



Gemeinde Biberach

Hauptstraße 27

77781 Biberach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : „Untere Mühle“

**in der Fassung der 4. 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 Gemeinde Biberach möchte den rechtskräftigen Bebauungsplan „Untere Mühle“ im Ortsteil Prinzbach, aufgestellt im Jahr 1978, zum vierten Mal ändern. Diese punktuelle Änderung bezieht sich auf den südwestlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 9, das bergseitig der Bergwerkstraße liegt.

Anlass gibt ein Bauantrag für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, nördlich des bestehenden Hofgebäudes gelegen. In der vorangegangenen Bauvoranfrage wurde die grundsätzliche Bebaubarkeit geklärt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans 1996 wurde das ursprüngliche Band der Baugrenze unterbrochen und zwei einzelne Baufenster festgesetzt. Der geplante Standort des Wohnhauses liegt zwischen diesen beiden. Zudem weicht die Planung hinsichtlich Geschossigkeit, Traufhöhe, Kniestock und Dachneigung von den rechtskräftigen Bebauungsvorschriften ab.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für den vorliegenden Bauantrag geschaffen werden. Sie erfolgt in einem sog. Deckblattverfahren.

Der Standort für den Neubau zwischen dem bestehenden Hofgebäude und dem nördlich ausgewiesenen Baufenster wurde vom Bauherrn aus folgenden Gründen gewählt:

- Synergie zwischen Neubau und landwirtschaftlichem Hofgebäude, da sich im neuen Gebäude die zentrale Heizung befinden wird. Somit kann durch die Nähe der beiden Gebäude eine nachhaltige Fernwärme durch den hofeigenen Holzanbau garantiert werden.
- Des Weiteren profitiert der landwirtschaftliche Betrieb, durch die im Neubau enthaltene Brennerei. Eine Anbindung an das Maischelager im Hofgebäude kann sichergestellt werden.

- Abbruch der alten, leerstehenden Scheune und der Stallungen. So kann neuer zusätzlicher Wohnraum für eine junge Familie geschaffen werden.
- Der Wohnraum des Großvaters wird nicht angegriffen und kann erhalten bleiben.

Der Änderungsbereich dieser 4. Änderung umfasst lediglich den südwestlichen Teil des Flst. Nr. 9 im Bereich des bestehenden Hofgebäudes sowie dem geplanten Neubau.

Inhalte dieser Änderung des Bebauungsplans sind:

- Punktuelle Änderung des zeichnerischen Teils durch ein Deckblatt mit Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, Anpassung der Nutzungsschablone an das Bauvorhaben
- Punktuelle Änderung/Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich

Durch die Schaffung von weiteren Baumöglichkeiten im Bestand kann mit dieser Bebauungsplanänderung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Daher wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Januar 2007 trat nach der Novellierung des Baugesetzbuchs das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Voraussetzung ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst. Der Änderungsbereich weist eine Fläche von ca. 1.515 m² auf. Die überbaubare Grundstücksfläche wird um den Bereich des Neubaus vergrößert und somit die Fläche von 393 m² auf 929 m² erhöht. Aufgrund der Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 entsteht eine zusätzlich mögliche Grundfläche von ca. 152 m². Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „Untere Mühle“ stehen. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch die Planung nicht berührt werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte 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.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der 4. Änderung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Planung 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 Natura 2000-Gebieten, werden nicht beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vor. Auf Ziffer 2.4 dieser Begründung wird verwiesen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Bergwerkstraße 19, bergseitig der Straße. Er umfasst einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 9 mit einer Fläche von ca. 1.515 m².

Im Norden und Süden liegt das Grundstück zwischen der bestehenden Bebauung. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Die Bergwerkstraße bildet die westliche Abgrenzung.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt hinsichtlich des zeichnerischen Teils punktuell in Form eines Deckblatts (Anlage 3), in dem der Änderungsbereich dargestellt ist.

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen werden zudem punktuell geändert und ergänzt. Diese Änderungen gelten jedoch **nur** für den Änderungsbereich.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei dem Grundstück Flst. Nr. 9, das in Teilen im Änderungsbereich dieses Verfahrens liegt, handelt es sich um ein Privatgrundstück.

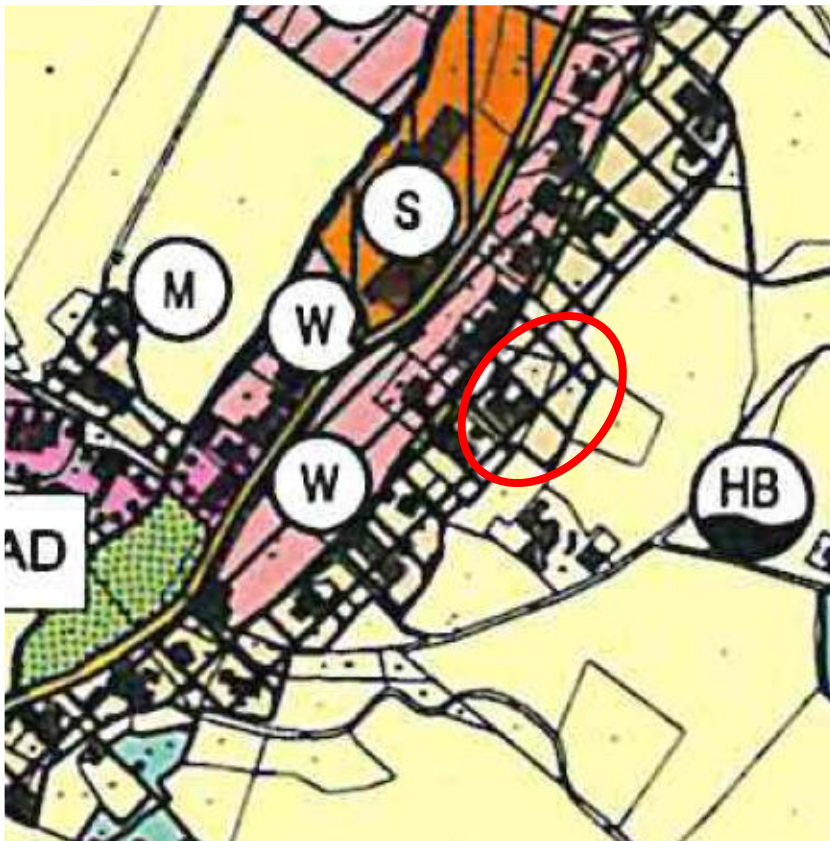
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Biberach bildet zusammen mit der Stadt Zell am Harmersbach sowie den Gemeinden Nordrach und Oberharmersbach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung).

Auszug aus dem Planteil des FNP:

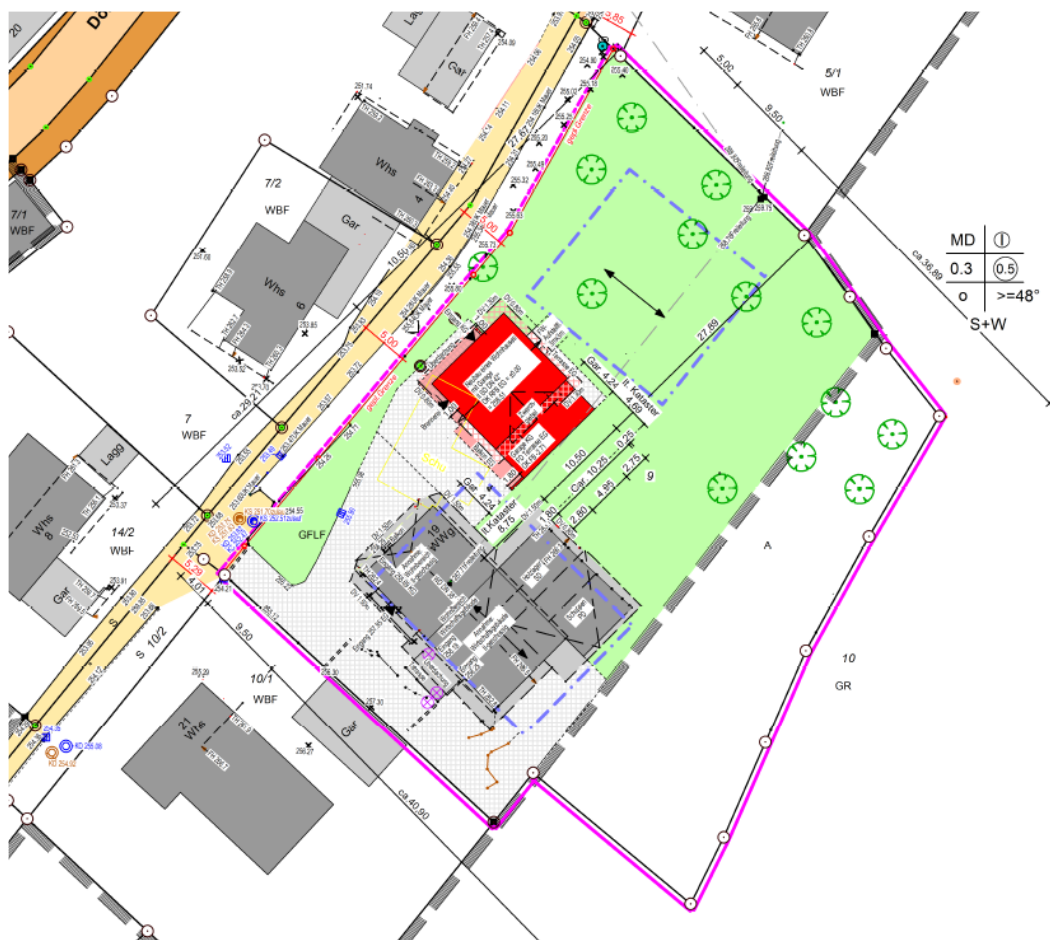


2. Inhalt der Planänderung

Gegenstand dieser 4. Änderung ist der gemeinsame zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Untere Mühle“, der mittels eines Deckblatts überlagert wird. Die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften werden zudem für den Änderungsbereich (Deckblatt unter Anlage 3 dieser Bebauungsplanänderung) punktuell geändert bzw. ergänzt.

2.1 Gesamtkonzeption

Grundlage dieser Bebauungsplanänderung bildet ein konkreter Bauantrag. Der Änderungsinhalt ergibt sich aus diesem.



Zeichnerischer Teil zum Bauantrag, Moser Vermessung GmbH

2.2 Änderung des zeichnerischen Teils in Form eines Deckblatts – Flst. Nr. 9

Überbaubare Grundstücksfläche

Das südwestliche Baufenster wird nach Nordosten so erweitert, dass die Lage des neu geplanten Gebäudes mit abgedeckt wird. Künftig kann zudem noch ein weiteres Gebäude im Norden des Grundstücks außerhalb des Änderungsbereichs, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen, errichtet werden. Im Bereich des bestehenden Hofgebäudes wurden die Baugrenzen an die tatsächliche Lage und Dimensionierung angepasst.

Nutzungsschablone

Zahl der Vollgeschosse: Anhebung der Zahl der Vollgeschosse von zwingend I-geschossig auf II-geschossig. Aufgrund der Topografie entsteht neben einem talseitig in Erscheinung tretenden Untergeschoss das Erdgeschoss als Vollgeschoss sowie ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss. Aufgrund der Anhebung der Traufhöhe und damit eines höheren Kniestocks (1,65 m) kann das Dachgeschoss wirtschaftlicher genutzt werden, wird dadurch rechnerisch zum Vollgeschoss.

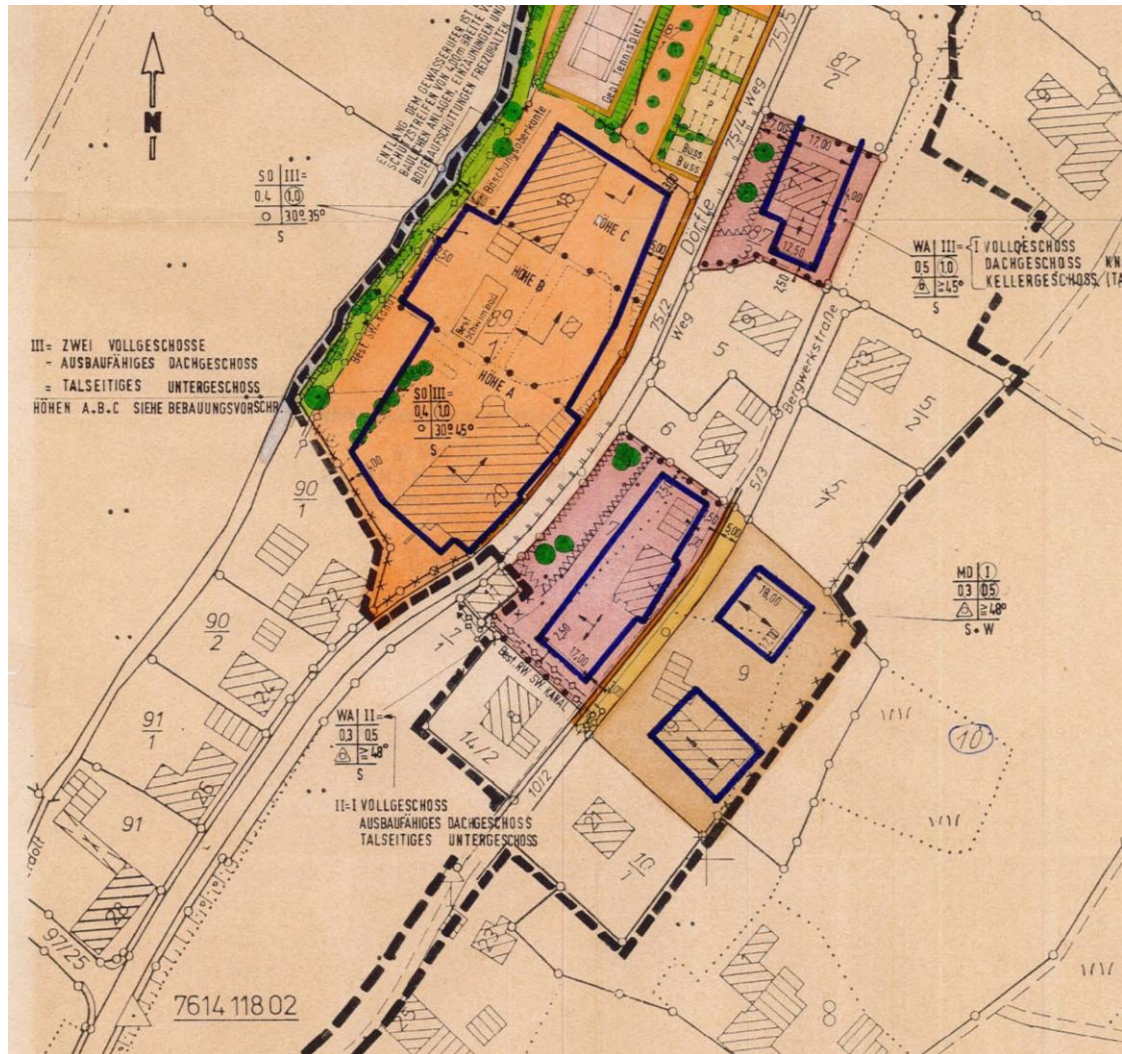
Grundflächenzahl: Anhebung der GRZ von maximal 0,3 auf 0,4. Aufgrund der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird analog auch die Grundflächenzahl GRZ angepasst.

Dachneigung: Die Minstdachneigung wird von 48° auf 40° gesenkt, um zum einen eine wirtschaftlichere Nutzung im Dachgeschoss erreichen zu können und zum anderen Baukosten für nicht nutzbaren Dachraum zu senken.

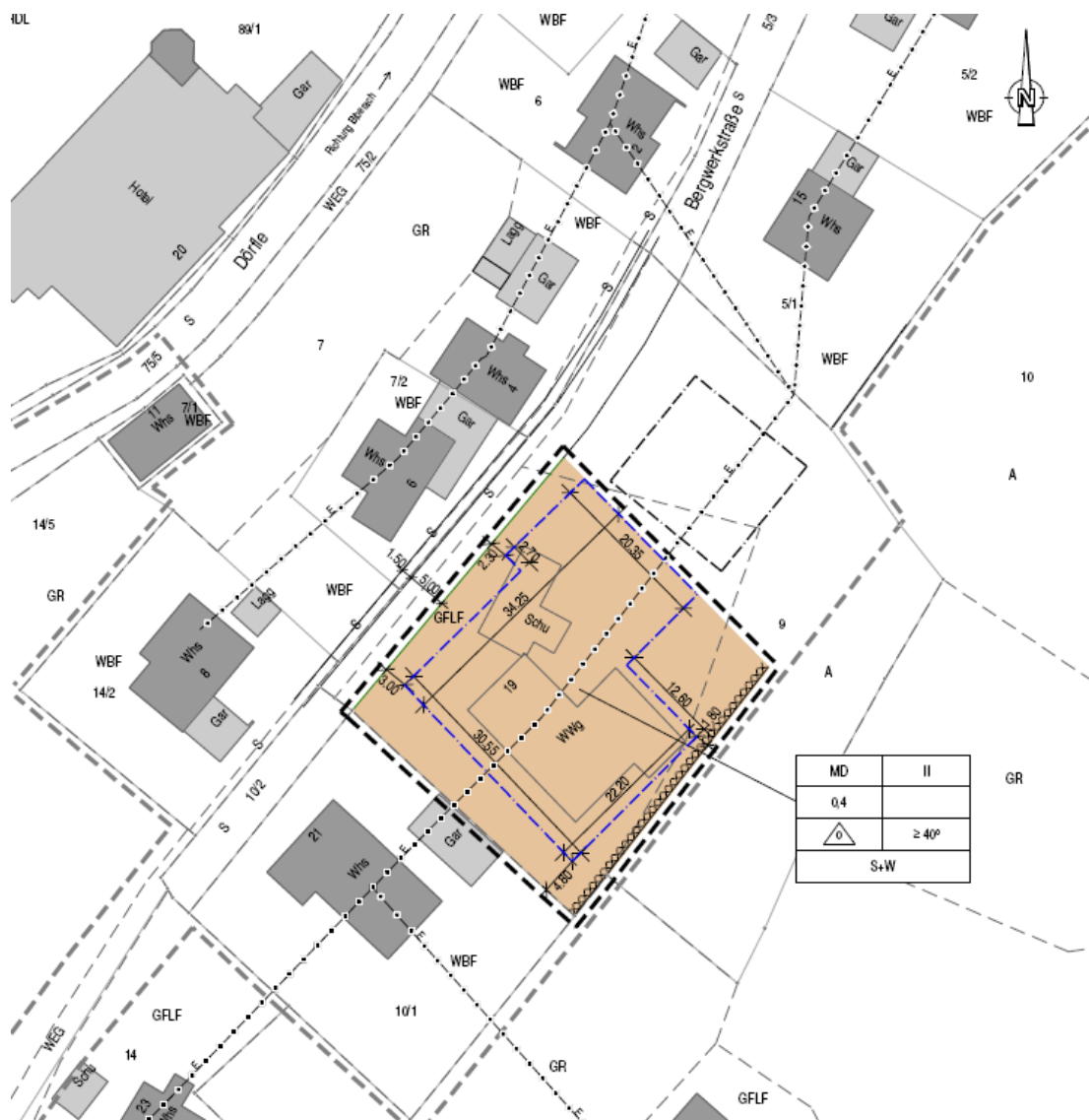
Firstrichtung

Die Ausweisung der Hauptgebäude-/Firstrichtung wird nicht mehr übernommen. Sie kann künftig unter Einhaltung des Baufensters und Beachtung der erforderlichen Grenzabstände frei gewählt werden. Der Grundstückseigentümer ist so freier in der Grundrissgestaltung und insbesondere auch in der solaren Ausrichtung der Dachflächen.

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan - Bereich Deckblatt:



Geplante 4. Änderung - Bereich Deckblatt:



2.3 Schriftlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich (Deckblatt)

Um die planungsrechtliche Grundlage für den Bauantrag herzustellen, erfolgt eine Neuregelung der zulässigen Wandhöhe von Hauptgebäuden.

Die Höhe der Gebäude auf Flst. Nr. 9 darf von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Durchschneidepunkt der Dachhaut durch die Außenwand bergseits maximal 5,00 m und talseits maximal 7,80 m betragen.

Da die Kniestockhöhe in der Wandhöhe eingerechnet ist, wird auf eine separate Regelung künftig verzichtet. Städtebaulich ist die Kubatur, geregelt über die Wandhöhe entscheidend, nicht die Lage der einzelnen Geschossebenen im Gebäude.

Die alte Regelung sah folgende Regelung vor:

Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Durchschneidepunkt der Dachhaut durch die Außenwand

bei I Geschoss bergseits 3,30 m, talseits 4,75 m

bei I/II Geschossen bergseits 3,30 m, talseits 5,80 m

betragen.

Ein Kniestock ist bis zu 0,50 m zulässig bis 41° Dachneigung und bis zu 0,80 m ab 42° Dachneigung.

Die übrigen Änderungen aus dem zeichnerischen Teil erfordern keine separate Anpassung der Schriftlichen Festsetzungen. Hier erfolgt die Regelung allein durch Eintrag in den zeichnerischen Teil bzw. die Nutzungsschablone bzw. wird auf den zeichnerischen Teil verwiesen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird keine Verschlinkung der Bebauungsvorschriften vorgenommen, da sie nur für ein Grundstück gelten würde. Im Zuge einer künftigen Änderung mit größer gefasstem Änderungsbereich sollte dies berücksichtigt werden. „Festsetzungen“, die aufgrund fehlender Konkretisierung keine sind, oder nicht mehr rechtlich haltbare Festsetzungen sollten herausgenommen werden. Hierbei handelt es sich z.B. um die Forderung eines Stauraums vor Garagen, die Empfehlung einer Verkabelung von

Stromleitungen, die Gestaltung von Doppelhäusern, An- und Vorbauten sowie Garagen und Stellplatzflächen, die empfohlene Länge der Gebäudelängsseiten und die Behandlung von Gebäudeaußenflächen.

2.4 Umwelt/Artenschutz

2.4.1 Umweltbeitrag

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes sowie des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Daher wurde ein Umweltbeitrag ausgearbeitet, der Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 5 ist. Er beinhaltet eine Kurzbewertung der Schutzgüter und die Einarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung untersucht wurden. Des Weiteren wurden im Umweltbeitrag die erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz sowie Vorschläge für Festsetzungen zur Grünordnung formuliert. Aufgrund des Verfahrens nach § 13 a BauGB entfällt die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung wurden als Festsetzungen zur Grünordnung nachrichtlich übernommen:

- Insektenverträgliche Beleuchtung
- Erhaltung von Gehölzen
- Flächenversiegelung, soweit wie möglich, minimieren
- Belagsflächen, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen
- Maßnahmen für den Artenschutz
- Empfehlung: Neupflanzung von Gehölzen, Dach- und Fassadenbegrünung

2.4.2 Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sind auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements). Gegenstand dieser Prüfung sind alle europarechtlich geschützten Arten, besonders geschützte und streng geschützte Arten. Außerdem werden in der Regel die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie in die Prüfung einbezogen.

Die Artenschutzrechtlichen Belange nach §§ 44 BNatSchG wurden in einem gesonderten Gutachten vom Büro FrInaT, Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH, untersucht und bewertet.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Fledermäuse und Vögel in der Fassung vom 14.11.2024 ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 6.

Gesamtgutachterliches Fazit

„An den vom Vorhaben betroffenen Schuppen und dem angrenzenden Nutzgarten mit Obstbäumen wurden potenzielle Einzel-, Wochenstuben- und Paarungsquartiere für Fledermäuse sowie potenzielle Nistplätze für Brutvögel festgestellt. Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung durch diese streng geschützten Tiergruppen wurden nicht entdeckt, können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Ob die Quartiermöglichkeiten tatsächlich von Fledermäusen genutzt werden, könnte mit den oben aufgeführten Untersuchungen (fünf Detektorkontrollen) abgeklärt werden. Erst auf Basis dieser Erfassungen kann im Falle der Fledermäuse eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung und adäquate Maßnahmenkonzeption erarbeitet werden. Alternativ ist eine „worst-case-Annahme“ mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Um eine mögliche Tötung sowohl von Vögeln und deren Entwicklungsformen als auch von Fledermäusen zu vermeiden, sollten geeignete Vermeidungsmaßnahmen basierend auf

den Erfassungsergebnissen (Fledermäuse) konkretisiert werden. Ob für Fledermäuse tatsächlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, kann auf Basis der Ergebnisse weiterer Erfassungen festgelegt werden.“

Die Untere Naturschutzbehörde hat sich per Mail vom 27.11.2024 zu diesem Gutachten folgendermaßen geäußert:

„Im Zuge der Untersuchung wurden weder Fledermäuse noch Fledermausspuren (Kot etc.) festgestellt. Darüber hinaus wurden keine Spuren festgestellt, die auf ein Brutvorkommen von Vögeln wie z.B. dem Haussperling hinweisen.

Es wurden lediglich potenzielle Quartiermöglichkeiten festgestellt. Daher ist das Aufhängen der beschriebenen fünf Fledermauskästen aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich.

Die betroffenen Gehölze sind im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zu roden. Der Schuppen ist ebenfalls in diesem Zeitraum abzubrechen. Dadurch kann das Töten von Vögeln oder Fledermäusen durch die Arbeiten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“

Die Maßnahmen für den Artenschutz zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich wurden in den Umweltbeitrag eingearbeitet und daraus als Festsetzungen bzw. als Empfehlung in diese Bebauungsplanänderung übernommen:

- Faunafreundliche Beleuchtung
- Kleintierdurchlässige Einfriedungen
- Bauzeitenregelung
- Empfehlung: Vermeidung von Vogelschlag
- Empfehlung: Aufhängung von Fledermauskästen

2.5 Landwirtschaft

Östlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden durch diese Bebauungsplanänderung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist nördlich des bestehenden Hofgebäudes bereits ein weiteres Baufenster für eine ergänzende Bebauung vorgesehen. Diese beiden Einzelbaufenster werden nun als Band zusammengefasst. Aufgrund der Topografie soll das neue Gebäude dazwischen errichtet werden.

Durch die Flexibilisierung der Lage der Baukörper entsteht hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen keine Verschlechterung. Zudem befinden sich nördlich und südlich weitere bestehende Gebäude in der als Dorfgebiet ausgewiesenen Fläche bergseitig der Bergwerksstraße.

Generell ist von den im Umfeld des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

2.6 Verkehrssituation/Abfallentsorgung

Die Erschließung und somit auch die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende Bergwerkstraße. Diese historische Straße verläuft entlang des Änderungsbereichs auf den privaten Grundstücksflächen. Sie weist derzeit dort eine Breite von ca. 3,50 – 4 m auf.

Der Bebauungsplan sieht bereits einen Ausbau der Bergwerkstraße auf 5 m zuzüglich eines talseitig verlaufenden Gehwegs von 1,50 m vor. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung hat der Bauherr schriftlich zugesichert, dass er für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren bereit ist, die Verkehrsfläche für die Bergwerkstraße mit einer Breite von 5,00 m an die Gemeinde zu veräußern. Damit kann die künftig öffentliche Verkehrsfläche, die bis dato auf der privaten Grundstücksfläche von Flst. Nr. 9 liegt, in das Eigentum der Gemeinde Biberach übergehen.

Die Grundstücksbesitzer können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) jeweils entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.

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

2.7 Erdaushub/Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Änderungsbereich gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen. Da derzeit keine öffentlichen Baumaßnahmen (z.B. Ausbau der Bergwerkstraße) geplant sind, kann dies nur auf dem privaten Grundstück erfolgen. Im Rahmen der Neubebauung sollte der Baugrubenaushub vorrangig auf dem Grundstück verbleiben und darauf wieder eingebaut werden, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort ergeben sich in diesem Fall für den Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten. Zudem führt eine Verwertung statt der Entsorgung zu einer Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Änderungsbereich nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Entsprechende Möglichkeiten sind mit der Gemeinde Biberach zu ermitteln (z.B. die Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.). Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

2.8 Geologische Untersuchungen

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurde kein Bodengutachten erstellt.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.9 Technische Ver- und Entsorgung

Von dieser 4. Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Leitungsnetze im öffentlichen Verkehrsraum nicht berührt.

Der Änderungsbereich wird von einer bestehenden Strom-Freileitung überspannt.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

2.10 Altlasten/altlastverdächtige Flächen

Im Änderungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.11 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbilddauswertung durchgeführt. Die Luftbilddauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.

Nach diesem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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

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

3. Gemeinsamer zeichnerischer Teil / Bebauungsvorschriften

Die Änderungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil erfolgen im sog. „Deckblattverfahren“. Die Festsetzungen des rechtskräftigen zeichnerischen Teils werden durch ein Deckblatt überlagert (Anlage 3).

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 26.03.2007 werden punktuell geändert bzw. ergänzt. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang 1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 4 dieser 4. Bebauungsplanänderung). Sie gelten **nur für den Änderungsbereich dieser 4. Änderung**. Dieser ist in Anlage 3 - Deckblatt - dargestellt.

Die übrigen Flächen und die zugehörigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig (Stand Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der drei rechtskräftigen Änderungen).

4. Umweltverträglichkeit

Da die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung, d.h. der Nachverdichtung innerhalb des bebauten Bereichs, dienen und die zusätzlich zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die geltenden grünplanerischen Festsetzungen für den übrigen Geltungsbereich sind nicht Gegenstand dieser Änderung und bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die Abtrennung der künftig öffentlichen Verkehrsfläche der Bergwerkstraße kann zu gegebener Zeit über einen Fortführungsnachweis erfolgen. Sonstige Grenzverschiebungen sind nicht erforderlich.

5.3 Kosten

Durch diese 4. Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans sowie für die Fachbeiträge Artenschutz und Naturschutz.

5.4 Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung verursacht derzeit keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Es ist jedoch künftig geplant, die Bergwerkstraße auszubauen.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

6.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bauleitplanung“

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

6.2 Bodenschutz

Der Sachstand zum Thema Bodenschutz wurde aus der 3. Änderung wie folgt übernommen:

Im Rahmen von zahlreichen Bodenuntersuchungen, die im Jahr 1993 mit einer modellhaften Erkundung der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU), Karlsruhe, erstmals einsetzten, wurden im Boden des Bebauungsplangebiets bis zu den bisher letzten Untersuchungen im Jahr 2002 stets deutlich bis beträchtlich erhöhte Schwermetallgehalte festgestellt.

Die Laboranalysen zeigten, dass sowohl im humosen Oberboden („Mutterboden“) als auch im Unterboden des Wohnbaugebiets vor allem erhöhte Blei- und Cadmiumgehalte vorliegen, die deutlich die für Blei- und Cadmiumgehalte in Lehmböden geltenden Vorsorgewert der BundesBodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) von 70 mg Blei und 1 bzw. 0,4 mg Cadmium/kg TS Boden überschreiten.

Die festgestellten Bleigehalte überschreiten dabei nahezu stets den für das Schutzgut Mensch in Wohngebieten geltenden Prüfwert von 400 mg Blei/kg TS Boden.

Mögliche gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner konnten jedoch erst sicher relativiert werden, nachdem spezielle Untersuchungen mit einem an der Ruhr-Universität Bochum entwickelten Laborverfahren ergaben, dass die vorliegenden Schwermetallgehalte zum größten Teil sehr fest in der Bodenmatrix eingebunden sind.

Im Hinblick auf das Schutzgut Nahrungspflanzen ist dennoch zu besorgen, dass – im Falle eines privaten Anbaus von Nahrungspflanzen – diese erhöhten Blei- und Cadmiumgehalte

sich nachteilig auf die Qualität von angebauten Nahrungspflanzen auswirken (Gemüseanbau in Hausgärten).

Die derzeit vorliegenden Erkenntnisse zu den Schwermetallgehalten in den Böden des Bebauungsplangebiets sind ausreichend, um eine umfassende Abwägung hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen durchzuführen.

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

Angesichts der durchgeführten Bodenuntersuchungen, können schädliche Bodenveränderungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Nahrungspflanzen können nach den Erfahrungen bei Bleigehalten von > 100 mg Blei/kg TS und Cadmiumgehalten von > 0,4 mg Cadmium/kg TS Boden in sauren Böden durchaus pflanzenverfügbare Blei- und Cadmiumanteile in Größenordnungen auftreten, die über den diesbezüglich geltenden Prüfwerten liegen.

Schädliche Bodenveränderungen in Bezug auf privat angebaute Nahrungspflanzen, d. h. durch erhöhte pflanzenverfügbare Blei- und Cadmiumanteile hervorgerufene Beeinträchtigungen der Nahrungspflanzenqualität, kann allerdings wirksam vorgebeugt werden, wenn die entsprechenden Gartenböden regelmäßig jährlich gekalkt werden.

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

Nach § 9 Abs. 1 BBodSchV ist das Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung d. R. dann zu besorgen, wenn im Boden Schadstoffgehalte gemessen werden, welche die Vorsorgewerte überschreiten (hier: 70 mg Blei/kg und 0,4 mg Cadmium/kg TS Boden).

In Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten in den Böden – wie es auf weite Bereiche der Gemeinde Biberach zutrifft – ist auf Grundlage von § 12 Abs. 10 BBodSchV eine Verlagerung von erhöht schadstoffhaltigem Bodenmaterial innerhalb des Gebiets zulässig, wenn

insbesondere die Schadstoffsituation am Ort des Aufbringens nicht nachteilig verändert wird (Verschlechterungsverbot).

In Bezug auf den Erdaushub aus dem Bebauungsplangebiet „Untere Mühle“ bedeutet dies, dass dieser, aufgrund der Überschreitungen der für Lehmböden geltenden Vorsorgewerte, außerhalb des Bebauungsplangebiets nur unter Einschränkungen verwertet werden kann.

Auf Grundlage von § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz muss der im Bebauungsplangebiet überschüssig anfallende Erdaushub ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder entsorgt werden. In diesem Zusammenhang sind die beigefügten Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung anfallenden Erdaushubs als nachrichtlich übernommene Auflagen in die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan aufzunehmen. Siehe hierzu Ziffer IV.3 der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften in der Fassung der 3. Änderung

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

6.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Biberach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

6.4 Bergbau - Besondere Vorschriften wegen vermuteter früherer Erzbergstollen

Der Sachstand zum Thema Bergbau wurde aus der 3. Änderung wie folgt übernommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können im Zuge jeglicher Tiefbaumaßnahmen archäologische Ausgrabungen durch das Regierungspräsidium Stuttgart notwendig werden. Zeitliche Verzögerungen bei der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen, die beträchtlich sein können, müssen dann in Kauf genommen werden.

Einzelvorhaben müssen frühzeitig, bereits im Zuge der Vorplanung, mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abgestimmt werden, um erforderliche archäologische Maßnahmen einplanen zu können.

§ 20 DSchG (zufällige Funde) ist zu beachten.

Als Bestandteil der Bauvorlagen muss vom Regierungspräsidium Stuttgart wegen vermuteter früherer Erzbergstollen eine Stellungnahme vorgelegt werden, ob ein Baugrundgutachten erstellt werden muss oder nicht.

Sollte beim Aushub der Baugrube ein Schacht, ein Stollen oder eine Pinge geöffnet werden, so ist umgehend das Landesbergamt Baden-Württemberg in Freiburg, Urachstraße 23, 79102 Freiburg, zu verständigen. Die weiteren Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

Aufgestellt: Lahr, 07.07.2025

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin