

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

zum Bebauungsplan "Am Erlenbach"

der Stadt Zell am Harmersbach, OT Unterentersbach (Ortenaukreis)

1 Hinweise und Bestimmungen des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

1.1 Grundwasserschutz

1.1.1 Bauen im Grundwasser

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

Dem Bauen im Grundwasser kann nur in Ausnahmefällen zugestimmt werden.

Wird in einem solchen Ausnahmefall dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes zugestimmt, so ist diese Zustimmung in der Regel mit Bedingungen verbunden, um die negativen Einflüsse auf ein Minimum zu begrenzen (z.B. Auffüllen des Baugebietes (Massenausgleich), Fundamentoberkante über dem mittleren Grundwasserstand, wasserdichte Ausführung, Auftriebssicherung).

Sollte auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar sein, so können noch zusätzliche Bedingungen erforderlich sein (z.B. Einbau von Kiespackungen). In jedem Fall bedarf eine solche Baumaßnahme der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3, Abs. 2 Nr. 1 WHG eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

1.2 Wasserversorgung

Das Baugebiet ist über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser zu versorgen. Ausreichende Druckverhältnisse im Leitungsnetz sind sicherzustellen.

1.3 Abwasserbeseitigung

Vor der Erschließung ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren bezüglich der Kanalisation durchzuführen.

1.4 Wassergefährdende Stoffe

In Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten gelten zusätzliche Anforderungen und Einschränkungen durch die jeweilige Rechtsverordnung. Alle baulichen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in solchen Gebieten bedürfen der Beurteilung durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg im jeweiligen Einzelfall.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder An sammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind als besonders gefährlich im Sinne der Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Insbesondere bei Industrie- und Gewerbebetrieben sind aus der Sicht des Gewässerschutzes strenge Anforderungen an Lagern und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie an die betrieblichen Abwasseranlagen zu stellen. Um zu vermeiden, dass nach Fertigstellung von baulichen Anlagen für Industrie- und Gewerbebetriebe aus Gründen des Gewässerschutzes nachträglich kostspielige Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden, sind komplette Bauvorlagen mit dem Bauantrag einzureichen, die eine Beurteilung der Bauvorhaben im Hinblick auf die Belange des Gewässerschutzes ermöglichen.

Der anfallende Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material soweit als möglich innerhalb des Planungsgebietes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten, um die Abfuhr auf Erdaushubdeponien soweit wie möglich zu reduzieren.

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

Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen oder falls dies nicht möglich ist, auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zu verbringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

1.5 Oberflächenentwässerung

Bei einer Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) über private Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn durch den Bauherrn / Grundstückseigentümer beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz zu beantragen. Die allgemeinen Anforderungen an die Antragsunterlagen sind dem Merkblatt für erlaubnispflichtige Versickerungen zu entnehmen.

1.6 Altlasten

Im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Altlastverdachtsfläche erhoben. Hierbei handelt es sich um die Altablagerung "Verfüllung Senke Afeld", Flst.Nr. 1713, Obj.Nr. 4015. Die ehemalige Geländesenke wurde von ca. 1975 – 1985 mit Bauschutt und Erdaushub aufgefüllt. Die Größe der Fläche beträgt ca. 10.250 m². Das Volumen wird auf ca. 24.000 m³ geschätzt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Klärung des Gefahrenverdachts bzw. Abschätzung, inwieweit es durch die Ablagerung evtl. zu einer Untergrundverunreinigung gekommen ist, eine "Orientierende Technische Erkundung" durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 30. März 2010 des Instituts für angewandte Geologie – H. Seitz, Willstätt, dokumentiert.

Nach Prüfung und Wertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind nach derzeitigem Kenntnisstand aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine weiteren technischen Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

Der Gefahrverdacht gemäß § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konnte ausgeräumt werden.

Der Ausschluss des Verdachts gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden
- die aktuelle bzw. die geplante Nutzung als Gewerbegebiet

Die Altablagerung "Verfüllung Senke Afeld" ist i.S. von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.

Die Altablagerung wird beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – hinsichtlich der bewertungsrelevanten Wirkungspfade "Boden-Grundwasser" und "Boden-Mensch" auf Beweismiveau BN2 in "B = Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung technischer Erkundungsmaßnahmen" (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft und entsprechend im Bodenschutzkataster dokumentiert.

Die Einstufung in "B = Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung des Grundstücks, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur dann in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern.

Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Insbesondere auf die im Abschlussbericht dokumentierten Bodenverunreinigungen mit entsprechender Entsorgungsrelevanz bei Tiefbauarbeiten (Zuordnungsklassifizierung) sowie die gutachterlichen Empfehlungen hierzu wird hingewiesen.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Erlenbach" liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die 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.

1.7 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
3. 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
4. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
5. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

7. Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - erforderlich.

1.8 Bodenschutz - Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
2. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung 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.
3. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
4. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
5. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2 Hinweis des Regierungspräsidium Freiburg/ Ref. Denkmalpflege

- 2.1 Das Regierungspräsidium Freiburg/ Ref. Denkmalpflege ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten zu benachrichtigen, da im gesamten Planungsgebiet vor- und frühgeschichtliche Fundstellen angeschnitten werden könnten.

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das Regierungspräsidium Freiburg / Ref. Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

3 Hinweis des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- 3.1 Als Baugrund wird Tallehm über Talkies erwartet. Zum Grundwasserflurabstand liegen dem LGRB keine konkreten Angaben vor.

Für größere Bauprojekte wird objektbezogene Baugrundberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Hinweise des Elektrizitätswerks Mittelbaden AG

- 4.1 Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke, Masten und Masttrafostationen in der erforderlichen Anzahl müssen auch auf den im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Flächen, d.h. also auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig sein.
- 4.2 Die Versorgungssituation der Neuansiedlungen sollte frühzeitig abgestimmt werden, damit im Zuge der Erschließungsarbeiten eine Koordination der Anschlüsse möglich ist. Bei einem Leistungsbedarf > 140 kW ist von einer Versorgung über kundeneigene Trafostationen auszugehen.

Freiburg, den 01.12.2006 LIF-ba  186Hin10.doc
22.06.2007
17.07.2009
04.09.2009 LIF-ta
22.10.2009
06.11.2009
16.11.2009 LIF-ba
10.05.2010

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de