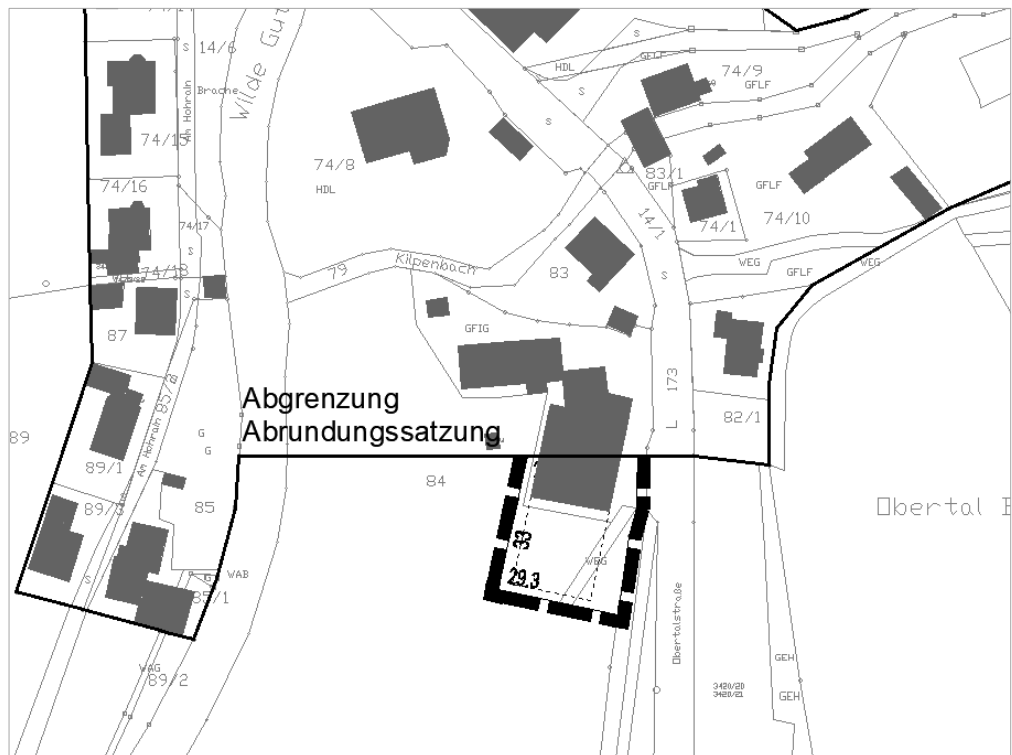




3. Erweiterung der Abrundungssatzung „Engeldörfle“

Satzung
Planzeichnung
Begründung
Umweltbeitrag

Stand: 24.01.2024
Fassung: Offenlage
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



Satzung der Gemeinde Simonswald über

die 3. Erweiterung der Abrundungssatzung „Engeldörfle“.
(Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr.3 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Simonswald hat am __.__.____ die 3. Erweiterung der Abrundungssatzung „Engeldörfle“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Engeldöfle“ werden durch die 3. Erweiterung der bisherigen Abgrenzung durch einen ergänzten Lageplan der Satzung vom 22.09.1983 bzw. 07.10.1993 (1. Erweiterung) bzw. 29.09.2010 (2. Erweiterung) festgelegt. Die Teile des Grundstücks Flst.Nr. 84 werden gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der durch die Abrundungssatzung in der Fassung der 2. Änderung definierte Innenbereich wird gemäß der Planzeichnung dieser Satzung vom __.__.____ erweitert. Die in der Planzeichnung ersichtlichen Teile des Flurstücks Flst.Nr. 84 auf der Gemarkung Obertal werden in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 3

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 2 dieser Satzung festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 4

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der 3. Erweiterung der Abrundungssatzung „Engeldörfle“ ist der zeichnerische Teil (M 1:1500) vom __.__._____

Beigefügt sind

- a) die gemeinsame Begründung vom __.__._____
- b) der Umweltbeitrag inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung vom __.__._____

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 34 (6) i.V.m. § 10 BauGB in Kraft.

Gemeinde Simonswald, den __.__._____

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Erweiterung der Abrundungssatzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Simonswald übereinstimmen.

Gemeinde Simonswald, den __.__._____

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

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 __.__._____.

Gemeinde Simonswald, den __.__._____

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2	LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH	2
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	VERFAHREN.....	4
4.1	Planungsverfahren	4
4.2	Verfahrensablauf.....	5
5	PLANUNGSINHALTE	6
5.1	Städtebauliche Bewertung	6
5.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
6	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	7
7	HINWEISE	7
7.1	Bodenschutz	7
7.2	Klimaanpassung.....	9
7.3	Erdmassenausgleich	9
7.4	Löschwasserversorgung	10
8	BODENORDNUNG.....	10
9	KOSTEN DER PLANUNG.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit ungefährender Darstellung der geplanten Ergänzung	3
Abb. 2:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Verortung des Siedlungsansatzes Beim Engel	3
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach vom Januar 2004 mit der ungefähren Darstellung des Plangebiets.....	4
Abb. 4:	Foto der bereits realisierten Halle und der Fläche, die nun mit einbezogen werden soll, von Süden.....	6

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Siedlungsansatz Beim Engel der Gemeinde Simonswald liegt im Süden, weit oben im Simonswälder Tal im Bereich der Einmündung des Kilpenbachs in die Wilde Gutach. Die kleine Siedlung wird dominiert durch den historischen Gasthof Engel und eine kleinteilige, lockere Bebauung entlang der Obertalstraße und den Abzweigen nach Osten und Süden. Neben den Gasthof und der Wohnbebauung hat sich vor mehr als 20 Jahren hier auch eine Zimmerei und Holzbaufirma angesiedelt, die als lokaler Handwerksbetrieb im gesamten Südschwarzwald agiert. Die Firma hat sich schon mehrfach erweitert, sowohl personell als auch hinsichtlich der baulichen Anlagen auf dem Firmengelände. Zuletzt wurde eine Montagehalle im Süden des Betriebsgeländes errichtet, die sowohl direkt von Norden als auch von Süden über einen bestehenden Weg angefahren werden kann. Aufgrund der aktuellen Lage und der positiven Entwicklung soll der bestehende Betrieb nun ein weiteres Mal erweitert werden, um genügend Raum für die bestehenden und kommenden Entwicklungen zur Verfügung zu haben. Hierfür soll die realisierte Halle nach Süden erweitert werden.

Planungsrechtlich wurde 1983 für den Siedlungsansatz Beim Engel eine Ortsabrundungssatzung (Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils) erlassen. Diese Satzung wurde bereits zweimal nach Norden erweitert, so dass weitere Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgenommen wurden. Das ansässige Unternehmen möchte nun die bestehende Halle nach Süden erweitern. Die bestehende Montagehalle geht jedoch schon über die Grenze der Abrundungssatzung hinaus, so dass für die Erweiterung der Halle eine Anpassung dieser Grenze notwendig wird, um die geplante Erweiterung der Halle und damit die Erweiterung des bestehenden Unternehmens zu ermöglichen.

Gemäß § 34 (4) BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, sowie einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Davon soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden. Eine bauliche Prägung liegt durch den bestehenden Handwerksbetrieb mit seinen Hallen und Gebäuden, den Zufahrten und Hofflächen bereits vor, und auch die westlich der wilden Gutach liegende Bebauung prägt das Ortsbild an dieser Stelle, so dass durch die nun vorliegende Planung der Erweiterung der bestehenden Halle durch eine Erweiterung der bestehenden Abrundungssatzung ermöglicht werden soll.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Halle nach Süden zu schaffen, um dem ortsansässigen Handwerksunternehmen die Möglichkeit zu geben, sich am Standort zu erweitern. Diese dringend notwendige Erweiterung sichert den Erhalt des Unternehmens und gibt ihm langfristig die Möglichkeit sich am Standort zu entwickeln. Das projektierte Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen bzw. ortsbaulichen Entwicklung vereinbar.

Als Verfahrensart kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Danach ist nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage erforderlich. Siehe hierzu Ziffer 4.1 dieser Begründung.

2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETS / GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Beim Engel im Simonswälder Tal im Bereich der Gemarkung Obertal. Durch die nun vorliegende 3. Erweiterung der Abrundungssatzung soll ein Teil des Flurstücks Nr. 84 auf der Gemarkung Obertal in den Innenbereich mit einbezogen werden. Die Größe der Fläche wurde so gewählt, dass die geplante Halle errichtet werden kann, mit einem angemessenen Puffer, um nachträglich geringfügige Veränderungen und Anpassungen vornehmen zu können. Die

genaue Abgrenzung der Erweiterung der Abrundungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung vom _____. Insgesamt soll eine Fläche von etwa 1.006 m² mit in den Innenbereich neu einbezogen werden.



Abb. 1: Luftbild mit ungefährender Darstellung der geplanten Ergänzung (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Karte des Kartendienst der LUBW

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist für den Teil des Ortsteils Beim Engel, der nun durch die Erweiterung der Abrundungssatzung in den bebauten Ortsteil mit einbezogen werden soll, keine Darstellung vorhanden.

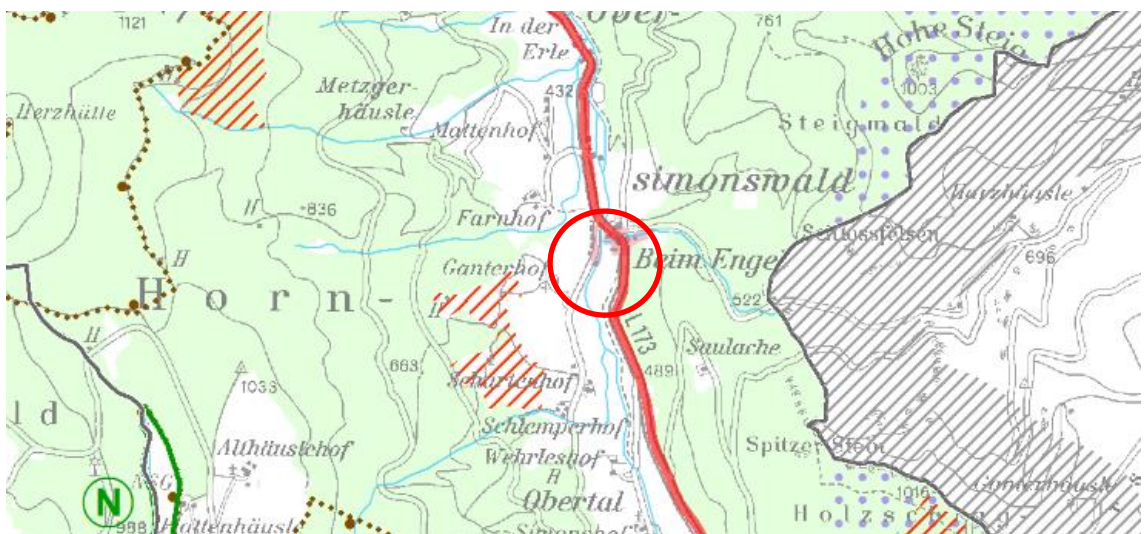


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Verortung des Siedlungsansatzes Beim Engel (rot), Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Maßstab)

Etwas südwestlich wird eine Fläche als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt, diese Fläche ist jedoch ausreichend weit entfernt, so dass die Ziele des Regionalplans hier nicht beeinträchtigt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch / Gutach i.Br. / Simonswald (VG) wurde am 04. Oktober 2001 rechtswirksam. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan mehrmals punktuell geändert. Der Flächennutzungsplan liegt derzeit in der Fassung der 6. Änderung vom 27.01.2023 vor. Der bestehende gewerbliche Betrieb ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt, die nun durch die Erweiterung der Abrundungssatzung geplante Entwicklungsfläche liegt jedoch außerhalb der dargestellten Mischbaufläche, so dass die Entwicklung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans vollumfänglich entwickelt werden kann. Dies ist jedoch keine Voraussetzung für die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung, da diese gemäß § 34 (5) Nr. 1 BauGB durchgeführt werden kann, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

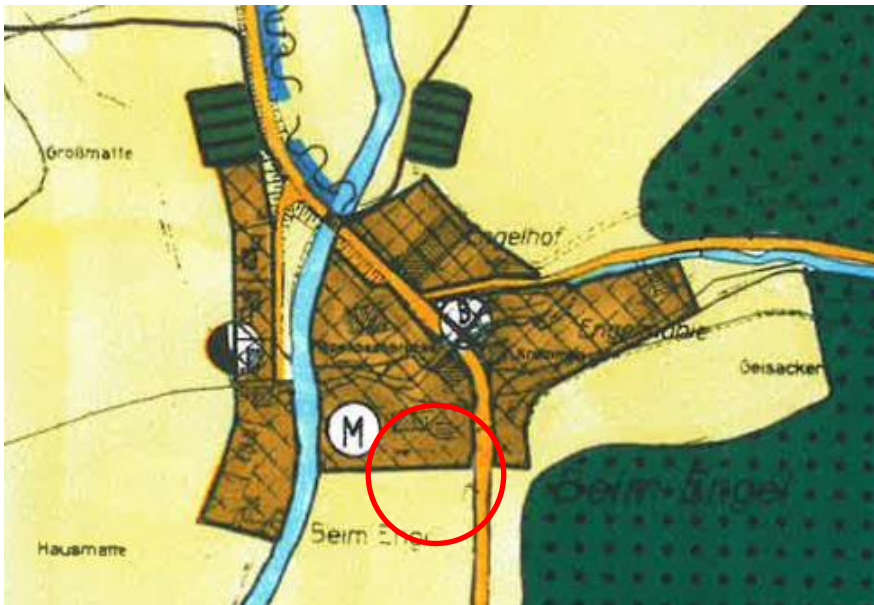


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Elzach vom Januar 2004 mit der ungefähren Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab)

Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist in diesem Fall auszugehen, da das Gebiet durch die gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägt ist, durch die vorhandenen Erschließungswege voll erschlossen ist und im Grunde eine Erweiterung der bestehenden Halle und der baulichen Anlagen darstellt. Die Ver- und Entsorgung ist bereits vollumfänglich vorhanden, so dass insgesamt die bestehende Struktur sinnvoll und in einem geringfügigen und angemessenen Rahmen erweitert wird.

4 VERFAHREN

4.1 Planungsverfahren

Für den vorliegenden Fall hat sich der Gemeinderat entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Erweiterung der bestehenden Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB anzuwenden, durch das einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können. Dies ist möglich, da die einzubeziehende Fläche durch die angrenzende Bebauung und deren Zufahrten bereits baulich vorgeprägt ist. Auch 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 Erweiterung der Abrundungssatzung 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 Straße und den vorhandenen Handwerksbetrieb erschlossen werden kann und keine städtebaulichen Konflikte zu befürchten sind. Die einzubeziehende Fläche grenzt an den unmittelbar im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Damit und durch die bereits realisierte Halle ist die Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs eindeutig geprägt. Durch die Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB in Kombination mit den bereits bestehenden baulichen Anlagen 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, da nur die Erweiterung eines lokalen handwerklichen Betriebes ermöglicht werden soll.
- 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 Vogelschutzgebiet (Mittlerer Schwarzwald) liegt etwa 2 km westlich. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach) liegt westlich des Plangebiets und umfasst die Wilde Gutach mit den begleitenden Grünstrukturen. 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 sowie der Erweiterung 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 für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle aus Waldkirch einen Umweltbeitrag mit einer Bilanzierung erarbeitet, welcher der Planung als Anlage beigelegt ist.

4.2 Verfahrensablauf

- | | |
|------------|---|
| 24.01.2024 | Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die 3. Erweiterung der Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Bereich „Engeldörfle“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. |
| 24.01.2024 | 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 Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____ mit
Frist bis
____.____.____

____.____.____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegange-
nen Stellungnahmen und beschließt die 3. Erweiterung der Ab-
rundungssatzung „Engeldörfle“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB als
Satzung.

5 PLANUNGSINHALTE

5.1 Städtebauliche Bewertung

Die nähere Umgebung des einzubeziehenden Bereichs ist durch den bestehenden Betrieb, sowie die östlich verlaufende Landesstraße, sowie den abzweigenden landwirtschaftlichen Weg geprägt. Auch westlich der wilden Gutach sind Wohnhäuser entstanden, die die Bebauung im Bereich des Engeldörfle prägen. Die nun einzubeziehende Fläche ist ebenfalls bereits geprägt, wurde doch eine Halle bereits so errichtet, dass sie in diesen Bereich hineinragt. Auch die Zufahrt erfolgt hier und Lagerung von Holz. Die einzubeziehende Fläche kann daher auch heute schon deutlich als dem Betrieb zugehörig wahrgenommen werden.



Abb. 4: Foto der bereits realisierten Halle und der Fläche, die nun mit einbezogen werden soll, von Süden
Quelle: Umweltbeitrag Büro für Landschaftsplanung, Stand Mai 2023

ist vorwiegend durch den bestehenden Betrieb geprägt, eine Teilfläche ist sogar bereits durch eine Halle bebaut, die auch von Süden angefahren wird, sowie durch Holzstapel. Im Zuge der nun vorliegenden, noch nicht konkreten Planung soll die bestehende Halle

nach Süden erweitert werden, so dass sich der angesiedelte Handwerksbetrieb erweitern kann, um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden. Die neu geplante Hallenerweiterung wird sich in das Ortsbild einpassen, da sie die bereits vorhandene Struktur ergänzt. Voraussetzung für die Aufstellung und Erweiterung einer Abrundungssatzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall sichergestellt. Zum einen richtet sich die Zulässigkeit der Bebauung nach der Umgebung, so dass von dieser Seite das Einfügen in das Ortsbild gesichert ist, zum anderen ist die einzubeziehende Fläche mit knapp 1.000 m² sehr klein, so dass eine zu massive Bebauung nicht möglich ist. Auch die Erschließung ist hinreichend gesichert, da die bestehende, voll erschlossene Halle erweitert werden soll, so dass die Erschließung bereits realisiert ist. Die künftige Bebauung wird die bestehende Bebauung ergänzen und den neuen südlichen Ortsrand in diesem Bereich von Simonswald bilden.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Durch die Erweiterung der Abrundungssatzung wird ein Teil des Flurstücks Flst.Nr. 84 in zweckdienlicher Abgrenzung in den Innenbereich mit einbezogen. Hier wird die Erweiterung des bestehenden Handwerksbetriebs ermöglicht. Der bestehende Betrieb ist bereits vollumfänglich erschlossen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auch für die Erweiterung 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.

6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Da es sich um eine Erweiterung der Abrundungssatzung 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 Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle aus Waldkirch ein Umweltbeitrag erarbeitet, der den Unterlagen beiliegt.

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 Ausgleichsmaßnahmen werden definiert und beschrieben. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird bis zum Satzungsbeschluss über entsprechende Verträge gesichert.

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 Kontaktflächendrucks“ 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 Stechhubblocker 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 Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequen-

zen) 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 des Bebauungsplans 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 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 über Versorgungsleitungen erfolgt über die bestehenden Straßen bzw. die vorhandenen Leitungsnetze und geht zu Lasten des Bauherrn.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen in der durch die Bilanzierung errechneten Gesamtsumme werden von dem Vorhabenträger übernommen. Diese Kostenübernahme wurde entsprechend vertraglich durch die Gemeinde gesichert. Dementsprechend entstehen der Gemeinde durch die vorliegende Planung keine Kosten.

Simonswald, den __.__.____

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Simonswald, den __.__.____

Stephan Schonefeld
Bürgermeister

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 __.__.____.

Simonswald, den __.__.____

Stephan Schonefeld
Bürgermeister