



**Stadt Wolfach**

**Hauptstraße 41**

**77709 Wolfach**

---

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Bebauungsplan : „Schulungszentrum Allgeiershof“  
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und ört-  
lichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Thomas Geppert

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Allgeiershof im Übelbach befindet sich im Besitz der Grieshaber Verwaltungsgesellschaft mbH und ist seit ca. 3 Jahren ungenutzt und unbewohnt. Um einem Verfall des Gebäudes entgegenzuwirken, ist die Idee zum Umbau des alten Hofgebäudes und Umnutzung als Schulungszentrum entstanden.

Die eindrucksvolle Lage des Allgeiershof machen die Schulungen zu einem besonderen Erlebnis und soll die Schulungsteilnehmer zu neuen Innovationen und Erfindergeist animieren. Weiter können die Werte der Firma gut herausgestellt werden und moderne Lernmethoden Anwendung finden.

Das neue Schulungszentrum soll überwiegend wochentags von drei Firmen aus Wolfach und Schiltach genutzt werden.

Ein großer Vorteil dieser „Auslagerung“ des Schulungsbereichs besteht darin, dass die bestehenden Räumlichkeiten in den jeweiligen Firmenstandorten entlastet werden und dort Platz für Neues geschaffen werden kann. Aufgrund der knappen Flächenressourcen im gewerblichen Bereich ist die effektivere Ausnutzung vorhandener Betriebsflächen prioritär zu betrachten.

Die Räume des Allgeiershofs sollen für Seminare, Tagungen, Workshops und Innovationsveranstaltungen rund um die Produkte der einzelnen Firmen genutzt werden. Hierzu liegt bereits eine konkrete architektonische Konzeption vor.

Im Erdgeschoss wird anhand von Funktionsmodellen Wert auf praxisbezogene und realitätsnahe Demonstration gelegt. Im Obergeschoss befinden sich die Seminarräume, in denen in Kleingruppen weitergebildet und geschult werden kann. Auch digitale Online-Seminare sind angedacht. Im Obergeschoss gibt es einen Saal für größere Veranstaltungen, Produktpräsentationen oder firmeninterne Feierlichkeiten. Bei einer maximalen Auslastung wird die Personenanzahl immer unter 200 Personen liegen.

Für die Versorgung der Teilnehmer gibt es im Obergeschoss eine Cafeteria mit den dazugehörigen Nebenräumen und einer ebenerdig anfahrbaren Anlieferung. An die Cafeteria ist direkt der Außenbereich in Form einer Terrasse angebunden. Die Verpflegung ist ausschließlich über Catering-Service vorgesehen und die Küchenräume dienen lediglich zum Herrichten und Erwärmen der Gerichte.

Bei mehrtägigen Veranstaltungen gibt es Kooperationen mit Hotels aus der Umgebung. Übernachtungsmöglichkeiten gibt es im geplanten Schulungszentrum nicht.

Um den Verkehr in die hintere Tallage zu minimieren, sind Fahrgemeinschaften und Kleinbusse angedacht, welche die Teilnehmer bei den Firmenzentralen oder Hotels abholen.

Die Schulungsräume sollen bzw. dürfen ausschließlich für firmeneigene Zwecke genutzt werden. Die Vermietung als Event-Gastronomie (Z. B. Vermietung für Hochzeiten, Musikveranstaltungen, Geburtstage, etc.) wird nicht Gegenstand der Umnutzung sein.

## **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Aufgrund der Lage im hinteren Talraum im Außenbereich erfolgte im Vorfeld eine Abstimmung des nicht privilegierten Vorhabens mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Ortenaukreis. Am Erhalt des Hofgebäudes durch eine sinnvolle Umnutzung sowie am Freiwerden gewerblicher Flächen im Bestand durch die Auslagerung der Schulungsräume besteht ein großes öffentliches Interesse. Die Umsetzung der konkreten Planungskonzeption wird begrüßt und von Seiten des Regierungspräsidiums und des Landratsamts unterstützt.

Da eine Genehmigung auf Basis von § 35 BauGB ausscheidet, werden die planungsrechtlichen Grundlagen durch Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan geändert.

### 1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im hinteren Teil des Übelbachtals im Außenbereich, ca. 5,5 km Luftlinie von der Stadtmitte Wolfachs entfernt. Es umfasst den bebauten Bereich des Hofgeländes des Allgeiershofs, der derzeit leer steht. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,45 ha (4.472 m<sup>2</sup>) auf und umfasst einen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 326/1.

Auszug aus dem Luftbild:



Quelle: Google Maps

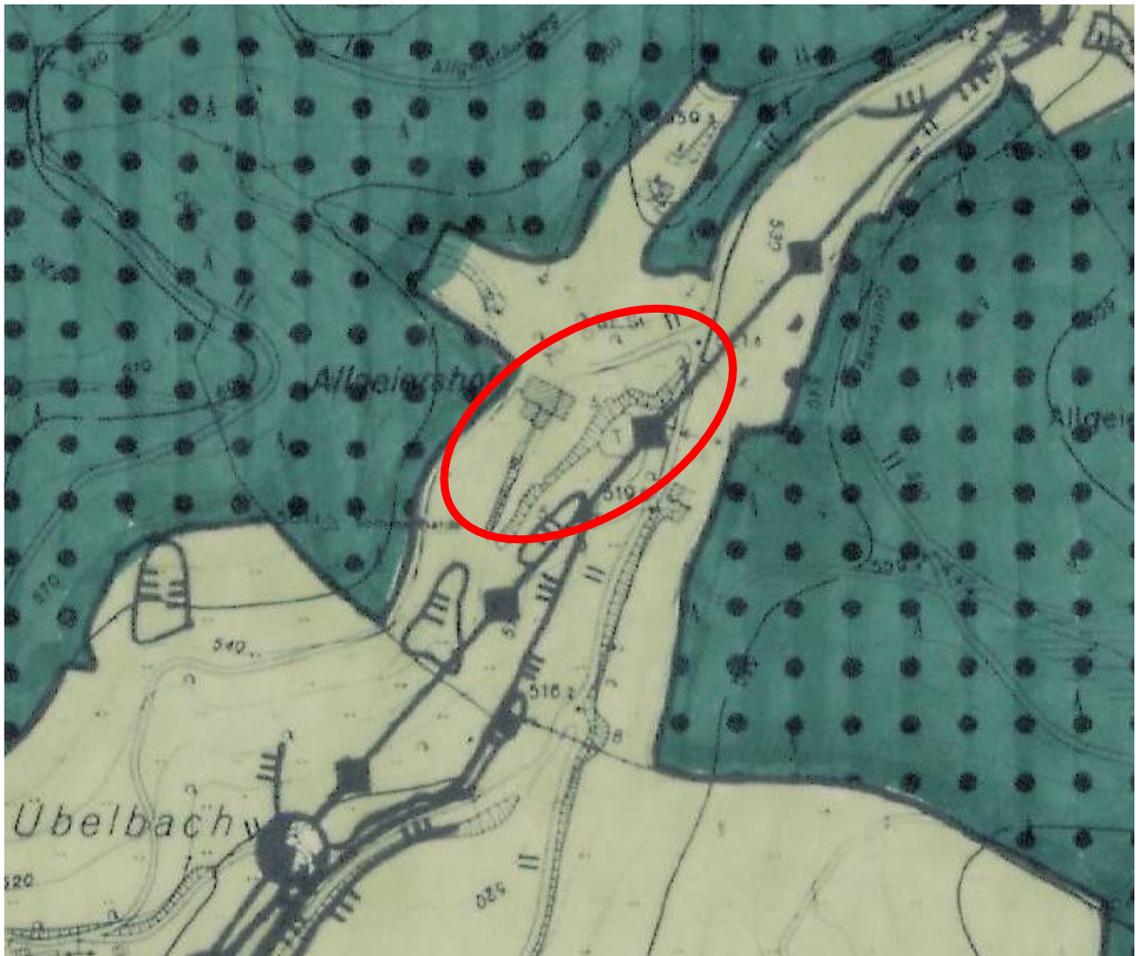
### 1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück, das weit größer als das Plangebiet ist, liegt in privater Hand.

## 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen einer punktuellen Änderung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine Umwandlung in eine Sonderbaufläche. Die beiden Bauleitplanverfahren erfolgen im Parallelverfahren. **Das FNP-Änderungsverfahren wird zeitlich etwas verzögert durchgeführt, da die bereits vorliegenden Anregungen aus dem Bebauungsplanverfahren darin Eingang finden sollen.**

Auszug aus dem Planteil des FNP:



## **1.6 Rechtsgrundlagen**

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) geändert. Dies hat keine Auswirkungen auf den Planungsinhalt selbst. Die Gesetzesnovelle des BauGB beinhaltet u.a. die Umstellung der förmlichen Beteiligung im Bauleitplanverfahren auf ein digitales Verfahren als Regelfall, das auch in diesem Verfahren nun angewandt wird. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend aktualisiert und das Bauleitplanverfahren nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB weitergeführt.

