

Fassung vom 2016-07-27  
Projekt Nr.: 2016-011

Anlage: 2  
x. Fertigung



Stadt Wolfach  
Hauptstraße 41  
77709 Wolfach

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung**

**Bebauungsplan : „Kastaniendobel“  
in der Fassung der 4. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-  
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Thomas Geppert

## 1. Allgemeines

### 1.1 Erfordernis der Planänderung

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kastaniendobel“ ist die bergseitige Baureihe entlang der Straße „Oberer Kastaniendobel“ überplant. Die Grundstücke sind alle bebaut.

Ein Eigentümer plant nun straßenseitig vor seinem Wohnhaus eine weitere Garage zu errichten. Diese würde jedoch zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für Garagen und ihre Standorte relativ strenge Vorgaben vor. Eine Befreiung ist nicht möglich. Daher hat der Technische Ausschuss der Stadt Wolfach am 17.02.2016 empfohlen, den Bebauungsplan zu ändern.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Der Themenschwerpunkt dieser Bebauungsplanänderung liegt auf der besseren Nutzbarkeit der privaten Grundstücksflächen und der möglichen Schaffung zusätzlicher Flächen für den ruhenden Verkehr.

Somit kann ein Beitrag zur Innenentwicklung im Bestand geleistet werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Kastaniendobel“ zum 4. Mal geändert. 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 der Geltungsbereich, hier der Änderungsbereich, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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**

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kastaniendobel“ einschließlich der drei erfolgten Bebauungsplanänderungen. Die hierfür geltenden Schriftlichen Festsetzungen werden punktuell hinsichtlich Garagen und Garagenstandorte geändert.

### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Bei dem Baugebiet „Kastaniendobel“ handelt es sich um Bestand, so dass lediglich die öffentliche Verkehrsfläche des Oberen Kastaniendobels im Eigentum der Stadt Wolfach liegt.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Wolfach bildet zusammen mit der Gemeinde Oberwolfach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Somit entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleitplanung) und muss daher der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

## 2. Inhalt der Planänderung

Die 4. Änderung dieses Bebauungsplans erstreckt sich lediglich auf die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom Oktober 1982, geändert am 19.10.1994 (1. Änderung). Diese werden für den gesamten Geltungsbereich in zwei Punkten (Ziffer 5 – Garagen und Gemeinschaftsgaragen und Ziffer 12 - Garagen) geändert.

### 2.1 **Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften für den gesamten Geltungsbereich**

#### 2.1.1 **Planungsrechtliche Festsetzung: § 5 Garagen und Gemeinschaftsgaragen**

Um die Schaffung zusätzlicher Flächen für den ruhenden Verkehr zu ermöglichen, wird diese Festsetzung neu gefasst.

Die Lage wird künftig nicht mehr über die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen – Garagen geregelt. Die Standorte können künftig frei auf der gesamten Grundstücksfläche und somit auch außerhalb dieser Flächen gewählt werden. Die neue Regelung wird auch auf Stellplätze und Carports ausgeweitet.

Neu aufgenommen wird jedoch zum Schutz des öffentlichen Straßenraums ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie.

#### 2.1.2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschrift: § 12 Garagen**

Diese Festsetzung regelt bis dato explizit die Gestaltung von Garagen und setzt einen Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche fest.

Anstelle dieser Regelungen wird künftig nur noch pauschal geregelt, dass Garagen mit einem begrüntem Flachdach (Dachneigung 0° - 5°) oder mit einem geneigten Dach zu bedecken sind, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden. Die Forderung nach einem Stauraum entfällt.

## 2.2 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Straßenzug „Oberer Kastaniendobel“.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist von dieser Bebauungsplanänderung in keinsten Weise betroffen.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer/Bewohner 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.

## 2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Leitungsnetze bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

Hinsichtlich der Wasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass die Anschlussleitung zum Hochbehälter Straßburger Hof in der Straße „Oberer Kastaniendobel“ verläuft. Nach den Bedingungen der Wasserversorgung Kleine Kinzig (WKK) ist beidseitig der Leitungsachse jeweils ein Schutzstreifen von 3 m einzuhalten. Diese Leitung befindet sich grundbuchmäßig im Eigentum der Stadt Wolfach, wird jedoch von der WKK betreut.

## 2.4 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 Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kastaniendobel“ in der Fassung vom Oktober 1982, geändert am 19.10.1994 (1. Änderung) werden punktuell geändert.

Der geltende zeichnerische Teil einschließlich der Deckblätter aus den drei erfolgten Änderungen ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung und bleibt unverändert rechtskräftig.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich inhaltlich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 Gesamtgebiet 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 lediglich Planungskosten für das Änderungsverfahren.

## 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](http://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](mailto: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.

### **6.3 Geotechnik**

Als Baugrund ist Hangschutt über kristallinem Grundgebirge (Paragneis, Flasergneis, Ganggranit) zu erwarten.

Aufgrund der abschnittsweise sehr steilen Hangbereiche ist eine potentielle Gefährdung durch Felsstürze vorhanden.

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, zur Frage einer möglichen Steinschlag- oder Felssturzgefährdung aus dem steilen Hangbereich) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **6.4 Bergbau**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Dismas I“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Kupfer, Blei, Fluß- und Schwerspat berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist Christian Prinz zu Fürstenberg, 68166 Donaueschingen.

Über eine Gewinnung von solchen Erzen in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplans ist dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nichts bekannt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Kupfer, Blei, Fluß- und Schwerspat in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.



Es wird von Seiten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erzen im Bereich des Bebauungsplans auf absehbare Zeit nicht zu erwarten sind.

#### **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.

#### **6.6 Hochwasserschutz**

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bildet die vorliegende Berechnung des Büros Weissenrieder (27. November 2008). Die Planflächen werden nach derzeitiger Einschätzung des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Überlastung bzw. Verkläuserung am Einlaufbauwerk des „Kastaniendobelbachs“.

Aus diesem Grund handelt es sich beim Plangebiet vermutlich um ein hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich. Hier gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung.

Aufgestellt: Lahr, 07.07.2016

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin