Fertigung: .....
Anlage:.....4 .....
Blatt:..... 1 - 6 .....

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

der Gemeinde Bollschweil (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) über die Aufstellung

a) des Bebauungsplanes "Hexentalstraße im Unterdorf"

b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

---

1 Erschließungsmaßnahmen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 100365, in 79122 Freiburg so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.

Eine Koordinierung mit den anderen Versorgungsträgern ist vorgesehen.

2 Sicherung von Bodenfunden

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG 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, Ref. 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.

3 Bau- und Kunstdenkmale

Im Planungsgebiet liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2 DSchG:

Hexentalstraße 39, Flst.Nr. 0-1219/1, 0-1219/7

Gasthaus zum Schwanen, heute Wohnhaus. Zweigeschossiger Bau mit Satteldach und rückwärtigem Anbau sowie Grundstückseinfriedung; 18.-19. Jhd.

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass bei Kulturdenkmalen jeweils im Einzelfall zu prüfen sein wird, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

4 Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Ablagerung wassergefährdender Stoffe können zu schwerwiegenden Gewässer- und Grundwasserverschmutzungen führen.

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 10 Kubikmeter übersteigt. Generell gilt für alle Anlagen die Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV vom 18.04.2017).

Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und das Material innerhalb des Grundstückes 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.

5 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die zentrale Wasserversorgung mit Trinkwasser versorgt.

6 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung

Die Gemeinde Bollschweil ist bereits vollständig im Trennsystem erschlossen. Auch das bestehende Baugebiet ist bereits im Trennsystem erschlossen. Gemäß der Plankonzeption erfolgt die Nachverdichtung in einem modifizierten Trennsystem mit Retentionszisternen. Auf Grund der begrenzten Leistungsfähigkeit der bestehenden Ortskanalisation ist im B-Plan die gezielte Rückhaltung sowie Drosselung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen.

7 Altlasten und Boden • Erdarbeiten

Altlasten

Im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Landkreis Breisgau Hochschwarzwald" wurden im Bereich des Planungsgebietes folgende Altlastverdachtsflächen erhoben:

Flächenname AS/ Tankstelle mit Werkstatt

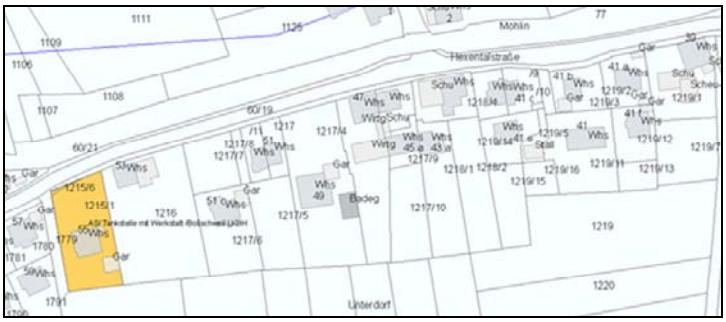
Flst.-Nr. 1215/1, Gemarkung Bollschweil Obj.-Nr. 04889 (siehe Lageplan)

Der Altstandort wurden auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz auf das Beweisniveau "BN 1 hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Dies bedeutet, dass - vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke - kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit. Auf den Flächen können dennoch Altlasten, z.B. Bodenverunreinigungen, vorhanden sein.

Sofern bei der o.g. Altlast/Verdachtsflächen bei Baumaßnahmen in den Untergrund eingegriffen wird, besteht aus Sicht der Altlastenbearbeitung ein weiterer Handlungsbedarf.



Boden

Die Grundstücke liegen unweit von der Möhlin im Bereich von großflächig erhöhten Schwermetallgehalten in den Böden in Folge des historischen Bergbaus. Die Böden weisen eine signifikant erhöhte Blei- und Arsenbelastung in einer Größenordnung Z2 und > Z2 (Pb) auf, die zunächst nur eine vor Ort - Verwertung in Form eines Wiedereinbaus im Massenausgleich zulässt. Eine freie Verwertung von Überschussboden außerhalb des Sedimentationsbereichs der Möhlin ist nicht zulässig.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach der Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift Baden-Württemberg „Boden als Abfall“ (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich.

Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

Nach Ziffer 6(4) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z2 in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z2 eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.
Im Falle einer künftigen Garten- bzw. eine Grünflächennutzung ist aus Vorsorgegründen eine 30 cm mächtige Abdeckung der Oberfläche mit unbelastetem Oberboden oder mit einem vergleichbaren Bodensubstart aufzubringen.

Erdarbeiten
Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

8 Baugrund • Geotechnik • Grundwasser

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Lösslehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Der westliche Teil des Planungsgebietes befindet sich innerhalb der Zone III des Heilquellenschutzgebiets der Fassung „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (HQS Nr.: 315025).

9 Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungen durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

10 Bauantrag

Die Höhenlage der Gebäude im Gelände und zur Erschließungsstraße ist im Bauantrag durch genaue Geländeschnitte mit allen erforderlichen Eintragungen nachzuweisen.

11 Artenschutz

Entsprechend der Artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung, erstellt von Dr. Luisa Steiner, IFÖ Bad Krozingen, 27.03.17, ist eine vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchung vor Durchführung eines Eingriffs in vorhandene Strukturen auf den Flst.Nrn. 1215/1, 1216, 1218/2, 1219/11, 1219/12, 1219/2 und 1219/1 durchzuführen.

Ein artenschutzrechtliches Fachgutachten ist im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahrens der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald zur Prüfung der Artenschutzbelange und Festlegung der ggf. erforderlichen vorauslaufenden Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.

12 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 320 - Gesundheitsschutz weist darauf hin, dass die Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung Nr. 4 (TrinkwV 2001 in der zurzeit gültigen Fassung) verpflichtet sind, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

13 Landwirtschaft

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, FB 580 - Landwirtschaft weist darauf hin, dass die an das Plangebiet angrenzenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm.

14 Hochwasserschutz

Laut Hochwassergefahrenkarten werden einzelne Flurstücke längs der Hexentalstraße bei einem HQ_{extrem} geringfügig überflutet. Mit Ausnahme des Flst. Nr. 1217/4 sind diese Grundstücke aber bereits bebaut. Die Flächen des HQ_{extrem}-Bereich stellen keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG i. V. m. § 65 WG dar, so dass die Verbote des § 78 WHG nicht zur Anwendung kommen.

Mit dem Inkrafttreten des Hochwasserschutzgesetzes II zum 05.01.2018 hat sich das WHG geändert. Die Flächen eines HQ_{extrem} unterliegen seither als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ den Regelungen des § 78 b WHG.

Für HQ_{extrem}-Überflutungsflächen sind geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen vorzusehen. Dadurch 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 Schadens 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 oder freigesetzt werden. Dies betrifft auch Jauche-, Gülle- und Silagesickersaftanlagen.

Freiburg, den 12.04.2017 BU-FEU-ta
20.11.2017 BU-FEU-ba
18.04.2018 BU-ta

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

172Hin04.doc