



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Spießacker", 6. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Spießacker“, in seiner Ursprungsfassung, erhält durch die 6. Änderung für den Geltungsbereich des beiliegenden Deckblatts zum zeichnerischen Teil vom 25. September 2018 (Grundstück Flst. Nr. 370, Gemarkung Haslach), folgende Neufassung:

Auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom
24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018
(GBl. S. 65, 73)

Die Bauvorschriften erhalten für den Planbereich der 6. Änderung folgende Neufassung:

A. Bauplanungsrechtlicher Teil

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO).

1.2 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Planbereich sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nrn. 3 bis 8 nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen (§1 Abs. 6 BauNVO)

Im Planbereich ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (WH) entsprechend der Eintragung im Plan (Nutzungsschablone) begrenzt. Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Unterkante Bordstein und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die maximale Wandhöhe an der „Mühlenstraße“ beträgt 7,50 m; die maximale Wandhöhe an der Straße „Im Spießacker“ beträgt 8,00 m. Die maximale Wandhöhe für ein Treppenhaus / Laubengang beträgt 10,80 m.

2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,6 festgelegt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf drei Vollgeschosse festgelegt.

3. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend der Eintragung im Plan (Nutzungsschablone). Eine wahlweise Bebauung mit oder ohne seitlichem Grenzabstand ist zulässig.

4. Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Hauptfirst ist in Richtung der längeren Seite des Hauptgebäudes bzw. Hauptgebäudeteils auszuführen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt. Ausnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen Ziffern 6, 6.1 und 7 (Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen).

6. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.1 Garagen sind so zu errichten, dass vor der Garagenöffnung ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt. Für Carports (maximal zweiseitig vollständig geschlossen

und an zwei Seiten offen) beträgt der Mindestabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche 1,5 m.

7. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Untergeordnete Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.

9. Führung von Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

10. HQextrem Überflutungsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 78 Abs. 1 Nr. WHG)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe muss mindestens 216,65 NN betragen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Belagsflächen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

11.2 Beleuchtung. Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen oder Natriumhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

B. Bauordnungsrechtlicher Teil

1. Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

1.1.1 Die Dachform ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugelassen sind ausschließlich Satteldächer.

1.2 Dachneigung

1.2.1 Die Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die zulässige Dachneigung beträgt 40° bis 48°.

1.3 Dacheindeckung

1.3.1 Als Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun bis Braun zulässig. Ausnahmen: begrünte Dachflächen, Solaranlagen,

Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten. Glänzende Ziegel bzw. Dachsteine sind nicht zulässig. Für untergeordnete Dachflächen können als Ausnahme auch andere Materialien zugelassen werden.

1.4 **Dachaufbauten**

- 1.4.1 Dachaufbauten und –einschnitte sind grundsätzlich zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachgauben und –einschnitte einer Dachseite auf der straßenzugewandten Seite darf max. 2/3 der dazugehörigen Firstlänge betragen. Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben / Einschnitte und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von mindestens 0,5 m, gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

1.5 **Treppenhaus / Laubengänge**

Treppenhäuser, die zur Erschließung von zwei Gebäudeteilen dienen, sind grundsätzlich zulässig, wenn diese von der straßenzugewandten Gebäudefront um mindestens 0,70 m zurückversetzt sind. Laubengänge sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

2. **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

- 2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

3. **Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen (Sozialer Wohnungsbau) wird auf 0,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

C. **Hinweise**

1. **Denkmalschutz (Archäologie)**

Sollten bei der Durchführung u.a. von baulichen Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden ist/sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. **Erdarbeiten bzw. Aushubarbeiten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt

Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3. 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 Anstrengung 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:

- 3.1 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.
 - 3.1.1 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 begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
 - 3.1.2 Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
 - 3.1.3 Bei Geländeauffüllungen 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.
 - 3.1.4 Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
 - 3.1.5 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.
 - 3.1.6 Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
 - 3.1.7 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 Leitungsräben etc. verwendet werden.

- 3.1.8 Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

4. **Geotechnik**

Die im Baufeld anstehenden Böden wurden mittels schweren Rammsondierungen und Rammkernsondierungen durch die Firma GeoSolutions aus Appenweier am 29.05.2018 erkundet. Die anstehenden, bindigen und nicht-bindigen Böden sind als Baugrund und für die Abtragungen von Lasten gering bis gut geeignet. Die unterste Abdichtungsebene des Gebäudes liegt < 3,0 m unter GOK (Geländeoberkante). Somit liegt nach DIN 18533 die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E vor. Die erdberührenden Bauteile sind nach DIN 18533 Tab. 5 abzudichten. Ist der Einbau einer funktionstüchtigen Drainage möglich, kann nach DIN 18533 auch die Wassereinwirkungsklasse W1.2-E angesetzt werden. In diesem Fall muss die Abdichtung der erdberührenden Bauteile nach DIN 18533 Tab. 4 erfolgen. Es wird empfohlen das Gebäude über eine vertiefte Flachgründung -Brunnengründung- auf der gut tragfähigen Kiesschicht zu gründen.

Beim Aushub der Baugrube fallen die Bodenklassen 3 und 4 an. Freie Böschungen dürfen Böschungswinkel im bindigen Boden von 60° nicht überschreiten.

5. **Lokale Geologische Untergrundverhältnisse**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) entnommen werden. Das Geotop-Kataster kann unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> abgerufen werden.

6. **Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich -Grundstück, Flst. Nr. 370, Mühlenstraße 15, Gemarkung Haslach - der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Spießacker“ der Stadt Haslach sind dem Landratsamt Ortenaukreis keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen bekannt.

Im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes „Spießacker“ der Stadt Haslach sind dem Landratsamt Ortenaukreis durch die im Rahmen der landesweiten Altlastenbearbeitung und der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ und deren Fortschreibungen vier im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen bekannt.

Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

Altstandort „Brennstoffhandel Dold“, Flst.-Nrn.: 1349/2, 1349/7, Im Spießacker 11 – 13, 77716 Haslach, Objekt-Nr. 01158

Die Fläche des Altstandortes wurde von 1959 bis 1990 u. a. durch die ehem. Firma Brennstoffhandel Dold genutzt.

Der Altstandort wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erhoben.

Auf der Grundlage der Erhebungsergebnisse wurde das ehem. Betriebsgelände am 25. Juli 1995 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades

„Boden – Grundwasser“ bewertet, auf Beweisniveau „BN 1“ in „Orientierende Untersuchung“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis

dokumentiert.

Eine Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung wurde der Bereich des Altstandortes durch in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro technisch untersucht. Die Ergebnisse dieser Erkundungsmaßnahmen sind im Bericht des Instituts für angewandte Geologie – ifag – vom 10. April 1997 dokumentiert.

Auf der Grundlage der durchgeführten Maßnahmen und deren Ergebnisse wurde der Altstandort „Brennstoffhandel Dold“ am 17. Juni 1997 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet.

Die Fläche wurde auf Beweisniveau „BN 2“ in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Im Vorfeld des Bauvorhabens eines Discounters wurden unter gutachterlicher Begleitung Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und in der fachtechnischen Stellungnahme des Instituts für angewandte Geologie – ifag – vom 20. September 1997 dokumentiert.

Auf der Grundlage der durchgeführten Maßnahmen und deren Ergebnisse wurde der Altstandort „Brennstoffhandel Dold“ am 9. Januar 1998 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet.

Die Fläche wurde auf Beweisniveau „BN 5“ in „Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung, Kriterium: Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Altstandort „AVIA-Tankstelle Dietrich“, Flst.-Nr.: 1355/4, Mühlenstraße 33, 77716 Haslach, Objekt-Nr. 05124

Die AVIA-Tankstelle wurde bis Anfang des Jahres 2000 betrieben.

Im Rahmen der Voruntersuchungen für die Stilllegung der Tankstelle wurden die nutzungsbedingten Verdachtsbereiche durch in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro technisch untersucht. Die Ergebnisse dieser Erkundungsmaßnahmen sind im Bericht des Büros für Umwelttechnologie Zintel & Zintel, Saarbrücken vom 9. April 1998 dokumentiert.

Auf der Grundlage der durchgeführten Maßnahmen und deren Ergebnisse wurde die Tankstelle am 9. Februar 2000 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet. Die Fläche wurde auf Beweisniveau „BN 4“ in „Sanierung – Sicherungs- / Dekontaminationsmaßnahmen“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Im Rahmen der Stilllegung der Tankstelle wurden unter gutachterlicher Begleitung Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und diese im Erläuterungsbericht des beratenden und planenden Ingenieurbüros Peschla + Rochmes vom 26. Juni 2000 dokumentiert.

Auf der Grundlage der durchgeführten Maßnahmen und deren Ergebnisse wurde der Altstandort „AVIA-Tankstelle Dietrich“ am 11. Juli 2002 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet.

Die Fläche wurde auf Beweisniveau „BN 5“ in „Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Altstandort „Tankstelle Anstett“, Teilbereiche der Flst.-Nrn.: 1349/6, 1349/10 und 376/2, Im Spießacker 17, 77716 Haslach, Objekt-Nr. 01157

Die Tankstelle wurde von 1973 bis 1990 betrieben.

Der Altstandort wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erhoben.

Auf der Grundlage der Erhebungsergebnisse wurde das ehem. Betriebsgelände am 25. Juli 1995 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet, auf Beweisniveau „BN 1“ in „Orientierende Untersuchung“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Eine Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

Im Jahr 2005 wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen durch das Landratsamt Ortenaukreis eine „Orientierende Erkundung“ (Technische Gefahrverdachtsermittlung) bei einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Ingenieurbüro in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieser technischen Erkundungsmaßnahmen sind im Untersuchungsbericht des Geologischen Büros Hydrosond vom 23. August 2005 dokumentiert.

Auf der Grundlage der durchgeführten Maßnahmen und deren Ergebnisse wurde der Altstandort „Tankstelle Anstett“ am 21. September 2005 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet.

Die Fläche wurde auf Beweisniveau „BN 2“ in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Altstandort „Shell -Tankstelle Hummel“, Flst Nr.: 1353/1, Mühlenstraße 21 , 77716 Haslach, Objekt-Nr. 00044

Die Tankstelle in der Mühlenstraße 21 ging bereits vor 1950 in Betrieb. Im Rahmen

von historischen Erkundungsarbeiten im Bereich der Stadt Haslach wurde die Shell-Tankstelle Hummel durch das Landratsamt Ortenaukreis auf Grund eines durch die Deutsche Shell Aktiengesellschaft im Februar 1995 dem Landratsamt Ortenaukreis zugesandten Berichts des Hydrogeologischen Büros Steinbrecher & Wagner, Frankfurt vom Juli 1992 als „Industrie- / Gewerbestandort“ erhoben. Der Bericht dokumentiert, dass die im Rahmen von Umbaumaßnahmen durchgeführten Erd- und Sanierungsarbeiten durch ein in der Schadensfallbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro begleitet wurden.

Der Industrie- / Gewerbestandort „Shell-Tankstelle Hummel“ wurde auf der Grundlage der Ergebnisse dieser durchgeführten Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen am 10. März 1995 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden– Grundwasser“ bewertet. Die Fläche wurde auf Beweisniveau „BN 2“ in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Die 1998 im Rahmen weiterer Umbaumaßnahmen durchgeführten Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden ebenfalls durch das Hydrogeologische Büro Steinbrecher & Wagner, Frankfurt begleitet. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 27. November 1998 dokumentiert. Der Industrie- / Gewerbestandort „Shell-Tankstelle Hummel“ wurde auf der Grundlage dieser erneuten Ergebnisse auf Beweisniveau „BN 5“ am 1. Februar 1999 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ bewertet. Die Fläche wurde auf Beweisniveau „BN 5“ in „Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung, Kriterium: Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet für die vier Altstandorte, dass, vorbehaltlich der Nutzung der Grundstücke zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbeitung käme in Betracht, wenn sich für die jeweilige Fläche bewertungsrelevante Sachverhalte (z. B. Nutzungsänderung, Bebauung, Erdarbeiten) ändern, denn die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

7. Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich gemäß Hochwassergefahrenkarte im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers (HQExtrem). Innerhalb der im Überflutungsbereich eines Extremhochwassers befindlichen Flächen ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schades zu berücksichtigen,
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden,
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen soweit wirtschaftlich vertretbar bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik

hochwassersicher nachgerüstet werden.

5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt werden.

8. Infos zur Hochwasser-Vorsorge

Im Internet sind über das umfassende Informationsportal www.hochwasserbw.de sämtliche Informationen erhältlich: Kompaktinformationen zur kommunalen und privaten Hochwasservorsorge, der WBW-Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ und weitere Hochwasserthemen.

Die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums informiert über Flächenvorsorge, bauliche Vorsorge und Ereignisbewältigung:
http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

9. Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

10. Versorgungsleitungen

Im Bereich der privaten Fläche können Versorgungsleitungen Dritter vorhanden sein. Dies ist im Zuge von baulichen Maßnahmen zu prüfen.

11. Abfallwirtschaft

Die Bereitstellung der Abfälle soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis ergeben sich aus der Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Haslach im Kinzigtal, 25. September 2018


Philipp Saar
Bürgermeister