

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	2
2	LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	VERFAHREN	5
4.1	Planungsverfahren.....	5
4.2	Verfahrensablauf	6
5	PLANUNGSINHALTE	7
5.1	Städtebauliche Bewertung	7
5.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
5.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
5.4	Örtliche Bauvorschriften	9
5.4.1	Dächer	9
6	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	9
7	HINWEISE.....	10
7.1	Bodenschutz	10
7.2	Klimaanpassung	12
7.3	Erdmassenausgleich	12
7.4	Löschwasserversorgung	12
8	BODENORDNUNG	13
9	KOSTEN DER PLANUNG.....	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit ungefährender Darstellung der geplanten Ergänzung (rote Umrandung).....	3
Abb. 2:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans	4
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	5

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Ortsteil Dorf der Gemeinde Biederbach bildet mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie dem Rathaus, der Schule, dem Kindergarten der Mehrzweckhalle, der Bäckerei, dem geplanten „Haus der Generationen“ sowie dem Hotel und Restaurant „Hirschen-Dorfmühle“ das Ortszentrum der Schwarzwaldgemeinde.

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks Nr. 656 und Eigentümer des Hotel und Restaurants „Hirschen-Dorfmühle“ ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, auf dem bislang als Grünfläche genutzten Grundstück im nordöstlichen Anschluss an die bestehende Abgrenzungssatzung „Ortsteil Dorf“ und seinem Hotel und Restaurant, eine Erweiterungsmöglichkeit für den Betrieb zu schaffen.

Die touristische Entwicklung im „Zweitälerland“ und insbesondere in Biederbach hat sich in den letzten Jahren als überaus positiv dargestellt und verzeichnet sowohl bei den Ankünften wie auch bei den Übernachtungszahlen deutliche Zuwächse. Die Gemeinde sieht mit der Ermöglichung einer Erweiterung des bestehenden Betriebs „Hirschen-Dorfmühle“ eine Stärkung des Tourismusangebotes in Biederbach.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung darzustellen, soll daher der Innenbereich ergänzt werden, sodass der südwestliche Teil des Grundstücks in zweckdienlicher Abgrenzung zukünftig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.

Dazu soll am nordöstlichen Ortsrand eine neue und klare Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich festgelegt und gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB eine sog. Ergänzungssatzung (bzw. Einbeziehungssatzung) unter Einbeziehung eines Teils des Grundstücks mit der Flst.Nr. 656 aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben (siehe Kap.4.1).

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fremdenbeherbergung zu schaffen, da die Gemeinde die Auffassung vertritt, dass das projektierte Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen bzw. ortsbaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten und nachbarschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung.
- Berücksichtigung der baulichen Umgebung und der ökologischen Aspekte
- Ökonomische Erschließung über eine bestehende Straße (Dorfstraße)

Als Verfahrensart kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Danach ist nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage erforderlich (siehe Kapitel 4.1).

2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dorf im Nordosten des bereits bestehenden Hotel- und Restaurantbetriebes zwischen der Dorfstraße und dem Hintertälerbach sowie der Schulstraße und schließt direkt an der am 02.11.2016 in Kraft getretenen 3. Erweiterung Abgrenzungssatzung für die Innenbereichskarte „Ortsteil Dorf“ an. Flankiert wird das Plangebiet mit einer Wohnbebauung entlang der Dorfstraße sowie der Schule und einer etwas dichteren Bebauung entlang der Schulstraße. Das Plangebiet steigt vom Hintertälerbach nach Nordwesten an. Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Nordwesten und Südosten des Ergänzungsbereichs sowie dem Hintertälerbach und dessen Überflutungsfläche. Die Lage ist so gewählt, dass eine Erschließung von der Dorfstraße und des bestehenden Betriebs möglich ist. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Teile des Flurstücks Nr. 656 auf der Gemarkung Biederbach in zweckdienlicher Abgrenzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom _____._____._____. Insgesamt wird eine Fläche von etwa 920 m² in den Innenbereich neu mit einbezogen.



Abb. 1: Luftbild mit ungefährender Darstellung der geplanten Ergänzungssatzung (blaue Umrandung), bestehende Abgrenzungssatzung Biederbach Dorf (braune Umrandung) Bestehende B-Pläne (schwarze Umrandung) ohne Maßstab, Quelle:Geoportals BW

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist für den Teil des Ortsteils Dorf, der nun durch die Ergänzungssatzung in den bebauten Ortsteil mit einbezogen werden soll, keine Darstellung vorhanden. Etwas östlich davon wird ein Vorranggebiet Naturschutz Landschaftspflege dargestellt. Da dieses durch die nun vorliegenden Planungen jedoch nicht berührt oder beeinträchtigt wird, entstehen keine Konflikte mit den Zielen der Regionalplanung.

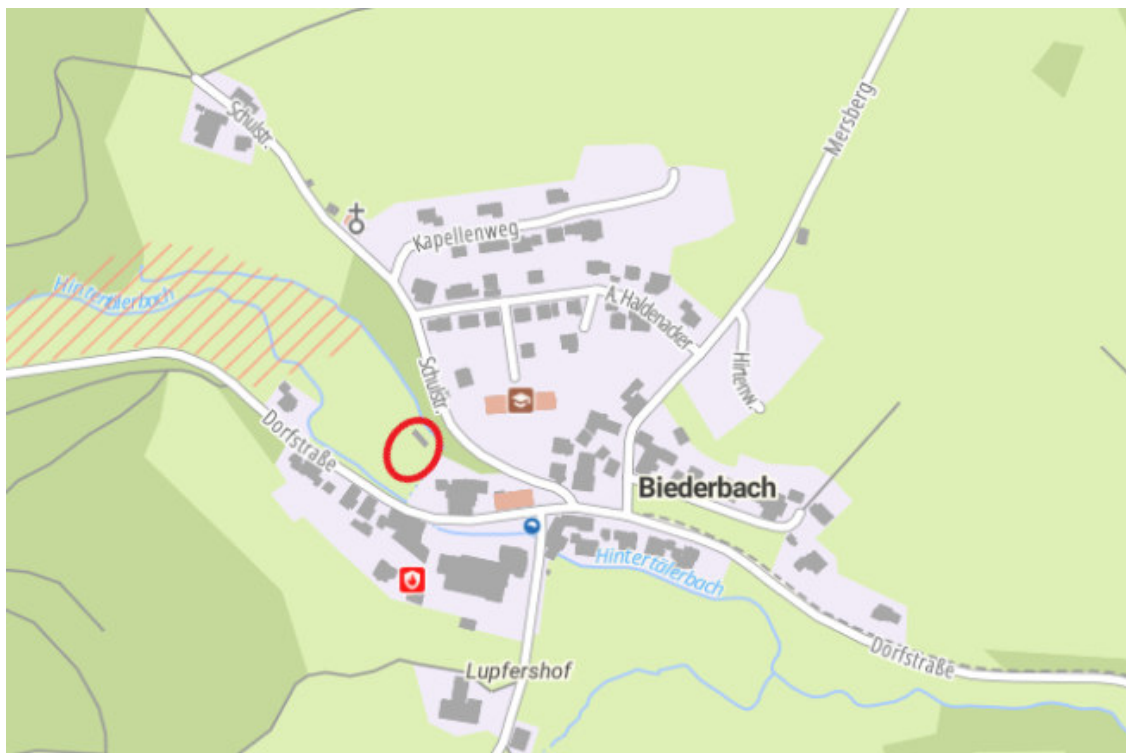


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Verortung der geplanten Ergänzungssatzung (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Elzach (GVV) ist seit Januar 2004 durch Genehmigung wirksam. Die, durch die Ergänzungssatzung geplante Fläche zur Nutzung als Sondergebiet Fremdenbeherbergung, ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt und damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gemäß § 34 (5) Nr. 1 BauGB kann die Ergänzungssatzung aufgestellt werden, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist auszugehen, da das Gebiet direkt an den Geltungsbereich der Abgrenzungssatzung „Biederbach- Dorf“ angrenzt und bereits durch die Dorfstraße erschlossen ist. Ein Großteil der Fläche wird bereits heute mit Kleintiernutzung in Anspruch genommen. Darüber hinaus ergänzt die geplante Bebauung die bereits bestehende Infrastruktur und nutzt ein Potenzial zur nachhaltigen und effizienten Erschließung bereits

realisierter Infrastruktur des bestehenden Gasthaus Hirschen - Dorfmühle, da die Versorgungsleitungen sowie die Erschließungen bereits vorhanden sind. Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.

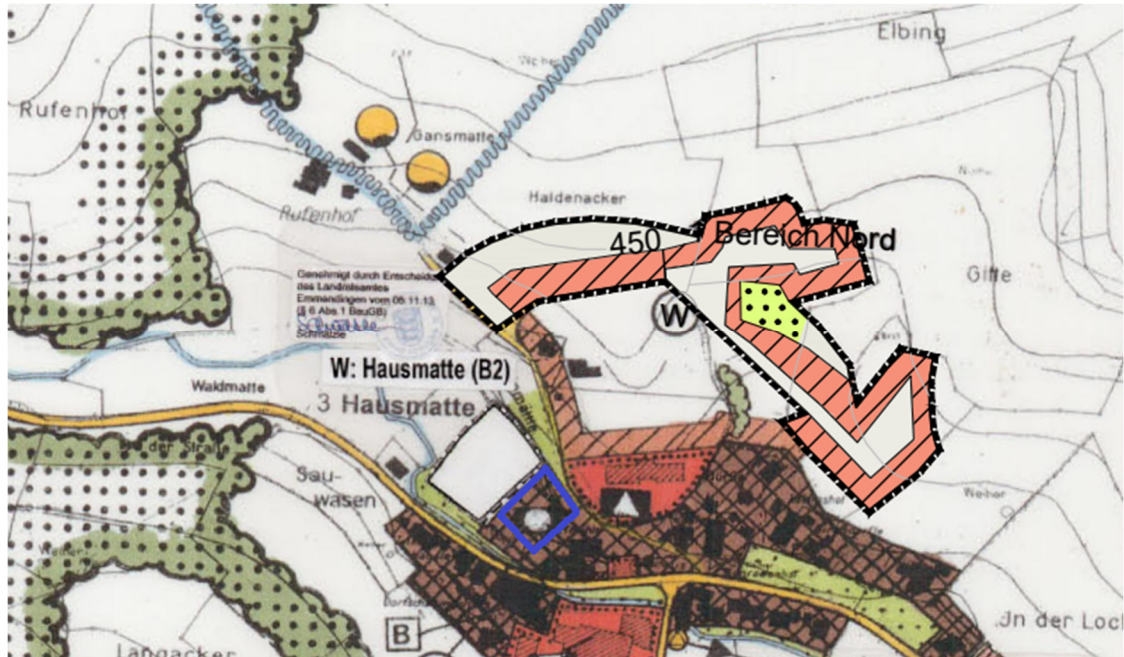


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom Januar 2004 mit der ungefähren Darstellung (blaue Umrandung) des Plangebiets ohne Maßstab

4 VERFAHREN

4.1 Planungsverfahren

Für den vorliegenden Fall hat sich der Gemeinderat entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB anzuwenden, durch das einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist dann möglich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies ist bei der vorliegenden Fläche der Fall: Das Plangebiet schließt unmittelbar an die rechtskräftige Abgrenzungssatzung „Biederbach- Dorf“ an. Im Südosten grenzt die Fläche an das bestehende Gasthaus „Hirschen-Dorfmühle“ mit dessen Zufahrt und Stellplätzen. Im Südwesten befindet sich gegenüber dem Hintertälerbach eine Wohnbebauung entlang der Dorfstraße, im Nordosten ist, an topographisch höher gelegener Stelle, eine dichtere Bebauung entlang der Schulstraße vorhanden. Die nun einzubeziehende Fläche wird durch ein bestehendes Nebengebäude für Kleintierhaltung geprägt.

Im direkten Umfeld, mit einer Entfernung von weniger als 100 m, liegt das Rathaus, die Schule, der Kindergarten, die Mehrzweckhalle, eine Bäckerei und das geplanten „Haus der Generationen“. Die Notwendigkeit, dass aus dem angrenzenden Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung (Einfügungsgebot nach § 34 BauGB) ableitbar sein müssen, ist im vorliegenden Fall gegeben.

Darüber hinaus müssen folgende Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB gegeben sein:

- Die Entwicklung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist der Fall, da das Gebiet über die vorhandene Dorfstraße erschlossen werden kann und keine städtebaulichen Konflikte zu befürchten sind. Die einzubeziehende Fläche grenzt an den unmittelbar im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Damit ist die Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs eindeutig geprägt. Darüber hinaus werden ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen. Durch die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB in Kombination mit den ergänzenden Festsetzungen wird demnach gewährleistet, dass sich die Neubebauung harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügt.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Auch diese Voraussetzung wird hier erfüllt.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Auch diese Voraussetzung ist hier gegeben. Das nächste FFH Gebiet Mittlerer Schwarzwald bei Haslach liegt ca. 3 km nördlich des Plangebiets. Das Vogelschutzgebiet (Mittlerer Schwarzwald) sowie das FFH-Gebiet (Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach) liegen etwa 6 km westlich des Plangebiets. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung liegen nicht vor, da durch die nun vorliegende Planung die bestehende Bebauung geringfügig ergänzt werden soll, ohne jedoch weiter an die Schutzgebiete heranzurücken als die bereits bestehende Bebauung.
- Außerdem dürfen nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auch dies ist der Fall.

Gemäß § 34 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) BauGB Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Dies bedeutet, dass ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden kann, auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren kann verzichtet werden. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) und der Eingriff zu bewerten. Hierzu hat das Büro faktorgrün aus Freiburg einen Umweltbeitrag mit einer Bilanzierung sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet, welche der Planung als Anlagen beigefügt sind.

4.2 Verfahrensablauf

_____._____._____

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Bereich „Hirschen-Dorfühle“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 13

- _____._____._____ Der Gemeinderat billigt die Planungsinhalte und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- _____._____._____ bis
_____._____._____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- Anschreiben vom
_____._____._____ mit
Frist bis
_____._____._____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- _____._____._____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Ergänzungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften „Hirschen-Dorfmühle“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB als Satzung.

5 PLANUNGSINHALTE

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass gemäß § 34 (5) S. 2 in die Ergänzungssatzung einzelne Festsetzung nach § 9 (1) BauGB getroffen werden können. Insofern sind Baugesuche, außer nach den in dieser Satzung festgesetzten Regelungen, ansonsten nach dem Erfordernis der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen (§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Geplant ist, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu erweitern, um planungsrechtlich die Möglichkeit für eine zusätzliche Bebauung entlang der bestehenden Dorfstraße zu schaffen. In den folgenden Kapiteln werden die darüberhinausgehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die insbesondere die Eingliederung der geplanten Bebauung in den ortsbaulichen Kontext sichern sollen, erläutert. Darüber hinaus wird die gesamte Entwicklung hinsichtlich des Städtebaus und der Erschließung bewertet, um darzulegen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt ist.

5.1 Städtebauliche Bewertung

Die nähere Umgebung des einzubeziehenden Bereichs ist vorwiegend durch eine Mischgebietsnutzung mit Wohngebäuden, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Verwaltung, Feuerwehr und Mehrzweckhalle, einer Bäckerei mit Cafe sowie einer geplanten Seniorenwohnanlage geprägt. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Dorf im Nordosten des bereits bestehenden Hotel- und Restaurantbetriebes zwischen der Dorfstraße und dem Hintertälerbach sowie der Schulstraße. Flankiert wird das Plangebiet mit einer Wohnbebauung entlang der Dorfstraße die innerhalb der Abgrenzungssatzung „Ortsteil Dorf“ liegt, sowie der Schule und einer etwas dichteren Bebauung entlang der Schulstraße im Geltungsbereich des B-Plans „Haldenacker“. Das Plangebiet steigt vom Hintertälerbach nach Nordwesten an. Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Nordwesten und Südosten des Ergänzungsbereichs sowie dem Hintertälerbach und dessen Überflutungsfläche und schließt direkt an der am 02.11.2016 in Kraft getretenen 3. Erweiterung Abgrenzungssatzung für die Innenbereichskarte „Ortsteil Dorf“ an. Die Lage ist so gewählt, dass eine Erschließung von der Dorfstraße und des bestehenden Betriebs möglich ist. Im Zuge der nun vorliegenden, noch nicht konkreten Planung soll entlang der Dorfstraße die bestehende Bebauung ergänzt werden, so dass hier die bestehende Erschließung optimal genutzt werden kann. Das geplante Sondergebiet wird die bestehende Struktur ergänzen und so die

Zukunftsfähigkeit des gastronomischen Betriebs sichern. Voraussetzung für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall sichergestellt. Zum einen werden Festsetzungen in die Ergänzungssatzung aufgenommen, die die Art der zulässigen Bebauung regeln. Die künftige Bebauung wird sich in den Siedlungsbestand sinnvoll einfügen und den neuen nordwestlichen Ortsrand in diesem Bereich von Biederbach „Dorf“ bilden.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die Ergänzungssatzung wird ein Grundstücksteil entlang der Dorfstraße in den Innenbereich mit einbezogen. Hier wird die betriebliche Erweiterung des bestehenden gastronomischen Betriebs ermöglicht und die derzeitige Bestandsnutzung für Kleintierhaltung gesichert. Das Plangebiet wird direkt von der bestehenden Straße erschlossen. Auch der Anschluss an die vorhandene Infrastruktur des bestehenden Gasthauses kann direkt erfolgen, so dass diese im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Ressourcen und Kapazitäten optimal ausgenutzt werden kann. Es wird darüber hinaus davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgungsanlagen ausreichend dimensioniert sind, so dass hier die Erschließung gesichert ist.

Die konkrete Ausgestaltung der Anschlüsse an die verschiedenen Leitungen und Trassen der Ver- und Entsorgung wird im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung als Sondergebiet Fremdenbeherbergung wird die Erweiterung des bestehenden Gasthauses ermöglicht und darauf begrenzt.

Die Möglichkeit der Nutzung als untergeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber ist erforderlich, um notwendige Personal im Zuge der Betriebserweiterung zu akquirieren.

Durch die Zulassung von Nebenanlagen nach §14(1) wird die derzeitige Nutzung zur Kleintierhaltung gesichert und die Möglichkeit einer Einbeziehung in das Fremdenbeherbergungskonzept ermöglicht.

5.3.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Wege-, Hof und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrt sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. Dies sowie auch die Festsetzungen, dass Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen sind, leisten auf der einen Seite einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung. Auf der anderen Seite werden durch die Verdunstung und den damit verbundenen kühlenden Effekt auch eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduzierung der Hitzebelastung erzielt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beleuchtung so anzuordnen ist, dass die angrenzenden Freibereiche möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und zur Sicherung einer Mindestbegrünung, sind im Plangebiet insgesamt mindestens 3 mittel- bis großkronige, einheimische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Das im Plangebiet bestehenden Heckenbiotop wird durch die Festsetzung geschützt. Dementsprechend ist eine Bebauung hier ausgeschlossen und auch andere Veränderungen sind nicht zulässig, so dass langfristig das bestehende „Biotop Feldhecke“ erhalten bleibt.

Neben der landschaftlichen Einbindung des Plangebiets dienen diese grünordnerischen Festsetzungen dem Ausgleich der durch die Errichtung der Wohngebäude zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft.

5.4 Örtliche Bauvorschriften

5.4.1 Grundstücksgestaltung

Aus ökologischen Gründen (Mikroklima, Pflanzen- und Tierwelt) sind die unbebauten und nicht für Erschließung genutzten Flächen zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Dies wird auch als Maßnahme zur Einbindung des Plangebietes in die umgehende Landschaft festgesetzt. Auf den Ausschluss von Schottergärten wird ausdrücklich hingewiesen obwohl dies bereits durch das Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen ist.

6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Da es sich um eine Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Weiterhin ist die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erforderlich. Dementsprechend wurden vom Fachbüro faktorgrün aus Freiburg ein Umweltbeitrag sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, diese liegen den Unterlagen bei.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht das Vorkommen von verschiedenen geschützten Arten im Plangebiet. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass durch das mögliche Bauvorhaben ein Eintreten eines Verbotstatbestandes aufgrund der noch nicht klar konkretisierten Baumaßnahme und zeitlichen Umsetzung für bestimmte Tierarten nicht ausgeschlossen werden und die im Bericht aufgeführten bestimmten Tierarten im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind.

Der Umweltbeitrag bewertet die möglichen Auswirkungen der nun vorliegenden Planung auf die verschiedenen Schutzgüter. Er kommt zu dem Schluss, dass durch die mögliche Neuversiegelung bisher nicht in Anspruch genommene Flächen einer Bebaubarkeit zugeführt werden. In einer Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz werden der Ist-Zustand und der Plan-Zustand gegenübergestellt und bewertet. Notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen werden definiert und beschrieben. Für den notwendigen externen Ausgleich ist auf 1000m² des verbleibenden Flurstücks eine Magerweide zu entwickeln. Der Ausgleich ist erst nach Eingriff zu erbringen

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss über entsprechende Verträge.

Insgesamt kann so dargestellt werden, dass nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Natur und Umwelt durch die nun vorliegende Planung vermieden werden kann.

7 HINWEISE

7.1 Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es muss daher sichergestellt werden, dass schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) vorsorglich vermieden werden.
- Nicht erforderlicher Bodenabtrag ist zu unterlassen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen wie insbesondere Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen zu schützen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden und kiesig-sandigem Untergrund durchzuführen.
- Zwischenzulagernder Boden ist fachgerecht entsprechend den geltenden technischen Normen zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend den geltenden technischen Normen zu vermeiden.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend den geltenden technischen Normen nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind dem Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in der Norm. (Konsistenzklasse 4 und größer)
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind daher einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbes. Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Eine Vermischung mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist verboten. Eventuelle Fremdmaterialieinträge sind rückstandslos zu entfernen.
- Sind dennoch baubedingte erhebliche Verdichtungen aufgetreten, dann sind diese mit geeigneter Lockerungstechnik vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen

mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik wie zum Beispiel einem Stechhublockerer zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag gilt: Baubedingte Verdichtungen sind vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, dann sind sie durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Z. B. sind dort wo keine Baustraßen angelegt werden sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem (geschlossene Grasnarbe) Boden und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist verboten
- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen sind, falls vorhanden, bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden
- Hinweis: Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der VwV-Bodenverwertung, für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krümmenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

7.2 Klimaanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

7.3 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie 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 zulässig 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.

7.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

8 BODENORDNUNG

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9 KOSTEN DER PLANUNG

Die Erschließung der Versorgungsleitungen erfolgt über die bestehenden Straßen bzw. die vorhandenen Leitungsnetze und geht zu Lasten des jeweiligen Bauherrn.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in der durch die Bilanzierung errechneten Gesamtsumme werden von den Vorhabenträgern der Bauvorhaben übernommen. Diese Kostenübernahme wurde entsprechend vertraglich durch die Gemeinde gesichert. Dementsprechend entsteht der Gemeinde durch die vorliegende Planung keine Kosten. Erschließungsbeiträge für die Grundstückseigentümer werden von der Gemeinde bei Vorliegen einer entsprechenden Verpflichtung erhoben, dies wird von der Gemeinde geprüft.

Biederbach, den _____.____._____

Elzach, den _____.____._____

Raphael Mathis
Bürgermeister

Gemeindeverwaltungsverband Elzach
Tobias Kury
Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen Satzung und den örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Biederbach übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.____._____.

Biederbach, den _____.____._____

Biederbach, den _____.____._____

Raphael Mathis
Bürgermeister

Raphael Mathis
Bürgermeister