## **2. Inhalt der Planung**

### **2.1 Gesamtkonzeption**

Für die Umnutzung des alten Hofgebäudes liegt eine konkrete Hochbauplanung vor. Danach soll - bis auf kleinere Anbauten - die Umnutzung im Bestand des Gebäudes und ohne große äußere Veränderungen vorgenommen werden. Zudem ist eine Gebäudeerweiterung neben den ehemaligen Stallungen geplant. Dieses neue Gebäude ordnet sich jedoch in seiner Kubatur dem Hofgebäude unter, so dass dieses weiterhin das Landschaftsbild prägt. Dieser Neubau dient als Trainingsgebäude, in dem größere Anwendungsmodelle Platz finden sollen. Aufgrund ihrer Höhe können sie nicht im Bereich der Seminarräume im Haupthaus untergebracht werden, da die Raumhöhe dort nicht ausreicht. Die bestehende Zufahrt zum Hof wird etwas nach Süden verschoben, um in diesem Bereich die erforderlichen Stellplätze errichten zu können.

Lageplan Neukonzeption:



Quelle: Architektur Schneider

## 2.2 Städtebauliche Festsetzungen

### 2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird analog der geplanten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum“ festgesetzt. Hier sind neben der Hauptnutzung - den Räumen für Seminare, Tagungen, Workshops, Veranstaltungen - und einer Cafeteria alle erforderlichen Nebenräume/-anlagen, Freiflächen und Stellplatzflächen zulässig. Die Räumlichkeiten dürfen ausschließlich für Firmenzwecke genutzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Das Höchstmaß wird auf 0,5 für die Grundflächenzahl (GRZ) und 0,6 für die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Für die Ermittlung der beiden Parameter ist die Fläche des Plangebiets maßgebend.

Die Zahl der Vollgeschosse darf im Hofgebäude bei maximal drei Vollgeschossen (III) liegen. Im Bereich der untergeordneten Nebengebäude sind lediglich ein- bzw. zweigeschossige Baukörper zulässig.

### **2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen**

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise (a) definiert. Diese unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass Gebäude in ihrer Längenentwicklung nicht auf 50,00 m beschränkt werden. Die Abfolge des Hauptgebäudes mit Verbindungsbau zum Neubau überschreitet diese Länge.

In der Höhenentwicklung werden für die Gebäude Obergrenzen in Form von Wand- und Firsthöhen gesetzt. Da eine Definition des unteren Bezugspunkts schwierig ist, werden die Maximalmaße bezogen auf m+NN definiert. Den oberen Bezugspunkt für Wandhöhe bildet der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe wird die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante herangezogen. Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt. Bei der Installation einer Solar- oder Fotovoltaikanlage auf dem Dach sind die festgesetzten Maße für diese nicht bindend.

Analog der Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse erfolgt auch bei der Höhenfestlegung eine Dreiteilung. In relativen Höhen bedeutet dies giebelseitig, dass bei dem Hofgebäude die Wandhöhe bei ca. 9,90 m (Bereich Treppenhaus, das als Fluchtweg aus dem DG fungiert) und die Firsthöhe bei ca. 16,90 m liegt. Diese Maximalhöhen liegen ca. 1 m über denen des Bestands, um Spielraum für den Dachaufbau mit entsprechender Dämmung zu schaffen. Bei eingeschossigen Gebäuden südlich des Hofgebäudes darf eine maximale Wandhöhe von 4 m und eine Firsthöhe von maximal 8 m entstehen. Wird im südlichsten Bereich ein zweites Geschoss errichtet, erhöhen sich Wand- und Firsthöhe jeweils um 3 m auf 7m bzw. 11 m.

So kann das klassische Erscheinungsbild des großen Hofgebäudes mit untergeordneten Nebengebäuden gewahrt werden.

### **2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Für den Bereich des Sondergebiets wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen **und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

### **2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Auf die Ausweisung einer Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung wird verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß den Bedürfnissen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche frei gewählt werden bzw. ergibt sich aus dem Bestand.

### **2.2.5 Örtliche Bauvorschriften**

Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften wird auf die Dachgestaltung beschränkt.

In Anlehnung an die Typologie des Bestands werden Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Dabei wird für Hauptgebäude die Dachneigung auf mindestens 40° festgesetzt. Die Dachneigung von Dachaufbauten darf flacher gewählt werden. Sie muss jedoch mindestens 20° betragen. Abweichend davon darf die Dachneigung von eingeschossigen An-, Vor- oder auch Verbindungsbauten frei gewählt werden. Hinsichtlich des Materials für die Dacheindeckung der Hauptgebäude mit Steildach werden Tonziegel oder Betondachsteine vorgegeben. Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind generell möglich.

Zudem werden Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen, die sich aus dem Ergebnis des Umweltberichts ergeben.

## 2.3 Umwelt/Artenschutz

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wurde ein Umweltbericht sowie eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erarbeitet. Diese Fachbeiträge sind als Anlagen 5 und 6 Bestandteil dieses Bebauungsplans.

### 2.3.1 Umweltbericht

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ausgearbeitet, der Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5) ist.

Durch die geplante Erschließung und Bebauung/Umbau entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Der erforderliche Ausgleichsbedarf setzt sich aus den Schutzgütern Pflanzen/Tiere und Boden zusammen.

Basierend auf dem Ergebnis wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets mit standortsheimischen Bäumen und Sträuchern
- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen
- Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen
- Vorgaben des Artenschutzes

Zudem wurden die Empfehlungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Vermeidung von Vogelschlag mit aufgenommen.

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden kann, werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Es wird eine geschützte Mähwiese fläche überplant. Sie hat eine Größe von 756 m<sup>2</sup> und ist an anderer Stelle gleichartig und gleichwertig wiederherzustellen. Der Ausgleich für die Fläche erfolgt auf dem gleichen Flurstück (Nr. 326/1) jedoch westlich, außerhalb des Plangebiets (siehe Anhang 9 des Umweltberichts).

- Der naturschutzrechtliche Ausgleich beträgt **2.584** Ökopunkte. Diese werden aus dem Ökokonto der Stadt Wolfach bezogen - Maßnahme „1 Schlößle“.

### 2.3.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine artenschutzrechtliche Prüfung bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, ob aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind. Deshalb wurde der Artenschutz im Vorgriff zur Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans untersucht.

Auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Bioplan, Bühl, in der Fassung vom 02.12.2022 unter Anlage 6 wird verwiesen.

Im Folgenden wird die Zusammenfassung des Gutachtens zitiert:

„Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse und Haselmaus), Reptilien und Krebse (Steinkrebs) kartiert bzw. können nicht ausgeschlossen werden. Betroffenheiten, aber auch die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für diese Gruppen nicht ausgeschlossen. Daher sind Maßnahmen erforderlich. Nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verwirklichung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Hierzu zählen Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Gewässer bewohnende Arten und Gruppen wie Fische und Rundmäuler, Krebse (außer Steinkrebs), Muscheln, Wasserschnecken, Landschnecken, Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Spinnentiere, artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen und Moose.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.“

Die im Artenschutzgutachten getroffenen Aussagen und vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Umweltbericht berücksichtigt und daraus in diesen Bebauungsplan eingearbeitet.

Hierbei handelt es sich um:

- Vermeidungsmaßnahmen
  - VM 1 – Baufeldräumung
  - VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten
  - VM 3 – Bauzeitenbeschränkung
  - VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen
  - VM 5 - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Gewässerrandstreifens entlang des Übelbachs
- Vorsorgemaßnahmen
  - VoM 1 - Vögel
- Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring

Die Vermeidungsmaßnahme VM 5 - Vermeidung von Beeinträchtigungen des Übelbachs, die Vorsorgemaßnahme VoM 1 – Vögel und die naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring beziehen sich in Teilen, die Maßnahmen VM 6 - Vermeidung eines Eingriffs in kartierte Biotope, VM 7 - FFH-Mähwiese sowie die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 - Wochenstube des Grauen Langohrs (Wahl der Option 2) und CEF 2 - Quartiere der Zwergfledermaus im Gesamten auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs und können daher über den Bebauungsplan selbst nicht gesichert werden. Dies erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wolfach und dem Vorhabenträger.

## 2.4 Waldabstand/Waldfläche

Im Westen grenzen Waldflächen an das Plangebiet. Bei einer Bebauung ist der Mindestwaldabstand von 30 m einzuhalten bzw. die Schutzfläche niederwaldartig zu bewirtschaften. Da die Waldfläche auf demselben Flurstück liegt und somit Eigentümeridentität herrscht, kann der Waldabstand problemlos über eine Baulast geregelt und dauerhaft gesichert werden. Hierzu wurde von einem Vermessungsbüro ein Lageplan mit Darstellung der niederwaldartig zu bewirtschaftenden Fläche ausgearbeitet. Dieser bildet die Grundlage für die Eintragung der Waldabstandsbaulast, die die Eigentümerin des Flst. Nr. 326/1, Gemarkung Kinzigtal am 05.07.2023 unterzeichnet hat. Die Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Wolfach ist bereits erfolgt (Nr. I/97/1136).

Im Bereich der Zufahrt und der Abstellflächen führt die Unterschreitung des Waldabstands zu keiner Auflage nach § 4 Abs. 3 LBO. Das Amt für Forstwirtschaft weist jedoch darauf hin, dass aus Verkehrssicherungspflichtgründen der abgestellten Fahrzeuge die Bäume für den Waldbesitzenden durchaus relevant sind.

## 2.5 Verkehrsplanung

Die Anbindung der Bebauung im Übelbachtal ist über die gleichnamige Straße gesichert. Sie geht an ihrem südlichen Ende in die Straße Langenbach über. Als übergeordnete Verkehrsader dient die Schiltacher Straße, von der die Erschließung der Täler abzweigt. Der Einmündungsbereich liegt unweit der Auffahrt zur Bundesstraße B 294/Schiltacher Straße.

Aufgrund der abseitigen Lage und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens erfolgt der Ziel-/Quellverkehr gebündelt über Shuttlebusse und Fahrgemeinschaften. Aufgrund seiner Lage ist das Schulungszentrum schwer mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Besucherzahl pro Veranstaltung liegt unter 200. Die Anzahl der daraus resultierenden erforderlichen Stellplätze liegt bei 33. Sie werden beidseitig der Zufahrt zum Hof angeordnet.

## 2.6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Triberg-Granit). Dieses wird im Plangebiet zum Großteil von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

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

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Von Seiten des Grundstückseigentümers wurden die Steilhänge oberhalb des Plangebiets auf die Gefahr von Steinschlag und Felssturz geprüft. Eine solche ist nicht erkennbar. Daher sind keine geotechnischen Arbeiten geplant.

## 2.7 Gewässersituation

Östlich des Plangebiets verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der Übelbach. Der Gewässerverlauf selbst wird von der Planung nicht tangiert. Ein Teil des Gewässerrandstreifens befindet sich jedoch innerhalb des Geltungsbereichs. Diese Fläche wird als private Grünfläche – Gewässerrandstreifen festgesetzt und ist freizuhalten.

Hier, sowie für den gesamten Gewässerrandstreifen beidseitig des Gewässerlaufs, gelten die rechtlichen Vorgaben nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG.

Nach derzeitiger Rechtsgrundlage (§ 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG) sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,

3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
5. das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
6. das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
7. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel,
8. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

## **2.8 Technische Ver- und Entsorgung**

### **2.8.1 Entwässerung**

#### **2.8.1.1 Schmutzwasser**

Zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird aufgrund der zu erwartenden Menge eine geschlossene Klärgrube errichtet. Diese wird in angemessenen Zeiträumen geleert und gereinigt.

Die wasserrechtliche Genehmigung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt zusammen mit den Bauantragsunterlagen gestellt.

#### **2.8.1.2 Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser der gesamten Dachflächen wird in den bestehenden Teich östlich des Hofgebäudes eingeleitet. Für eine Eigen-Wassernutzung wird eine

Zisterne dazwischengeschaltet. Die genaue Größe wird bei Detailplanung ermittelt. Ein Überlauf erfolgt in den Übelbach (bereits vorhanden).

Die Stellplätze werden mit Drainpflaster oder Rasengittersteinen belegt. Zusätzlich werden sie über Entwässerungsleitungen angeschlossen und das Regenwasser wird ebenfalls in den Teich eingeleitet.

### 2.8.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Nutzung von Quellwasser dreier Quellen gesichert. Zusätzlich wird ein Trinkwasserspeicher eingebaut.

Für den Brandfall ist ein Löschwasserteich erforderlich. Um die Löschwasserversorgung gewährleisten zu können, werden in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Kreisbrandmeister folgende Maßnahmen realisiert:

- Sicherstellung einer Kapazität von 150 m<sup>3</sup>
- Herstellung einer frostsicheren Entnahmestelle mit stationärem Sauganschluss
- Herstellung der Zufahrt für ein Löschfahrzeug.

Der Löschteich hat eine Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup>. Bei einer Sicherstellung von 150 m<sup>3</sup> Wasser wäre eine Tiefe von ca. 40 cm notwendig. Der Löschteich hat eine mittlere Tiefe von ca. 90 cm. Im Zuge der Bauarbeiten ist vorgesehen, die bestehende Versandung aufzunehmen und die Bepflanzung zurückzuschneiden.

Der Teich wird über das Regenwasser von Dach- und Stellplatzfläche gespeist. Weiter gibt es einen Bachlauf mit Quelle, welche das Biotop südöstlich des Plangebiets ständig mit Wasser speist.

### 2.8.3 Wärmeversorgung und Raumkühlung

Zur Wärmeversorgung und Raumkühlung ist der Bau einer Geothermieanlage mit Erdwärmesonden geplant.

### 2.8.4 Elektrizität

Südöstlich des Plangebiets verläuft außerhalb des Geltungsbereichs eine 20-kV-Freileitung. Sie ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Die VDE-Bestimmungen

schreiben bei einer Bebauung bestimmte Mindestabstände vor (z.B. beträgt bei Bauwerken mit einer Dachneigung von über 15° und Dachausführung nach DIN 4102 T.7 der Mindestabstand 3 m zum nächsten Leiterseil bei größtem Durchhang und 60 °C Seiltemperatur). Da die Leitung in einem Abstand von mindestens 25 m zum Baufenster liegt, bleibt der Schutzstreifen von der geplanten Hochbaumaßnahme unberührt.

Im Osten im Bereich der Zufahrt und der geplanten Stellplätze wird das Plangebiet von einer 1-kV-Freileitung überquert. In diesem Bereich müssen die Zufahrt sowie die Stellplätze einen Sicherheitsabstand von mindestens 6 m zur Leitung einhalten.

Das Überlandwerk Mittelbaden bittet darum, Bauanträge für Neubauten, die im Leitungsbereich errichtet werden sollen, dem Überlandwerk zur Abstandsprüfung zu überlassen.

Die Stromversorgung des Schulungszentrums soll über eine Photovoltaikanlage erfolgen.

#### **2.8.5 Telekommunikation**

Der vorhandene Telefonanschluss wird genutzt.

#### **2.8.6 Abfallentsorgung**

Da keine Veränderung des Verkehrsnetzes erfolgt, bleibt die Situation der Abfallentsorgung unverändert.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Der Grundstücksbesitzer kann die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,75 m Länge) befahrbaren Erschließungsstraße, der Straße Übelbach, zur Abholung bereitstellen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

## 2.9 Altlasten/altlastverdächtige Flächen

In einem Teilbereich des Plangebiets, Grundstück Flst. Nr. 326/1, Übelbach 22 in 77709 Wolfach, Gemarkung Kinzigtal, liegt die Altablagerung „Allgeiershof“ Objekt-Nr. 03916. Bei der ca. 3.000 m<sup>2</sup> großen Altablagerung handelt es sich um die Verfüllung eines ehemaligen Kerbtals im Zeitraum von ca. 1960 bis 1965.

Die Altablagerung wurde 1997 im Rahmen der „Flächendeckenden Erhebung altlastverdächtigter Flächen im Ortenaukreis“ erhoben und im Rahmen der ersten Fortschreibung der Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtigter Flächen am 1. Oktober 2010 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden - Grundwasser“ bewertet. Auf Beweismiveau 1 erfolgte eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“.

Die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert. Der Altstandort ist eine altlastverdächtige Fläche.

Grundsätzlich bedeutet die Einstufung „Belassen zur Wiedervorlage“, dass derzeit, vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks wie zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Nutzungsänderung, Erdarbeiten) ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, hat der unmittelbar am Allgeiershof befindlichen Altablagerung im März 2022 mittels handbetriebener Bohrstöcke Bodenmischproben entnommen. Hintergrund für die Entnahme der Bodenmischproben ist der Umstand, dass aus den vorliegenden Unterlagen zur Historischen Erkundung der Altablagerung „Allgeiershof“ hervorgeht, dass es sich bei den dort im Zeitraum von ca. 1960 - ca. 1965 abgelagerten Aushubmassen einerseits um Erdaushub und andererseits vermutlich auch um Abraummaterialien der auf den Gemeindegebieten Oberwolfach und Wolfach tätigen Firma Sachtleben Bergbau GmbH handeln soll.

Da in den Böden des Bergbaukonzessionsgebiets der Sachtleben Bergbau GmbH geogen bedingt erhöhte Gehalte anorganischer Schadstoffe (Arsen, Schwermetalle) zu verzeichnen sind, hat sich das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, dazu entschlossen, den obersten Dezimetern der Altablagerung „Allgeiershof“ stichpunktartige Bodenmischproben zu entnehmen und auf Gehalte anorganischer Schadstoffe analysieren zu lassen.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind die in 0 - 90 cm Tiefe festgestellten Schadstoffkonzentrationen keinesfalls besorgniserregend hoch. Die festgestellten Gehalte an Arsen, Blei, Cadmium, Quecksilber und größtenteils Kupfer unterschreiten die nach BBodSchV geltenden Vorsorgewerte.

Die gegenüber den geltenden Vorsorgewerten als erhöht anzusprechenden Konzentrationen der Schwermetalle Nickel, Zink, Chrom und - untergeordnet - Kupfer können

- a. mit der Herkunft des abgelagerten Erdaushubs aus Siedlungsflächen und/oder
- b. den natürlicherweise erhöhten Gehalten in den Böden von Gebieten, in deren Untergrund Gneise oder Granite anstehen,

erklärt werden.

Konkrete Anhaltspunkte, wonach in der untersuchten Tiefe von 0 - 90 cm Abraummaterial aus Bergbauaktivitäten der Sachtleben Bergbau GmbH vorliegen, lassen sich aus den Analyseergebnissen der Eurofins Umwelt Ost GmbH nicht ableiten. Die vorgenannten Abraummaterialien zeichnen sich nach den Erfahrungen des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch weitaus höhere Gehalte an Arsen, Antimon, Blei, Cobalt und Kupfer aus.

## 2.10 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Stadt Wolfach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

#### **4. Auswirkungen der Planung**

##### **4.1 Folgeeinrichtungen**

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

##### **4.2 Kosten**

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten für den Bebauungsplan selbst sowie das Verfahren und für die Fachbeiträge Arten- und Naturschutz werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

##### **4.3 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich.

##### **4.4 Lärmschutz**

Die unmittelbaren Häuser in der Nachbarschaft gehören alle zum Allgeierhof und werden im Rahmen der neuen Nutzung mit genutzt.

Die nächste Bebauung ist sehr weit entfernt und eine Lärmbelastung durch die neue Nutzung als Schulungszentrum daher nicht erkennbar.

Die Gebäude und das Wohnhaus auf der anderen Seite der Straße Übelbach, gegenüber dem Hauptgebäude des Allgeiershofs, gehören zum Allgeiershof und sind im Rahmen der neuen Nutzung ebenfalls für eine neue Verwendung eingeplant. Eine weitere Bebauung ist räumlich weit entfernt.

Daher ist in Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionschutz und Abfallrecht zum aktuellen Zeitpunkt kein Lärmgutachten erforderlich.

Es wird jedoch seitens des LRA darauf hingewiesen, dass sich dies ändern kann, wenn die Nachbarschaft sich durch die neue Nutzung entgegen der aktuellen Einschätzung gestört fühlt.

#### **4.5 Landwirtschaft/Emissionen**

Die Außenflächen im geplanten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden schon seit längerem nicht mehr landwirtschaftlich als Weideflächen genutzt. Die Flächen werden in regelmäßigen Abständen gemäht. Dies wird auch weiterhin so durchgeführt. Eine weitere Nutzung besteht nicht.

Das Planungsgebiet wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ist mit Emissionen verbunden. Diese haben Auswirkungen auf angrenzende Flächen, die von unbeteiligten Dritten genutzt werden. Um die Auswirkungen zu verringern und den Schutz von Anwohnern und Umstehenden zu gewährleisten, ist es notwendig, einen Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

Da sich die Freiflächen im Umfeld im Eigentum des Vorhabensträgers befinden, ist keine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung zu erwarten.

#### **5. Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.**

Aufgestellt: Lahr, 02.08.2023

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin