KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE
Europastraße 3, 77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 - 0 www.ideen-bauen.de
Fax: 0 78 21 / 9 23 74 - 29 info@ideen-bauen.de

KAPPIS KOPF GRUPPE
BERATEN PLANEN INVESTIEREN

Fassung vom 2017-11-15 Anlage: 2
Projekt Nr.: 2016-008 x. Fertigung

Stadt Wolfach
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

Bebauungsplan : **„Spitzrank - Untere Zinne“**

in der Fassung der 2. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach, …….

Planer: Bürgermeister:

Thomas Geppert

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE
Europastraße 3, 77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 - 0 www.ideen-bauen.de
Fax: 0 78 21 / 9 23 74 - 29 info@ideen-bauen.de

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planänderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Spitzrank-Untere Zinne“ wurde im Jahr 1994 aufgestellt. Zwischenzeitlich wurde er ein Mal geändert, da der Standort des Bauhofs verlagert wurde.

Eine im Plangebiet ansässige Firma ist auf die Stadt Wolfach zugekommen, um ihre künftige Entwicklung am jetzigen Standort aufzuzeigen. Das bestehende Firmengebäude soll nach Norden erweitert werden, um den erforderlichen Betriebsabläufen optimaler gerecht werden zu können. Zudem besteht ein akutes Stellplatz- und Zufahrtsproblem, das in diesem Zuge gelöst werden soll.
Die geltenden Bebauungsvorschriften bzw. die Abgrenzung des Geltungsbereichs lassen eine Realisierung dieser Pläne nicht zu.

Da die Stadt Wolfach dem investitionsbereiten Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand bieten und somit Arbeitsplätze sichern und schaffen möchte, gibt dies den Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans.

1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch diese 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Spitzrank-Untere Zinne“ in einem sog. Deckblattverfahren können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung im Bestand geschaffen werden.

Inhalt dieser punktuellen Änderung ist daher die Erweiterung des Geltungsbereichs sowie eine Neuregelungen auf dem Betriebsgrundstück und der von ihm genutzten Flächen in Form eines Deckblatts zum gemeinsamen zeichnerischen Teil.

Auch ein bereits vorliegender Bauantrag zur im Vorgriff realisierten Geländeaufschüttung im westlichen Bereich des Betriebs kann somit inhaltlich abgedeckt werden.

Die Stadt Wolfach möchte mittels dieser Bebauungsplanänderung die Bebauung im Bestand und somit die Innenentwicklung und Nachverdichtung fördern und stärken. Vorhandene Potentiale im bebauten Bereich sollen genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Freiflächen sowie die Erstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen sollen somit verlangsamt und wenn möglich auch reduziert werden. Damit kann dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, der in § 1 Abs. 5 BauGB verankert ist, Rechnung getragen werden.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Abhängig davon ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Änderung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung/Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in punktueller Form als sog. Deckblatt zum zeichnerischen Teil (Anlage 3). Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung ist dort dargestellt. Er wird im Bereich des Flurstücks Nr. 805/3 nach Westen hin um ca. 750 m² erweitert.

Folgende Grundstücke werden von der 2. Änderung umfasst:

Flst. Nr. 803 (Teil) städtisch,
Flst. Nr. 805/3 (Teil) privat,
Flst. Nr. 806 (Teil) privat und
Flst. Nr. 810 (Teil) städtisch.

Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Fläche von ca. 9.556 m² auf.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Zusammen mit der Gemeinde Oberwolfach bildet die Stadt Wolfach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich im Süden als bestehende gewerbliche Baufläche, im Norden als bestehende Mischbaufläche und im westlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Trotz der Abweichungen kann aufgrund des § 13a - Verfahrens diese Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) entwickelt angesehen werden und bedarf daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Inhalt der Planänderung

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich ausschließlich auf den rechtskräftigen gemeinsamen zeichnerischen Teil in der Fassung vom 21.09.1994 mit 1. Änderung vom 17.04.1996. Er wird in Form eines Deckblatts punktuell geändert. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wird im Westen verschoben und somit der Geltungsbereich vergrößert.

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.1994, geändert am 17.04.1996, bleiben unverändert bestehen.

2.1 Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts

2.1.1 Deckblatt –
Flst. Nr. 803, 805/3, 806 und 810 (alle in Teilen)

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht im Änderungsbereich zwei getrennte Baufenster vor. Diese schließen an eine dazwischen liegende L-förmige Sticherschließung in Form eines Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der rückwärtigen Bebauung an. Der südliche Teilbereich ist als Gewerbegebiet, der nördliche als Mischgebiet ausgewiesen.
Die geplante Betriebserweiterung kann auf dieser Basis nicht umgesetzt werden. Daher sind nachfolgende Änderungen erforderlich.

Abgrenzung des Geltungsbereichs:
Die Geltungsbereichsgrenze wird nach Westen verschoben. Teile der landwirtschaftlichen Steilhangfläche werden in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Geltungsbereich vergrößert sich um ca. 750 m². In diesem Bereich wurde das Gelände bereits aufgeschüttet, um Lagerflächen zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung:
Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Bereich des Deckblatts vier verschiedene Nutzungen festgesetzt. Im Süden ist ein Gewerbegebiet, nördlich davon ein Mischgebiet festgesetzt. Im südwestlichen Teil ist eine öffentliche Grünfläche mit niederwaldartiger Bewirtschaftung ausgewiesen. Zudem waren kleinere Flächen im Randbereich als private, zu begrünende Grundstücksflächen geplant. Diese sind jedoch nie umgesetzt worden. Zusammen mit der Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs wird nun der gesamte Änderungsbereich zu Gewerbegebiet.

Die Abgrenzung zwischen Misch- und Gewerbegebiet verschiebt sich nach Norden. Das Mischgebiet reduziert sich entsprechend und verbleibt außerhalb des Änderungsbereichs. Ein Mischgebiet setzt voraus, dass eine Durchmischung der Nutzungen - Gewerbe und Wohnen – stattfindet. Da sich hier keinerlei Wohnraum befindet und die Planung eine rein gewerbliche Nutzung vorsieht, erfolgt die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die IST-Situation.

Überbaubare Grundstücksfläche:
Die beiden separat ausgewiesenen Baufenster werden U-förmig zu einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche zusammengeschlossen. Die Ostgrenze wird im nördlichen Bereich angepasst und nach Osten verschoben.

Nebenanlagen und Stellplätze sind weiterhin gemäß § 3 Nr. 3 und § 6 Nr. 2 der Bebauungsvorschriften auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Voraussetzung bei Stellplätzen ist, dass diese bei Neuanlage wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Bauweise:
Die Bauweise b1, die bereits im Südteil gilt, wird auf das gesamte Baufenster übertragen. Diese besondere – abweichende Bauweise entspricht einer offenen Bauweise, jedoch die Längenbeschränkung auf 50 m entfällt. Die östliche Baugrenze ist gemäß dem Bestand im Süden mit einem Abstand von 0,45 m zur Grundstücksgrenze ausgewiesen. Aufgrund des östlich angrenzenden öffentlichen Grünstreifens

kann dieser zur Hälfte für den Nachweis der seitlichen Abstandsfläche herangezogen werden.

Maß der baulichen Nutzung:
Nicht nur die Art der Nutzung, sondern auch das Maß wird im Rahmen dieser Änderung für das Betriebsgrundstück vereinheitlicht.
Künftig gibt es eine Nutzungsschablone mit Ausnahme des Hochregallagers. Die Festzungen hierfür wurden unverändert nachrichtlich übernommen.
Änderungen in der Ausnutzung ergeben sich in der Zahl der Vollgeschosse, und der Höhe. Da es sich um eine rein gewerbliche Nutzung in Form eines 1-geschossigen Hallenbaus handelt, wird die maximale Zahl der Vollgeschosse von 2 auf 1 reduziert. Die Maximalhöhe wird aufgrund der betrieblichen Anforderungen auf 14 m angehoben. Der alte Bebauungsplan hatte eine Traufhöhe von 8,50 m im Süden bzw. 6,50 m im Norden und eine Firsthöhe von 12 m im Süden bzw. 10 m im Norden festgesetzt.
Die festgesetzte Grundflächenzahl mit maximal 0,6 wird weiterhin wie im Südteil beibehalten und reicht auch für die Umsetzung der Erweiterung aus. Der Bereich, der zuvor Mischgebiet war, hatte eine Grundflächenzahl von 0,5.

Dachform:
Als Dachform sind für den gesamten Änderungsbereich Flachdächer und geneigte Dächer bei Einhaltung der Maximalhöhe zulässig. Im Bereich des alten Mischgebiets waren Flachdächer ausgeschlossen.

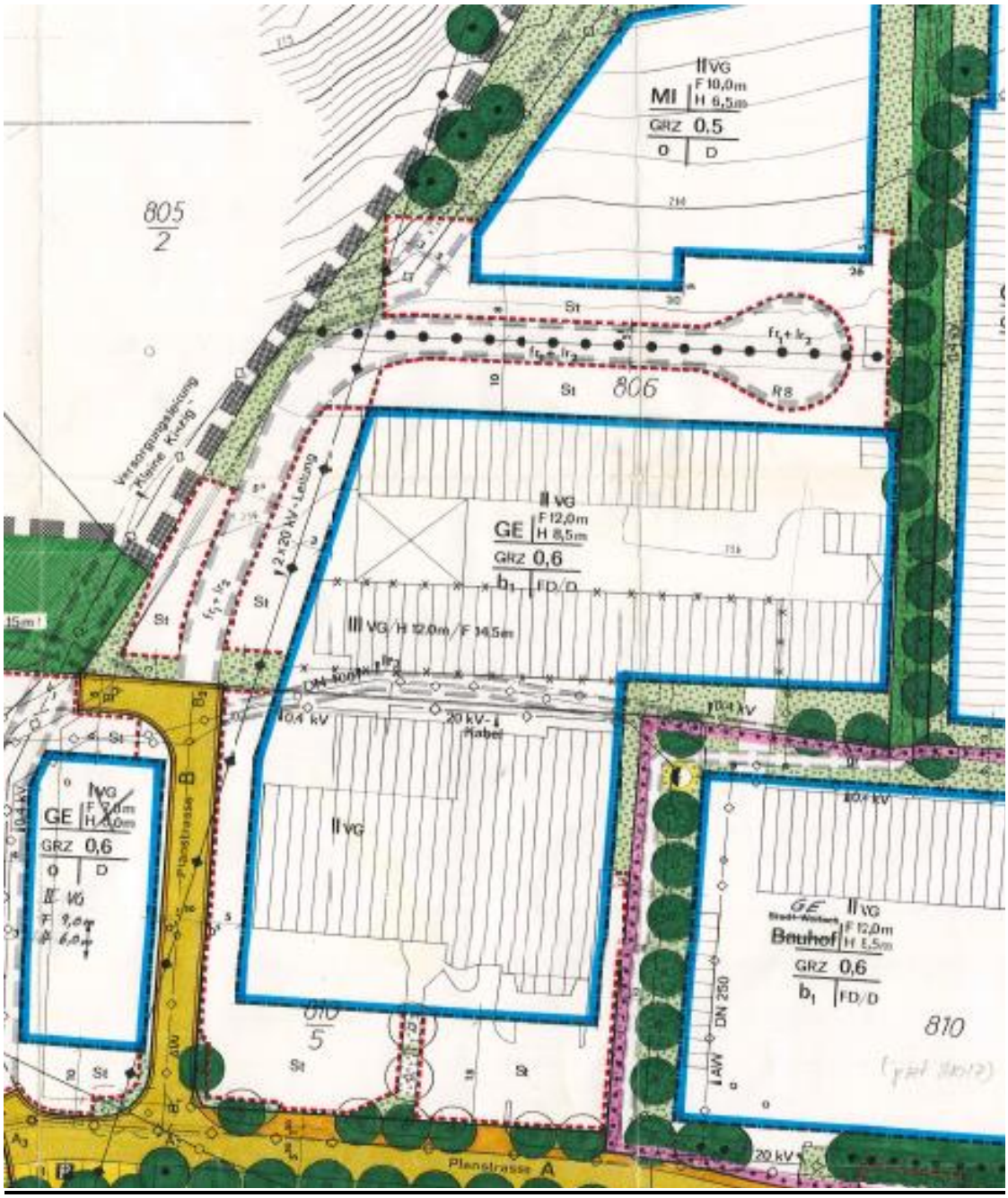
Erschließung/Privatweg:
Die im rechtskräftigen zeichnerischen Teil enthaltene Stichstraße in Form eines Fahr- und Leitungsrechts entfällt. Da es sich um einen Grundstückseigentümer handelt, ist diese nicht mehr erforderlich. Die Erschließung kann intern über das Betriebsgelände erfolgen.

Zur Schaffung einer neuen, zweiten Zufahrt auf das Gewerbegrundstück wird ein Privatweg in das Deckblatt mit aufgenommen. Hier war bis dato lediglich ein Geh-

recht eingetragen. Parallel zur privaten Zufahrt sollen zusätzliche Stellplätze angelegt werden.

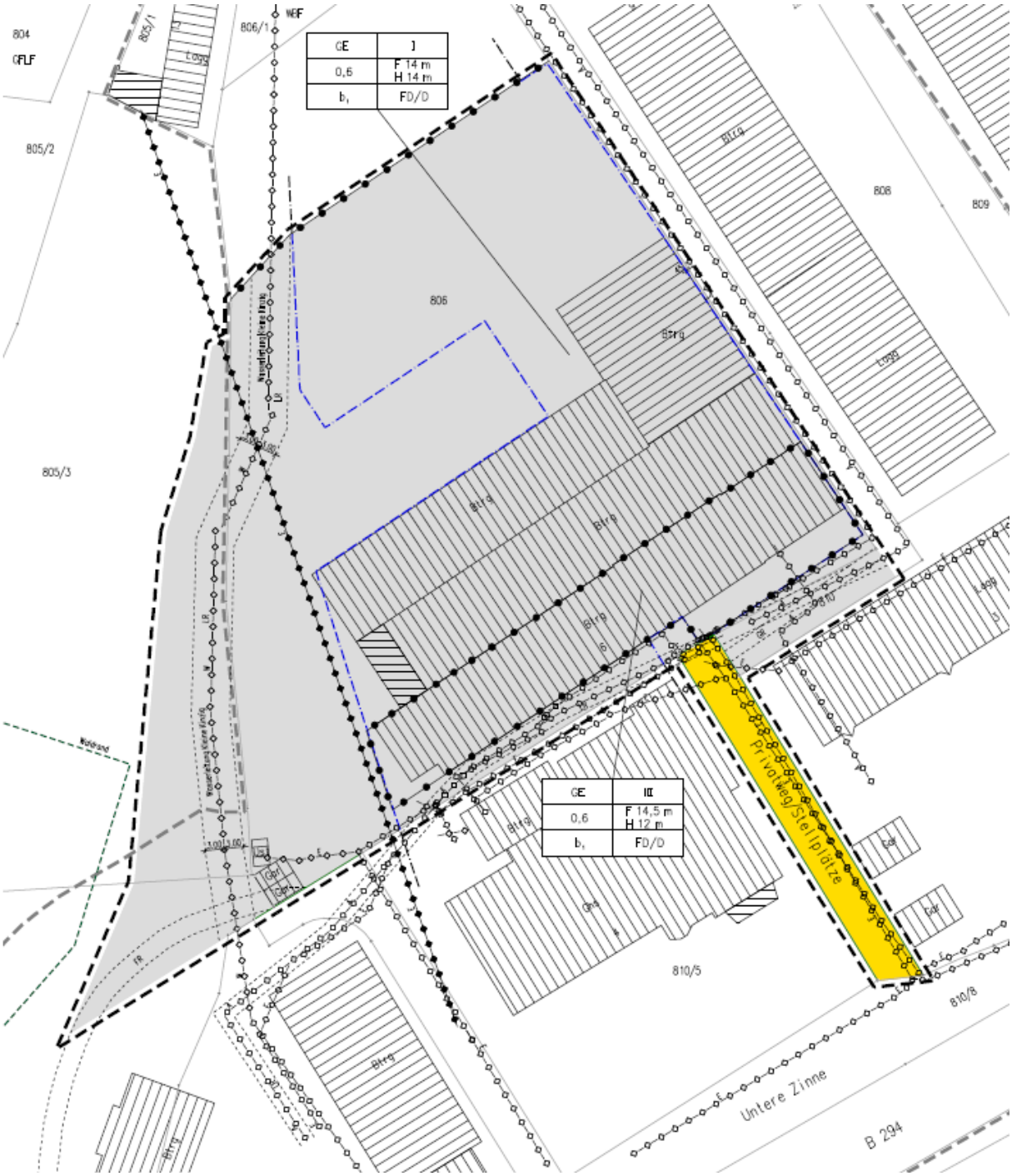
Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan

(Stand 1. Änderung)



Geplante Änderung

(Deckblatt)



2.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Da es sich um ein Einzelvorhaben handelt, ist es sinnvoll, das Thema des Artenschutzes auf der Ebene der Baugenehmigung zu klären und abzuhandeln.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gehölzrodungen nur von Oktober bis Februar zulässig. Vor Abriss von Gebäuden sind diese auf Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu kontrollieren, um Verbotstatbestände gern. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

2.3 Waldabstand/Waldfläche

Im Rahmen der Vorplanung wurde die Waldabstandsfrage mit dem Forst geklärt. Durch die Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze nach Westen werden keine Waldflächen in Anspruch genommen. Die Waldgrenze liegt außerhalb des Deckblatts 2 und ist nachrichtlich dort dargestellt. Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche hält den Mindestwaldabstand von 30 m ein.

2.4 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Untere Zinne“. Als weitere Andienung des Firmengeländes ist die Anlage eines Privatwegs geplant.

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche ist von dieser Bebauungsplanänderung in keinster Weise betroffen. Sie liegt vollständig außerhalb des Deckblatts.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Es wird seitens der Abfallwirtschaft darauf hingewiesen, dass der Privatweg von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren wird.

2.5 Hochwasserschutz

Nach den Darstellungen der derzeit aktuellen Hochwassergefahrenkarten befindet sich die Gewerbefläche teilweise und der Privatweg ganz in dem durch das HQ100 definierte Überschwemmungsgebiet.
Derzeit erarbeitet die Stadt Wolfach zusammen mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 53.1, ein Hochwasserschutzkonzept. Die Berechnungen dort zeigen, dass durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen Wolfach - West das Überschwemmungsgebiet "Spitzrank - Untere Zinne" entfällt. Damit ist nach Umsetzung der Planung ein Schutz des Änderungsbereichs gegen ein HQ100 gegeben.

Die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen für Wolfach-West (Herlinsbachweg – Untere Zinne) zusammen mit den Maßnahmen des Landes ist für das Jahr 2018 geplant.

Bauleitplanerisch ist diese Bebauungsplanänderung jedoch auch bis dahin kein Fall des § 78 Abs. 2 WHG, obwohl die Fläche bis dato in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Dies liegt daran, dass mit der Bebauungsplanänderung keine erstmalige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht wird.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat dieser Bebauungsplanänderung im Rahmen der öffentlichen Auslegung grundsätzlich zugestimmt, da die Vergrößerung des Baufensters und somit die Erweiterung der baulichen Anlagen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegt.

Für die geplante Umnutzung des Privatwegs zu einer zweiten Zufahrt mit Stellplätzen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 78 Abs. 3 erforderlich.

Informationen zur wasserrechtlichen Genehmigung von Einzelbauvorhaben gemäß § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG können dem Merkblatt „Bauen in Überschwemmungsgebieten" auf der Internetseite des Landratsamts Ortenaukreis entnommen werden.

2.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Leitungsnetze bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt. Bestehende Leitungstrassen und Leitungsrechte wurden nachrichtlich aus dem rechtskräftigen zeichnerischen Teil übernommen.

Im Bereich des Privatwegs mit Stellplätzen verläuft eine Leitungstrasse der Netze Mittelbaden. Von Seiten des Versorgungsträgers wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Leitungstrassen per Dienstbarkeit gesichert werden müssen.

Hinsichtlich der Wasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass die Anschlussleitung zum Hochbehälter Straßburger Hof durch den Änderungsbereich verläuft. Dieser Leitungsabschnitt ist im Besitz der Stadt Wolfach und wird von der Wasserversorgung Kleine Kinzig (WKK) technisch betreut. Nach den Bedingungen der WKK ist beidseitig der Leitungsachse jeweils ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten. Die Leitung und der erforderliche Schutzstreifen sind nachrichtlich im Deckblatt dargestellt. Innerhalb des Schutzstreifenbereichs sind keine Einrichtungen und Arbeiten erlaubt, die die Sicherheit und den Betrieb der Wasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. Die freie Zugänglichkeit der Leitung müsste ständig gewährleistet sein.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

2.7 Altlasten/altlastverdächtige Flächen

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist dem Landratsamt Ortenaukreis der Altstandort **„Brennerei H. und B."** bekannt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spitzrank-Untere Zinne" wurden im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis und deren Fortschreibungen" die Altablagerung **„Auffüllungsfläche ehem. Bauhof"** sowie die Altstandorte **„Ehem. Städtischer Bauhof" und „Ehem. Kläranlage Wolfach"** erhoben.

Insgesamt handelt es sich um folgende vier Flächen:

1.1 1

Altstandort „Brennerei H. und B.", Untere Zinne 6, Grundstück Flurstück 806 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03933

Bei dem Grundstück Flurstück 806, Untere Zinne 6 handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um den Altstandort **„Brennerei H. und B.".**

Im Zuge eines Bauantragverfahrens wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. Abschätzung inwieweit evtl. eine betriebsbedingte Untergrundverunreinigung vorhanden ist, im Jahr 2008 eine Historische Erkundung sowie Technische Erkundungsmaßnahmen durchgeführt. Im März 2008 wurden die im Rahmen dieser Erkundungsmaßnahmen festgestellten Untergrundverunreinigungen unter gutachterlicher Begleitung mittels Bodenaushub saniert. Die Sanierungsergebnisse sind im Bericht der beratenden Ingenieure und Geologen - GEO UMWELT CONSULT GmbH - G.U.C. - Projekt 08467 vom 13. März 2008 dokumentiert. Auf der Grundlage der Erkundungs- und Sanierungsergebnisse wurde der Altstandort „Brennerei H. und B." beim Landratsamt Ortenaukreis am 20. März 2008 hinsichtlich des Wirkungspfads "Boden-Grundwasser" bewertet, auf Beweisniveau 5 in „Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung, Kriterium Entsorgungsrelevanz" eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" dokumentiert.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass, vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Erdarbeiten, Bebauung) ist jedoch über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.
Für diesen Altstandort sind die Kenntnisse ausreichend. Hinsichtlich des Bebauungsplanänderungsverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

1.1.2

Altablagerung „Auffüllungsfläche ehem. Bauhof", Spitzbergweg, Teilflächen der Grundstücke Flurstücke 805/1, /2, /3 und 806/1 in 77709 Wolfach, ObjektNr. 04192

Für Teilbereiche der Grundstücke Flurstücke 805/1, 805/2, 805/3 und 806/1 ist dem Landratsamt Ortenaukreis die Altablagerung **„Auffüllungsfläche ehem. Bauhof"** bekannt. Hierbei handelt es sich um einen ehem. Tobel, der von 1968 bis 1971 vermutlich mit Erdaushub aufgefüllt wurde. Die Altablagerung liegt nur bereichsweise im Bebauungsplan „Spitzrank-Untere Zinne".
Die Altablagerung wurde auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis am 28. Oktober 1997 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden - Grundwasser" bewertet, auf Beweisniveau 1 in „Ausscheiden und Archivieren" eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert (archiviert).
Die Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren" bedeutet, die Fläche scheidet aus der Altlastenbearbeitung aus. Mit der Archivierung wird belegt, dass ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden kann. Der Altstandort ist im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche. Für diese Altablagerung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

1.1.3

Altstandort „Ehem. Städtischer Bauhof", Untere Zinne 3, Grundstück Flurstücke 810/6 und 810/7 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03964

Bei dem Grundstück Flurstücke 810/6 und 810/7, Untere Zinne 3 handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um den Altstandort „**Ehem. Städtischer Bauhof"**. Hierbei handelte es sich um den ehem. Städtischen Bauhof, der in den Jahren von

1964 bis 1997 genutzt wurde. Die ehem. nördliche Werkstatthalle mit Eigenverbrauchstankstelle wurde nach dem Umzug des Städtischen Bauhofs abgebrochen und im Rahmen der späteren Nutzung neu errichtet. Etwaige Untersuchungsmaßnahmen für die Altlastenbearbeitung liegen dem Landratsamt nicht vor.
Der Altstandort wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" 1997 erhoben. Auf der Grundlage der Erhebungsergebnisse der o.g. „Flächendeckenden" und der Ergebnisse der Nacherhebung/Fortschreibung derselben wurde der Altstandort am 01. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser" bewertet, auf Beweisniveau 1 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition" eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" dokumentiert.

1.1.4

Altstandort „Ehem. Kläranlage Wolfach", Untere Zinne 4, Grundstück Flurstücke 812/4 und 810/5 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03963

Bei dem Grundstück Flurstück-Nrn. 810 und 810/5, Untere Zinne 4 handelt es sich nach derzeitigem Kenntnisstand um den Altstandort **„Ehem. Kläranlage Wolfach"**. Hierbei handelt es sich um den Standort der von 1960 bis 1989 betriebenen ehem. Kläranlage der Stadt Wolfach. Die Gebäude wurden ca. 1989 im Zuge der Umnutzung des Geländes abgerissen. Auf der Fläche wurden damals Parkplätze und ein Getränkemarkt errichtet.
Der Altstandort wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" 1997 erhoben. Auf der Grundlage der Erhebungsergebnisse der o.g. „Flächendeckenden" und der Ergebnisse der Nacherhebung/Fortschreibung derselben wurde der Altstandort am 01. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser" bewertet, auf Beweisniveau 1 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition" eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" dokumentiert.

Für die unter Punkt 1.1.3 und 1.1.4 genannten **Altstandorte „ehem. Städtischer Bauhof" und „ehem. Kläranlage Wolfach"** bedeutet die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage", dass, vorbehaltlich der Nutzung der genannten Grundstücke zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Erdarbeiten, Bebauung) ist jedoch über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.
Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage" ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Für diese beiden Flächen besteht hinsichtlich des 2. Bebauungsplanänderungsverfahrens jeweils kein weiterer Handlungsbedarf, da die Flächen nicht Gegenstand der Änderung sind.

2.8 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Der Stadt Wolfach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im Umfeld nicht auf.
Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 21.09.1994, geändert mit Satzung vom 17.04.1996, bleiben unverändert.

Die Änderungen dieser 2. Bebauungsplanänderung beziehen sich ausschließlich auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil. Sie erfolgen im sog. „Deckblattverfahren“. Der gemeinsame zeichnerische Teil in der Fassung vom 21.09.1994 mit Änderung vom 17.04.1996 wird daher nur für den Bereich des Deckblatts für diesen Teilbereich aufgehoben und durch das Deckblatt (Anlage 3) ersetzt.

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich inhaltlich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand handelt und die zusätzlich zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² 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 dieser 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.

Die grünplanerischen Festsetzungen für das übrige Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs sind weiterhin unverändert gültig.

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5.3 Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen für die Stadt Wolfach lediglich Planungskosten für das Änderungsverfahren. Die erforderlichen Erschließungsanlagen werden privat hergestellt.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

6.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: www.ortenaukreis.de eingesehen werden.

6.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Wolfach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6.5 Altlasten

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.

6.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten stehen im Untergrund des Plangebiets Gesteine des kristallinen Grundgebirges (Paragneis, ggf. Flasergneis) an. Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen, Auensand) unbekannter Mächtigkeit überlagert.
Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonigschluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründunghorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Lahr, 28.09.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin