

Fassung vom 2015-11-30  
Projekt Nr.: 2010-025

Anlage: 2  
x. Fertigung



Gemeinde Biberach  
Hauptstraße 27  
77781 Biberach

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Bebauungsplan : „Gewerbegebiet Rebberg“  
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und  
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Biberach, .....

Planer:

Bürgermeisterin:

Daniela Paletta

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Das ortsansässige Bauunternehmen Knäble GmbH hat seinen Betriebshof (Fuhrpark/Betriebstankstelle/Waschplatz) inmitten der Ortslage Biberachs. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse mussten Lagerflächen in das Gewerbegebiet Steinenfeld in Zell am Harmersbach ausgelagert werden. An einem dritten Standort befindet sich das Mischwerk der Firma. Derzeit werden bei der Firma Knäble ca. 100 Mitarbeiter beschäftigt. Der Maschinenpark verfügt über ca. 50 Maschinen. Aufgrund dieser Konstellation wird die Ortsmitte Biberachs durch einen permanenten Pendelverkehr der LKW's belastet.

Um zum Einen die Betriebs- und Verwaltungsabläufe sinnvoll an einem Standort zusammenführen zu können und um zum Anderen die innerörtliche, frei werdende Fläche einer gebietsverträglichen Nutzung zuführen zu können, besteht das Erfordernis zur Aufstellung dieses Bebauungsplans.

### 1.2 **Ziele und Zwecke der Planung**

Mittels der Aufstellung dieses Bebauungsplans soll eine neue Gewerbefläche (Ausweisung als Industriegebiet (GI)) im Anschluss an das bestehende Mischwerk des Bauunternehmens Knäble GmbH ausgewiesen werden. Hier kann sich dann die Firma an einem Standort neu formieren. Neben der Nutzung als Lager- und Abstellplatz für Baumaschinen und LKWs sollen zwei neue Hallen für die Materiallagerung sowie ein Verwaltungsgebäude mit Werkstatt gebaut werden.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans schafft die planungsrechtliche Grundlage dafür.

### 1.3 **Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkungsfläche des Ortsteils Prinzbach im Talausgang des Prinzbachs. Es liegt westlich der Bundesstraße B 33, südwestlich der Ortslage Biberachs.

Im Nordwesten wird es durch den Rebberg, im Osten durch die Prinzbacher Straße und im Süden durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Beide Verkehrswege verlaufen parallel zum Prinzbach. Westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an.

Bei dem im Nordosten des Plangebiets liegenden Teil handelt es sich um das bereits genutzte Betriebsgelände mit Mischwerk. Die übrigen Flächen mit Ausnahme eines kleinen Streuobstwiesenbereichs werden ansonsten als Grünland genutzt.

Das ebene Plangebiet weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 4,15 ha auf. Hiervon wird jedoch der westliche Teil als private Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs: Flst. Nr. 3100 (Teil), 3101, 3102, 3103, 3099 und 3114.

#### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke Flst. Nr. 3099, 3101 und 3114 befinden sich im Eigentum der Fa. Knäble. Bei dem Weggrundstück Flst. Nr. 3103 handelt es sich um einen öffentlichen Weg. Der bestehende Graben bzw. die Verrohrung auf den Flst. Nr. 3100 (Teil) und 3102 gehören ebenfalls der Gemeinde Biberach.

#### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die geplante gewerbliche Baufläche war Gegenstand der zwischenzeitlich abgeschlossenen 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Zell am Harmersbach. Sie war als Fläche „B5“ tituliert, wurde aber vor der Beschlussfassung aus nachfolgendem Grund herausgenommen.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg, Raumordnung, wurde zunächst der Ausweisung dieser gewerblichen Baufläche nicht zugestimmt. Begründet war dies durch den vom übrigen Siedlungsgefüge abgesetzten Standort, durch fehlende Voraussetzungen des § 78a Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg für die Ausweisung von Baugebieten innerhalb des Geltungsbereichs eines Überflutungsgebiets und durch ausreichend vorhandene, anderweitige Reserveflächen für Ge-

werbeentwicklung. Nach Rücksprache und einem Vororttermin mit dem Regierungspräsidium und dem Landratsamt wurde der Ausweisung der Flächen doch zugestimmt.

Die Gewerbefläche Rebberg war dann Gegenstand einer 3. Änderung des Flächennutzungsplans. Diese wurde in der Zeit vom 13.04.2015 bis einschließlich 13.05.2015 öffentlich ausgelegt. Der Beschluss über die Änderung ist in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 02.12.2015 vorgesehen.

Da dieses 3. Flächennutzungsplanänderungsverfahren bis zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses dieses Bebauungsplans abgeschlossen ist, muss der Bebauungsplan nicht zur Genehmigung beim Landratsamt Ortenaukreis vorgelegt werden.

#### **1.6 Flächenbedarf**

Um die bauliche Nutzung von landschaftlich sensiblen Freiflächen in der Talaue auf das unbedingt erforderliche Maß reduzieren zu können, wurde von Seiten der Firma Knäble eine Flächenbedarfsermittlung aufgestellt. Aufgebaut wurde diese anhand der derzeit genutzten Flächen an 3 Standorten. Hier werden insgesamt ca. 27.300 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Aufgrund der Zusammenführung von Betriebsabläufen und Bündelung von internen Erschließungswegen können die Nutzungen auf der ca. 15.200 m<sup>2</sup> großen Erweiterungsfläche (westlicher Teil des Gewerbegebiets – Ausweisung als GI) untergebracht werden. Somit kann der Betrieb auch mittel- bis langfristig in seiner Entwicklung gesichert werden. Der konkrete Flächenbedarf und die Nutzung des Gewerbegrundstücks wurden anhand einer Bauvoranfrage bereits konkret aufgezeigt.

#### **1.7 Verfahren**

Auf eine frühzeitige Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Sie erfolgte im Rahmen der Grundlagenermittlung, der Bearbeitung des Entwurfs durch die jeweiligen Fachplaner sowie im Rahmen eines gemeinsamen Behördentermins vor Ort.

Auf eine generelle Unterrichtung wurde verzichtet, da das Plangebiet bereits Gegenstand des parallel laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens war. Die dort vorgebrachten Belange konnten auf Bebauungsplanebene im Vorfeld bereits abgearbeitet werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

## **2. Inhalt der Planung**

### **2.1 Gesamtkonzeption**

Die Festsetzungen auf der geplanten gewerblichen Baufläche werden gemäß des Bestands bzw. der vorliegenden Bauvoranfrage gefasst, um diese planungsrechtlich abzusichern. Um das Gewerbegebiet (festgesetzte Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet) in die freie Landschaft einzubinden, wird entlang der westlichen, südlichen und östlichen Gewerbegebietsgrenze ein 2,50 m hoher Wall angelegt und bepflanzt. Am östlichen und westlichen Ende darf er auf Geländeniveau auslaufen. Dies trägt im Osten im Bereich der bestehenden Zufahrt zur besseren Einsehbarkeit und somit Verkehrssicherheit bei. Nach Westen hin wird eine private Grünfläche ausgewiesen, die als Ausgleich und Eingrünung dient. Ursprünglich war die Erweiterung des Gewerbegebiets bis an die Westgrenze angedacht. Im Rahmen der Abstimmungen im Vorfeld wurde die Baufläche jedoch deutlich um ca. 5.480 m<sup>2</sup> reduziert. Die bestehende öffentliche Wegverbindung, die das Plangebiet teilt, wird an den Westrand verlegt. An der Nordwestecke reicht ein Teil eines Biotops in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zu seiner Sicherung wird es als solches ausgewiesen.

### **2.2 Städtebauliche Festsetzungen**

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

In Anlehnung an die künftige Darstellung im Flächennutzungsplan wird als Art der baulichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche - Industriegebiet ausgewiesen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Mischwerk) und des daraus resultierenden Störgrads der Betriebsanlagen ist diese Ausweisung erforderlich.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf eine Wohnung im Industriegebiet beschränkt. Aufgrund der abseitigen Lage ist es aus Sicherheitsgründen sinnvoll, dass auch außerhalb der Betriebszeiten jemand vor Ort ist. Um die baulichen Anlagen bündeln zu können, muss diese Betriebswohnung innerhalb der neu zu errichtenden Büro- und Gewerbebauten untergebracht werden.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Sie bezieht sich lediglich auf die Industriegebietsfläche. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen dürfen bei der Berechnung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht herangezogen werden.

Um die Gebädekubatur z.B. von Verwaltungs- oder Werkstattgebäuden regeln zu können, wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der teilweise hohen Firsthöhen ist hierfür eine zusätzliche Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse sinnvoll. Die Ausnutzung dieses Maßes bleibt technischen Anlagen wie z.B. Silos vorbehalten.

### **2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen**

Als Bauweise wird in Abhängigkeit des Bedarfs eine abweichende Bauweise definiert. Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt. So können die betrieblichen Erfordernisse hinsichtlich der Längenausdehnung der baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden. Die abweichende Bauweise, sofern festgesetzt, kann soweit umgesetzt werden, wie das im zeichnerischen Teil ausgewiesene Bauwesen dies zulässt.

In der Höhe werden jedoch Obergrenzen festgelegt. Da eine Definition des unteren Bezugspunkts schwierig ist, werden die Maximalmaße bezogen auf m+NN festgelegt. Als Basis hierfür wurde die bestehende Höhenlage des Mischwerks herangezogen. Im Bereich der Einfahrt wurde sie mit 192,16 m+NN ermittelt.

In relativen Höhen bedeutet dies, dass für einen Großteil der Gewerbefläche eine maximale Wandhöhe von ca. 8,00 m und eine maximale Firsthöhe von ca. 10,50 m gelten. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugsschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen diese festgesetzte Firsthöhe um maximal 2,00 m überschreiten. Lediglich im Bereich des Mischwerks wird die Firsthöhe aufgrund des Bestands auf maximal 30,00 m – 222,20 m+NN erhöht. Sonderbauteile, wie z.B. Kamine etc., dürfen eine Höhe von 36 m – 228,20 m+NN nicht überschreiten.

Den oberen Bezugspunkt bildet bei der Wandhöhe der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei der Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Werden Gebäude mit einem Flachdach errichtet, so ist die maximale Wandhöhe bindend, wenn in der Nutzungsschablone eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt ist. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet dabei die Oberkante der Attika. Ist nur eine maximale Firsthöhe geregelt, so ist diese maßgeblich.

Bei einhäufigen Dachformen gelten die Regelungen für das Flachdach analog für die obere Dachkante.

### **2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Im Bereich des Industriegebiets sind in Anlehnung an die vorliegende Bauvoranfrage einzelne Baufenster ausgewiesen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen stehen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze, sowohl PKW als auch LKW zur Verfügung. Zu den zulässigen Nebenanlagen gehören insbeson-

dere private Verkehrs- und Bewegungsflächen, Lagerflächen, Material-Schüttkegel sowie eine Brecheranlage und dazu gehörende Förderbänder. Von einer baulichen Nutzung ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sowie die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Graben. Für Garagen und Carports werden Mindestabstände zur Prinzbacher Straße geregelt. Sie müssen mindestens 5,00 m, gemessen von der äußeren Dachkante, zurückgesetzt werden.

Da die Katasterpläne im Bereich des Mischwerks nicht den heutigen Bestand widerspiegeln, wurden die bestehenden Anlagen nachrichtlich aus dem damaligen Bauantrag übernommen und ergänzt. An ihnen orientiert sich die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche, um den Bestand sichern zu können. Zudem wird hier die Option gesichert, das bestehende Betonmischwerk mit Materialstern zu erneuern sowie ein drittes Mischgutverladesilo zu errichten.

Foto des bestehenden Mischwerks:





Die nördlichen Baugrenzen sind so gewählt, dass der Mindestwaldabstand von 30 m gesichert ist. Aufgrund einer vorhandenen Baulast bzw. einer Ausnahmebewilligung passt sich das Baufenster im Bereich des Mischwerks den vorhandenen baulichen Anlagen an. Für die dort vorgesehene Erweiterung der Mischgutverladesilos, die teilweise in den Waldabstandsstreifen hineinreicht, wurde ein temporäres Baurecht festgesetzt. Siehe hierzu auch Ziffer 2.4 dieser Begründung.

Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Industriefläche, die innerhalb des 30 m – Mindestabstands zum Wald liegt, dürfen nur bauliche Anlagen ohne Feuerstätten, die keine Gebäude sind, errichtet werden (z.B. Lager- oder Stellplatzflächen ohne Dauerarbeitsplätze).

#### **2.2.4 Örtliche Bauvorschriften**

Dachform und -neigung der baulichen Anlagen ist unter Einhaltung der maximalen Wand- und/oder Firsthöhen frei wählbar. Lediglich hinsichtlich des Eindeckungsmaterials wird geregelt, dass matte, seidenmatte oder engobierte Materialien zu verwenden sind. Als Ausnahme sind jedoch Solar- oder Fotovoltaikanlagen erlaubt. Eine mögliche Blendwirkung soll auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es wird empfohlen, Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zu begrünen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße B 33 werden bei Werbeanlagen Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen ausgeschlossen.

### **2.3 Grünordnung**

#### **2.3.1 Umweltbericht**

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht, aufgestellt von Frau Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Stöhr, Freie Garten- und Landschaftsarchitektin aus Steinach ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

Das Artenschutzrechtliche Gutachten in der Fassung vom 28.10.2013, ergänzt 02.05.2015, ist ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 6.

### 2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Folgende Minimierungs-/Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

#### Minimierung

Nr.	Minimierungs-/ Vermeidungsmaßnahme
1.	§32-Biotop, Wasserlauf und Wiesenfläche im Westen werden nicht tangiert (Bauzaun während der gesamten Bauzeit)
2.	keine Bebauung im Bereich des Uhu-Nistplatzes
3.	Bau von Fußwegen, PKW-Stellplätzen und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Sickerpflaster)
4.	Einschränkung der möglichen Erdbewegungen; weitest möglicher Erhalt der Oberbodenschicht (Abschieben bei Baubeginn gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung im Erdwall, bzw. Abfuhr auf Deponie)
5.	Betankung, Wartung und Reparatur der beim Bau verwendeten Maschinen und Fahrzeuge und auch im laufenden Betrieb des Industriegebiets auf bereits versiegelten Flächen
6.	Erhalt von drei landschaftsprägenden Bäumen
7.	Reduktion der Geschosshöhe in der Erweiterungsfläche
8.	Nacharbeit bei Betrieb der Anlage nur in geringstem Umfang (gemäß Immissionsschutzrechtlicher Änderungsgenehmigung bis max. 10 Mal im Jahr)

9.	Erhalt von Ruderalflächen im bestehenden Betriebsareal
10.	Beleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchten (Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED- und/oder Osramsparlampen)
11.	Bau des Erdwalls in zwei Abschnitten, Hecken-Vegetation (Abschnitt 2) um Betriebsgelände soll bestehen bleiben, bis eine gute Habitatqualität im Abschnitt 1 erreicht ist
12.	Entwicklung eines Dickichts mit Hasel und Brombeere für die Haselmaus
13.	CEF-Maßnahme: Vor Beginn der Arbeiten je 4 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und 2 für die Haselmaus am Waldrand aufhängen
14.	Abriss Gebäude am Lagerplatz außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 01.10. und 28.02.)
15.	Schonung des Waldrands während der Bauarbeiten und beim Betrieb der Anlage
16.	Rodungen der Efeubäume und Brombeerhecken am Lagerplatz außerhalb der Winter- ruhe der Rauhaut-Fledermaus (Anfang Oktober), tags zwischen 10-15 Uhr wegen der Haselmaus
17.	<u>Empfehlung:</u> Extensive oder intensive Begrünung von Flachdächern, bzw. flach ge- neigten Dächern (in die Bilanzierung nicht eingerechnet)

### **Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet**

Nr.	Ausgleich im Gebiet
1.	Bereich des Wasserlaufs, der in die bauliche Nutzfläche hineinragt, wird mit einem Wiesen-Schutzstreifen versehen (Ablagerungen + Müll entfernen)
2.	Großteil der Fläche wird mit begrüntem Erdwall eingerahmt, mit 18 hochstämmigen, ein- heimischen Großbäumen und zusätzlichen Feldgehölzen bepflanzt (als Einbindung in die Landschaft), Anlage eines 250 qm großen Dickichts aus Haselnuss und Brombeere für die Haselmaus, Einsaat der Saum- und Restflächen mit autochthonem, artenreichem Saatgut

3.	<p>CEF-Maßnahme: Die Wiesenfläche im Westen wird ca. zur Hälfte (ca. 3.500 qm) als Streuobstwiese angelegt. Die restliche Wiesenfläche soll wie bisher komplett beweidet oder zweimalig gemäht werden (Abfuhr Mähgut!) mit anschließender Nachbeweidung.</p>
----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden kann, werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

Nr.	Ausgleich außerhalb des Gebiets
1.	verloren gegangene Retentionsfläche wird in direkter Nähe wiederhergestellt: Tieferlegung und Umwandlung einer Ackerfläche (Flurstück Nr. 3120) in Grünland (2-malige Mahd, geringe Düngung)
2.	100 m Heckenpflanzung am Rande der Retentionsfläche
3.	Kalkung von Gemeindewald
4.	CEF-Maßnahme: Auflichtungsmaßnahmen für den Uhu im Wald
5.	Maßnahmen für die Schiefkopfschrecke und den Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling

Die Bestandserhebung und -bewertung erfolgt für die voraussichtlich von der Planung betroffenen Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Landschaftsbild/Erholung, Klima/Luft, Boden, Wasser, Mensch/Gesundheit und Kultur/Sachgüter. Grundlage der Bewertung ist das von der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) entwickelte Bewertungsverfahren. Auf die Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierungen unter Kapitel 9 bzw. 12 des Umweltberichts wird verwiesen.

## 2.4 Waldabstand/Waldfläche

Das Plangebiet grenzt mit seiner Nordseite an bestehende Waldflächen an. Um den Mindestabstand von 30 m einhalten zu können, werden die Baufenster entsprechend südlich davon angeordnet. So wird die Abstandsfläche auf dem Gewerbegrundstück selbst bzw. durch den bestehenden Waldweg außerhalb des Geltungsbereichs gesichert. Auf dieser Fläche dürfen keine Dauerarbeitsplätze eingerichtet werden. Sie können jedoch als reine Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden. Bauliche Anlagen ohne Feuerstätten, die keine Gebäude sind, dürfen hier also errichtet werden.

Beim Bau der Asphaltmischanlage wurde die Frage des Waldabstands mittels einer Baulast geklärt. Der angrenzende Waldeigentümer hat sich verpflichtet, den entsprechenden Bereich in einem Abstand von 30 m zu den Gebäuden niederwaldartig zu bewirtschaften. Die Fläche der Baulast ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt. Zudem liegt aus dem Jahr 1968 von der Forstdirektion eine Ausnahmebewilligung vom Verbot des Bauens in der Nähe von Waldungen vor. Deshalb wurde in diesem Bereich das ausgewiesene Baufenster den bestehenden baulichen Anlagen angepasst.

Hier ist jedoch mittelfristig die Errichtung eines dritten Mischgutverladesilos geplant. Dieses kann nur in westlicher Verlängerung der beiden bestehenden Silos errichtet werden. Deshalb wurde hierfür das Baufenster über den Bestand hinaus erweitert. Eine Teilfläche davon liegt nun aber innerhalb des Waldabstandstreifens. Ohne Baulast kann der Mindestabstand auf dem Gewerbegrundstück nicht hergestellt werden. Deshalb wird die betroffene Teilfläche mit einem temporären Baurecht belegt. Obwohl derzeit die gesetzlichen Bestimmungen des Sicherheitsabstands noch nicht erfüllt werden, kann somit die grundsätzliche Bebaubarkeit dieser Fläche zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht werden. Eine Bebauung ist solange untersagt, bis der vorgeschriebene Abstand eingehalten wird. Dies kann durch Umwandlung und Bewirtschaftung von angrenzendem Hochwald in Niederwald geschehen. Hierzu sind dann mit dem betroffenen Waldeigentümer entsprechende Verhandlungen zu führen.

## 2.5 Landwirtschaft

Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebiets werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Der unbebaute Teil innerhalb des Geltungsbereichs wird von einem Nebenerwerbslandwirt bewirtschaftet. Er wurde vom Eigentümer der Fläche rechtzeitig von der anstehenden Nutzungsänderung in Kenntnis gesetzt.

Von Seiten des Amts für Landwirtschaft wurde die Fläche im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als hochproblematisch eingestuft, da es sich um eine größtenteils ebene Grünlandfläche handelt. Im Rahmen der Vorplanung wurde die künftige Gewerbefläche jedoch nochmals um ca. 5.480 m<sup>2</sup> reduziert. Ursprünglich war sie bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze angedacht.

Die Fläche ist gemäß den Ergebnissen des Bodengutachtens unter Anlage 7 nicht uneingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar. Der dortige Boden weist erhöhte Blei- und Cadmiumgehalte auf, die die nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Lehmböden geltende Vorsorgewerte deutlich überschreiten. Zudem zeigte sich, dass die pflanzenverfügbaren Blei- und Cadmiumanteile aufgrund der hohen Blei- und Cadmiumgesamtgehalte und der stark sauren Bodenverhältnisse die für den Anbau von Nutzpflanzen geltenden Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV überschreiten. Die Kombination aus Schwermetallbelastung in Verbindung mit sauren Bodenverhältnissen führt dazu, dass dort angebautes Getreide zwar noch zu Futterzwecken, aber nicht mehr als Nahrungsgetreide in Umlauf gebracht werden darf. Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanze sind bei aktueller Grünlandnutzung jedoch nicht zu erwarten.

Die Ausweisung der Gewerbefläche wurde auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Hierzu wurde eine Flächenbedarfsermittlung der Firma Knäble aufgestellt. Zudem liegt eine konkrete Bauvoranfrage vor, aus der die Nutzung der gewerblichen Fläche hervorgeht. Siehe hierzu Ziffer 1.6 dieser Begründung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch die Thematik der Entstehung von Stäuben und damit eine evtl. Betroffenheit angrenzender landwirt-

schaftlicher Flächen geklärt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, sieht dieses keine Notwendigkeit eines Staubgutachtens. Von Seiten des Amts für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht wurden hierzu ebenfalls keine Anregungen vorgetragen.

## **2.6 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung**

Die Gewerbefläche ist über die Prinzbacher Straße erschlossen. Der Bestand weist derzeit 2 Zufahrtsmöglichkeiten im Osten des Plangebiets auf. Diese dienen auch künftig der Erschließung der Gesamtfläche. Zudem wird im südöstlichen Bereich eine weitere Zufahrt geschaffen. Ansonsten sind aufgrund des geplanten Sichtschutzwalls keine weiteren Anbindungen an die öffentliche Straße möglich.

Da das Plangebiet auch langfristig nur einem Nutzer dient, ist keine weitere öffentliche Erschließungsstraße zur internen Anbindung erforderlich.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium wurde geprüft, ob mit einer Zunahme der PKW-Ströme und des Schwerverkehrsanteils an der Anschlussstelle B 33/B 415/L 94 zu rechnen ist. Aufgrund künftig verbesserter Betriebsabläufe durch die Umstrukturierung der Firma kommt es morgens zu weniger Lkw-Fahrten an der Einmündung in das Bundesstraßennetz. Die Mitarbeiter fahren das Mischwerk nicht mehr, wie bis dato, mit dem Lkw, sondern mit dem privaten Pkw an. Somit werden die Sicherheit und Leichtigkeit des durchgehenden Verkehrs nicht zusätzlich beeinträchtigt. Durch das Vorhaben werden aufgrund der Betriebszusammenführung weder die Anzahl neuer Arbeitsplätze, noch die bestehenden Kapazitäten im Betriebsablauf erheblich erhöht.

Der das Gesamtareal unterteilende öffentliche Weg Flst. Nr. 3103 wird an die künftige Westgrenze des Gewerbegebiets (Ausweisung als GI) verlegt. Er dient als neue Zufahrt für die Waldanlieger nördlich des Plangebiets. Er ist in einer Breite von 4,00 m geplant und soll entweder asphaltiert oder als hydraulisch gebundener Weg hergestellt werden.

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

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

## 2.7 Bodenschutz

In den Böden Biberachs liegen aufgrund ehemaliger Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten nahezu flächendeckend erhöhte Bleigehalte vor.

Deshalb hat das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, im April 1997 und im Januar 1998 dem humosen Oberboden (Mutterboden) des westlich des Betriebsgeländes gelegenen Grundstück Flst. Nr. 3099 Bodenproben entnommen. Diese wurden auf die Gehalte der Schwermetalle Blei und Cadmium untersucht. Die Untersuchungsergebnisse haben gezeigt, dass der dortige Boden erhöhte Blei- und Cadmiumgehalte aufweist, die die nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Lehmböden geltende Vorsorgewerte deutlich überschreiten. Zudem zeigte sich, dass die pflanzenverfügbaren Blei- und Cadmiumanteile aufgrund der hohen Blei- und Cadmiumgesamtgehalte und der stark sauren Bodenverhältnisse die für den Anbau von Nahrungspflanzen geltenden Prüf- und Maßnahmenwerte der BBodSchV überschreiten. Die Kombination aus Schwermetallbelastung in Verbindung mit sauren Bodenverhältnissen führt dazu, dass dort angebautes Getreide zwar noch zu Futterzwecken, aber nicht mehr als Nahrungsgetreide in Umlauf gebracht werden darf.

In diesem Fall ist die Herkunft der erhöhten Schwermetallgehalte insbesondere auf ehemalige Verhüttungstätigkeiten in dem unmittelbar südlich gelegenen Flächenbereichs des Gewanns „Breitmatten“ zurückzuführen. Dort wurden bereits 1989 im Rahmen montanarchäologischer Untersuchungen des Instituts für Ur- und Frühgeschichte der Universität Freiburg Schlackenbruchstücke gefunden.



Das aktuelle Bodengutachten unter Anlage 7 hat dies bestätigt.

Der baulichen Nutzung stehen aus Sicht des Bodenschutzes trotz der z.T. sehr hohen Schwermetallgehalte im Unterboden keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Die hohen Schadstoffgehalte im Unterboden sind als schädliche Bodenveränderung auf dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Bei der baulichen Inanspruchnahme der Baufläche fällt überschüssiger Erdaushub an, der aufgrund seiner hohen Schadstoffgehalte auf Grundlage von § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz außerhalb von Deponien nur stark eingeschränkt wieder verwertet werden kann. Eine Umlagerung des humosen Oberbodens („Mutterboden“; ebenfalls erhöht schadstoffhaltig) im Gewerbegebiet zur Erstellung eines Sichtschutzwalls ist nach den Regelungen der Bundes-Bodenschutzverordnung möglich. Für den entsprechenden Sichtschutzwall wurde in den Schriftlichen Festsetzungen geregelt, dass er aus erhöht schadstoffhaltigem Material geschüttet ist. Er ist zur Einbindung des Gewerbegebiets in die Umgebung in einer Höhe von mindestens 2,50 m geplant. So kann das Erdmaterial teilweise im Plangebiet verbleiben. Das restliche Material kann auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ zu Kosten wie "unbelasteter Erdaushub" untergebracht werden kann.

Die derzeit vorliegenden Erkenntnisse zu den Bleigehalten sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen durchzuführen und um Auflagen hinsichtlich der schadlosen Verwertung und Entsorgung anfallenden Erdaushubs erteilen zu können. Wie in anderen Bebauungsplänen Biberachs auch, werden aus diesem Grund die „Nachrichtlich übernommenen Hinweise“ in den Schriftlichen Festsetzungen an die vorliegenden Erkenntnisse angepasst. Zudem werden die „Empfehlungen und Hinweise zu den erhöhten Schadstoffgehalten im Boden des Gewerbegebiets „Rebberg“, Gemeinde Biberach“ des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, nachrichtlich als Anhang 1 an die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen. Auf den Anhang 1 der Schriftlichen Festsetzungen wird verwiesen!

## 2.8 Gewässersituation/Hochwasserschutz/Grundwassersituation

Die geplante Baufläche befindet sich in direkter Nähe des Prinzbachs, der südlich bzw. südöstlich des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereichs verläuft. Laut Schreiben des Landratsamts, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 23.02.2005 musste die geplante Gewerbefläche auf Hochwassergefährdung hin überprüft werden. Falls die Flächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überflutet oder durchflossen werden, gelten diese als Überschwemmungsgebiete. Hochwassergefahrenkarten (HWGK) mit flächenmäßiger Abgrenzung der Hochwassergefahren lagen zu dem damaligen Zeitpunkt für den Prinzbach noch nicht vor.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans eine hydrologische/hydraulische Untersuchung des Prinzbachs im Bereich des Mischwerks der Fa. Knäble GmbH, Biberach, durch die Weissenrieder GmbH, Offenburg, durchgeführt. Sie liegt in der Fassung vom 05.05.2006 vor. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplans unter Anlage 8.

Das Ergebnis bestätigt, dass die unmittelbar an den Prinzbach angrenzende Fläche als Retentionsraum bzw. Überschwemmungsfläche dient.

Um auf damaliger Rechtsgrundlage ein Baugebiet innerhalb des Geltungsbereichs eines Überschwemmungsgebiets nach § 77 Abs. 1 WG als Ausnahmefall nach § 78a Abs. 1 WG ausweisen zu können, mussten folgende Voraussetzungen hierfür kumulativ vorliegen:

1. Die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans oder Bebauungsplans befindet sich im Anschluss an eine bestehende Bebauung (Arrondierungsgrundsatz).
2. Es bestehen keine oder es können keine zumutbaren anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung geschaffen werden (Unzumutbarkeitskriterium).
3. Es darf kein Verlust an Überflutungsflächen erfolgen oder es muss ein gleichwertiger Ausgleich geschaffen werden (Ausgleichspflicht).

4. Durch die Bebauung dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger entstehen (Verträglichkeit).
5. Die Belange der Hochwasservorsorge sind zu beachten. Diesem Gesichtspunkt kann z.B. durch entsprechende Festsetzung einer hochwasserverträglichen Bebauung Rechnung getragen werden (Hochwasservorsorge).

Die Einhaltung der Punkte 1 bis 5 wurde damals wie folgt begründet:

Zu Punkt 1:

Die geplante Baufläche B5 befindet sich direkt südlich und südwestlich des bestehenden Mischwerks der Bauunternehmung Knäble GmbH. Nördlich des Gebiets am Fuße des Rebbergs stehen ebenfalls Gebäude. Das Plangebiet stellt somit eine Arrondierung der vorhandenen Bebauung dar.

Zu Punkt 2:

Mit der Auslagerung des großflächig arbeitenden Betriebs aus der Ortsmitte und mit der Zusammenlegung der beiden wichtigsten Betriebsteile der Fa. Knäble Straßenbau erfolgt eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung. Der Verkehr wird nicht mehr durch den neu gestalteten Ortskern geführt, was einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und auch zu einer umweltpolitisch verbesserten Situation führt. Durch die Zusammenführung der beiden Betriebsteile kann das Unternehmen wirtschaftlich besser arbeiten und reduziert Energieverbrauch und auch CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

Eine Verlegung des Betriebs z.B. in das Gewerbegebiet Ahmatten-Nord bringt nicht die oben beschriebenen Verbesserungen mit sich, weil die beiden Betriebsteile nach wie vor getrennt sind und weiter unnötige Verkehrsbeziehungen entstehen.

Das als Bestand angesehene Mischwerk - das einer gewerblichen Nutzung und damit einem Industriegebiet entspricht - erhält mit der künftigen Ausweisung im FNP seine schriftliche Festsetzung und damit seine rechtliche Absicherung.

Zu Punkt 3

Die durch die Bebauung der Fläche B5 verloren gehenden Überflutungsflächen mit einem Stauvolumen von ca. 5.000 m<sup>3</sup> werden auf dem gemeindeeigenen Flst. Nr.

3120 bachabwärts neu geschaffen. Dies wird durch Tieferlegung des Geländes erreicht. Aufgrund der Reduzierung der Gewerbefläche um ca. 5.480 m<sup>2</sup> wird der Eingriff noch verringert.

#### Zu Punkt 4:

Oberhalb und unterhalb der Planfläche B5 befinden sich keine Siedlungsgebiete, die gefährdet werden könnten. Es handelt sich hauptsächlich um Wiesenflächen. Wenn entsprechende Überflutungsflächen am Prinzbach geschaffen werden, ist davon auszugehen, dass sich an den Abflussverhältnissen für die Oberlieger und Unterlieger nichts verändert.

#### Zu Punkt 5

Um den Hochwasserschutz für die geplante Baufläche B 5 zu gewährleisten, muss die Planfläche ca. 0,50 m über den 100 – jährlichen Hochwasserspiegel gelegt werden. Das heißt, dass die Planfläche um ca. 0,80 m aufgefüllt werden müsste. Ebenso sind Objektschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel wasserdichte Kellergeschosse usw. vorzunehmen.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat die Begründungen zu den einzelnen Punkten geprüft und der Ausweisung des Gewerbegebiets (Ausweisung als GI) zugestimmt.

Der Ersatz für die verloren gehende Überflutungsfläche muss gewährleistet sein. Aufgrund der Reduzierung der Gewerbefläche um ca. 5.480 m<sup>2</sup> nach Erstellung der hydrologischen/hydraulischen Untersuchung muss das verloren gehende Retentionsvolumen nochmals errechnet werden. Der Eingriff verringert sich.

Es handelt sich nun um den südwestlichen Teil des Gewerbegebiets (östlicher Teil des Flst. Nr. 3099) und um den landwirtschaftlichen Weg Flst. Nr. 3098 (Teil) bis zum bestehenden Weg Flst. Nr. 3103, der hiervon betroffen ist.

Der Überschwemmungsbereich auf Basis der damaligen Abgrenzung des Gewerbegebiets wies eine Fläche von ca. 16.000 m<sup>2</sup> auf, das Überschwemmungsvolumen lag bei ca. 5.000 cbm. Zu berücksichtigen ist hierbei nun die Reduzierung der Gewerbefläche um ca. 5.480 m<sup>2</sup> und die damit einhergehende Reduzierung der verloren gehenden Überflutungsfläche. Um hierfür einen Ausgleich schaffen zu können, wird das gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 3120 herangezogen. Es liegt östlich des Prinzbachs, unmittelbar nach der Brücke der Prinzbacher Straße. Die Kompensation erfolgt durch Tieferlegung des Grundstücks, das eine Fläche von insgesamt 15.837 m<sup>2</sup> aufweist. Das Grundstück ist derzeit verpachtet, der Vertrag wurde jedoch rechtzeitig gekündigt.

Die Ausgleichsfläche wird von einer 20k-V-Freileitung überspannt. Auf dem Grundstück befindet sich ein Betonmast des E-Werks Mittelbaden. Eine Gefährdung der Standfestigkeit des Mastes ist jedoch bei Vertiefung des Geländeniveaus um ca. 0,50 m (damalige Berechnung) nicht gegeben. Vor Beginn der Arbeiten muss jedoch das E-Werk Mittelbaden informiert werden, damit die beauftragte Baufirma hinsichtlich der bestehenden 20-kV-Freileitung eingewiesen werden kann.

Seit 1. Januar 2014 gilt das neue Wassergesetz für Baden Württemberg (WG). Dort wird in § 65 WG geregelt, was als Überschwemmungsgebiet definiert wird. Das gilt unabhängig von Innen- oder Außenbereich. Gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG gelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Der Geltungsbereich liegt somit nach derzeitigem Kenntnisstand in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der § 65 WG verweist auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in denen wiederum der Umgang in Überschwemmungsgebieten geregelt wird.

§ 78 WHG regelt die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Nach dem dortigen Absatz 1 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten unter anderem folgendes untersagt:

1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,
3. ....

In Absatz 2 wird geregelt, dass die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen kann, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Grundsätzlich ist eine Bebauung in Überschwemmungsgebieten zu vermeiden. Die Ausweisung, Änderung oder Ergänzung von Baugebieten ist innerhalb des Geltungsbereichs eines Überschwemmungsgebiets als Ausnahme also nur dann zulässig, wenn die oben genannten Voraussetzungen kumulativ vorliegen.

Die Zuständigkeit für die Erteilung der Ausnahme nach § 78 Abs. 2 VVHG liegt bei der Unteren Wasserbehörde. Die Zulassung nach § 78 Abs. 2 VVHG zur Ausweisung eines neuen Baugebiets wurde zwischenzeitlich erteilt.

Für die eventuell erforderliche Neuberechnung des Retentionsvolumens aufgrund der Verkleinerung des ursprünglich geplanten Gewerbegebiets können die zwischenzeitlich vorliegenden Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarten verwendet werden.

Die wasserrechtliche Erlaubnis und die bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung für die Maßnahme zum Retentionsausgleich wurden eingeholt.

## **2.9 Aufschüttungen**

Zur Einbindung des Gewerbegebiets in die freie Landschaft wird nach Süden, Südosten und Westen ein Sichtschutzwall modelliert. Dieser weist eine Gesamthöhe von mindestens 2,50 m auf. Beidseitig der Böschungen, die im Neigungswinkel von 1:1,5 modelliert werden, werden Entwässerungsgräben angelegt. Im südlichen und westlichen Bereich kann auf der Außenseite darauf verzichtet werden, weil hier das Niederschlagswasser über die landwirtschaftlichen Wege auf die angrenzende private Grünfläche bzw. in den Prinzbach fließen kann. Auf der grenzzugewandten Seite wird eine Baumreihe gepflanzt. Hier wird der Böschungsfuß mit Bruchsteinen abgefangen.

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

### **2.10.1 Gewähltes Entwässerungssystem**

#### **2.10.1.1 Schmutzwasser**

Auf dem bereits als Gewerbefläche genutzten Grundstück gibt es eine private Kläranlage aus dem Jahr 1991. Aufgrund der Lage und der Kapazität kann jedoch die Erweiterungsfläche nicht daran angeschlossen werden. Deshalb ist hier ein Anschluss an den öffentlichen Abwassersammler erforderlich.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich des Baugebiets ist das Benehmen rechtzeitig vorab mit der Unteren Wasserbehörde gemäß § 48 WG herzustellen

#### **2.10.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung**

Nach Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, kann aufgrund der vorliegenden Bodenbelastungen auf die Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung verzichtet werden.

Die anfallenden Niederschlagswässer können direkt in den Prinzbach eingeleitet werden. Eine gedrosselte Ableitung ist nicht erforderlich.

Für eine Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Vorfluter („Prinzbach“) ist nach § 9 Abs, 1 Ziffer 4 i. V. m. § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Rahmen des Entwässerungsantrags ist jedoch zu prüfen, ob vor Ableitung in den Prinzbach eine Vorbehandlung (Sedimentation) des ggf. betriebsspezifisch verunreinigten Niederschlagswassers erforderlich ist.

### **2.10.2 Wasserversorgung**

Derzeit ist die Wasserversorgung über einen privaten Tiefbrunnen gesichert. Im Rahmen der Erweiterung ist jedoch ein Anschluss an das öffentliche Wassernetz geplant. Die Versorgungsleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Kleine Kinzig verläuft südlich des Plangebiets entlang der Prinzbacher Straße.



### 2.10.3 Elektrizität

Die Stromversorgung des Plangebiets ist durch das vorhandene 20-kV-Netz des E-Werks Mittelbaden sichergestellt. Bedingt durch die aufgezeigten Planungsziele können Änderungen / Erweiterungen des Leitungsnetzes notwendig werden.

Das Areal der „Straßenbaufirma Knäble“ selbst wird über die kundeneigene 20-/0,4-kV Trafostation „Knäble“ versorgt. Aufgrund der Planungsabsichten ist es möglich, dass das „interne 0,4-kV Leitungsnetz“ angepasst werden muss. Weiter ist ein dadurch höherer Leitungsbedarf mit dem E-Werk abzustimmen.

Die bestehende 20-kV-Versorgungsstrasse ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Leitungen sind bei Baumaßnahmen entsprechend zu beachten.

### 2.10.4 Telekommunikation

Das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3114 ist bereits mit Telekommunikationslinien erschlossen.

Die Telekom ist nach dem Grundstück-Nutzungsvertrag (GNV) gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) bzw. nach der Grundstückseigentümergeklärung (GEE) berechtigt, das Grundstück für die Unterbringung von Hausanschlussleitungen zu nutzen. Nach diesen Regelungen ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, die Kosten für die in seinem Interesse erforderliche Änderung an der Hauszuführung zu tragen. Dies gilt auch für zusätzliche Anschlüsse auf einem bereits erschlossenen Grundstück.

Das Grundstück mit der Flurstück-Nr. 3099 ist noch nicht erschlossen worden.

In beiden Fällen werden die Bauherren/Bauträger gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

Im Planbereich befinden sich daher Telekommunikationslinien der Telekom, die nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt sind. Diese werden von den geplanten Baumaßnahmen eventuell berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Diese erforderliche Änderung erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung bestehen für die Telekommu-

nikationslinien der Telekom im Plangebiet keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat.

Die Telekom bittet im Rahmen der weiteren Planungen um Berücksichtigung dieser Trassen, so dass die betroffene TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

Die Telekommunikationslinien verlaufen alle außerhalb der ausgewiesenen Bau- fenster.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinie- rung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebau- ungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindes- tens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt 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 werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

## **2.11 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern er- geben. 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 vom 23.02.2011 kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

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

### **3. Städtebauliche Daten**

#### **3.1 Flächenbilanz:**

GI-Fläche	29.490 m <sup>2</sup>
Biotop (Teilfläche)	330 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	11.155 m <sup>2</sup>
Öffentliche landwirtschaftl. Wegefläche	475 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grabenfläche (offen bzw. verrohrt) außerhalb Weg	60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>41.510 m<sup>2</sup></b>

### **4. Auswirkungen der Planung**

#### **4.1 Folgeeinrichtungen**

Die Planungen haben keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen der Gemeinde Biberach.

#### **4.2 Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung wird nicht erforderlich werden.

5. **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.**

Aufgestellt: Lahr, 24.11.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin