



**Gemeinde Biberach**  
Hauptstraße 27  
77781 Biberach

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung**

**Bebauungsplan : „Unteres Ahfeld“  
in der Fassung der 5. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-  
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Biberach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Jonas Breig

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Die Entwicklung der Gemeinde Biberach zeigt, dass sie aufgrund ihrer Lage und verkehrstechnischen Anbindung ein interessanter Wohnstandort sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung als auch von Zuzug ist. Die stetige Nachfrage nach Bauplätzen bestätigt dies.

Biberach hat jedoch keine Bauplätze mehr, die sie Bauwilligen anbieten kann. Der Bereich des Laubenwegs war lange Zeit unbebaut, da von Seiten der Grundstücksbesitzer kein Bedarf an einer Erschließung und Bebauung gegeben war. Planungsrechtlich ist die Bebauung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan seit langem bereits gesichert. Nun ist es jedoch aufgrund von positiven Gesprächen mit den Grundstückseigentümern und einem relativ geringen Erschließungsaufwand möglich gewesen, die Grünfläche zu erschließen sowie einer Bebauung und somit einer Nachverdichtung zuzuführen.

Dies wurde zum Anlass genommen, die Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen und mit den aktuellen Gegebenheiten abzugleichen. Aufgrund des Alters des Bebauungsplans und den im Vergleich zu neuen Bebauungsplänen deutlich restriktiveren Bestimmung hat die Gemeinde Biberach beschlossen, den Bebauungsplan in diesem Zug zu überarbeiten.

Bei dieser fünften Änderung des Bebauungsplans werden Erweiterungsflächen und eine bessere Ausnutzung im Bestand geschaffen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist ein Verfahren nach § 13 a BauGB zulässig. Nach § 13 a BauGB kann von der Umweltprüfung abgesehen werden.

### 1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Im Rahmen dieser 5. Änderung des Bebauungsplans wird dieser in seinem gesamten Geltungsbereich den heutigen Bauerwartungen, der örtlichen Situation sowie der Funktion der Hauptstraße (früher Landesstraße, seit der Umfahrung Kreisstraße) angepasst. So-

wohl die Dichte der Bebauung als auch die gestalterische Freiheit für den einzelnen Bauherren werden erhöht. Durch die Reduzierung des Abstandstreifens zur Hauptstraße können die überbaubare Grundstücksfläche erhöht und drei zusätzliche Bauplätze geschaffen werden. Aufgrund der Durchgängigkeit des Laubenwegs ist eine Optimierung der Bauplatzeinteilung möglich. Insgesamt stehen bzw. standen 17 neue Bauplätze zur Verfügung – 11 entlang des Laubenwegs und 6 im Bereich hintere Gartenstraße. Zwischenzeitlich wurden drei Bauplätze entlang des Laubenwegs bebaut.

Da entlang der Hauptstraße zwischen dem Gasthaus "Kreuz" im Norden und dem Netto-Markt sowie dem zurückgesetzten Raiffeisenmarkt im Süden in gewissem Umfang eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen gegeben ist, soll diese durch die Ausweisung im Bebauungsplan gesichert werden. Die Funktion der Hauptstraße als Hauptverkehrsader soll sich auch weiterhin in der Nutzungsverteilung wiederfinden. Es wird das städtebauliche Ziel verfolgt, diese perlschnurartige Anordnung von Dienstleistung und Gewerbe entlang der gesamten Hauptstraße in gut erreichbarer Lage zu erhalten und zu stärken. Daher werden die drei an der Hauptstraße liegenden Bauplätze als Mischgebiet festgesetzt.

Die künftigen Festsetzungen decken die bisher erteilten Befreiungen im Rahmen von Baugenehmigungen ab. Zudem führen sie hinsichtlich des Regelungsinhalts für das Bestandsgebiet zu einer Gleichstellung mit den neuen Baugebieten, die „auf der grünen Wiese“ geplant wurden (NBG „Hinter Kirchfeld I und II“), und dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Mühlenweg“.

Durch diese Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unteres Ahfeld“ können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Baugebiets geschaffen und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. Seitdem ist es möglich, gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Be-

baungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen oder zu ändern.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt oder geändert werden, wenn in ihm eine zusätzliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

In zwei Teilbereichen wird im Rahmen dieser Änderung die Grundflächenzahl erhöht. Es handelt sich hierbei um einen Großteil der Fläche nördlich der Gartenstraße mit ca. 6.300 m<sup>2</sup> und um das bestehende bzw. geplante Mischgebiet an der Hauptstraße mit ca. 2.460 m<sup>2</sup>. Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung um 0,1 im allgemeinen Wohngebiet bzw. um 0,2 im Mischgebiet ergibt sich eine zusätzlich überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 1.120 m<sup>2</sup>. Sie liegt weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es werden auch keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „Unteres Ahfeld“ stehen. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der 5. Änderung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Änderung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie), die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützt sind, werden nicht beeinträchtigt. Es

liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Diese 5. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Dieser wird im Westen von der Hauptstraße, im Osten von der Schmelzhöfstraße begrenzt. Er reicht von den Grundstücken nördlich der Gartenstraße bis zu den Grundstücken südlich des Laubenwegs.

Abgrenzung des Geltungsbereichs auf Basis der alten Katastergrundlage:



### 1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

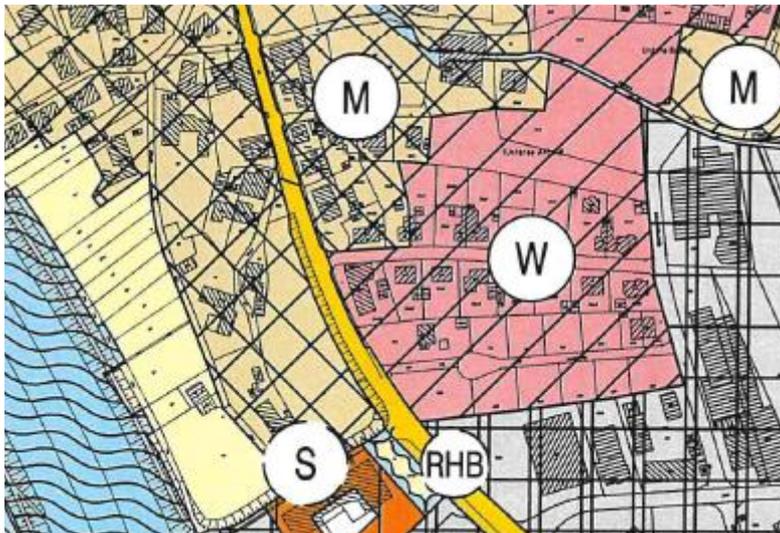
Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die übrigen Grundstücke in Privatbesitz.

## 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Im Nordwesten befindet sich ein kleiner Teil in der bestehenden gemischten Baufläche.

Die in diesem Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke Flst. Nrn. 274/13, 2610 und 2621/3 sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Auszug aus dem rechtswirksamen FNP:



Daher entwickelt sich diese 5. Änderung des Bebauungsplans „Unteres Ahfeld“ nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Er wird daher im Wege der Berichtigung zeitnah angepasst (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

In Anhang 1 dieser Begründung ist zusammengestellt, wie die städtebauliche Planung der Gemeinde seit 1956 zu einem Nebeneinander von Wohnen / Gewerbe geführt hat.

Es wird für die Umgebung des Planungsgebiets die (enge) räumliche Anordnung der verschiedenen Arten baulicher Nutzung dargestellt.

## 1.6 **Rechtsgrundlagen**

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) geändert. Dies hat keine Auswirkungen auf den Planungsinhalt. Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans wurden entsprechend aktualisiert und das Bauleitplanverfahren nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB weitergeführt.

## 2. **Inhalt der Planänderung**

**Diese 5. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unteres Ahfeld“ in der Fassung der 1. Änderung, der am 10.09.1990 als Satzung beschlossen wurde, als auch auf die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 4. Änderung, die am 26.03.2007 als Satzung beschlossen wurden.**

**Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt für den gesamten Geltungsbereich in Form eines Deckblatts.**

**Die Schriftlichen Festsetzungen werden ebenfalls für den gesamten Geltungsbereich geändert bzw. ergänzt.**

**Künftig ist der aktuelle Stand des Bebauungsplans in dieser 5. Änderung zusammengefasst dargestellt. Dies trägt zu einer einfacheren Handhabung bei.**

### 2.1 **Änderung in Form eines Deckblatts für den gesamten Geltungsbereich**

Der rechtskräftige zeichnerische Teil, der nur in Papierform vorliegt, wurde digitalisiert und auf den aktuellen Katasterdaten neu aufgebaut. Hierbei erfolgten geringfügige Anpassungen an die tatsächliche Situation, insbesondere an bestehende Grenzverläufe, sowie an die aktuelle Ausbauplanung des nun durchgängigen Laubenwegs. Der Schutzstreifen entlang der Hauptstraße konnte reduziert werden.

#### Generelle Änderungen:

Die durch das nun mögliche Heranrücken der Bebauung an die Hauptstraße entstandenen neuen Bauflächen werden als Mischgebiet analog des nördlichen Grundstücks ausgewiesen. Die punktuell vorhandene Mischnutzung entlang der Hauptstraße soll vom Ortskern bis zu den südlich gelegenen Gewerbeflächen gesichert und gefördert werden.

Um die gestalterischen Freiheiten bei künftigen Bautätigkeiten bzw. Erweiterungen zu erhöhen, wurde die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger gefasst. Die bis dato enthaltene Festsetzung von Firstrichtungen entfällt.

#### Generelle Änderungen in den Nutzungsschablonen:

Die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil wurden hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise sowie der Dachneigung geändert bzw. an die Änderungen der Schriftlichen Festsetzungen angepasst. Die noch eingetragene Geschossflächenzahl wurde im Rahmen der 4. Bebauungsplanänderung bereits aufgehoben.

Die Grundflächenzahl im Wohngebiet nördlich der Gartenstraße wurde von 0,3 auf 0,4, im Mischgebiet an der Hauptstraße von 0,4 auf 0,6 angehoben.

Die nicht mehr rechtmäßige Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Wohngebiet mit I+D wurde auf maximal II Vollgeschosse in der Zulässigkeit geändert. Da die Grundstücke bereits mit zwei Vollgeschossen veranlagt wurden, ist diese Änderung beitragsrechtlich nicht relevant. Es wird keine Beitragsnacherhebung ausgelöst.

Die Bauweise für die bestehenden Doppelhäuser unmittelbar nördlich der Gartenstraße wurde von einer reinen Doppelhausbebauung auf eine mögliche Einzel- oder Doppelhausbebauung aufgeweitet. Somit besteht nun auch die Möglichkeit eines Abrisses und Neubaus eines Einzelhauses.

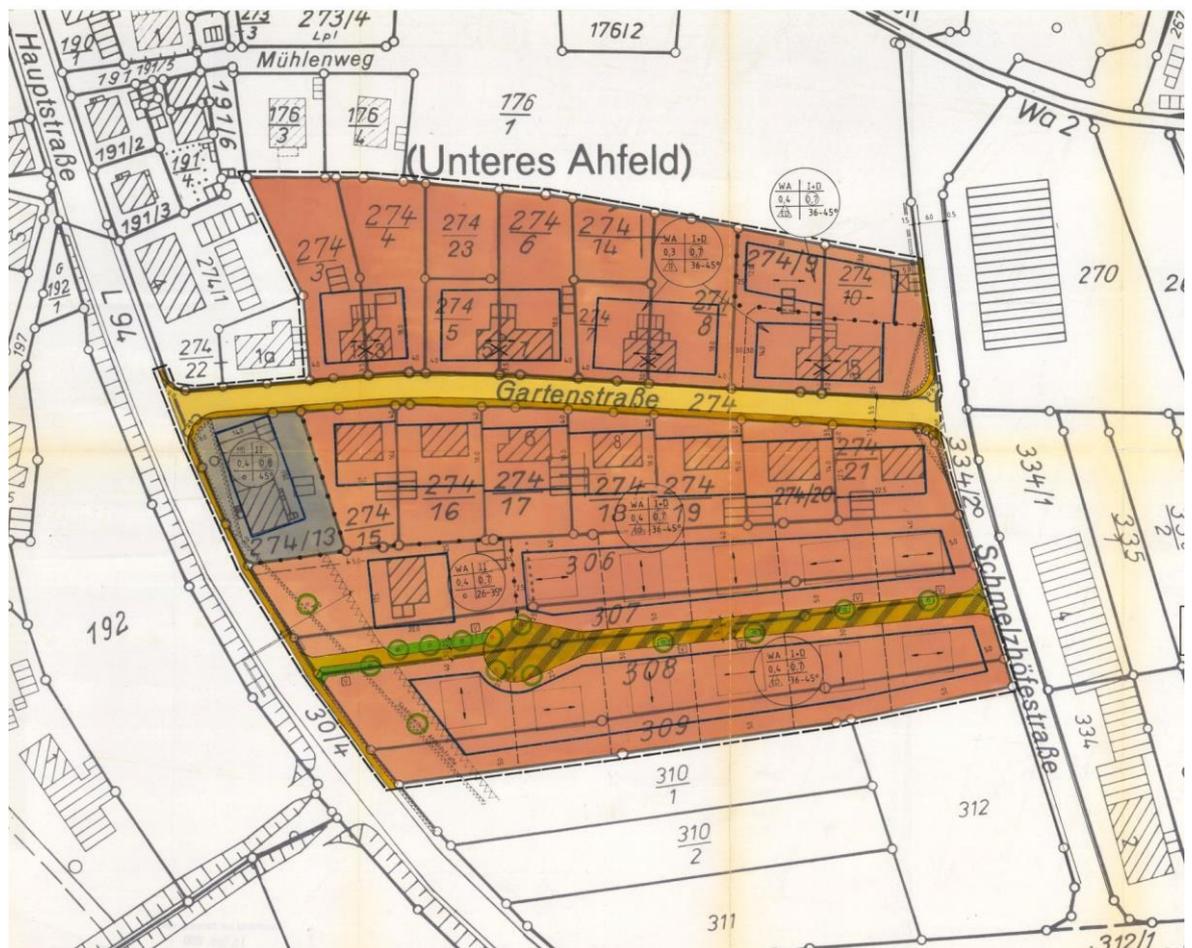
Die Dachgestaltung wird künftig deutlich offener gestaltet. Daher wird die Dachneigung im Plangebiet auf eine Mindestdachneigung von 20° festgelegt. Im Wohngebiet war sie auf 36-45°, im Mischgebiet auf 45° beschränkt. Somit ist eine wirtschaftlichere Nutzung des



oberen Geschosses möglich. Da sich im Nordosten des Plangebiets an der Schmelzhöfstraße ein Hauptgebäude mit Flachdach befindet, wird in diesem Bereich auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet, um den Bestand zu sichern.

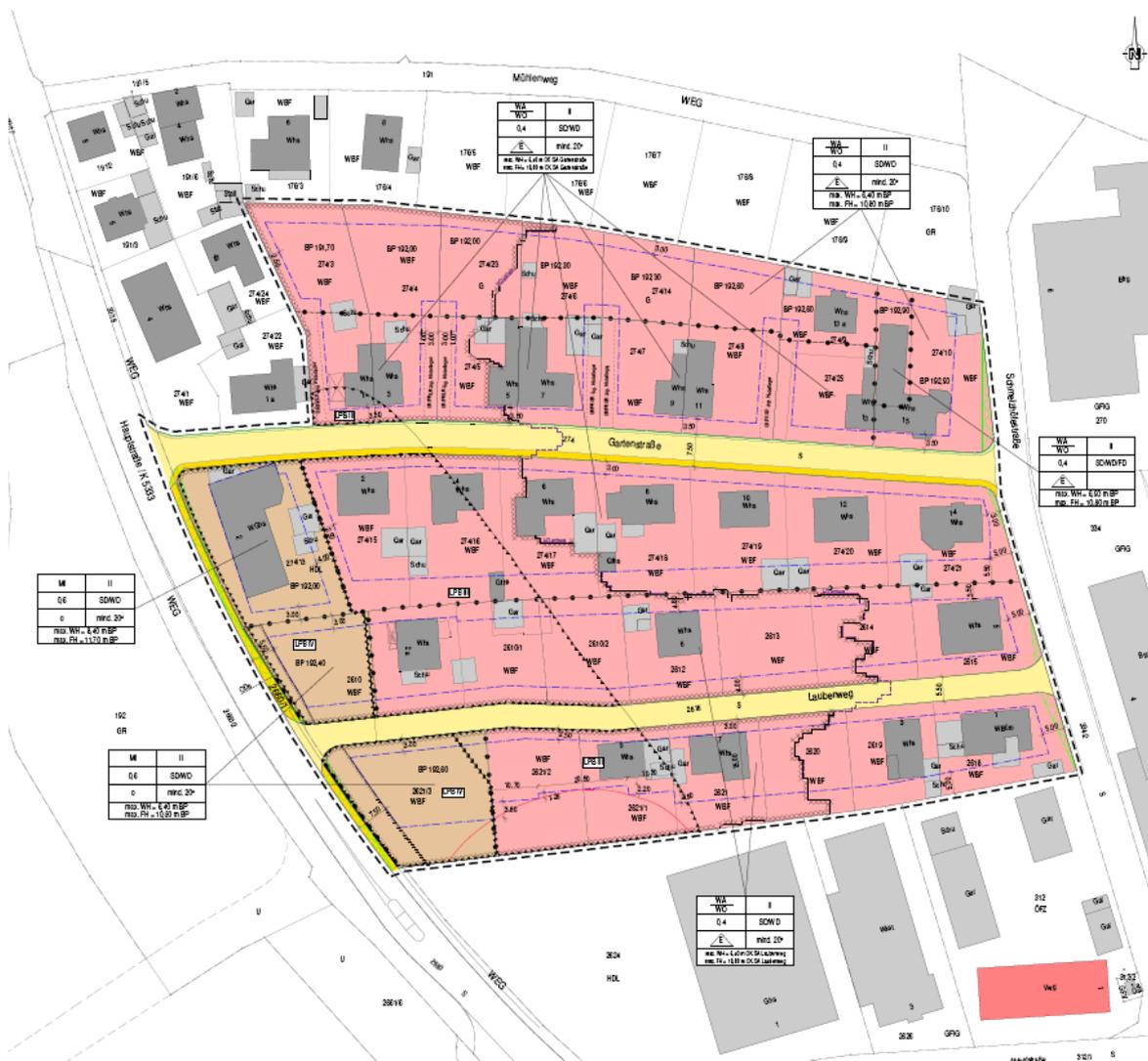
Neu in die Nutzungsschablonen wurden die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen sowie ein Hinweis im Wohngebiet auf die beschränkte Zahl der Wohneinheiten aufgenommen.

**Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand 1. Änderung)  
in Papierform:**





## Geplante 5. Änderung (Deckblatt) digital umgesetzt:



## 2.2 Änderung/Aufhebung/Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften

Die Schriftlichen Festsetzungen werden als neuer Textteil aufgebaut. Als Orientierungsrahmen wurden die Inhalte der Bebauungspläne „Mühlenweg“ bzw. „Hinter Kirchfeld I und II“ herangezogen. Ziel ist eine Gleichstellung der Festsetzungen in den Wohngebieten. Gleichzeitig werden die bereits erteilten Befreiungen im Rahmen von Bauanträgen hinsichtlich der Nutzung, der Wandhöhe, der Geschossigkeit, der Zahl der Wohneinheiten sowie der Dachneigung planungsrechtlich abgedeckt.

### **2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als überwiegend allgemeines Wohngebiet bleibt unverändert erhalten. Das bestehende Mischgebiet wird entlang der Hauptstraße nach Süden bis zum dortigen Gewerbegebiet verlängert.

Die Definition der möglichen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet wird um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen erweitert.

### **2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war die Höhe der baulichen Anlagen über eine maximale Sockelhöhe und einer darauf aufbauenden Wandhöhe geregelt. Die Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe durfte maximal 1 m über Straßenniveau liegen. Die Wandhöhe war für eingeschossige Gebäude auf 3,90 m, für zweigeschossige Gebäude auf 6,30 m begrenzt. Diese Regelung wird nun verschmolzen. Künftig ist die maximale Wandhöhe auf das Straßenniveau bzw. das Gelände bezogen auf „m+NN“ geregelt. Städtebaulich soll die Kubatur geregelt sein, unabhängig von der Lage der einzelnen Ebenen. Da die Dachgestaltung künftig deutlich offener gestaltet werden kann und die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig gefasst sind, wird zusätzlich die Firsthöhe begrenzt. Die Wandhöhe darf im allgemeinen Wohngebiet maximal 6,40 m, die Firsthöhe maximal 10,80 m erreichen. Abweichend davon ist im nordwestlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 274/10 aufgrund des Bestands eine Wandhöhe von 6,90 m festgesetzt.

Die Maximalhöhen im bestehenden Mischgebiet wurden aus dem Bestand abgeleitet und betragen für die Wandhöhe 8,40 m und für die Firsthöhe 11,70 m. Die Maximalmaße im neuen Mischgebiet orientieren sich an denen des angrenzenden Wohngebiets; da sie eine gestalterische Einheit bilden. Zudem kann eine Höhenstaffelung zum südlich angrenzenden eingeschossigen Netto-Markt geschaffen werden.

### **2.2.3 Örtliche Bauvorschriften**

Wesentliche Änderung der örtlichen Bauvorschriften bildet die Öffnung des Dachneigungsspielraums. Zusätzlich zur klassischen Steildachform werden künftig auch flachere Dachneigungen ermöglicht. Dies trägt zum einen der modernen Architektur Rechnung, zum anderen ist die Nutzung des oberen Geschosses wirtschaftlicher möglich.



Die Regelung der Dachgestaltung selbst hinsichtlich Dachaufbauten oder Wiederkehre wurde bereits im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung übliche Regelungen zur Fassadengestaltung bzw. zur Dachgestaltung von Garagen, Vorgärten, Vorplätzen oder Mülltonnenabstellplätzen wurden ersatzlos gestrichen. Deren Gestaltung obliegt dem einzelnen Grundstücksbesitzer.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen wurden hinsichtlich möglicher Materialien aufgehoben. Künftig wird lediglich die Höhe geregelt. Die zulässige Gesamthöhe wurde von 1,00 m auf 1,20 m angehoben. Im Bereich der Hauptstraße und dem Einmündungsbereich in den Laubenweg bzw. an der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Übergang zum Gewerbegebiet werden Abweichungen zugelassen, um hier die Möglichkeit von Sicht- und/oder Lärmschutz zu schaffen.

Einfriedungen entlang der Hauptstraße dürfen bis maximal 2,20 m errichtet werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 0,25 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bis zu einer Höhe von 1,20 m dürfen sie auf der Grenze errichtet werden. Die maximal 2,20 m hohen Einfriedungen dürfen unter gewissen Voraussetzungen in den Einmündungsbereich des Laubenwegs verlängert werden. Diese Abweichung ist auf eine Länge von maximal 17 m auf der Nordseite des Laubenwegs und maximal 14 m auf der Südseite des Laubenwegs begrenzt. Die Länge wird ab dem Knickpunkt der Einfriedung entlang der Hauptstraße nach Osten jeweils in der Abwicklung gemessen. Zudem muss am östlichen Ende eine Abstufung der Höhe erfolgen. Hier ist auf einer Länge von mind. 4,50 m die Höhe in mindestens zwei Schritten um jeweils mindestens 30 cm zu reduzieren, bis eine Höhe von 1,20 m erreicht ist. Weitere Voraussetzungen sind die Einhaltung eines Abstands von mindestens 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie die Begrünung auf mindestens 1/3 der Länge entlang des Laubenwegs.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze trifft der Bebauungsplan Regelungen, die vom Nachbarrecht abweichen. Hier dürfen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m auf der Grenze errichtet werden. Mit höheren Einfriedungen ist ein entsprechend der Mehrhöhe größerer Abstand einzuhalten.

Die erforderlichen Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen (Schriftliche Festsetzungen Ziffer 2.6.2) sind zwingend einzuhalten. Somit gelten die Regelungen zu Einfriedungen mit einer Höhe von 1,20 m bzw. 2,20 m nur außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, in grün dargestellten Sichtdreiecke.

### **2.3 Artenschutz**

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine artenschutzrechtliche Abschätzung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind. Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht nur um einen bebauten Bereich. Die Erschließungsmaßnahmen des Laubenwegs erfolgen in diesem Jahr. Somit werden die Weichen für eine Bebauung der bisherigen innerörtlichen Freifläche gestellt.

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung bzw. einer Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m<sup>2</sup> aus. Das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements).

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist der tatsächlich ausgebildete Bestand zugrunde zu legen. Dieser wurde durch das Büro BIOPLAN aus Bühl untersucht. Die artenschutzrechtliche Abschätzung – Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 26.08.2019 ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 5.

Das Ergebnis zeigt, dass für die Zauneidechse eine Betroffenheit sowie für verschiedene Arten Vögel, Fledermäuse und Gelbbauchunken eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Daher wurden im Gutachten entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, die nachrichtlich in die Bebauungsplanänderung als Festsetzung und somit bindend aufgenommen wurden.

Es handelt sich hierbei um:

- Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung
- Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten
- Vermeidung von Lichtemissionen
- Schutz der Gelbbauchunke

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung dieser Maßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist nicht erforderlich.

#### **2.4 Bilanzierung der entfallenden Ausgleichsmaßnahmen**

Entlang des Laubenwegs sowie im Abstandsstreifen zur Hauptstraße wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Pflanzgebote für insgesamt 14 Bäume festgesetzt. Aus erschließungstechnischen Gründen bzw. durch Reduzierung des Abstandsstreifens entfallen diese Maßnahmen und müssen an anderer Stelle gleichwertig ersetzt werden. Somit muss ein „Ausgleich des Ausgleichs“ geschaffen werden.

Daher wurde von Frau Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Stöhr, Freie Landschaftsarchitektin aus Steinach, im Rahmen dieses Änderungsverfahrens eine Bilanzierung der entfallenden Ausgleichsmaßnahmen erstellt. Sie ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 6).

Für die Eingriffs-Ausgleichsbewertung sind, da bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB eigentlich auf einen Umweltbericht verzichtet werden kann, nur die Flächen relevant, auf denen ursprünglich Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz vorgesehen waren.

Aufgrund der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für die Wirkungsbereiche Biotopqualität/-typen, Boden/Grundwassergüte und Landschaftsbild von insgesamt 12.040 Ökopunkten. Um diesen Ausgleich schaffen zu können, werden Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Biberach dieser Bebauungsplanänderung zugeordnet. Es handelt sich hierbei um die Maßnahme Nr. 5 „Waldrefugium II“ im Gemeindewald Biberach auf dem Flurstück Nr. 2463.

Die übrigen grünplanerischen Maßnahmen wurden in diese Änderung übernommen und gelten unverändert weiter.

## **2.5 Lärmschutz/Immissionsschutz**

Da sich das Plangebiet „Unteres Ahfeld“ in unmittelbarer Nachbarschaft von Gewerbeflächen befindet, die im Bebauungsplan "Ahfeld-Schmelzhöfe" als "eingeschränktes Gewerbegebiet" dargestellt sind, muss im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung untersucht werden, welche Lärmeinwirkung die derzeit in der Nachbarschaft vorhandenen Gewerbebetriebe auf das Plangebiet verursachen. Außerdem wird das Plangebiet auf dessen Südwestseite von der Hauptstraße (Kreisstraße 5333) tangiert, welche ein maßgebliches Verkehrsaufkommen aufweist. Deshalb ist auch die durch den Fahrzeugverkehr auf der Hauptstraße verursachte Verkehrslärmeinwirkung auf das Baugebiet zu prognostizieren und zu beurteilen.

Das Gutachten Nr. 6350/1336 – Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung auf das Baugebiet vom 02.05.2020, erstellt durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans aus Ettenheim, ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 11.1. Die ergänzenden Schreiben zum Gutachten Nr. 6350/1336 sind unter Anlage 11.2 (11.2.1 – 11.2.3) zu finden.

Es handelt sich hierbei um:

07.08.2020: Lärmschutzwand - Einkaufsmarkt / WA –

09.04.2021: Teilfläche mit Überschreitung des Immissionsrichtwerts

01.10.2021: Verkehrslärm - Änderung Gebietsausweisung

Zusammengefasst liegen folgende Ergebnisse vor:

### 1. Betriebslärm

Im südlichen und östlichen Teil des Geltungsbereichs werden die dort maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die jeweils zulässigen Spitzenpegel der TA Lärm zum Teil überschritten. Um diese Überschreitung zu vermeiden, sind bei den Firmen Netto, Eckermann, THW, Hydro und IBF die in Abschnitt 4.4 des Lärmgutachtens beschriebenen Schallschutzmaßnahmen Nr. 1 bis 7 zu berücksichtigen. Diese Maßnahmen können aber nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden; vielmehr muss eine Einhaltung dieser Maßnahmen anderweitig sichergestellt werden.

Diese Maßnahmen wurden mit den betroffenen Firmen

IBF, Hydro und THW : Pkw-Stellplätze

Netto-Markt : Tischkühler, Verflüssiger, Einhausung Außenrampe

Eckermann : Sägearbeiten / Tor

THW : Flexen, Sägen

erörtert und von ihnen zugesagt, diese umzusetzen. Die im Gutachten angegebenen Maßnahmen Nr. 1 - 7 (S. 49 – 52 des Lärmgutachtens unter Anlage 11.1) werden vom Baurechtsamt durch Änderungs-/Ergänzungsbaugenehmigungen nach § 58 Abs. 6 LBO vor Satzungsbeschluss gegenüber den Firmen dauerhaft gesichert.

Zudem wird die südliche Baugrenze, in den Bereichen, in denen es möglich ist, von den benachbarten Gewerbeflächen, insbesondere dem Netto-Markt, abgerückt. Somit liegt die überbaubare Grundstücksfläche außerhalb des Immissionsrichtwerts "tags" der TA - der 55 dB(A)-Isophone. Somit kann auf die kostenintensive Realisierung einer Lärmschutzwand am Parkplatz des Netto-Markts oder auf die Asphaltierung der Fahrgassen des Kundenparkplatzes verzichtet werden.

## 2. Straßenverkehrslärm

Auf den an die Hauptstraße angrenzenden Bauplätzen ist nach dem v.g. Gutachten an den straßenseitigen Baugrenzen ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) „tags“ und 54 dB(A) „nachts“ gegeben.

Durch den Verkehr auf der Hauptstraße werden somit die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Mischgebiete um 4 dB(A) überschritten, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung aber eingehalten.

Um diese Überschreitung der Orientierungswerte zu vermeiden, wurden folgende Maßnahmen untersucht:

a) Reduzierung der zulässigen Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf der Hauptstraße von derzeit 50 km/h auf 30 km/h. Diese Maßnahme bewirkt eine Pegelreduzierung um 2,4 dB(A) und ist somit nicht ausreichend.

b) Errichtung einer Lärmschutzwand: Nach v.g. Gutachten könnten durch eine Wand mit ca. 3 m Höhe über Fahrbahnniveau für Erdgeschoss und Außenwohnbereich die Orientierungswerte eingehalten werden.

Um im Obergeschoss die Orientierungswerte einzuhalten sind Höhenabmessungen bis 5 m erforderlich.

D.h. mit städtebaulich vertretbaren Höhenabmessungen der Lärmschutzwand ist ein Schutz des Obergeschosses (und auch des Dachgeschosses) nicht möglich.

Auf die Lärmschutzwand wurde deshalb verzichtet und folgende Maßnahmen geplant:

- Mit dem Landratsamt – Straßenbauamt konnte erreicht werden, dass wesentlich näher als bisher zulässig an die Hauptstraße gebaut werden darf und so die Möglichkeit besteht, den Außenwohnbereich auch auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.
- Entlang der Hauptstraße sind Sichtschutz-Einfriedungen mit 2,2 m Höhe zulässig, die in der Regel als „psychologischer“ Lärmschutz des Außenwohnbereichs wahrgenommen werden.
- Es werden die nachfolgend beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gemäß den Ergebnissen des Lärmgutachtens ist durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung sicherzustellen, dass der (bei geschlossenen Fenstern) ins Gebäudeinnere übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Als Grundlage für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung einzelner Außenbauteile sind zunächst die einzelnen Fassadenabschnitte der geplanten Bebauung den in DIN 4109-1 und DIN 4109-2 definierten maßgeblichen bzw. resultierenden Außenlärmpegeln zuzuordnen.

Entlang der Hauptstraße gilt der Lärmpegelbereich IV, im rückwärtigen Bereich resultiert eine Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen III bzw. II. Die jeweils resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. die Lärmpegelbereiche sind für alle schutzbedürftigen Räume (nicht nur Schlafräume) heranzuziehen und gelten nicht nur für die in Anlage 3 des Schreibens vom 01.10.2021 dargestellte Situation in Höhe des Obergeschosses, sondern vereinfachend auch für das Erdgeschoss. Dort ist die Zuordnung von Teilflächen des Plangebiets zum jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 [8] dargestellt. Die Lärmpegelbereiche III und IV sind auch im zeichnerischen Teil dargestellt.

Untersucht wurden nicht nur die Bebauung, sondern auch die Außenwohnbereiche. Das Ergebnis zeigt, dass vor der Südwestfassade der im „Mischgebiet“ zu errichtenden Gebäude auf die Anordnung eines Außenwohnbereichs zu verzichten ist, da dort unter Berücksichtigung von Reflexionen an der jeweils eigenen Fassade von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „tags“ von 64 dB(A) auszugehen ist. Von dieser Maßnahme kann abgesehen werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung objektspezifischer Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Lärmschutzwand an Terrasse, Teilverglasung eines Balkons) der Immissionsgrenzwert „tags“ von 64 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten wird.

Der Vergleich mit den für "Mischgebiete" maßgebenden Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung<sup>1</sup> von 64 dB(A) "tags" und 54 dB(A) "nachts" zeigt, dass diese Grenzwerte im Bereich der geplanten Bebauung im Mischgebiet eingehalten bzw. unterschritten werden. In dem sich östlich anschließenden Wohngebiet sind die dort geltenden

Grenzwerte ebenfalls eingehalten. Daher ist der Einsatz von Lüftungsanlagen nicht zwingend festzusetzen.

## 2.6 Verkehrsplanung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Innerortslage überwiegend erschlossen. Durch die Hauptstraße im Westen sowie die Schmelzhöfstraße im Osten ist sie mit dem bestehenden Straßennetz verbunden. Die Gartenstraße bildet im Norden die Querspange und somit die Verbindung der beiden Verkehrsadern.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war im Süden eine weitere Erschließung in Ost-West-Richtung, der Laubenweg, vorgesehen. Dieser war von der Schmelzhöfstraße aus als Stichstraße mit Wendeanlage am westlichen Ende geplant. Ein Rückschluss an die Hauptstraße war zum damaligen Zeitpunkt nicht möglich, da die Hauptstraße die Funktion der Landesstraße (L 94) hatte.

Durch den Bau der Südumfahrung wurde die Hauptstraße zur Kreisstraße K 5333 abgestuft. Aufgrund der geänderten Situation konnte die Gemeinde Biberach im Rahmen der Ausbauentcheidung des Laubenwegs die Verkehrssituation neu bewerten. Im Rahmen der Abwägung hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, die durchgängige Erschließung einer Stichstraße vorzuziehen. Die geplante Gesamtbreite von 5,50 m wurde beibehalten. Auf dieser Basis erfolgte die Erschließungsplanung und der zwischenzeitlich abgeschlossene der Bau des Laubenwegs. Die neue Linienführung des Laubenwegs konnte auf dem öffentlichen Gemeindegrundstück ohne Zukauf privater Flächen umgesetzt werden. Vorteil dieser Entscheidung ist insbesondere der günstigere Zuschnitt der Grundstücke und damit eine bessere Bebaubarkeit im Bereich der entfallenden Wendeanlage. Zudem führt eine Vernetzung des Straßensystems zur Entlastung der angrenzenden Straßenzüge.

Auch die damals getroffenen Auflagen insbesondere zum anbaufreien Streifen können den jetzigen Voraussetzungen angepasst werden.

Die beiden Grundstücke des Laubenwegs, die entlang der Hauptstraße liegen, befinden sich großteils außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt im Zuge der Kreisstraße 5333. Laut § 22 (1) Straßengesetz für



Baden-Württemberg dürfen Hochbauten außerhalb der Ortsdurchfahrt in einem Abstand von 15,00 m gemessen von der hinteren befestigten Kante der Fahrbahn nicht errichtet werden.

Einer Ausnahme bzw. Reduzierung des Abstands zwischen Baufenster und Kreisstraße kann aber aufgrund der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugestimmt werden. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt wird der Abstand von 15 m auf 5,50 m nördlich des Laubenwegs bzw. 7,50 m südlich davon reduziert. Dieser Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

Ein- und Ausfahrten aus dem Plangebiet auf die Hauptstraße sind südlich der Ortsdurchfahrtsgrenze nur über den Laubenweg, nicht direkt von den angrenzenden Grundstücken zulässig. Im zeichnerischen Teil ist dies durch Ausweisung eines „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Dies dient der verkehrssicheren Bündelung des zu erwarteten Erschließungsverkehres. Direkten Zufahrten (Einzelzufahrten für Grundstücke) zur Hauptstraße sind in diesem Bereich aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs ausgeschlossen.

Im zeichnerischen Teil sind an allen Einmündungen die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAST 2006 festgesetzt. Sie sind zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Signalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

#### Rückwärtige Bebauung nördlich der Gartenstraße

Die Grundstücke nördlich der Gartenstraße sind sehr tief und bieten sich für eine Nachverdichtung in zweiter Baureihe an. Eine konkrete Entscheidung, dort eine rückwärtige Bebauung zuzulassen, wurde bereits in der durch Aufstellungsbeschluss vom 14.06.1999 eingeleiteten 4. Änderung des Bebauungsplans getroffen. Das Verfahren wurde damals jedoch nicht weitergeführt, da es bezüglich der Erschließung zu keiner von Landratsamt

und Eigentümern akzeptierten Lösung kam bzw. das Interesse einer zusätzlichen Bebauung nicht mehr gegeben war.

Aufgrund der angestrebten Nachverdichtung im Bestand wird diese Bebauung in zweiter Baureihe im Rahmen dieser 5. Änderung erneut aufgegriffen und planungsrechtlich umgesetzt. Als Erschließung ist von der Gartenstraße aus jeweils eine 3 m breite, private Zufahrt über das vorderliegende Hausgrundstück vorgesehen, welche bei einer tatsächlichen Bebauung durch Baulast und Grunddienstbarkeit gesichert werden muss.

Generell wäre der Bau öffentlicher Stichstraßen, die von der Gemeinde gebaut und für die Erschließungsbeiträge erhoben werden, anzustreben. Bei privaten Zufahrten ist die Erschließung zur rückwärtigen Bebauung jeweils von der Zustimmung des vorderliegenden Eigentümers abhängig, da dieser eine Baulast übernehmen muss und mit ihm die Herstellung und Unterhaltung der Zufahrt privatrechtlich zu regeln ist. Vor allem bei einem Eigentumswechsel des rückwärtigen Grundstücks, der dem vorderliegenden Eigentümer nicht gefällt, sind ggf. Streitigkeiten zu erwarten. Zudem hätte es den Vorteil, dass die Erschließungsbreite bei einer gemeinsamen Zufahrt bei 4 m anstelle von 2 x 3 m läge.

In diesem Fall hat sich nach den Eigentümergesprächen gezeigt, dass die rückwärtige Bebauung, sofern sie überhaupt umgesetzt wird, zu vermutlich weit auseinanderliegenden Zeitpunkten erfolgen wird. Die Eigentümer sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bereit, die Fläche im Vorgriff für eine öffentliche Straße abzugeben oder Erschließungsbeiträge zu übernehmen. Für die Gemeinde haben private Zufahrten den Vorteil, dass diese bedarfsgerecht von den Bauwilligen herzustellen sind und ihr für Herstellung und Unterhaltung keine Kosten entstehen. Daher hält die Gemeinde Biberach im Rahmen der Abwägung an der Festsetzung der privaten Zufahrten fest.

## **2.7 Geologische Untersuchungen**

Als Grundlage für die Erschließung und Bebauung der Freifläche im südlichen Teil des Geltungsbereichs – Laubenweg – wurde eine geotechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Der Bericht der Weber Ingenieure GmbH aus Pforzheim in der Fassung vom 21.10.2019 ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 7.

Es wurden punktuelle Baugrundaufschlussarbeiten durchgeführt und die Erkundungsergebnisse ausgewertet. Im geotechnischen Gutachten wird der Baugrund wie folgt beschrieben: Die obersten 50 cm des Baugeländes bestehen aus einer humosen und verwurzelten Bodenschicht in Form von schwach schluffigen bis stark schluffigen Sanden. Diese humosen Böden werden von Auensedimenten unterlagert. Sie können als häufig schwach kiesige, schluffige Sande oder sandige Schluffe beschrieben werden. Während der Sandanteil in der nördlichen Hälfte des Erschließungsgebiets „Laubenweg“ dominiert, ist im südlichen Teil ein höherer Schluffgehalt festzustellen. Unterhalb der Auensedimente stehen die Flusssedimente bzw. Flussbettsande an. Diese bestehen vorwiegend aus mitteldicht bis dicht gelagerten, sandigen, schwach schluffigen und mit Gesteinsbruchstücken durchsetzten Kiesen. Die Gesteinsbruchstücke bestehen überwiegend aus Gneis und Granit und stammen aus dem Liefergebiet des Erlenbachs und der Kinzig. Zudem werden in der geotechnischen Untersuchung Angaben und Empfehlungen zur Sicherung und Trockenhaltung der Rohrgräben, zur Gründung der Kanalrohre, zum Verkehrsflächenbau und zur Wiederverwendbarkeit bzw. Entsorgungsrelevanz von Aushubmaterialien gegeben.

Hinsichtlich der Bauwerksgründung sind im Gutachten nur allgemeine Vorgaben enthalten, da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Angaben zur baulichen Gestaltung und/oder zur geplanten Gründung der Wohngebäude vorliegen. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass zur Ermittlung gründungsspezifischer Vorgaben, beispielsweise zum anzusetzenden Bettungsmodul bei Plattengründungen und/oder zum Bemessungswert des Sohlwiderstands bei Fundamentgründungen, eine standort- und bauwerksbezogene Einzelfalluntersuchung mit weiterführenden Untersuchungen erforderlich ist.

Für weitere Einzelheiten wird auf die geotechnische Untersuchung verwiesen.

## **2.8 Grundwasser/Grundwasserchemismus**

In der o.a. geotechnischen Untersuchung (Anlage 7 dieses Bebauungsplans) wurden auch die Grundwasserverhältnisse im Bereich des Laubenwegs untersucht.



Während der Vor-Ort-Arbeiten im Juli 2019 wurde kein Stau-, Schichten- oder Grundwasser angetroffen. In den Bodenaufschlüssen wurde jedoch ab Tiefen zwischen 3,30 und 3,90 m aufgrund der starken Vernässung des Bohrguts das Grundwasser indirekt lokalisiert. Der Grundwasserspiegel zum Zeitpunkt der Probenahme lag somit bei ca. 188,50 m+NN. Nach langanhaltenden Regenperioden sowie nach der Schneeschmelze muss jedoch mit einem Pegelanstieg in Kinzig und/oder Mühlbach, und in der Folge auch auf dem Erschließungsgelände, gerechnet werden. Ein Korrespondieren der Grundwasserstände im Bauareal mit den Wasserspiegeln der Kinzig und des Mühlbachs ist zu unterstellen.

Zur Festlegung des Bemessungswasserstands können zudem auch die Messdatenreihen nahegelegener Grundwassermessstellen (Messstellen Nr. 2003/166-6, 0060/166-1, 0062/166-2 und 058/166-9) herangezogen werden.

Auf Basis dieser Erkenntnisse wird im Gutachten der Bemessungswasserstand (BWS) im Bereich des Laubenwegs auf 191,60 m+NN festgelegt. Dieser liegt ca. 15 cm bis 1,70 m unterhalb der vorhandenen Geländeoberkante. Das Erschließungsgebiet ist verhältnismäßig eben und erstreckt sich zwischen ca. 191,70 und 192,70 m+NN. Die geplante Straßenhöhe des Laubenwegs liegt bei ca. 192,40 und 193,30 m+NN.

Des Weiteren befindet sich der westliche Bereich des Laubenwegs innerhalb der Überflutungsfläche eines extremen Hochwasserereignisses HQ extrem. Zwar wurden entlang der Kinzig zum Schutz vor Überflutung Hochwasserschutzmaßnahmen errichtet, allerdings sind diese nur bis zu einem HQ 100 wirksam. Der Wasserstand HWS des Extremhochwasserereignisses mit einem Pegel von 192,60 m+NN muss bei der Bauwerksabdichtung berücksichtigt werden (siehe hierzu Kapitel 5.3 der geotechnischen Untersuchung).

Aufgrund der Vorgabe des Gutachtens wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen, die mehr als 3 m unterhalb des Hochwasserstands (HWS = 192,60 m+NN), also tiefer als das Höhenniveau von 189,60 m+NN liegen, wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen sind. Diese Höhenlagen gelten für den Bereich des Laubenwegs.

Im Rahmen einer weiteren Untersuchung, die als Anlage 9 Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist, wurden die Bemessungswasserstände für die zusätzlichen Bebauung nördlich der Gartenstraße untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass hier die Wasserstandshöhen bis zu 90 cm tiefer liegen. Die Untersuchung legt für den Bemessungsgrundwasserstand HGW eine Höhe von 191,70 m+NN fest. Der westliche Teil liegt innerhalb der Überflutungsfläche eines extremen Hochwasserereignisses. Somit ist der Hochwasserstand des Extremhochwasserereignisses mit einem Pegel von  $HHW_1 = 192,10$  m+NN bei der Bauwerksabdichtung zu berücksichtigen. Der östliche Teilbereich liegt etwas erhöht und somit außerhalb der Überflutungsfläche HQ extrem. Der zu berücksichtigende Pegel liegt bei  $HHW_2=191,70$  m+NN.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für jedes Bauwerk projekt- und standortbezogene Baugrunduntersuchungen vorzunehmen sind und die hier genannten Bemessungswasserstände zu validieren bzw. ggf. gemäß den angetroffenen Grundwasserhältnissen anzupassen sind.

Die Höhenlage der Gebäude wird im Bebauungsplan auf die Straßenhöhe bezogen. Im geplanten Baugebiet sind in der Regel die Gebäude mit Unterkellerungen geplant. In die maximale Wand- und Firsthöhe wurde deshalb eine Sockelhöhe von ca. 0,80 – 1,00 m rechnerisch eingestellt. Somit soll der Eingriff ins Grundwasser reduziert werden.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden soll deshalb so gewählt werden, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Aufgrund der sehr hohen Grundwasserstände sollte möglichst auf die Ausbildung von Kellergeschossen verzichtet bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufgefüllt werden.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

Erfahrungsgemäß sind die Grundwässer der Region aufgrund erhöhter Konzentrationen kalklösender Kohlensäuren schwach bis stark betonangreifend im Sinne der DIN 4030. Für in das Grundwasser einbindende Betonteile wird daher gutachterlicherseits die Einstufung in Expositionsklasse XA1 gemäß DIN EN 206 empfohlen. Für eine genaue Festlegung der Expositionsklasse ist jedoch eine Grundwasserbeprobung und –analyse erforderlich.

## **2.9 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)**

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für den Geltungsbereich für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

Er wird lediglich im westlichen Teil im Katastrophenfall (HQ extrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Aus diesem Grund wurde die betroffene Fläche im zeichnerischen Teil 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.

## **2.10 Technische Ver- und Entsorgung**

### **2.10.1 Gewähltes Entwässerungssystem**

#### Bereich Laubenweg

Im Vorgriff dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens erfolgte durch Zink Ingenieure aus Lauf die Tiefbauplanung für den Ausbau des Laubenwegs (westlicher Teil). Deshalb liegt hinsichtlich der Entwässerung bereits die entsprechende Planung, die zwischenzeitlich baulich umgesetzt wurde, vor.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat mit Schreiben vom 03.02.2020 das Benehmen für den Bau und Betrieb der Kanalisation hergestellt.

Die Gemeinde Biberach entwässert vollständig im Trennsystem. Das geplante Baugebiet wird daher ebenfalls im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung erfolgt in westliche Richtung und schließt dort an den Bestand in der Hauptstraße an.

Zur Erschließung des Gewerbegebiets „Ahmatten-Nord“ wurden in den Jahren 2001/2002 in der Hauptstraße ab den Anschlussschächten in Höhe von Hauptstraße 2a der Regenwasserkanal in Richtung des geplanten Rückhaltebeckens und der Ahfeldstraße sowie der Schmutzwasserkanal in Richtung Einmündung Kinzigstraße geplant und gebaut. In diesem Zusammenhang wurden auch die Anschlüsse für den künftigen Ausbau des Laubenwegs entsprechend planerisch berücksichtigt und in die Wegverbindung zwischen der Hauptstraße und dem ursprünglich geplanten Wendeplatz mit einer Nennweite DN 300 mm für den RW-Kanal und DN 250 mm für den SW-Kanal verlegt.

#### Bereich nördlich der Gartenstraße

Für die mögliche rückwärtige Bebauung nördlich der Gartenstraße wurde eine mögliche Entwässerung geprüft. Das Ergebnis der Untersuchung, die von Zink Ingenieure aus Lauf erstellt wurde, ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 10. Die Neubebauung wird im Trennsystem erschlossen.

#### 2.10.1.1 Schmutzwasser

##### Bereich Laubenweg

Die geplante Schmutzwasserkanalisation wird im Westen an das bestehende Schmutzwassernetz in der Hauptstraße angeschlossen. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Schmutzwasserkanalisation DN 250 mm ist auch für das geplante Baugebiet ausreichend. Das anfallende Schmutzwasser des geplanten Baugebiets ist zu vernachlässigen.

##### Bereich nördlich der Gartenstraße

Das anfallende Schmutzwasser wird über den südlichen Grundstücksteil an die bestehende Kanalisation in der Gartenstraße angeschlossen.

#### 2.10.1.2 Regenwasser

##### Bereich Laubenweg

Diese Bebauungsplanänderung trägt zur Innenentwicklung bei. Da die Ableitung des im Teilbereich Laubenweg anfallenden Niederschlagswassers von der Straße sowie von den Bauplätzen in den bestehenden Kanal in der Hauptstraße gemäß des Generalentwässerungsplans vom 08.04.2019 möglich ist, kann nach Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf eine Versickerung oder Rückhaltung bzw. Abflussdrosselung verzichtet werden.

Den Bauherren kann somit die Entscheidung überlassen werden, ob sie eine Versickerung oder Zisterne auf ihrem Grundstück errichten möchten.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wurde im bis zum Ausbau unerschlossenen Bereich im Laubenweg ein Regenwasserkanal DN 400 mm verlegt. Dieses Kanalsystem entwässert in westliche Richtung und schließt dort an den Bestand an.

Der Anschlussbereich des Regenwasserkanals DN 300 mm in der Hauptstraße wurde auf DN 400 mm aufdimensioniert, um einem hydraulischen Überstau entgegenzuwirken.

Der neue Regenwasserkanal DN 400 mm wurde zusätzlich mit dem Bestand im Laubenweg (bestehende Stickerschließung) über eine Notentlastung DN 300 mm vermascht, um bei selteneren Regenereignissen ( $TN \geq 10$  a) einen Ausgleich der beiden Kanalsysteme zu erreichen und ein mögliches Überstauereignis zu reduzieren.

#### Bereich nördlich der Gartenstraße

Der bestehende Regenwasserkanal in der Gartenstraße ist rechnerisch für einen Bemessungsregen der jährlichen Wiederkehrzeit von 3 Jahren ausreichend leistungsfähig. Bei einem 5-jährlich wiederkehrenden Regenereignis kommt es rechnerisch zu einem geringen Überstau von ca. 1 m<sup>3</sup> in der Gartenstraße. Um dies zu vermeiden, wird entsprechend der Stellungnahme unter Anlage 10 dieser Bebauungsplanänderung der Bau von privaten Retentionszisternen (Regenwasserspeicher) festgesetzt. Diese nehmen das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Anteile der Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück auf, sammeln und speichern es und geben es gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Gartenstraße ab. Das bauliche Rückhaltevolumen muss mindestens 3,6 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> befestigten Anteil der Dachflächen betragen. Die Zisterne darf nur gedrosselt mit maximal 0,7 l/s in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der Nachweis muss im Entwässerungsantrag zusammen mit den Bauvorlagen geführt werden.

#### **2.10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist sowohl im Hinblick auf die Trinkwasser- als auch auf die Löschwasserversorgung über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Biberach gesichert.

#### **2.10.3 Gasversorgung**

Der Bereich des Laubenwegs wird durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in mit Erdgas versorgt. 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 Hauses einzurichten

und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

#### **2.10.4 Elektrizität**

Die Stromversorgung wird über das Versorgungsnetz des Überlandwerks Mittelbaden GmbH & Co. KG sichergestellt.

Die Versorgung der neuen Häuser erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Netzes. Die Hausanschlusskabel werden auf die unbebauten Grundstücke verlegt.

Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden, bittet das Überlandwerk Mittelbaden darum, dass vor Beginn von Grabarbeiten Einsicht in die Kabelpläne genommen wird. Es wird zudem gebeten, auch das ausführende Tiefbauunternehmen zu informieren.

#### **2.10.5 Telekommunikation**

Zur Versorgung der noch unbebauten Bereiche mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom war die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Dies erfolgte im Zuge der Baumaßnahme Laubenweg.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Telekom bittet darum, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert wurden, sind alle Leitungen unterirdisch verlegt worden.

#### **2.10.6 Breitbandkabel**

Im Rahmen der Baumaßnahme Laubenweg wurde ein Leerrohr für eine mögliche Breitbandversorgung des Planbereichs mitverlegt.

### **2.10.7 Abfallentsorgung**

Die Grundstücke sind über das bestehende Straßennetz der Hauptstraße, der Gartenstraße und der Schmelzhöfestraße erschlossen. Durch die Fertigstellung des Laubenwegs sind auch die unbebauten Grundstücke im südlichen Geltungsbereich angebunden. Da dieser nicht wie ursprünglich geplant als Stichstraße ausgebildet wurde, entstand ein durchgängiges Erschließungssystem. Lediglich die mögliche Neubebauung in zweiter Reihe nördlich der Gartenstraße hat keinen unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Erschließung. Die Erschließung erfolgt jeweils über das Vorderliegergrundstück. Aufgrund der geringen Entfernung ist es zumutbar, dass die Abfälle entsprechend zur Gartenstraße gebracht werden.

Die Grundstücksbesitzer/Bewohner 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 Erschließungsstraßen zur Abholung bereitstellen.

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

### **2.11 Altlasten**

Hinweise zu möglichen Altlasten/Altlastverdachtsflächen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

### **2.12 Bodenschutz**

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung erfolgte auf mehreren Flächen der Gartenstraße und des Laubenwegs eine Bodenuntersuchung nach BBodSchV. Ziel war die Bewertung der oberen Bodenhorizonte gemäß den Vorgaben der BBodSchV [2] für den Wirkungspfad Boden - Mensch (Nutzungsart: Wohngebiete). Aufgrund historischer Verhüttung von Bleierzen ist potentiell mit erhöhten Schwermetallgehalten im Oberboden zu rechnen. Des Weiteren erfolgte eine abfalltechnische Einstufung des Bodenmaterials zur Wiedernutzung auf den Flächen des Erschließungsgebiets bzw. zur Verwertung an dritter

Stelle. Der Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze wurde in dieser Untersuchung nicht betrachtet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass kein erhöhtes Gefährdungspotential für den Menschen aus den Untersuchungsergebnissen abgeleitet werden kann. Weder der für Kinderspielflächen noch der für Wohngebiete geltenden Prüfwert der BBodSchV von 200 bzw. 400 mg/kg TS ist überschritten. Nutzungseinschränkungen werden nicht gesehen.

Die abfallrechtliche Bewertung zeigt, dass die Böden im Bebauungsplangebiet aufgrund der früheren Verhüttungstätigkeiten vor allem erhöhte Bleigehalte aufweisen, die den für Lehmböden geltenden Vorsorgewert der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) von 70 mg/kg TS überschreiten. Der analysierte Boden im untersuchten Parameterumfang hält die abfalltechnische Zuordnungsklasse Z1.1 ein. Sollte im Rahmen der baulichen Tätigkeiten überschüssiger Erdaushub entsorgt werden, kann es aufgrund der Bodeninhaltsstoffe zu erhöhten Entsorgungskosten kommen.

Aus Vorsorgegründen wurden für eventuell anfallenden Bodenaushub folgende Verwertungs- bzw. Entsorgungsmöglichkeiten als Auflagen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

1. Der bei Baumaßnahmen innerhalb des Baugebiets „Unteres Ahfeld“ überschüssig anfallende Erdaushub darf ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen nur auf Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplangebiets oder auf der für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, entsorgt werden. Die Entsorgung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch Belege nachzuweisen.
2. Verwertung auf einer durchwurzelbaren Bodenfläche innerhalb des Gebiets mit bergbau- bzw. verhüttungsbedingt erhöhten Schadstoffgehalten im Boden, wenn vorhergehende Untersuchungen zeigen, dass der Arsen- und Bleigehalt am Auftragungsort höher oder gleich hoch ist. Außerdem darf die Bodenfunktion nicht verschlechtert werden, z.B. durch einen zu hohen Kiesanteil.

3. Verwertung in einem Bauwerk (Straßendamm, Lärmschutzwall), sofern dieses Bauwerk außerhalb einer Überschwemmungsfläche oder den Zonen I, II und IIIa eines Wasserschutzgebiets liegt und zwischen der Schuttkörperbasis und dem höchsten Grundwasserstand ein Abstand von mindestens einem Meter liegt.
4. Eine anderweitige Verwertung/Entsorgung eventuell überschüssig anfallender Erd-aushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamts Orten-aukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Da im Gutachten der Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze nicht untersucht wurde, kann keine Aussage getroffen werden, ob von den erhöhten Bleigehalten möglicherweise Be-einträchtigungen der Qualität angebauter Nutzpflanzen (Gemüse, Obst in privaten Nutz-gärten) ausgehen. Daher werden vorsorglich Kalkungsempfehlungen in die Bebauungs-planänderung aufgenommen, da angesichts der erhöhten Bleigehalte bei sauren Böden ohnehin mit erhöhten pflanzenverfügbaren Bleianteilen zu rechnen ist. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Mühlenweg“, unmittelbar nördlich an diesen Bebauungsplan angrenzend, wurde festgestellt, dass die dortigen pflanzenverfügbaren Bleigehalte deut-lich den für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze geltenden Prüfwert der BBodSchV von 0,1 mg/kg TS (Ammoniumnitrat-Extraktion gemäß DIN 19730) übersteigen.

Daher werden die dort getroffenen Anbau- und Kalkungsempfehlungen im Hinblick auf den hausgärtnerischen Anbau von Nahrungspflanzen übernommen:

1. Im Hinblick auf den Anbau von Nahrungsgemüse zum Eigenverzehr wird emp-fohlen, den Boden der privaten Nutzgärten regelmäßig jährlich zu kalken. Mit regel-mäßigen jährlichen Kalkungen wird erreicht, dass die in den Böden erhöht vor-handene Schwermetalle in chemische Bindungsformen überführt werden, die für Gemüsepflanzen nicht oder kaum verfügbar sind. Bei jährlichen Kalkungen können sich so die in erhöhten Gehalten vorhandene Schwermetalle Blei und Cadmium nicht nachteilig auf die Qualität angebauter Gemüsepflanzen auswirken.
2. Neben den regelmäßigen jährlichen Kalkungen der Böden kann auch durch den zu-sätzlichen Verzicht des Anbaus von Gemüsepflanzen, die sich durch ein vergleichs-weise hohes Anreicherungsvermögen für Blei auszeichnen, einer Bleiaufnahme durch Nahrungspflanzen vorgebeugt werden. Über ein vergleichsweise hohes An-

reicherungsvermögen für Blei verfügen folgende Gemüsearten: Endiviensalat, Lollo rosso, Möhren sowie Radieschen und Rettich. Qualitativ nachteilige Auswirkungen auf die Qualität angebauten Strauch- und Baumobsts können generell ausgeschlossen werden. Pflanzenverfügbares Blei und Cadmium wird in den Wurzeln von Strauch- und Baumobst wirkungsvoll fixiert, so dass ein Transport in oberirdische Pflanzenteile unterbleibt.

Auf die Bodenuntersuchungen gemäß BBodSchV Laubenweg – nördliche Gartenstraße, Zusammenfassung der Kurzgutachten, erstellt von Weber Ingenieure GmbH aus Pforzheim, in der Fassung vom 31.01.2010 bzw. 04.04.2020 wird verwiesen. Die Zusammenfassung ist unter Anlage 8 Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

### **2.13 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbilddauswertung durchgeführt. Diese hat innerhalb des Geltungsbereichs keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

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

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

Im Rahmen dieser 5. Änderung des Bebauungsplans wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ für den gesamten Geltungsbereich geändert – Deckblatt unter Anlage 3.

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 4. Änderung vom 26.03.2007 werden ebenfalls überarbeitet. Zur besseren Handhabung werden die Bebauungsvorschriften als neuer Textteil gefasst und ersetzen so die vorangegangenen Fassungen (Anlage 4 dieser 5. Bebauungsplanänderung). Sie gelten analog auch für den gesamten Geltungsbereich.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Bei dieser Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die zur Nachverdichtung innerhalb des Bestands beiträgt. Die zusätzlich zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden und gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Durch diese Bebauungsplanänderung entfallen jedoch Maßnahmen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz festgesetzt waren. Daher muss ein „Ausgleich des Ausgleichs“ erfolgen. Die erforderlichen Maßnahmen sowie Maßnahmen zum Artenschutz werden entsprechend als Festsetzungen in die 5. Änderung aufgenommen bzw. dieser zugeordnet.

Die übrigen grünplanerischen Festsetzungen bleiben ansonsten weiterhin unverändert rechtskräftig.

## **5. Auswirkungen**

### **5.1 Infrastruktur**

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung verstärkt den Bedarf an Kindergartenplätzen. Die Aufstockung ist bereits geplant und wird gerade umgesetzt. Auf die Kapazität der übrigen Infrastruktureinrichtungen nimmt die Planung keinen Einfluss.

### **5.2 Bodenordnung**

Die Grundstücke oder mögliche Grenzverschiebungen können durch einen Veränderungsnachweis umgesetzt werden. Auf eine gesetzliche Baulandumlegung kann daher verzichtet werden.

### **5.3 Kosten**

Die Umsetzung der Planänderung verursacht gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan insbesondere Mehrkosten für die Herstellung der durchgängigen Erschließung mit Anbindung an die Hauptstraße sowie den grünplanerischen Ausgleich der entfallenden Maßnahmen. Hinzu kommen Planungskosten für das Änderungsverfahren selbst, für die Fachgutachten Umwelt, Artenschutz und Boden sowie für das Schalltechnische Gutachten. Die voraussichtlichen Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 615.000 €, wobei hier die Erschließungskosten für den kompletten Laubenweg beinhaltet sind.

Aufgestellt: Lahr, 19.05.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

## Anhang 1 – Planungshistorie

Gemeinde Biberach/Baden  
25.05.2020 / 03.07.2020

Bebauungsplanverfahren „Unteres Ahfeld, 5. Änderung“  
„Mühlenweg“

### Planungshistorie / Gemengelage

Das im derzeit geltenden Bebauungsplan „Unteres Ahfeld 4. Änderung“ festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) grenzt östlich und südlich an das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) des Bebauungsplans „Ahfeld-Schmelzhöfe“.

Mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Mühlenweg“ ist die Ausweisung eines bis an die Schmelzhöfestraße reichenden Allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen, das somit auch an das v.g. GEE angrenzt.

Nachfolgend ist die Planungshistorie der beiden Bebauungspläne dargestellt.

Es ist die jeweilige Art der baulichen Nutzung sowie sonstige Festsetzungen (bzw. deren Änderungen) angegeben, die für das Nutzungsnebeneinander wichtig sind.

#### Ortsplan vom 01.12.1944 von Wilderer & Schmitt Architekten u. Ingenieure, Karlsruhe

Nördlich der Gartenstraße (ca. 4,0 m breit) vier Doppelhäuser gebaut.

Hauptstraße 2 u. 4 bebaut.

An Hansjakobstraße nördlich sechs Wohnhäuser (mit Anbau) und südlich/östlich drei gebaut.

#### Teilbebauungsplan für das Gebiet östlich der Bahnlinie – Baufluchtenplan - vom 15.05.1956, genehmigt 19.03.1957

Ahfeld- und Schmelzhöfestraße etwa in ihrer heutigen Lage dargestellt.

Verbindungen von Hauptstraße mit Schmelzhöfestraße durch Verlängerung Mühlenweg,

Gartenstraße und Straße auf südlichem Randstreifen der Laubenweg-Bauplätze

Östlich der Schmelzhöfestraße bis Bahnlinie und südlich der Laubenweg-Bauplätze

Einschrieb „Industriegebiet“ in Gewinn „Schmelzhöfe“

Westlich der Schmelzhöfestraße Wohngebiet „Unteres Ahfeld“ und „Untere Breite“

dargestellt (an Vorgartenflächen erkennbar).

Geplant östliche Umgehungsstraße von Zeller Straße (etwa Waldstraße) nach Norden in weitem Bogen unter der Bahnlinie hindurch (etwa Brucher Dole) in Richtung Hauptstraße.

#### Teilbebauungsplan für das Gebiet östlich der Bahnlinie – Baufluchtenplan - vom 30.01.1960,

genehmigt 02.05.1961 mit Gestaltungsplan vom 30.01.1960 und

Polizeiverordnung (PV) über Bauvorschriften für das Baugebiet östlich der Bahnlinie

sowie die Gewinne „Unteres Ahfeld“ und „Untere Breite“ vom 15.11.1956,

in Kraft getreten 01.02.1963

Westlich der Bahnlinie Darstellung identisch mit Baufluchtenplan 1956

Durch Wegfall der Umgehungsstraße Änderungen östlich der Bahnlinie

Nach PV „östlich der Bahnlinie“ und in den Gewinnen „Unteres Ahfeld“ und „Untere Breite“



(abgesehen von kleinen Nebengebäuden) Gebäude zulässig, die ausschließlich dem Wohnen dienen.

Einzelne gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe können zugelassen werden.

Maßgebend für die Geschosshöhe, Stellung und Firstrichtung ist Gestaltungsplan.

Gewann „Schmelzhöfe“ mit Einschrieb „Industriegebiet“ nicht im Geltungsbereich der PV.

Siehe Planausschnitte

**Bebauungsplan „Ahfeld und Schmelzhöfe“ (Straßen- und Baulinienplan mit Bebauungsvorschriften), Satzungsbeschluss 12.07.1967  
genehmigt 30.10.1970, in Kraft getreten 06.03.1973**

Anbindung an die Hauptstraße durch Stichstraße Richtung Osten ca. 250 m südlich der Grenze Laubenweg-Bauplätze / Netto-Markt.

Schmelzhöfestraße bis zur Stichstraße nach Süden verlängert.

Südlich und östlich des Wohngebiets „Unteres Ahfeld“ ist Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)

mit III Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

Südlich des MI ist Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

**Bebauungsplan „Ahfeld Schmelzhöfe“, (1. Änderung), Satzungsbeschluss 21.11.1977,  
genehmigt 14.09.1978, in Kraft getreten 03.10.1978**

Durch die Planung der B 33 mit Umfahrung Biberach und die zugehörige neue Trasse der L 94, die über das geplante Gewerbegebiet führt, wurde die Neuaufstellung notwendig.

Der Anschluss des Gewerbegebiets an die Hauptstraße wird ca. 200 m in nordwestliche Richtung verlegt (heutige Ahfeldstraße).

Entlang dem Wohngebiet „Unteres Ahfeld“ wird anstelle des Mischgebiets ein GE-Gebiet mit Beschränkung nach § 8 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Betriebe sind nach Art und Anlage zu gliedern, „d.h. weniger störende Betriebsabteilungen sowie Büro- und Wohngebäude für Betriebsinhaber oder -leiter sowie für Aufsichtspersonen sind auf Seiten der vorhandenen Wohnbebauung anzuordnen“.

Die von Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmimmissionen dürfen in den angrenzenden Wohngebieten 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Siehe Übersichtsplan

**Bebauungsplan „Ahfeld-Schmelzhöfe“, 2. Änderung, Satzungsbeschluss 11.06.1990,  
genehmigt 29.08.1990, in Kraft getreten 02.10.1990**

Änderung durch Deckblatt nördlich der Ahfeldstraße und entlang der Hauptstraße (damals L 94). Insbesondere Einmündung Ahfeldstraße in Hauptstraße als einfacher Knoten ohne Linksabbiegespur sowie Baugrenzen und Pflanzgebote.

Neufassung der textlichen Festsetzungen wobei GE mit Beschränkung nach § 8 Abs. 4 BauNVO durch GE-E mit folgendem Beschrieb ersetzt wird.

„Beschränkung der Nutzung nach § 1 Abs. 5 BauNVO auf nicht störende Gewerbebetriebe

und solche, die auch im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) zulässig sind. Außerdem sind die

Gebäude und Betriebe so zu gliedern, dass .....

Einzuhalten Lärmimmissionen wie 1. Änderung

Bebauungsplan „Ahfeld-Schmelzhöfe“, 3. Änderung, Satzungsbeschluss 17.11.1997,  
Bestätigung durch LRA 19.12.1997, in Kraft getreten 04.03.1998

Lageplan-Deckblatt für die Fläche Schmelzhöfestraße 2 u. 4 (bis Mühlbach).  
Neufassung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.  
GE-E südlich und östlich des „WA-Unteres Ahfeld“ wie in 1. u. 2. Änderung mit folgendem  
Beschrieb:

„Zulässig sind Nutzungen und Betriebe, die das benachbarte Wohnen im Sinne der  
Schutzkategorie von § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) nicht wesentlich stören.“  
(Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung und Art der Betriebe)  
Einzuhaltende Lärmimmissionen zu Wohngebieten wie 1. Änderung: 55 dB(A) tags und  
40 dB(A) nachts.

Bebauungsplan „Ahfeld-Schmelzhöfe“, 4. Änderung, Satzungsbeschluss 24.03.2003,  
in Kraft getreten 08.04.2003

Lageplan-Deckblatt: Reduzierung der Bau-Abstandsflächen zur Hauptstraße  
(damals L 94, jetzt K 5333)  
und damit Erweiterung der angrenzenden Baufenster  
Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften unverändert (wie 3.  
Änderung)

Bebauungsplan „Ahfeld-Schmelzhöfe“, 5. Änderung, Satzungsbeschluss 15.09.2003,  
in Kraft getreten 30.09.2003

Neufassung von zeichnerischem und Textteil  
Überarbeitung der Festsetzung „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)“ mit Wegfall der  
Lärm-Immissionswerte  
Erhöhung der Wandhöhen  
Erweiterung und Anpassung der Baugrenzen  
Überarbeitung der übrigen Festsetzungen unter Beibehaltung des wesentlichen Inhalts  
z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bebauungsplan „Östlich der Bahnlinie“ und „Unteres Ahfeld“,  
Satzungsbeschluss 12.07.1967, genehmigt 29.01.1969

„Unteres Ahfeld“: Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Geltungsbereich, s. Anlage  
Stichstraße im Randstreifen der südl. Laubenweg-Bauplätze in Richtung  
Schmelzhöfestraße

Siehe Anlage

Bebauungsplan „Unteres Ahfeld“, 1. Änderung, Satzungsbeschluss 10.09.1990,  
Bestätigung LRA 22.11.1990 in Kraft getreten 12.12.1990

Geltungsbereich siehe Anlage  
Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausnahme von Hausgrundstück Hauptstraße 2 (MI)  
Das Verfahren wurde am 28.11.1988 mit dem Ziel eingeleitet, den Bebauungsplan  
„Unteres Ahfeld-Untere Breite“ aufzustellen.



Der Geltungsbereich wäre dadurch um den im Verfahren befindlichen „Mühlenweg“ und das Gewann „Untere Breite“ nördlich des Mühlbachs erweitert worden.

Da der geänderte Bebauungsplan „Unteres Ahfeld“ als Rechtsgrundlage für die Umlegung „schnellstmöglich“ benötigt wurde, erfolgte am 06.03.1989 ein Trennungsbeschluss.

Bebauungsplan „Unteres Ahfeld“, 2. Änderung, Satzungsbeschluss 20.11.1995,  
Bestätigung LRA 05.01.1996, in Kraft getreten 13.02.1996

Textteil der 1. Änderung wird durch höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude ergänzt

Zeichnerischer Teil wie 1. Änderung

Bebauungsplan „Unteres Ahfeld“, 3. Änderung, Satzungsbeschluss 28.07.1997,  
Bestätigung LRA 03.09.1997, in Kraft getreten 15.10.1997

Neufassung der textlichen Festsetzungen mit Umstellung auf BauNVO 1990 und LBO 1996.  
Ergänzung durch Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten und Erhöhung der Zahl der Kfz-Stellplätze pro Wohnung

Bebauungsplan „Unteres Ahfeld“, 4. Änderung, Satzungsbeschluss 26.03.2007,  
in Kraft getreten 07.04.2007

Geltungsbereich siehe Anlage

Zeichnerischer Teil wie 1. Änderung

Neufassung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit Neuregelung der Dachgestaltung, ausnahmsweise höhere Vollgeschosszahl durch Dachgeschossausbau und Wegfall der Geschossflächenzahl

Gewerbliche Betriebe von Bahnhofstraße bis Gartenstraße

Durch örtliche Begehung am 17.06.2020 wurden die gewerblichen Betriebe beidseits der Bahnhofstraße bis Gartenstraße erhoben und deren Lage im beigefügten Ortsplan dargestellt.

## Ergebnis

1. In den Bauflichtenplänen 1956 und 1960 – konkretisiert durch den Gestaltungsplan vom 30.01.1960 – ist im Gewann „Untere Breite“ westlich der Verbindung Hansjakobstraße / Schmelzhöfstraße sowie südlich der Verlängerung des Mühlenwegs einschließlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Unteres Ahfeld 1. Änderung“ eine geplante Wohnbebauung dargestellt.

Unmittelbar daran angrenzend ist östlich davon ein Industriegebiet im Gewann „Schmelzhöfe“ dargestellt.



2. Im Bebauungsplan „Ahfeld und Schmelzhöfe“ (1967) wurde die Darstellung „Industriegebiet“ durch die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) östlich der Schmelzhöfestraße und nördlich der Ahfeldstraße konkretisiert. In der folgenden Änderung (1977) wurde dieses Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt, das auch in der geltenden 5. Änderung festgesetzt ist. Die Nutzungsbeschreibungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet sind in den einzelnen Bebauungsplanänderungen unterschiedlich formuliert, aber im Kern wird eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung als Rücksichtnahme auf die angrenzende Wohnbebauung (vorhanden bzw. geplant) festgesetzt.
3. Nach der oben angegebenen Erhebung ist auch nördlich der Gartenstraße bis beidseits der Bahnhofstraße eine „Mischung“ von Wohnen und Gewerbe gegeben.

#### Fazit

- a. Nach der dargestellten Planungshistorie ist das Nebeneinander von Wohnen / Gewerbe als Planungswille der Gemeinde zu werten.
- b. Betrachtet man die Siedlungsstruktur von Biberach - ausgehend von den Ausführungen in Ziff. 1 - 3 - losgelöst von Bebauungsplan-Geltungsbereichen aus „übergeordneter“ Sicht, so lässt sich ein Gebiet begrenzt durch Hauptstraße, Bahnhofstraße, Bahnlinie und Umfahrung L 94 abgrenzen (siehe Ortsplan). In diesem Gebiet ist ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gegeben und für alle Straßen innerhalb des Gebiets sind Hauptstraße und Bahnhofstraße die „übergeordneten“ Straßen. Es ist somit ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang innerhalb dieses Gebiets gegeben (BauNVO Fickert/Fieseler § 1 Rn 84)
- c. Es erscheint vertretbar, diesem Gebiet die Eigenschaft „Gemengelage“ im Sinne der TA Lärm zuzuordnen. Für die o.g. Bebauungsplanverfahren könnte dann im Übergangsbereich Wohnen / Gewerbe als Immissionsrichtwert ein Zwischenwert von 58 dB(A) angewandt werden.

Anlagen: Ausschnitt aus dem Teilbebauungsplan für das Gebiet östlich der Bahnlinie  
- Baufluchtenplan – vom 30.01.1960

Gestaltungsplan vom 30.01.1960 zum Baufluchtenplan

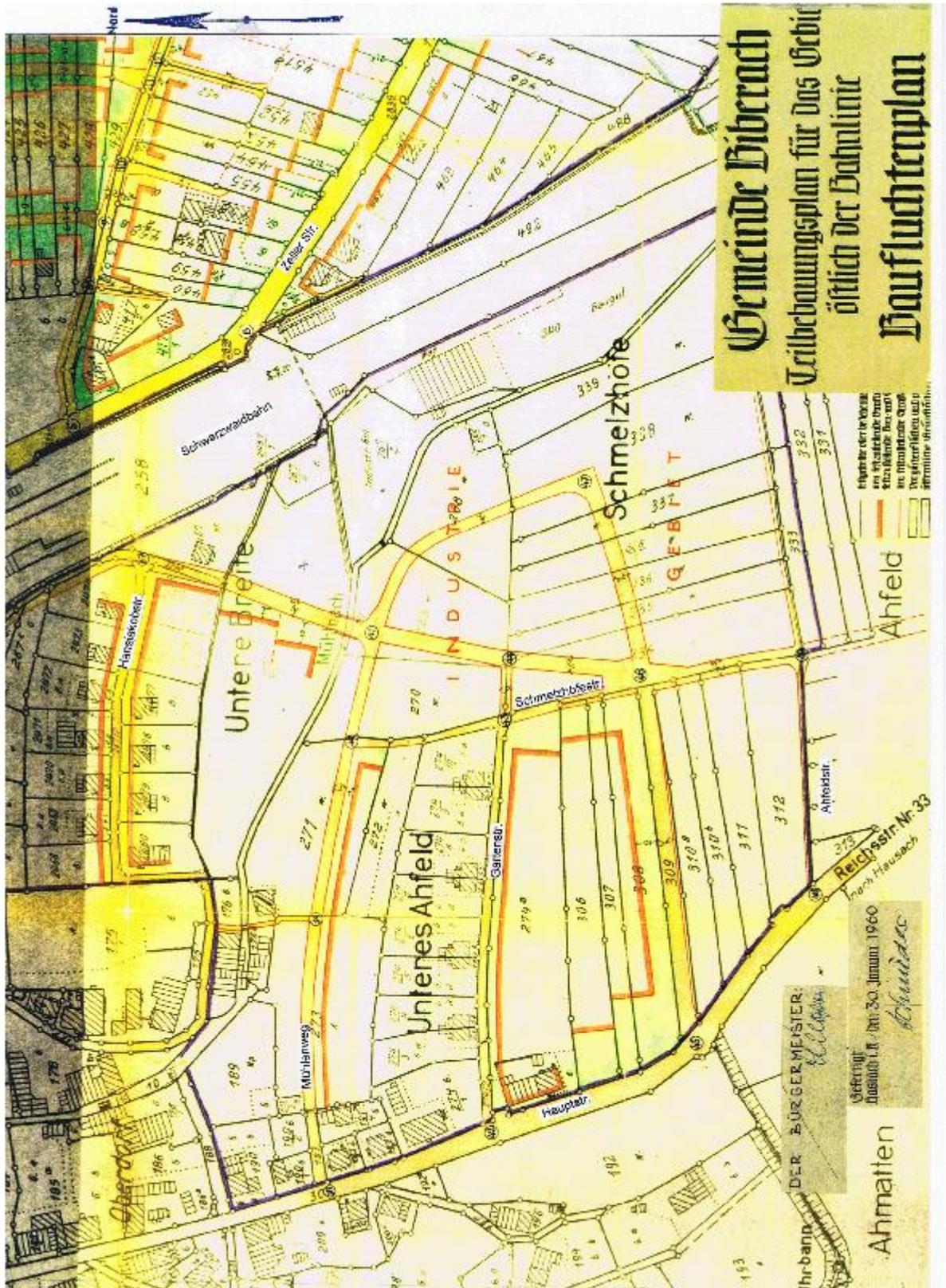
Ausschnitt „Unteres Ahfeld“ aus Bebauungsplan „Östlich der Bahnlinie“ und  
„Unteres Ahfeld“ genehmigt 29.01.1969

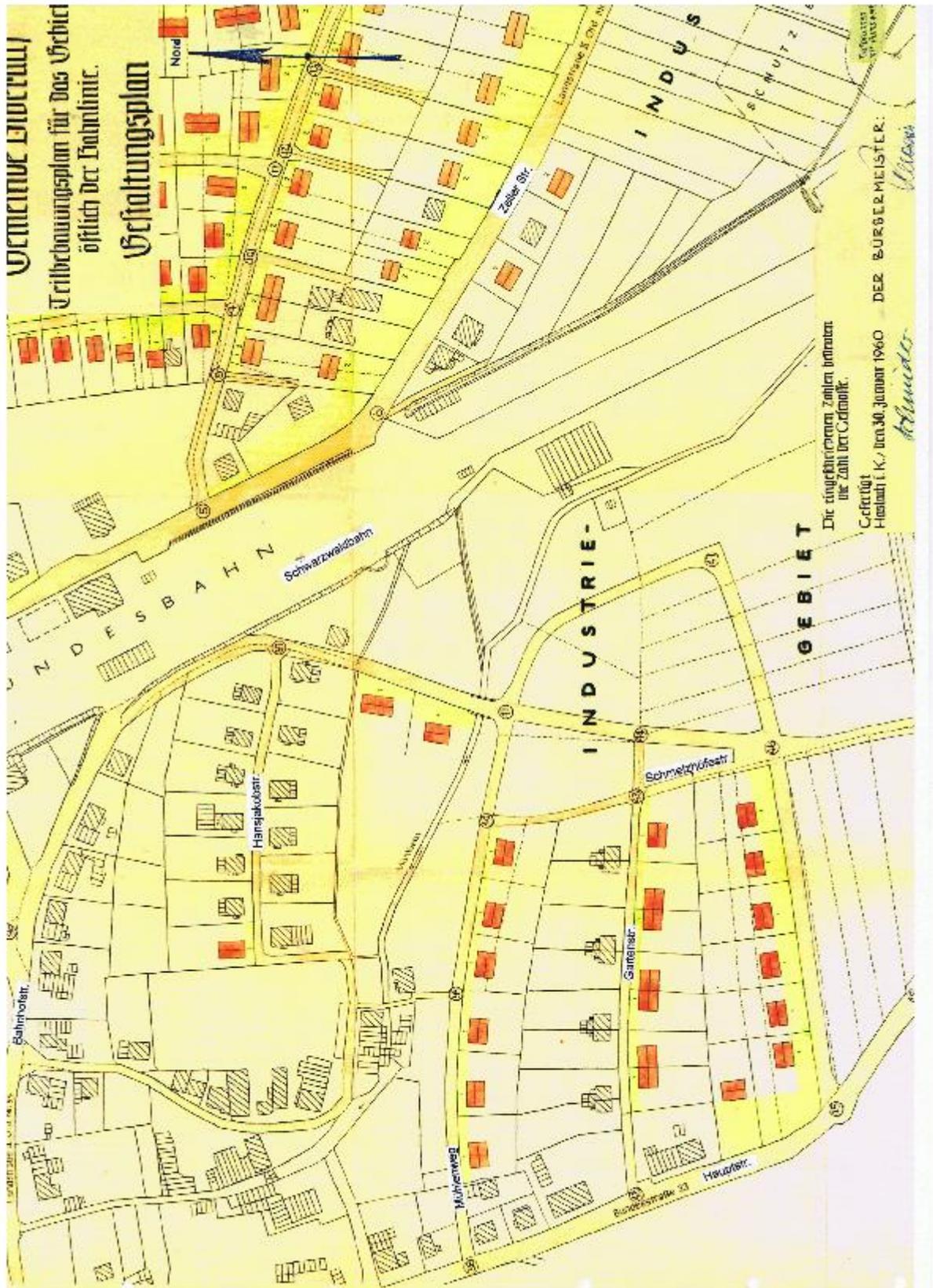
Übersichtslageplan zu Bebauungsplan „Ahfeld Schmelzhöfe“ (1. Änderung)  
vom 21.11.1977

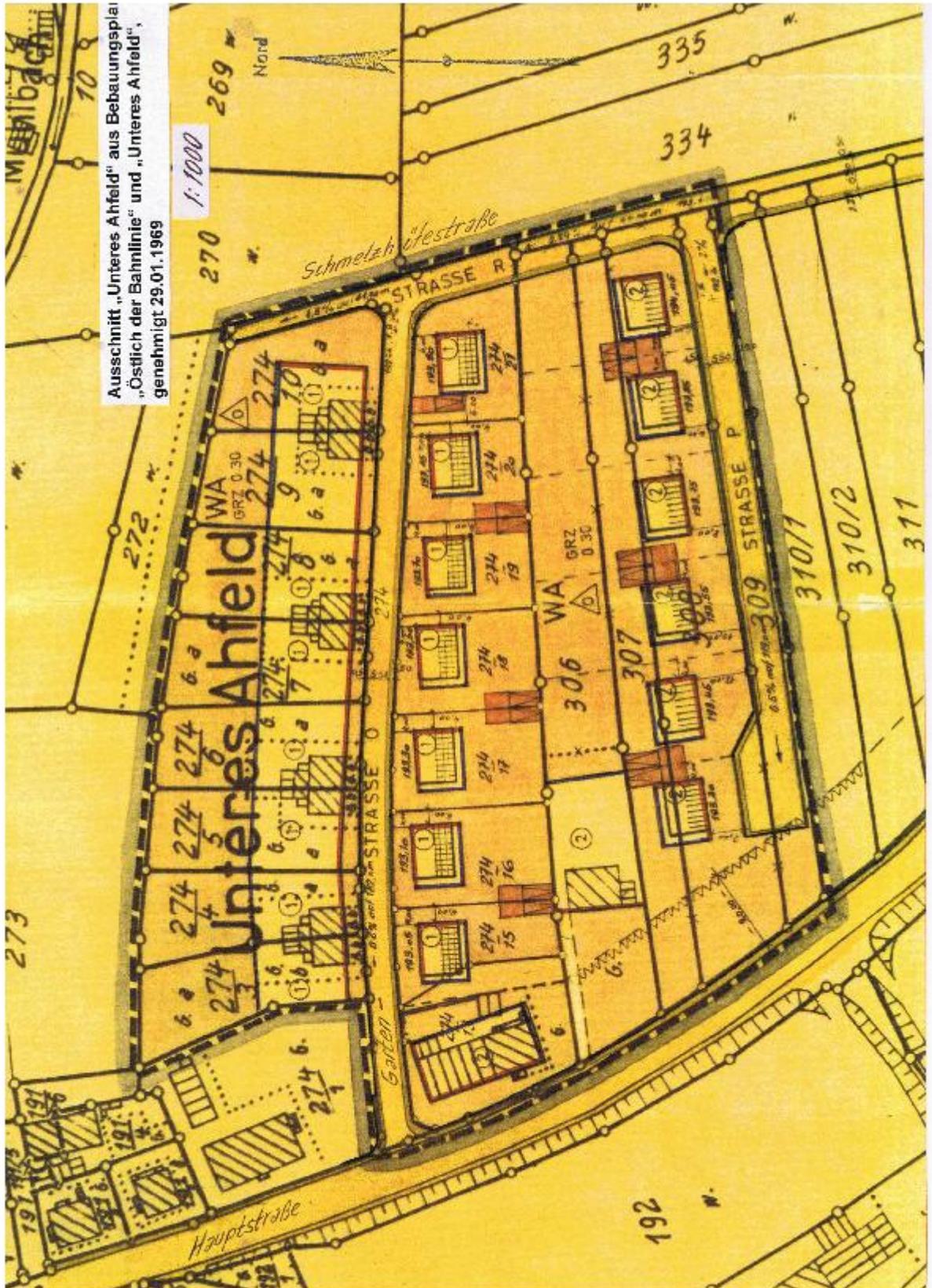
Ortsplan mit Eintragung der gewerblichen Betriebe Bahnhofstr. / Gartenstr.  
und Zuordnung – Gemengelage – vom 03.07.2020

aufgestellt:  
Burgstetten, 25.05.2020 / 03.07.2020

gez. Karl Schöllig







Ausschnitt „Unteres Ahfeld“ aus Bebauungsplan  
„Östlich der Bahnlinie“ und „Unteres Ahfeld“,  
genehmigt 29.01.1969

