



Gemeinde Fischerbach  
Hauptstraße 38  
77716 Fischerbach

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung**

**Bebauungsplan : „Karl-May-Weg“  
in der Fassung der 3. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-  
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach, .....

Planer:

Bürgermeister:

A. Schwarz

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Im vergangenen Jahr 2011 wurde der Bebauungsplan „Karl-May-Weg“ zum 2. Mal geändert. Die Gemeinde Fischerbach hat auf Grundlage ihres Innenentwicklungs- und Leerstandekonzepts (Verdichtungskonzept) eine Bebauung auf einer Teilfläche des Spielplatzes an der Straße Trottmatten ermöglicht. Dieser östliche Teilbereich ist zwischenzeitlich auch bebaut. Ursprünglich war vorgesehen, die westlich verbleibende Fläche weiterhin als Spielplatz zu nutzen. Aufgrund neuer Erkenntnisse aus einer Spielplatzkonzeption für die Gesamtgemarkung ist dieser Standort nicht mehr sinnvoll. Aus diesem Grund wurde die Fläche aufgeteilt und an die Angrenzer veräußert. Um eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gewährleisten zu können, muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden. Hier ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen.

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

Im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplans „Karl-May-Weg“ wird der bis dato als öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz ausgewiesene Bereich in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt.

Da diese Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, ist in Absprache mit der Unteren Baurechtsbehörde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.

### 1.3 **Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Der räumliche Geltungsbereich dieser 3. Änderung umfasst Teilflächen der Flst. Nr. 892 und 75/1 mit einer Fläche von ca. 250 m<sup>2</sup>.

Sowohl der Änderungsbereich als auch die rechtskräftige Geltungsbereichsgrenze sind im Deckblatt zum zeichnerischen Teil unter Anlage 3 dargestellt.

#### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieser 3. Änderung wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde an die Angrenzer veräußert.

#### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Gemeinde Fischerbach gehört zusammen mit der Stadt Haslach und den Gemeinden Hofstetten, Mühlenbach und Steinach zur Verwaltungsgemeinschaft Haslach.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2002 mit dem Zieljahr 2017 sind sowohl der Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplans „Karl-May-Weg“ sowie die angrenzenden Bereiche als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Somit entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

## **2. Inhalt der Planänderung**

### **2.1 Städtebauliche Festsetzungen**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs dieser 3. Bebauungsplanänderung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Aufgrund ihrer Größe und da sie, den bestehenden Wohngebäuden untergeordnet, für Carports und Stellplätze bzw. als Gartenfläche genutzt werden soll, wird kein Baufenster ausgewiesen. In den rechtskräftigen Bebauungsvorschriften, die unverändert weiter ihre Gültigkeit haben, ist festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze, damit auch Carports, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen sind (Ziffer 3.1 der Bebauungsvorschriften). Zudem liegt hier ein 20-kV-Stromkabel, das über Leitungsrechte gesichert ist.

## **2.2 Verkehrssituation/Müllentsorgung**

Die Grundstücke werden über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Trottmatten erschlossen. Hieran ergeben sich keine Veränderungen.

## **2.3 Technische Ver- und Entsorgung**

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung, Wasserversorgung, Elektrizität, Telekommunikation) ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Das bestehende 20 kV-Kabel des E-Werks Mittelbaden, das nachrichtlich im Deckblatt zum zeichnerischen Teil dargestellt ist, wird durch Ausweisung eines Leitungsrechts gesichert.

Ein kleiner Bereich im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Schutzstreifens der bestehenden 110 kV-Freileitung. Sowohl die Leitungstrasse als auch der Schutzstreifen sind im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil dargestellt.

## **2.4 Denkmalschutz**

Das Gebiet des Bebauungsplans „Karl-May-Weg“ liegt im Randbereich des mittelalterlichen Bergwerksreviers Anna (Denkmalliste lfd. Nr. 9, vgl. Anlage), das sich westlich des Orts erstreckt. Dort wurden nachweislich vom Spätmittelalter bis ins 18. Jahrhundert Silbererze abgebaut. 1471 und 1488 wurden die Gruben am „Reichenberg“ bei Fischerbach-Weiler erwähnt. Damit ist dieses Revier das urkundlich zweitälteste im fürstenbergischen Revier. Der „Reichberg“ wird identisch mit dem Berg „Eck“ zwischen Schnellingen und Weiler sein. Nach Südwesten verläuft der Gang „Anton am Herrenberg“ bis zur Kinzig. Dieses Bergwerk ist nach einem Befahrungsbericht aus dem 19. Jahrhundert (Vogelsang) in Schlegel- und Eisen ausgeführt und dürfte somit mittelalterlich sein. Im Umfeld der Lagerstätte ist mit einer Bergbausiedlung zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, daher sind alle Vorhaben, die Bodeneingriffe mit sich bringen bereits in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) abzustimmen.

Es wird darum gebeten, dem Regierungspräsidium zu den einzelnen geplanten Maßnahmen eine konkrete Maßnahmenbeschreibung und einen Terminplan mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Arbeiten zukommen zu lassen.

## **2.5 Kampfmittel**

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

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

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

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

Sowohl der Änderungsbereich dieser 3. Änderung als auch die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans sind im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil dargestellt. Für diesen Änderungsbereich sind die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften unverändert bindend. Für den übrigen Teil außerhalb

des Änderungsbereichs gelten weiterhin der rechtskräftige zeichnerische Teil in der Fassung vom 30.12.1991 mit Deckblättern vom 13.01.1999 und 09.05.2011 sowie die Bebauungsvorschriften in der Fassung vom 30.12.1991.

#### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

#### **5. Auswirkungen**

##### **5.1 Infrastruktur**

Durch die Änderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

##### **5.2 Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

##### **5.3 Kosten**

Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplans entstehen lediglich Planungskosten für die Bebauungsplanänderung.

## **6. Nachrichtlich übernommene Hinweise**

### **6.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

#### **6.1.1 Grundwasser**

Im Rahmen der Aufstellung des westlich anschließenden Bebauungsplans "Karl-May-Weg II" wurde die Grundwassersituation untersucht. Diese Aussagen können auch auf den Bereich des Bebauungsplans "Karl-May-Weg" übertragen werden.

Im Plangebiet gibt es keinen Messpegel, um den höchsten bekannten und den mittleren Grundwasserstand exakt angeben zu können. Aus diesem Grund hat man den Grundwasserstand am Sportplatz ermittelt. Hier befindet sich ein Tiefbrunnen, in dem der mittlere Grundwasserstand 1,85 m unter Geländeniveau liegt. Dieser Bereich liegt auf ca. 217,50 m +NN. Der südliche tiefliegende Teil des Geltungsbereichs liegt auf ca. 220,00 m +NN. Daraus abgeleitet liegt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet über 4,00 m unter der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann aber zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegen. Der Gemeinde ist jedoch nicht bekannt, dass es bei der bestehenden Bebauung zu Problemen mit dem Grundwasser kam.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

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

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Die Fundamentunterkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen - wie z.B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung - erforderlich.

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

#### **6.1.2 Wassergefährdende Stoffe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vor-



gesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.

- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

### **6.1.3 Abfallbeseitigung**

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### **6.1.4 Altlasten**

Im Rahmen der "flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Karl-May-Weg" eine Altlast-Verdachtsfläche erhoben. Hierbei handelt es sich um die Altablagerung "Ellmatten". Bei der Altablagerung "Ellmatten" (Flurstück Nr. 882, 881, 877, 876, 875, 79/7, 78/1, 77/1, 70/3, 70/2) handelt es sich um ein ehemaliges Sumpfbereich, das vermutlich von 1970 bis 1975 mit Erdaushub etwa 0,5 bis 1,0 m aufgefüllt wurde. Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde die Altablagerung bei einer Vorklassifizierung am 05.11.1997 auf Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des Schutzguts "Grundwasser" in "Ausscheiden und Archivieren" nach historischer Erhebung eingestuft. Dies bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus und wird als solche im "Altlasten-Atlas" dokumentiert. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

Diese Flächen sind jedoch von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Im übrigen Bereich des Bebauungsplangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen bekannt.

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.

#### **6.1.5 Bodenschutz**

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu be-

grünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## 6.2 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 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.

Aufgestellt: Lahr, 12.09.2012

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin