

---

Fassung vom 2017-10-18  
Projekt Nr.: 2017-012

Anlage: 2  
x. Fertigung

---



Stadt Wolfach  
Hauptstraße 41  
77709 Wolfach

---

## **Begründung zur Abrundungssatzung „Unterer Wirtshof/Konradleshof“ in der Fassung der 2. Änderung (Erweiterung)**

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Thomas Geppert

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der 2. Änderung und Erweiterung der Abrundungssatzung**

Die Stadt Wolfach hat im Jahr 1992 eine Satzung zur Festlegung eines bebauten Bereichs im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil und Abrundung durch einzelne Außenbereichsgrundstücke erlassen. 1997 gab es bereits eine 1. Änderung dieser Abrundungssatzung, in der der Geltungsbereich nach Südosten vergrößert wurde.

Im Rahmen der 2. Änderung soll nun der Geltungsbereich der Satzung um einen Bauplatz nach Osten hin erweitert werden.

Anlass für die Änderung und Erweiterung gibt eine Bauvoranfrage auf einer kleinen Teilfläche des Flst. Nr. 46, die unmittelbar an den Bestand anschließt. Die Erschließung ist auf privater Basis wirtschaftlich über die bestehende Johann-Georg-Hildbrand-Straße möglich. Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs kann eine Arrondierung der bestehenden Bebauung ohne öffentliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Dies ist jedoch nur möglich, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufnahme in den Geltungsbereich der rechtskräftigen Abrundungssatzung geschaffen werden.

### 1.2 **Plangebiet/Räumlicher Geltungsbereich der Erweiterung der Abrundungssatzung**

Diese 2. Änderung beinhaltet eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Osten. Sie ist im Lageplan unter Anlage 3 dargestellt. Es werden ca. 653 m<sup>2</sup> des Grundstücks Flst. Nr. 46 mit einbezogen. Durch Aufnahme dieser Außenbereichsfläche wird die bestehende Bebauung abgerundet.

Im Vorfeld wurde geprüft, ob weitere Flächen mit einbezogen werden können. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden ist aufgrund des Hochwasserschutzes nicht möglich (siehe hierzu Ziffer 2.6). Da im Norden Waldflächen liegen, ist eine Einbeziehung von Flächen in nördlicher Richtung ebenfalls nicht realisierbar, da der Mindestwaldabstand von 30 m eingehalten werden muss. Auf eine Weiterentwicklung nach Osten wird bewusst verzichtet, um keine bandartige Entwicklung einzuleiten. Diese dann entstehende spornartige Ausrichtung in die freie Landschaft würde den Grundsätzen der Raumordnung widersprechen.

### **1.3 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück, dessen Teilfläche in den Geltungsbereich dieser Satzung einbezogen wird, befindet sich in Privateigentum.

### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich nach Osten als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

## **2. Inhalt der Änderung/Erweiterung der Abrundungssatzung**

**Diese 2. Änderung der Abrundungssatzung erstreckt sich ausschließlich auf die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Osten (Teilfläche Flst. Nr. 46). Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.**

**Die rechtskräftige Satzung in der Fassung vom 24.07.1992, geändert am 30.07.1997, bleibt unverändert bestehen.**

## **2.1 Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs im Rahmen der 2. Änderung**

### **2.1.1 Flst. Nr. 46 Teil**

Eine kleine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 46, das bis jetzt im Außenbereich liegt, wird in die Abrundungssatzung mit einbezogen. Für sie werden nachfolgende einzelne planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt.

### **2.1.2 Städtebauliche Festsetzungen**

#### **1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen im Lageplan vom 14.06.2017 festgesetzt. Mit der festgesetzten Lage ist die Einhaltung des Mindestwaldabstands gesichert.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen wird jedoch die Fläche innerhalb des im Lageplan eingetragenen 30 m Waldabstands.

#### **2. Stellung der baulichen Anlagen**

Die im Lageplan eingetragene Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung ist einzuhalten. Sie kann trauf- oder giebelständig zum Tal gewählt werden.

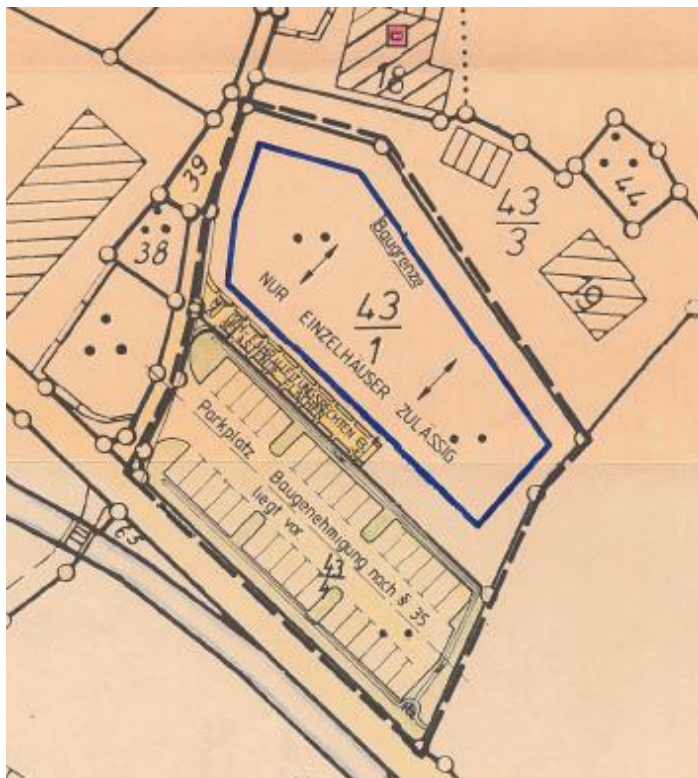
Alle übrigen städtebaulichen Parameter unterliegen einer Beurteilung nach § 34 BauGB, dem Gebot des Einfügens in den Bestand.

Zudem werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Siehe hierzu Ziffer 2.2.2.

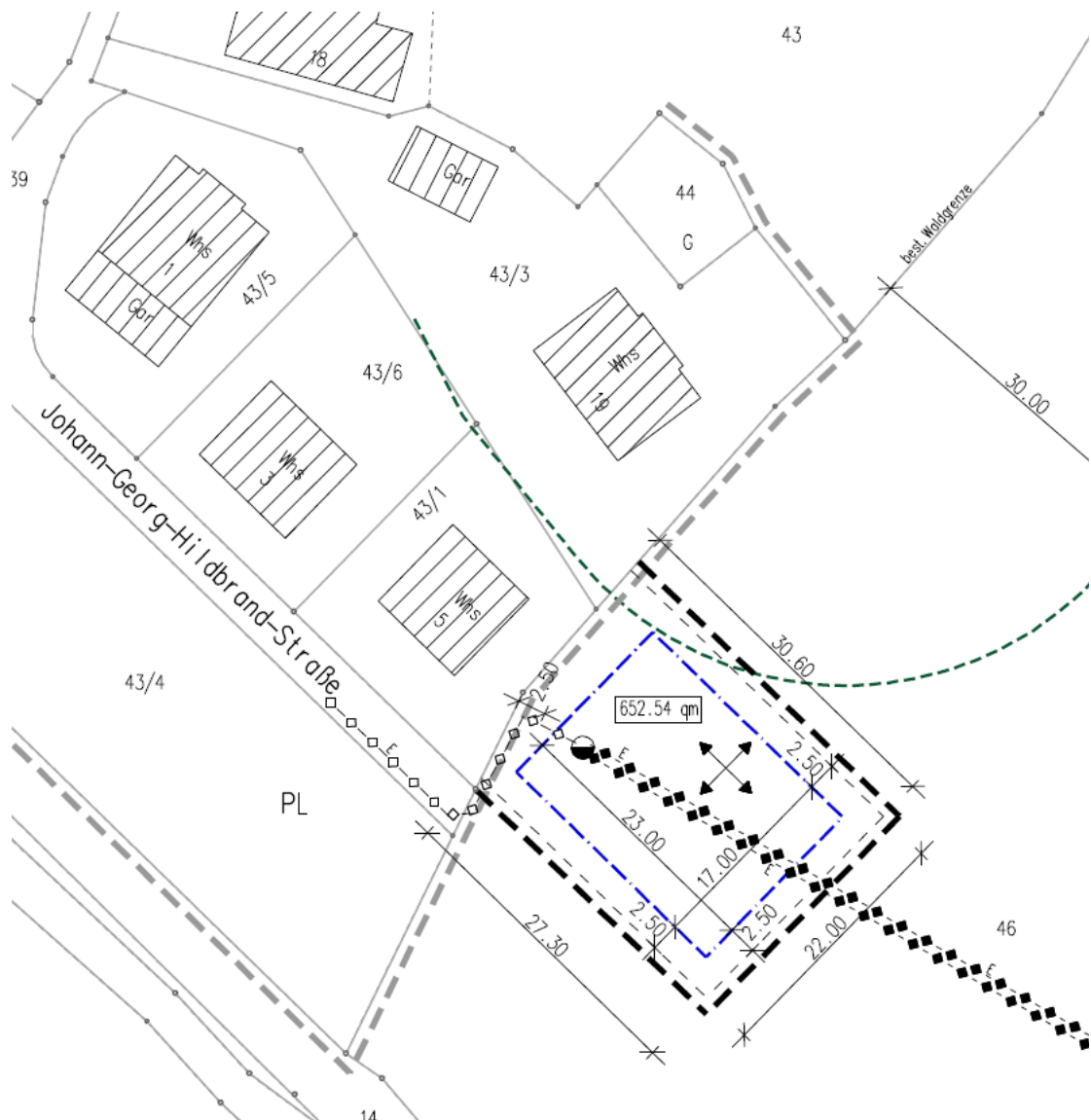
### Auszug rechtskräftige Abrundungssatzung (Stand Aufstellung)



### Auszug rechtskräftige Abrundungssatzung (Stand 1. Änderung)



## Geplante 2. Änderung (Erweiterung)



## 2.2 Grünordnung/Artenschutz

### 2.2.1 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Für dieses Plangebiet wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung erarbeitet. Sie wurde von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen erstellt und ist der 2. Änderung (Erweiterung) dieser Abrundungssatzung unter Anlage 4 beigefügt.



## 2.2.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Zusammengefasst liegen folgenden Arten umweltbezogener Informationen vor:

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
<b>Mensch</b>	Das Plangebiet ist am Ende der Johann-Georg-Hildbrand-Straße vorgesehen. Es umfasst einen kleinen Teilbereich einer größeren, landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche. Einrichtungen zur Naherholung sind ebenso wenig vorhanden wie Quellen für Lärm- und Schadstoffemissionen. Auswirkungen der Planung sind voraussichtlich nicht erheblich, keine Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation notwendig.
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte. Durch die Umsetzung der Planung wird diese überbaut oder zu Gartenflächen / privaten Grünflächen umgestaltet. Es wird von einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgegangen.  Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Pflanzgebot auf der privaten Grundstücksfläche, Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs. Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ist die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel durchzuführen.
<b>Boden</b>	Nach Angaben des Regierungspräsidiums Freiburg kann für das Plangebiet folgende Bodenkennzahl (Bodenschätzung) zugrunde gelegt werden: IS5Vg. Dieser Bodentyp ist somit von sehr geringer Wertigkeit (1,0).  Durch die Bebauung des Plangebiets werden Flächen überbaut oder durch befestigte Beläge versiegelt. In diesen Bereichen gehen alle Funktionen des Bodens verloren. Im Bereich der kleinen Hangböschung im Süden wird der Bodeneingriff je nach Erschließung höher, als es in ebenen Gelände der Fall wäre.  Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen, Schutz des Bodens gemäß Begründung - Hinweise auf das Merkblatt zum Bebauungsplan, schutzgutübergreifender Ausgleich.
<b>Wasser</b>	Hydrogeologische Einheit: „Quartäre / pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“ keine Oberflächengewässer. Südlich grenzt das Plangebiet an Flächen, die bei einem 100-jährigen Hochwasser überflutet werden (HQ 100) und somit nach § 65 WG an ein gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet, sowie Flächen, die bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden (HQ extrem).  Die Fläche ist zu klein, um spürbare Auswirkungen zu erzeugen. Aus diesem Grund ist nicht von einem erheblichen Eingriff auszugehen.  Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen.
<b>Klima / Luft</b>	Das Plangebiet befindet sich in hängiger Lage. Über Freiflächen (insbesondere Grünland und Acker) wird Kaltluft gebildet. Siedlungsrelevante Kaltluftströmungen sind jedoch aufgrund der Größe des Plangebiets nicht zu erwarten.

	<p>Aus diesem Grund ist nicht von einem erheblichen Eingriff auszugehen.                  Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Pflanzgebot auf der privaten Grundstücksfläche, Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen.</p>
<b>Landschaftsbild</b>	<p>Das Plangebiet sieht die Ausweisung eines Bauplatzes im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung an der Johann-Georg-Hildbrand-Straße vor. Das Gebiet ist hängig und von der Talstraße aus gut einsehbar.                  Da nur ein Bauplatz ausgewiesen und dieser an die bestehende Bebauung angeschlossen wird, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur von geringfügigem Ausmaß sein.                  Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Pflanzgebot auf der privaten Grundstücksfläche, Gebäude in ortstypischen Kubaturen und Formen gestalten.</p>
<b>Kultur und sonstige Sachgüter</b>	<p>Voraussichtlich nicht betroffen.</p>

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Erweiterung des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in die Abrundungssatzung übernommen und somit rechtsverbindlich festgesetzt:

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets - Pflanzgebote
- Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen
- Insektenfreundliche Beleuchtung.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 5 des Erläuterungsberichts zur Eingriffs-Ausgleichsbewertung).

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ zusammen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Landschaftsbild wurden nicht bilanziert, sondern nur verbal beschrieben.



---

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Pflanzen und Tiere	5.216
Ausgleichsbedarf Boden	1.043
<b>Gesamt</b>	<b>6.259</b>

---

Dieser externe Ausgleichsbedarf wird auf der Ökokontofläche „10 Kirnbach Untertal“ der Stadt Wolfach kompensiert (s. Datenblatt im Anhang 6 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung - Erläuterungsbericht). Diese Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird nachrichtlich der 2. Änderung der Abrundungssatzung zugeordnet.

### 2.2.3 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 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Deshalb wurde der Artenschutz im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbewertung untersucht.

Folgende Hinweise zum Artenschutz sind zu beachten:

**Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung.** Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ist die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der beginnenden Baufeldräumung eine Kontrolle stattfinden, die für bestimmte Vogelarten eine Nestersuche beinhaltet. Sollte der begründete Verdacht auf eine Brut bestehen oder ein Nest gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

### **2.3 Waldabstand/Waldfläche**

Im Rahmen der Vorplanung wurde die Waldabstandsfrage mit dem Forst geklärt. Die Waldfläche liegt weiter nördlich auf Grundstück Flst. Nr. 43.

Durch die Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze nach Osten werden keine Waldflächen in Anspruch genommen. Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche hält den Mindestwaldabstand von 30 m ein.

### **2.4 Landwirtschaft**

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs dieser Abrundungssatzung werden ca. 653 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche in Bauland umgewandelt.

Die Fläche wird von zwei landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet, denen diese Flächen als Futtergrundlage für ihre Milchvieh-, Rinder- und Damwildhaltung dienen. Eine Existenzgefährdung entsteht durch den Flächenentzug nicht.

### **2.5 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende, öffentliche Johann-Georg-Hildbrand-Straße gesichert. Über eine Privatzufahrt kann das neue Baugrundstück angebunden werden.

### **2.6 Hochwasserschutz**

Der Hochwasserschutz im Plangebiet ist für ein 100-jähriges Ereignis und im Katastrophenfall (HQ extrem) gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

Die Flächen südlich, außerhalb des Erweiterungsbereichs liegen innerhalb des Überschwemmungsgebiets (HQ 100) des Kirnbachs bzw. werden bei extremen Hochwasserereignissen (HQ extrem) überflutet.

## **2.7 Technische Ver- und Entsorgung**

### **2.7.1 Entwässerungssystem**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das bestehende Leitungsnetz. Eine Anschlussmöglichkeit an den Kanal im öffentlichen Verkehrsraum der Johann-Georg-Hildbrand-Straße ist im Rahmen der Detailplanung zu prüfen. Ansonsten kann die Entwässerung über den Verbandssammler in der Talstraße erfolgen.

### **2.7.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Netz gesichert.

### **2.7.3 Elektrizität/Telekommunikation**

Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz bestehen durch die Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung im Grundsatz nicht.

Im Bereich der Erweiterung ist zu beachten, dass auf dem Grundstück die Trasse für die Niederspannungsleitung sowie der Straßenbeleuchtungsfreileitung besteht. Sie ist nachrichtlich im Lageplan dargestellt. Im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung müssen voraussichtlich erforderliche Anpassungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Netze Mittelbaden geprüft werden.

Das neu geplante Gebäude kann mit den vorhandenen Netzreserven am bisherigen Ende der Johann-Georg-Hildbrand-Straße an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden.

### **2.7.4 Abfallentsorgung**

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

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.

## **2.8 Kampfmittel**

Für das Gebiet 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. Umweltverträglichkeit**

Bei der Änderung bzw. Erweiterung der Abrundungssatzung können die Vorschriften nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – angewendet werden.

Da jedoch Außenbereichsflächen einbezogen werden, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese ist der Satzung unter Anlage 4 beigefügt.

## **4. Nachrichtlich übernommene Hinweise**

### **4.1 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.

#### 4.2 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.

#### 4.3 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.

#### 4.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges. Das Festgestein wird von Auensanden unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Lahr, 06.09.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH  
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin