

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 2022-07-04  
Projekt Nr.: 2020-031

Anlage: 2  
Fertigung: x



**Gemeinde Biberach**  
Hauptstraße 27  
77781 Biberach

---

# Begründung zur Einbeziehungssatzung „Legerweg“

Ausgefertigt: Lahr/Biberach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Jonas Breig

## 1. **Allgemeines**

### 1.1 **Erfordernis der Einbeziehungssatzung**

Der Gemeinde Biberach liegt eine Bauvoranfrage zu einer wohnbaulichen Nutzung einer Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 109/3, Legerweg, vor. Nach Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde ist eine Bebauung derzeit nicht möglich, da die Fläche im Außenbereich liegt. Gemäß des rechtswirksamen Flächennutzungsplans handelt es sich zwar um eine geplante Wohnbaufläche, ein Bebauungsplan wurde mangels Interesse der Eigentümer nie aufgestellt. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis ist an dieser Stelle der Erlass einer Einbeziehungssatzung möglich, da sich das Grundstück an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. 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.

Die Anbindung des neuen Baugrundstücks ist über den Legerweg bzw. weiterführend über den bestehenden Privatweg gewährleistet.

### 1.2 **Plangebiet/Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung**

Der Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung ist im Lageplan unter Anlage 3 dargestellt. Er umfasst den nordöstlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 109/3 mit einer Fläche von ca. 702 m<sup>2</sup>. Durch diese Abgrenzung wird die bestehende Bebauung nach Nordwesten um einen weiteren Bauplatz verlängert. Die Erschließung ist von Nordosten über einen Privatweg, der an den Legerweg anschließt, gesichert. Im Westen schließen sich weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### 1.3 **Bestehende Eigentumsverhältnisse**

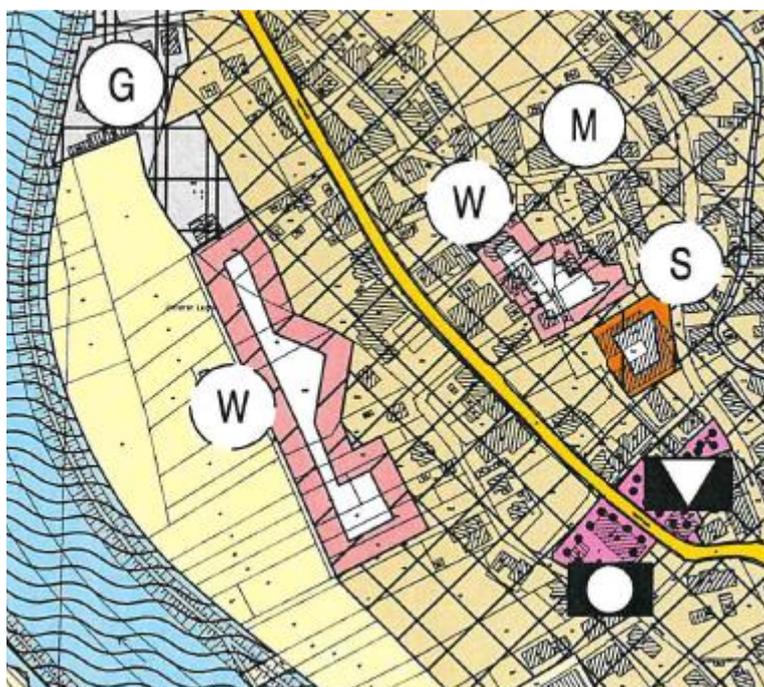
Bei dem Grundstück, das in einem Teilbereich mittels dieser Einbeziehungssatzung überplant wird, handelt es sich um ein Privatgrundstück.

## 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Biberach gehört zur Verwaltungsgemeinschaft zusammen mit der Stadt Zell am Harmersbach und den Gemeinden Nordrach und Oberharmersbach.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung als bestehende gemischte Baufläche bzw. als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Planteil des FNP:



## 2. Inhalt der Einbeziehungssatzung

Der Erlass dieser Einbeziehungssatzung erstreckt sich ausschließlich auf die nord-östliche Teilfläche des Flst. Nr. 109/3 (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 Flst. Nr. 109/3 Teil

Das Grundstück Flst. Nr. 109/3 grenzt zwar unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an, zählt jedoch selbst zum Außenbereich. Der nordöstliche Teil wird nun durch diese Einbeziehungssatzung überplant. Die Abgrenzung nach Westen leitet sich von der mit baulichen Anlagen genutzten Tiefe der bestehenden Wohngrundstücke im Südosten ab.



Quelle: Gemeinde Biberach

So kann gewährleistet werden, dass sich das neue Wohngebäude in die Abfolge des Bestands einfügt.

Für die Baufläche innerhalb des Geltungsbereichs werden nachfolgende einzelne planungsrechtliche Festsetzungen geregelt.

## **2.1.2 Städtebauliche Festsetzung**

### **2.1.2.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Abfolge der bestehenden Wohngebäude, die sich perlenkettenartig als hintere Baureihe aufreihen, soll durch ein weiteres Wohnhaus ergänzt werden. Um dies in der Lage zu sichern, muss das neue Hauptgebäude östlich der im Lageplan festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder für Garagen, Carports und Stellplätze.

### **2.1.2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Für diese Einschränkung gibt es zwei Gründe. Zum einen weist ein größeres Mehrfamilienhaus eine Kubatur auf, die der Maßstäblichkeit der bestehenden Bebauung, die weitergeführt werden soll, widersprechen würde. Zum anderen ist die Erschließung über den bestehenden Privatweg begrenzt.

### **2.1.2.3 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 sowie eine Maßnahme zum Artenschutz festgesetzt. Siehe hierzu Ziffer 2.2.2.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße B 33 sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Siehe hierzu Ziffer 2.3.

## **2.2 Grünordnung/Artenschutz**

### **2.2.1 Umweltbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung**

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung und Bestandsplan erarbeitet. Er ist Bestandteil dieser Einbeziehungssatzung unter Anlage 4.

### **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
- Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit
- Belagsflächen wasserdurchlässig anlegen
- Durchgrünung des Gebiets – Pflanzgebot mit Verpflichtung zur Pflege und im Bedarfsfall Ersatz
- Begrünung bzw. gärtnerische Anlage unbebauter Flächen
- Maßnahme für Gelbbauchunke

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

Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Geltungsbereichs, der sich aus dem Bedarf für die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammensetzt, beläuft sich auf 9.046 Ökopunkte.

Dieser externe naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird über zwei Maßnahmen erbracht.

Auf dem westlichen Grundstücksteil des Flst. Nr. 109/3, der außerhalb des Geltungsbereichs liegt, wird auf einer Fläche von ca. 1.010 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese angelegt. Es sind hochstämmige, regionaltypische Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Das Grünland ist zweischurig zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Die Maßnahme erbringt eine Aufwertung in Höhe von 4.040 Ökopunkten.

Die übrigen 5.006 Ökopunkte werden extern gekauft.

Diese Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden nachrichtlich der Einbeziehungssatzung zugeordnet. Ihre Sicherung erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

Zusätzlich zu den festgesetzten Maßnahmen wird eine Dachbegrünung empfohlen. Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von < 10° sollen extensiv begrünt werden. Davon ausgenommen sind untergeordnete Überdachungen (z.B. Hauseingangsüberdachungen). Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden (s. Pflanzliste in Anhang 7 des Umweltbeitrags unter Anlage 4.1). Die Mindesthöhe des Substrats sollte mindestens 10 cm betragen.

### **2.2.3 Artenschutz**

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurden von BIOPLAN, Herrn Dr. Boschert aus Bühl durchgeführt. Diese artenschutzrechtliche Abschätzung – Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist Bestandteil dieser Satzung unter Anlage 5.

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppe Amphibien (Gelbbauchunke) nicht vollständig auszuschließen. Daher wurde die im Gutachten empfohlene Maßnahme als Festsetzung in die Satzung übernommen. Eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen ist nicht notwendig.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Auch Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen: Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien (außer Gelbbauchunke), Gewässer bewohnende Arten und Gruppen (Fische und Rundmäuler, Muscheln, Wasserschnecken, Krebse, Wasser bewohnende Käfer und Libellen), Spinnentiere, Landschnecken und Insekten (Käfer, Schmetterlinge) sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Um Gutachten wird eine Maßnahme zur Vermeidung des Eingriffs in benachbarte Flächen (VM 1) aufgeführt. Der in einiger Entfernung westlich des Geltungsbereichs liegende Offenlandbiotop „Rechter Kinzigdamm S Biberach“ darf im Rahmen der Baumaßnahmen nicht in Anspruch genommen werden, u.a. zur Lagerung von Materialien. Dies gilt ebenso für die weiteren benachbarten Offenlandbiotope sowie FFH-Mähwiesen.

Da diese Vermeidungsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs liegt, kann sie in der Satzung nicht geregelt werden. Sie ist auf Ebene des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.

### 2.3 Lärmschutz

Östlich des Geltungsbereichs dieser Einbeziehungssatzung befindet sich auf den Flurstücken Nrn. 42/1 und 42/2 ein gewerblich genutztes Betriebsareal. Deshalb muss die durch die beiden dort ansässigen Betriebe im Plangebiet hervorgerufene Betriebslärmwirkung prognostiziert und beurteilt werden. Im Falle einer Überschreitung maßgebender Referenzwerte sind geeignete Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

Da das Plangebiet außerdem im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße B 33 liegt, ist die durch den Fahrzeugverkehr auf dieser Straße verursachte Lärmeinwirkung auf die vorgesehene schutzbedürftige Wohnbaufläche ebenfalls rechnerisch zu prognostizieren und mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten zu vergleichen. Im Fall einer Überschreitung dieser Referenzwerte sind "aktive" Schallschutzmaßnahmen zu di-

mensionieren. Sofern aufgrund örtlicher oder baulicher Gegebenheiten bzw. unter Berücksichtigung technischer, städtebaulicher und/oder landschaftsplanerischer Gesichtspunkte eine hinreichende Minderung der Verkehrslärmeinwirkung mit Hilfe "aktiver" Maßnahmen nicht möglich oder sinnvoll ist, sind im Hinblick auf die Festsetzung "passiver" Schallschutzmaßnahmen die die jeweilige Außenlärmeinwirkung kennzeichnenden maßgeblichen Außenlärmpegel anzugeben.

Diese Thematik wurde im Rahmen einer Lärm-Immissionsprognose geprüft.

Die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6565/825 - Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung des Büros für Schallschutz Dr. Jans, Ettenheim, in der Fassung vom 05.01.2022 wird als Anlage 6 der Satzung beigefügt.

Das Ergebnis zeigt:

#### 1. Betriebslärm

„Auf der Grundlage der vorliegenden betrieblichen Randbedingungen wurde nachgewiesen, dass vor Fassaden eines potentiellen Gebäudes innerhalb des Plangebiets die jeweils maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Maßnahmen zur Reduzierung der Betriebslärmeinwirkung sind deshalb nicht erforderlich.“

Es wird darauf hingewiesen, dass im Fall von Abweichungen des konkreten Bauvorhabens von den Rahmenbedingungen des Lärmgutachtens eine weitergehende Untersuchung erforderlich ist.

#### 2. Verkehrslärm

##### Resultierende Außenlärmpegel

„Die Berechnungen ergaben, dass der für "allgemeine Wohngebiete" maßgebende Immissionsgrenzwert "tags" der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) teilweise überschritten wird. Unter Berücksichtigung der (Teil-)Abschirmung durch die geplante Bebauung ist aber vor Fassaden dieser Bebauung eine Einhaltung des Immissionsgrenzwerts "tags" zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert "nachts" von 49 dB(A) wird in allen untersuchten Geschosslagen überschritten. Die Orientierungswerte

von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [5] werden sowohl "tags" als auch "nachts" überschritten.

In der Lärm-Immissionsprognose werden "aktive" Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Straßenverkehrslärmeinwirkung beschrieben. Es kommt prinzipiell entweder ein Schallschirm an den zur B 33 orientierten Rändern des Plangebiets oder ein Schallschirm direkt entlang der B 33 in Frage.

Entlang der B 33 müsste dieser allerdings eine Länge von mehr als 400 m und eine Höhe von mindestens 3 m aufweisen. Aufgrund dieser erforderlichen Dimensionen wurde im Gutachten davon ausgegangen, dass ein derartiger Schallschirm entlang der B 33 nicht zur Diskussion steht.

Ein Schallschirm am Rand des Plangebiets müsste mindestens entlang der gesamten Nordwest- und Südwestseite des Plangebiets verlaufen. Die erforderliche Höhe der Schallschirmoberkante müsste dann jeweils mindestens die Höhenlage des zu schützenden Immissionsorts aufweisen. Bei einer zweigeschossigen Bebauung bedeutet dies, dass die Schallschirmoberkante mindestens in 9 m Höhe über Gelände angeordnet werden müsste. Da diese Einbeziehungssatzung einen kleinen Teil eines gemäß Flächennutzungsplan angedachten Wohngebiets darstellt, wird hier keine Einzellösung verfolgt. Wenn das Baugebiet überplant wird, muss hinsichtlich Lärm eine sinnvolle Gesamtlösung gefunden werden.

In Anlage 14 der Lärm-Immissionsprognose (Anlage 6 dieser Satzung) werden die für die jeweils ungünstigste Einwirkungsorthöhe von 3 m über Gelände (ca. EG) auf der Grundlage der Lärmeinwirkung "tags" (oben) und "nachts" (unten) bestimmten resultierenden Außenlärmpegel (Überlagerung von Verkehrs- und Betriebslärm) flächenhaft dargestellt. Die Berechnung der resultierenden Außenlärmpegel erfolgte jeweils für den Fall freier Schallausbreitung innerhalb der vorgesehenen Baufläche sowie ohne Berücksichtigung von "aktiven" Schallschutzmaßnahmen.

Für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind die resultierenden Außenlärmpegel "nachts" gemäß der Darstellung in Anlage 14, unten, und für alle übrigen Räume (Wohnzimmer, Wohnküche) die in Anlage 14, oben, dargestellten resultierenden Außenlärmpegel "tags" maßgebend. Die in Anlage 14 jeweils für das aus schalltechnischer Sicht un-

günstigste Geschoss ermittelten resultierenden Außenlärmpegel können vereinfachend auch für alle übrigen Geschosse herangezogen werden.“

#### Außenwohnbereiche

„Wie aus den Darstellungen in Anlage 12 der Lärm-Immissionsprognose ersichtlich ist, wird innerhalb der Freifläche in 2 m Höhe über Gelände der hier maßgebende Immissionsgrenzwert "tags" von 59 dB(A) im Plangebiet um bis zu 2 dB(A) überschritten; im 1. OG (6 m über Gelände) wird der o. g. Grenzwert überwiegend eingehalten und lediglich im östlichen Bereich geringfügig überschritten.

Anzustreben wäre für den Außenwohnbereich die Einhaltung bzw. Unterschreitung des Immissionsgrenzwerts "tags" von 59 dB(A). Laut einer einschlägigen Veröffentlichung [24] ist mit Hinweis auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 A 1075.04 vom 16.03.2006) "das Wohnen im Freien ... nicht in gleichem Maße schutzbedürftig wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Zur Vermeidung erheblicher Belästigungen unter lärmmedizinischen Aspekten tagsüber scheidet allerdings eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-)Pegeln von mehr als 62 dB(A) aus". Bei Ansatz dieses Limits von 62 dB(A) "tags" sind hinsichtlich der Anordnung von Außenwohnbereichen keine Einschränkungen erforderlich.“

#### Einsatz von Lüftungsanlagen

„Die DIN 4109 gewährleistet einen hinreichenden Schutz des Gebäudeinneren vor Außenlärmeinwirkung nur bei geschlossenen Außenbauteilen. In Anlehnung an die im Büro für Schallschutz Dr. Jans Gutachtliche Stellungnahme Nr. 6565/82545 vorliegenden Fall zwar nicht maßgebende, jedoch in etwa die "allgemein anerkannten Regeln der Technik" repräsentierende 24. BImSchV [25] gehört bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu den Schallschutzmaßnahmen "... auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle".

Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle sind deshalb mit einer mechanischen Lüftungsanlage zu versehen, sofern diese Räume nur über eine von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" betroffene Fassade (bzw. Dachfläche) belüftet werden können. Der hier maßgebende Immissionsgrenzwert "nachts" von

49 dB(A) wird im gesamten Plangebiet in allen drei potentiellen Geschossen überschritten, weshalb die Anforderung zum Einbau der o. g. Lüftungsanlagen für alle Fassaden eines möglichen Gebäudes gilt.

Falls im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Eigenabschirmung eines geplanten Gebäudes innerhalb von Fassaden(abschnitten) der Immissionsgrenzwert "nachts" eingehalten wird, kann bei Schlafräumen bzw. schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, welche über Fenster innerhalb einer solchen Fassade belüftet werden können, auf den Einbau einer Lüftungsanlage verzichtet werden.“

An der Ausweisung des Bauplatzes wird festgehalten, da mit dieser Fläche einfach und zeitnah Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Die Problematik Lärm trifft nicht nur das Plangebiet, sondern auch den Bestand, an den es sich unmittelbar anschließt.

Nach Errichtung des Wohngebäudes wird zumindest im Erdgeschoss der für Außenwohnbereiche maßgebende Immissionsgrenzwert "tags" eingehalten (siehe Anmerkung auf Seite 39 der gutachtlichen Stellungnahme Nr. 6565/825) und somit liegen im Außenwohnbereich gesunde Wohnverhältnisse vor. Durch den Einsatz von entsprechend dimensionierten Außenbauteilen (gemäß DIN 4109) sowie von Lüftungsanlagen können auch innerhalb von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

## 2.4 Landwirtschaft

Der Wunsch zur Bebauung kommt vom Grundstückseigentümer selbst. Die verbleibenden Flächen bleiben weiterhin erschlossen.

## 2.5 Erschließung

Das Plangebiet wird von Nordosten über den bestehenden Privatweg, der auch das Nachbargrundstück Flst. Nr. 109/1 – Legerweg 33 erschließt, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Er schließt im Kurvenbereich des Legerwegs an diesen an. Der Privatweg weist eine Breite von mindestens 3 m auf. Die Erschließung wird über eine Baulast gesichert. Dies ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt.

## 2.6 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Auf Grundlage der Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden, konnte der Hochwasserschutz für das Plangebiet geprüft werden. Er ist für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Es wird jedoch, wie der gesamte westliche Teil der Ortslage, im Katastrophenfall (HQ extrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verkläusungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Aus diesem Grund wird der gesamte Geltungsbereich im Lageplan gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB nachrichtlich gekennzeichnet. Auf dieser Fläche, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gelten hier die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

## 2.7 Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Nordostgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 109/ 3 verlaufen Bestandsleitungen (Schmutz-, Regenwasser, Wasser), die bei der Bebauung zu berücksichtigen sind.



Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend vom Legerweg, mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH; den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

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**

Von dieser Planung wird das öffentliche Straßennetz nicht tangiert. Daher bleibt die Situation der Abfallentsorgung unverändert. Das Plangebiet wird über den bestehenden Privatweg an den Legerweg angebunden.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Der Grundstücksbesitzer kann 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, dem Legerweg, 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 im Umweltbeitrag, der Bestandteil dieser Satzung unter Anlage 4 ist, enthalten. Auf den Anhang 5 des Umweltbeitrags 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](http://www.ortenaukreis.de) eingesehen werden.

### **4.2 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](mailto: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.

#### **4.3 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.

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.

#### **4.4 Altlasten**

Altstandorte bzw. Altablagerungen liegen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung nicht vor.

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.

#### **4.5 Geotechnik**

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Auensand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds 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 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.

#### **4.6 Landwirtschaft**

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist 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, 02.06.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin