

Fassung vom 2015-04-15  
Projekt Nr.: 2013-039

Anlage: 2  
1. Fertigung



Stadt Wolfach  
Hauptstraße 41  
77709 Wolfach

## Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

**Bebauungsplan : „Siechenwald II“**  
in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-  
vorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach, ....1.6. April 2015.....

Planer:



Bürgermeister:



Thomas Geppert



## 1. Allgemeines

Parallel zu dieser Bebauungsplanänderung wird auch der Bebauungsplan „Siechenwald“ zum 2. Mal geändert. Da die Änderungsinhalte nahezu identisch sind, wurde eine gemeinsame Begründung aufgestellt, die beide Bebauungsplanänderungen umfasst.

### 1.1 Erfordernis der Planänderungen

Bei den Bebauungsplänen „Siechenwald (I) und II“ handelt es sich um Planungen aus dem Jahr 1964, geändert 1990 bzw. 1992. Die Grundstücke sind nahezu vollständig bebaut.

Anlass für diese Bebauungsplanänderungen gaben zwei Bauanträge zur Errichtung eines Pools im Baugebiet Siechenwald bzw. Siechenwald II. Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne sind hinsichtlich Nebenanlagen äußerst restriktiv. Die geplanten Vorhaben wären nicht realisierbar.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderungen sollen nun die textlichen Festsetzungen punktuell überarbeitet werden.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planänderungen

Der Themenschwerpunkt dieser Bebauungsplanänderungen liegt insbesondere auf der Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen/Nebenanlagen sowie auf einer freieren Gestaltung der Hauptbaukörper hinsichtlich Fassaden- und Dachgestaltung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Siechenwald“ nun zum 2. Mal, der Bebauungsplan „Siechenwald II“ zum 1. Mal geändert.

Diese beiden Bebauungsplanänderungen stellen Maßnahmen der Innenentwicklung dar. Durch eine Öffnung der Festsetzungen vor allem hinsichtlich des Dachausbaus tragen sie zu einer möglichen Nachverdichtung im bestehenden Baugebiet und zur Schaffung weiteren Wohnraums bei. Deshalb werden beide Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderungen

Gegenstand der Bebauungsplanänderungen ist jeweils der gesamte Geltungsbereich. Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siechenwald“ beträgt 0,67 ha, die des Bebauungsplans „Siechenwald II“ 1,71 ha.

### 1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei dem gesamten Baugebiet „Siechenwald“ handelt es sich um Bestand, so dass lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen im Eigentum der Stadt Wolfach liegen.

### 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die beiden Plangebiete als bestehende Wohnbauflächen dargestellt.

Somit entwickeln sich diese beiden Bebauungsplanänderungen aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) und bedürfen daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## **2. Inhalt der Planänderungen**

### **2.1 Städtebauliche Festsetzungen**

#### **2.1.1 Nebenanlagen/Garagen**

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne lassen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu. Diese sind in den zeichnerischen Teilen jedoch recht eng gefasst. Teilweise liegen größere Grundstücksteile außerhalb. Somit ist eine Nutzung dieser Flächen, wie z.B. in den vorliegenden Fällen als Pool, nicht möglich. Vergleichbar sind bis dato auch die Garagenstandorte geregelt. Sie sind auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die im Plan eingetragenen Flächen für Garagen beschränkt.

Um eine höherer Nutzbarkeit der Freifläche zu erreichen, werden künftig Nebenanlagen sowie Garagen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Für Garagen wird jedoch neu ein Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufgenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den zeichnerischen Teilen ausgewiesenen Grundflächenzahlen dennoch einzuhalten sind.

#### **2.1.2 Mit Leitungsrechten belastete Flächen**

In den Bebauungsplänen wird die Festsetzung hinsichtlich Leitungsrechten ergänzt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Dies dient der Klarstellung zur Nutzung dieser Flächen. Die unter Ziffer 2.1.1 aufgeführten Freiheiten gelten für diese Flächen nicht.

#### **2.1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Private Grünflächen**

Im Bebauungsplan „Siechenwald II“ ist im Bereich der durchs Gebiet verlaufenden wasserführende Geländerinne (Viehgasse) eine private Grünfläche ausgewiesen.

Um auch hier klarzustellen, dass die Freiheiten hinsichtlich Nebenanlagen/Garagen nicht für diesen Bereich gelten, wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

#### **2.1.4 Örtliche Bauvorschriften**

Hinsichtlich der Dachgestaltung wird für beide Bebauungspläne eine einheitliche Regelung aufgenommen. Bis dato waren Dachaufbauten in ihrer Gestaltung im Bebauungsplan „Siechenwald“ gar nicht, im Bebauungsplan „Siechenwald II“ jedoch analog der Dachgaubensatzung Wolfachs geregelt.

Künftig sind Dachaufbauten oder Wiederkehre generell zulässig. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge geregelt. Somit kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

In den Bebauungsplänen sind noch Festsetzungen zur Fassadengestaltung zu finden. Diese werden im Rahmen dieser Änderungen herausgenommen. Die Gestaltung obliegt allein dem Bauherrn.

Zum Thema Einfriedungen werden nicht nur straßenseitig, sondern auch zu den privaten Grundstücksgrenzen Regelungen getroffen. Künftig sollen alle Einfriedungen nach LBO bzw. Nachbarrecht beurteilt werden.

#### **2.2 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung**

An den öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keinerlei Änderungen.

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 Gewässersituation

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siechenwald II“ verläuft eine wasserführende Geländerinne (Viehgasse). Die rechtskräftigen Festsetzungen hierzu bleiben von der Änderung gänzlich unberührt.

### 2.4 Technische Ver- und Entsorgung

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Mischsystem, Wasserversorgung, Elektrizität, Telekommunikation, Breitbandkabel) ergeben sich durch diese beiden Bebauungsplanänderungen keine baulichen Veränderungen.

Der Versorgungsträger Kabel BW GmbH bittet hinsichtlich der im Plangebiet befindlichen Versorgungsanlagen um Beachtung ihrer Kabelschutzanweisung.

### 2.5 Kampfmittel

Für das bestehende Baugebiet wurde keine multitemporale Luftbilddauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Stadt Wolfach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Baugebiet vor.

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

## 3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die Schriftlichen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne werden jeweils punktuell geändert. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang 1 hinter den Änderungen.

Die bisher gültigen zeichnerischen Teile bleiben von diesen beiden Bebauungsplanänderungen unberührt.

#### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei diesen Bebauungsplanänderungen um eine Nachverdichtung im Innenbereich 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 Änderungen der beiden Bebauungspläne 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 bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

#### **5. Auswirkungen**

##### **5.1 Infrastruktur**

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

##### **5.2 Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

##### **5.3 Kosten**

Durch diese beiden Änderungen der Bebauungspläne entstehen lediglich Planungskosten für die Bebauungsplanänderung.

## 6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

### 6.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

#### 6.1.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.



### 6.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

### 6.1.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siechenwald II“ liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### 6.1.4 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:

- 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.
- 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.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, 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.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- 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 hervorge-

rufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 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 Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## 6.2 Denkmalschutz

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenver-

färbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

### 6.3 Geotechnik

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

Aufgestellt: Lahr, 01.04.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin