



## **GEMEINDE BIBERACH** Ortenaukreis

# **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Campingplatz Reiherwald" in der Fassung der 1. Änderung**

### **I. Erfordernis der Planänderung**

Die Städte und Gemeinden im Kinzigtal sind bemüht, auf dem immer schwieriger werdenden Touristik-Markt mit attraktiven Angeboten präsent zu sein. In den letzten Jahren blieb der Schwarzwald-Tourismus jedoch weiterhin rückläufig. Besonders begrüßenswert ist die Initiative Privater, die Palette an Ferienangeboten zu erweitern. Der Campingplatz-Betreiber möchte durch die Aufstellung von Mobilhomes zusätzliche Anreize für Campingurlauber schaffen. Die Gemeinde Biberach möchte dies unterstützen, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

### **II. Ziele und Zweck der Planänderung**

Da Mobilhomes einen neueren Trend im Campingbereich darstellen, soll deren Zulässigkeit im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung gewährleistet werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1995 ist man lediglich von Zeltstandplätzen und Plätzen für Wohnwagen bzw. Wohnmobile ausgegangen. Zur Klarstellung wird die Nutzung im Sondergebiet „Camping“ hinsichtlich Mobilhomes ergänzt und neu definiert.

Die Grundzüge der Planung werden jedoch weiterhin gewahrt.

### **III. Inhalt der Planänderung**

#### **III.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Nutzung im Sondergebiet „Camping“ wird so ergänzt, dass hierzu auch die Aufstellung von Mobilhomes gehört.

#### **III.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen**

Als neue Festsetzung wird in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die Aufstellung von insgesamt maximal 6 Mobilhomes zulässig ist. Diese dürfen im Sondergebiet außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen aufgestellt werden.

Da diese relativ ortsfest aufgebaut werden, wird von Seiten der Waldwirtschaft gefordert, dass sie außerhalb des Fallbereichs der angrenzenden Waldbäume aufgestellt werden. Ein Mindestabstand vom Wald von 30 m darf nicht unterschritten werden.

Um zu vermeiden, dass die Mobilhomes zerstreut auf der Fläche aufgestellt werden, wird diesbezüglich eine Regelung aufgenommen. Sie müssen im räumlichen Zusammenhang oder in maximal 2 Gruppen à maximal 3 Mobilhomes aufgestellt werden.

#### **III.3 Verkehrsplanung**

Hinsichtlich der Erschließung und Anbindung ergeben sich keinerlei Änderungen.

#### **III.4 Grünplanung**

Bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil es sich um eine Klarstellung der Nutzungsdefinition handelt. Daher können die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

### **IV. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen bleiben unverändert gültig. Sie werden lediglich in 2 Ziffern ergänzt. Der gemeinsame zeichnerische Teil bleibt von diesem Änderungsverfahren gänzlich unberührt.

## **V. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Gemeinde Biberach zählt zusammen mit der Stadt Zell am Harmersbach und den Gemeinden Nordrach und Oberharmersbach zur Verwaltungsgemeinschaft Zell am Harmersbach. Der Flächennutzungsplan für diese Raumschaft wurde am 15.05.1999 rechtswirksam.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

## **VI. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird nicht verändert.

## **VII. Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Fläche des Campingplatzes befindet sich in Privateigentum.

## **VIII. Umweltverträglichkeit**

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Vorschriften nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

## **IX. Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung ergeben sich keine Auswirkungen für die Gemeinde Biberach. Ausgenommen der Planungskosten werden keine Folgekosten hervorgerufen.

## **X. Nachrichtlich übernommene Hinweise**

### **X.1 Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### **I.1.1 Merkblatt:**

Auf das Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001 des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird verwiesen.

### X.1.2 Bodenschutz:

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. hatte das Regierungspräsidium Freiburg mit Stellungnahme vom 10. Mai 1994 (Az.: 74/8810.30-4/3) die Gemeinde Biberach in bezug auf die damals beantragte Neuausweisung der Sonderbaufläche 'Campingplatz' darauf hingewiesen, dass die dortigen Böden infolge ehemaliger Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten deutlich erhöhte Bleigehalte aufweisen könnten. Aus Sicht des Regierungspräsidiums wurde deshalb eine orientierende Bodenuntersuchung für notwendig erachtet.

Dazu wurde am 07. Juni 1994 der süd-östlichen Teilhälfte von Grundstück, Flst.-Nr. 3072, eine Bodenmischprobe aus 0 – 20 cm Tiefe entnommen, und zur Untersuchung auf deren Bleigehalt versandt. Die Laboranalytik ergab einen Bleigehalt von 80 mg Blei/kg TS Boden, der den nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Lehmböden anzusetzenden Vorsorgewert von 70 mg Blei/kg TS Boden überschreitet.

Angesichts dieses Ergebnisses ist davon auszugehen, dass in den Böden des gesamten Bebauungsplangebiets Bleigehalte vorliegen, die den gesetzlich geltenden Vorsorgewert von 70 mg Blei/kg TS Boden überschreiten. Es bestehen jedoch keine konkreten Hinweise dafür, dass die erhöhten Bleigehalte die für das Schutzgut Mensch gesetzlich geltenden Prüfwerte überschreiten.

Die derzeit vorliegenden Erkenntnisse zu den Bleigehalten in und um das Bebauungsplangebiet sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen durchzuführen.

Die vorliegenden Erkenntnisse sind auch ausreichend, um Auflagen hinsichtlich der schadlosen Verwertung und Entsorgung anfallenden, erhöht bleihaltigen Erdaushubs erteilen zu können.

**Schädliche Bodenveränderungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch können**, angesichts der vorliegenden Erkenntnisse aus der Analytik der am 07. Juni 1994 entnommenen Bodenmischprobe, **ausgeschlossen werden**. Der festgestellte Bleigehalt liegt weit unterhalb der gesetzlich für das Schutzgut Mensch geltenden Prüfwerte. Über deutlich höhere Bleigehalte verfügen die nördlich des Bebauungsplangebiets gelegenen Acker- und Grünlandflächen. Aufgrund von Schlackenfundorten ist dort ein ehemaliger Verhüttungsstandort von bleihaltigen Silbererzen zu vermuten.

Im Hinblick auf den im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen anfallenden, erhöht bleihaltigen Erdaushub wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 Abs. 2 BBodSchV das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht zulässig ist, wenn dadurch die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird.

Nach § 9 Abs. 1 BBodSchV ist das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung d. R. dann zu besorgen, wenn im Boden Schadstoffgehalte gemessen werden, welche die Vorsorgewerte überschreiten.

In Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in den Böden – wie es auf weite Bereiche der Gemeinde Biberach zutrifft – 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).

**In Bezug auf den Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet 'Campingplatz Reiherwald' bedeutet dies, dass dieser, aufgrund der Überschreitungen des Vorsorgewerts für Lehmböden, außerhalb des Bebauungsplangebiets nur unter Einschränkungen verwertet werden kann.**

Auf Grundlage von § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz muss der im Bebauungsplangebiet überschüssig anfallende Erdaushub ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder entsorgt werden. Die Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung anfallenden Erdaushubs wurden als nachrichtlich übernommene Auflagen in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

Zukünftige Bauherrn werden in dieser Hinsicht seitens des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ebenfalls im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren informiert und bezüglich des Verbleibs überschüssigen Erdaushubmaterials befragt.

## X.2 Elektizität

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich bestehende Versorgungseinrichtungen des E-Werks Mittelbaden. Die Bereiche sind erschlossen, erforderliche Erweiterungen der Versorgungskabel werden nach Bedarf durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich der Kabeltrasse vom ausführenden Tiefbauunternehmen Einsicht in die Kabelpläne zu nehmen ist.

## X.3 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Untersucht wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans! Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen! Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, wird gebeten, diese dem Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich mitzuteilen.

Offenburg /

Ausgefertigt:  
Biberach, den .....

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

.....  
Kerstin Stern, Dipl.-Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

.....  
Hans Peter Heizmann  
Bürgermeister