienen und die Grundversorgung der Region sicherstellen, auch auf der Gemarkung Ditzingen-Hirschlanden langfristig zu sichern. Aus lagerkundlicher Sicht sind dieses potentielle Erweiterungsflächen; ihre tatsächliche Inanspruchnahme richtet sich aber nach der Marktnachfrage und wird auf der Grundlage einer genauen Abbau- und Rekultivierungsplanung im Genehmigungsverfahren bestimmt. Die Verarbeitung der Rohstoffe ist zumeist nur in der Nähe ihres Abbaus möglich, sodaß Einrichtungen und Anlagen, die im Zusammenhang mit der Gewinnung und Verarbeitung der Rohstoffe stehen, als uneingeschränkt privilegierte Vorhaben im Außenbereich darzustellen sind. Die Existenz dieser Betriebe ist genehmigungsrechtlich an die Dauer des Rohstoffabbaus gebunden. Die Darstellung einer Gewerbefläche erübrigt sich deshalb.

Die Fa. Rombold & Pfröhrer als Betreiber des Steinbruchs zum Abbau von Muschelkalkmaterial hat Rekultivierungsflächen (im Zusammenhang mit der Unterbringung von Bodenaushub) und eine gleichzeitige Erweiterung der Abbaufächen beantragt. Diese Erweiterung stellt einen ersten Entwicklungsschritt für die nächsten 15-20 Jahre dar.

Abb. 19: Vorrang-, Sicherungs-, geplante und genehmigte Abbaufächen





Steinbruchgelände 1998

Weitere Entwicklungen haben Rücksicht auf die umliegenden Aussiedlerhöfe zu nehmen.

Entlang des Sicherungsbereichs für Rohstoffgewinnung verläuft die Gas-hochdruckleitung Ditzingen-Heimerdingen-Höfingen. Die Steinbrucherweiterung ist deshalb frühzeitig abstimmen.

Die Landschafts- und Flächennutzungsplanung sieht im Zusammenhang mit der langfristigen Entwicklung der Abbau- und Rekultivierungsflächen die Notwendigkeit einer nachhaltigen Sicherung der Landschaftsfunktionen (Schutzgüter), aber auch Möglichkeiten der Entwicklung von Landschaft (Biotopvernetzung).

Erddeponie

Um Deponievolumen zu schonen, soll unbelasteter Bodenaushub vorrangig zur Rekultivierung von Abbaustätten verwendet werden. Das betrifft Überschüsse durch Bodenabtrag und Bodenbewegungen, die nicht für den Bodenausgleich auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen sind.

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 68 b Wassergesetz Baden-Württemberg bestehen entlang öffentlicher Gewässer II. Ordnung beiderseits Schutzabstände von 5,00 m innerorts und 10,00 m außerorts (gemessen von der Oberkante der jeweiligen Böschung). Innerhalb dieser Gewässerrandstreifen sind nach § 68 b (4) WG sind verboten:

- der Umbruch von Dauergrünland,
- der Umbruch mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen deren Transport auf öffentlichen Straßen und der Umgang mit standortgebundenen Anlagen,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich sind.

Baugrund

Das Landesamt für Geologie, Rostoffe und Bergbau Baden-Württemberg empfiehlt, frühzeitige Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durchzuführen.

Darstellungsweise

Darstellungen i.V.m. der PlanzVO 90 nach

§ 5 (2) 6 BauGB	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 5 (2) 8 BauGB	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Rohstoffgewinnung
§ 5 (3) 3 BauG	Kennzeichnung von belasteten Flächen (Altlasten)
§ 5 (4) BauGB	Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften