

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de

Fassung vom 2022-01-24
Projekt Nr.: 2021-014

Anlage: 2
x. Fertigung



Gemeinde Biberach
Hauptstraße 27
77781 Biberach

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Ehemaliges Gasthaus Blume“

Ausgefertigt: Lahr/Biberach,

Planer:

Bürgermeisterin:

Daniela Paletta

1. **Allgemeines**

1.1 **Erfordernis der Einbeziehungssatzung**

Für die Grundstücke Flst. Nrn. 16/10, 16/14-15 gibt es seitens des Eigentümers konkrete Bauabsichten. Da diese Fläche jedoch faktisch dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist eine Bebauung an dieser Stelle nicht möglich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist nur ein schmaler Streifen am Westrand als gemischte Baufläche dargestellt. Die Gemeinde Biberach möchte im Rahmen ihrer Zielsetzung zur Nachverdichtung Baurecht für diese Flächen in zweiter Baureihe schaffen. Dies kann ohne Erweiterung der öffentlichen Erschließung erreicht werden.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis ist an dieser Stelle der Erlass einer Einbeziehungssatzung möglich, da sich die Grundstücke an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Prinzbach anschließen bzw. bereits von drei Seiten baulich umschlossen sind. Mit diesem Planungsinstrument der Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit geschaffen werden.

1.2 **Plangebiet/Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung**

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung ist im Lageplan unter Anlage 3 dargestellt. Er umfasst einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 16/10 (Weg) sowie die Grundstücke Flst. Nrn. 16/13, 16/14 sowie 16/15 der Gemarkung Prinzbach. Insgesamt werden ca. 1.140 m² überplant. Die Abgrenzung der Einbeziehungssatzung wurde so gewählt, dass die Trennlinie Innen-/Außenbereich eine vorhandene Lücke innerhalb des Bestands schließt. In zweiter Baureihe können nun zwei weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden. Die Erschließung ist über den Bestand bzw. das vorhandene Weggrundstück gesichert.

1.3 **Bestehende Eigentumsverhältnisse**

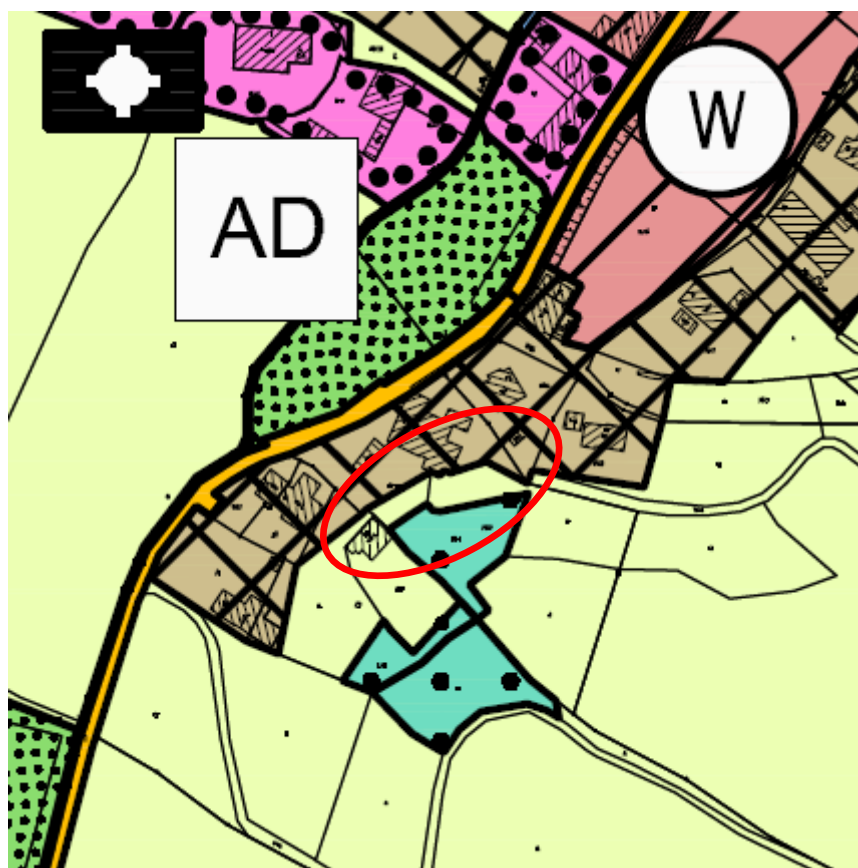
Bei den Grundstücken, die innerhalb des Geltungsbereichs dieser Einbeziehungssatzung liegen, handelt es sich um ein Privatgrundstücke zweier Eigentümer.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Zusammen mit der Stadt Zell am Harmersbach und den Gemeinden Nordrach und Oberharmersbach bildet die Gemeinde Biberach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung großteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Am westlichen Rand wird ein schmaler Streifen der dortigen bestehenden gemischten Baufläche einbezogen.

Auszug aus dem rechtswirksamen Planteil des FNP:



2. Inhalt der Einbeziehungssatzung

Der Erlass dieser Einbeziehungssatzung erstreckt sich auf die Grundstücke Flst. Nrn. 16/10 (Teil) und 16/13-15 in Biberach-Prinzbach (siehe Lageplan unter Anlage 3). Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2.1 Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs dieser Einbeziehungssatzung

2.1.1 Grundstücke Flst. Nrn. 16/10 Teil, 16/13-15

Die Grundstücke liegen in zweiter Reihe zur Straße „Dörfle“ und grenzen im Süden, Westen und Norden unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Sie selbst gehören jedoch zum Außenbereich, der sich in den Innenbereich schiebt. Mit Hilfe dieser Satzung soll die Hinterkante des Innenbereichs begradigt und neu definiert werden.



Quelle: Google Maps

So kann gewährleistet werden, dass die neuen Gebäude einen Lückenschluss im Bestand bilden.

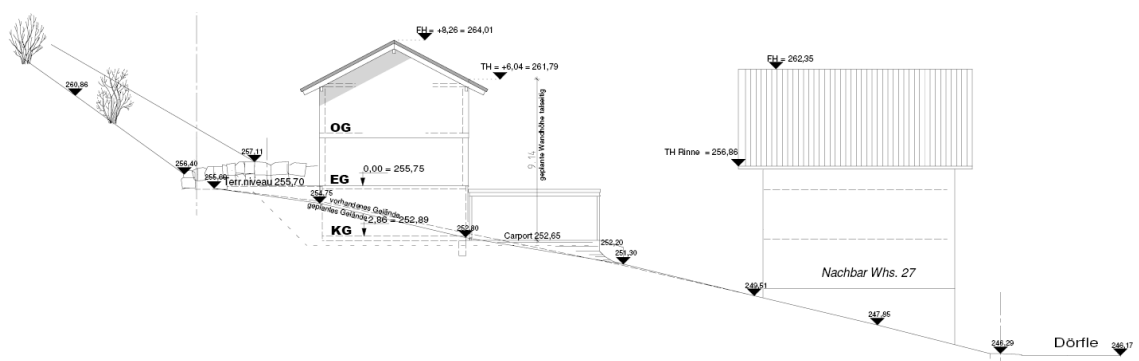
Für die künftige Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs dieser Einbeziehungssatzung werden nachfolgende einzelne planungsrechtliche Festsetzungen geregelt.

2.1.2 Städtebauliche Festsetzung

2.1.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Gelände im Plangebiet steigt nach Osten und insbesondere nach Süden deutlich an. Um eine in der Höhe abgesetzte Bebauung in zweiter Baureihe unterbinden zu können, wird für Hauptgebäude eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Für die Bebauung im nördlichen Geltungsbereich liegt bereits eine konkrete Planung vor, anhand derer die maximale Firsthöhe festgesetzt werden konnte. Diese zeigt eine sinnvolle Staffelung der Gebäude mit Berücksichtigung der Topografie auf.

Auszug aus der Hochbauplanung -- Geländeschnitt:



Die Höhenentwicklung im südlichen Teil wurde in Anlehnung daran festgesetzt. Das Gelände steigt hier stark an. Mit der Beschränkung der Firsthöhe soll eine „turmartig“ in Erscheinung tretende Bebauung verhindert werden.

Die maximale Firsthöhe (=Gebäudehöhe), gemessen an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, wird aufgrund fehlender eindeutiger Bezugspunkte auf m+NN bezogen. Dieses Maximalmaß ist auch im Lageplan eingetragen.

2.1.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um im südlichen Teil des Plangebiets eine Bebauung im steilen Böschungsbereich zu vermeiden, wird hier eine Baugrenze ausgewiesen. Bei einer künftig möglichen Bebauung des Flst. Nr. 16/13 muss der Hauptbaukörper westlich der im Lageplan festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder für Garagen, Carports und Stellplätze gilt diese Einschränkung hinsichtlich der Lage nicht.

Auf den Flst. Nrn. 16/14 und 16/15 wird auf die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Zur Bestimmung der maximal zulässigen Bautiefe auf diesen Grundstücken kann als faktische rückwärtige Baugrenze die Flucht der rückwärtigen Außenwand des Hauses Dörfle 35 herangezogen werden.

2.1.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Je Wohngebäude wird die Zahl der Wohnungen beschränkt. Für diese Einschränkung auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude liegen zwei Gründe vor. Zum einen soll dadurch die Kubatur eingegrenzt werden. Ein größeres Mehrfamilienhaus würde die Maßstäblichkeit der bestehenden Umgebungsbebauung sprengen. Hinzu kommt die Hanglage oberhalb des Bestands, die die Sichtbarkeit erhöht. Zum anderen soll mit dieser Einschränkung der vorhandenen, begrenzten Erschließungssituation Rechnung getragen werden.

2.1.2.4 Sonstige Regelungen

Alle übrigen städtebaulichen Parameter unterliegen einer Beurteilung nach § 34 BauGB, dem Gebot des Einfügens in den Bestand.

Zudem werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Siehe hierzu Ziffer 2.2.2.

2.2 Grünordnung/Artenschutz

2.2.1 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Für dieses Plangebiet wurde von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung mit Bestandsplan erarbeitet. Sie ist Bestandteil dieser Einbeziehungssatzung unter Anlage 4 (Anlagen 4.1 und 4.2).

2.2.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Grünfläche.

Die in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Gebiets wurden in die Einbeziehungssatzung übernommen und somit rechtsverbindlich festgesetzt:

- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit
- Durchgrünung des Gebiets – Pflanzgebot mit Verpflichtung zur Pflege und im Bedarfsfall Ersatz
- Begrünung bzw. gärtnerische Anlage unbebauter Flächen
- Gestaltung von Stützmauern

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus.

Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs beläuft sich auf 6.451 Ökopunkte.

Dieser externe naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird über die Neupflanzung von 14 Bäumen auf Grundstück Flst. Nr. 100 abgedeckt. Dieses Grundstück befindet sich im Familienbesitz, sodass die Umsetzung der Maßnahme gesichert ist. Es fungiert bereits als Ausgleichsfläche für Ersatzmaßnahmen, die aufgrund der Einbeziehungssatzung „Prinz-bach Süd“ erforderlich wurden.

Diese Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird nachrichtlich der Einbeziehungssatzung zugeordnet.

Zudem wird empfohlen, Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$ extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauseingangsüberdachungen) sowie Flächen für Solar- und Photovoltaikanlagen. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden. Die Mindesthöhe des Substrats sollte mindestens 10 cm betragen.

2.2.3 Artenschutz

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben durchgeführt. Diese artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ist Bestandteil dieser Satzung unter Anlage 5.

Wenn in der Umgebung des Plangebiets planungsrelevante Brutvogelarten vorkommen, sind sie an menschliche Nähe in hohem Maße gewohnt. Dies betrifft auch Fledermäuse. Eine Beeinträchtigung von Brutvögeln und Fledermäusen durch eine Bebauung im Plangebiet kann vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Das Fazit der Untersuchung lautet:

„Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG kann durch vorliegende artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vollumfänglich ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Vorhabens ist nicht erforderlich.“

2.4 **Waldwirtschaft**

Im Süden und Osten grenzen auf den Flurstücken Nrn. 16/8 und 23 Waldflächen an das Plangebiet. Bei einer Bebauung ist der Mindestwaldabstand von 30 m einzuhalten.

Der Waldabstand wird in § 4 LBO geregelt. Hierin wird ein Bezug zu baulichen Anlagen innerhalb eines Bebauungsplans hergestellt. Bei dieser Einbeziehungssatzung auf Basis des § 34 BauGB trifft dies nicht zu. Eine städtebauliche Satzung ist kein Bebauungsplan. In ihr wird lediglich die Grenze des Innen-/Außenbereichs definiert.

Daher kann die abschließende Behandlung des Waldabstands auf die Bauantragsebene verschoben werden. Eine Bebauung ist nur möglich, wenn der Waldabstand geregelt und dauerhaft gesichert ist.

Im Falle einer Bebauung der Flst. Nrn. 16/14 und 16/15 ist dies problemlos möglich, da hier Eigentümeridentität herrscht. Die betroffene Waldfläche auf Flst. Nr. 16/8 wird in Abstimmung mit dem Forst in Niederwald umgewandelt. Da konkrete Bauabsichten vorliegen, wird dies sehr zeitnah erfolgen.

Bei einer Bebauung des Flst. Nr. 16/13 muss die Waldabstandsfrage mit dem Nachbarn, Besitzer des Flst. Nr. 23, abgestimmt werden. Da sein bestehendes Wohnhaus auch im betroffenen Bereich liegt, ist hierfür bereits ein entsprechender Schutz erforderlich.

2.5 **Erschließung**

Westlich des Plangebiets verläuft die Straße „Dörfle“. Der nördliche Teil des Plangebiets ist über ein Wegegrundstück (Flst. Nr. 16/10) an die öffentliche Straße angebunden. Die Grundstücke Flst. Nrn. 16/10, 16/14 und 16/15 liegen in einer Hand. Die südliche Teilfläche (Flst. Nr. 16/13) gehört dem Eigentümer, dem die beiden Grundstücke unmittelbar westlich gehören (Flst. Nrn. 16/11, 16/12). Bauliche Erweiterungen werden somit von Westen über den Bestand erschlossen.

2.6 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Auf Grundlage der Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden, kann festgestellt werden, dass der Hochwasserschutz für das Plangebiet gegeben ist.

2.7 Technische Ver- und Entsorgung

2.7.1 Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es besteht die Möglichkeit eines unmittelbaren Anschlusses an die bestehenden öffentlichen Leitungen, die in der Straße „Dörfle“ verlaufen.

Die Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Hochbauplanung und wird als Entwässerungsantrag Bestandteil des Bauantragsverfahrens.

2.7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung, Trink- und Löschwasser, ist über das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

2.7.3 Elektrizität/Telekommunikation

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsnetze. Die neu geplanten Gebäude können daran angeschlossen werden.

Sofern ein Anschluss an das Netz der Telekom gewünscht wird, sollte die betreffende Bauherrenschaft so früh als möglich über die Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 einen entsprechenden Auftrag erteilen.

2.7.4 Abfallentsorgung

Das öffentliche Straßennetz wird von dieser Planung nicht berührt. Daher bleibt die Situation der Abfallentsorgung unverändert. Das Plangebiet wird über den bestehenden Privatweg Flst. Nr. 16/10 bzw. über die Vorderliegergrundstücke Flst. Nrn. 16/11 und 16/12 an die Straße „Dörfle“ angebunden.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße, der Straße „Dörfle“, zur Abholung bereitstellen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.8 Kampfmittel

Für das Gebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Umweltverträglichkeit

Beim Erlass dieser Einbeziehungssatzung können die Vorschriften nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – angewendet werden.

Da jedoch Außenbereichsflächen einbezogen werden, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese ist in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung, die Bestandteil dieser Satzung unter Anlage 4.1 ist, enthalten. Auf den Anhang 5 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung wird verwiesen.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: www.ortenaukreis.de eingesehen werden.

4.1.1 Bodenschutz

Aufgrund von Bodenuntersuchungen in räumlicher Nähe dieses Plangebiets ist davon auszugehen, dass der Boden im Plangebiet mit großer Wahrscheinlichkeit aufgrund mittelalterlicher bzw. frühneuzeitlicher Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten über Bleigehalte, welche den für Lehm-/Schluffböden geltenden Vorsorgewert der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) von 70 mg/kg TS überschreiten, verfügt.

In Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in den Böden ist auf Grundlage von § 12 Abs. 10 BBodSchV eine Verlagerung von erhöht schadstoffhaltigem Bodenmaterial innerhalb des Gebiets zulässig, wenn insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird (Verschlechterungsverbot).

Ziel sollte sein, dass der Erdaushub innerhalb des Plangebiets im Rahmen eines Erdmassenausgleichs verbleiben kann. Da es sich um ein Hanggelände handelt, sind entsprechende Modellierungsmaßnahmen im Rahmen der Erschließung und Bebauung erforderlich.

Außerhalb des Plangebiets darf das überschüssige Bodenmaterial nur unter Einschränkungen verwertet werden. Auf Grundlage von § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz muss der überschüssig anfallende Erdaushub ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder entsorgt werden.

Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden Erdaushubs:

1. Der bei den Baumaßnahmen überschüssig anfallende Erdaushub darf aufgrund seiner erhöhten Schwermetallgehalte auf Bodenflächen außerhalb des Baugrundstücks nur dann verwertet werden, wenn durch Bodenuntersuchungen sichergestellt ist, dass der Boden am Ort des Aufbringens über gleich hohe oder höhere Schwermetallgehalte verfügt (Verschlechterungsverbot).
2. Ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen darf der Erdaushub nur auf dem Baugrundstück selbst verwertet oder auf der für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen, kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, entsorgt werden.
3. Eine anderweitige Verwertung/Entsorgung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

4.1.2 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung sind keine Altstandorte bzw. Altablagerungen bekannt.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4.2 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Ganggranit).

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.

4.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Biberach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4.4 Landwirtschaft

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich für die Region typische Landwirtschaft.

Es ist daher mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

Aufgestellt: Lahr, 12.01.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin