

 **Stadt Wolfach**  
**Hauptstraße 41**  
**77709 Wolfach**

---

# **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschlie- ßungsplan**

**Bebauungsplan : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben-  
und Erschließungsplan für das Gebiet  
„Sägegrün IV“  
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und ört-  
lichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Thomas Geppert

## 1. **Rechtsgrundlagen**

### 1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### 1.2 **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### 1.3 **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### 1.4 **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

### 1.5 **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

## **2. Regelungsbereich durch Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der im gemeinsamen zeichnerischen Teil dargestellt ist, ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Nettomarkt – Sägegrün“ unter der Anlage 5.

**In Ergänzung wird festgesetzt:**

### **Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)**

#### **(§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB)**

Das Plangebiet ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

**Zudem sind hier die Aussagen der nachfolgenden Gutachten, die Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, bindend:**

- (1) Auswirkungsanalyse, ecostra, Wiesbaden, Fassung vom 19.07.2021, Anlage 6**
- (2) Artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Eingriffe, Planungsbüro Dr. Hohlfeld, Freiburg, Fassung vom Oktober 2020, Anlage 7**
- (3) Allgemeine Baugrunduntersuchung, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Oldenburg, Fassung vom 07.12.2018 (Anpassung vom 12.07.2021), Anlage 9**

**(4) Schalltechnische Untersuchungen, goritzka akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Leipzig, Fassung vom 05.10.2020 / 13.07.2021, Anlage 10 (insbesondere auf Kapitel 9 der Anlage 10.1 sowie Kapitel 2 der Anlage 10.2 wird hiermit verwiesen)**

### **3. Umwelt**

**Der Umweltbericht – Erläuterungsbericht mit Bestandsplan von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, in der Fassung vom 27.07.2021 / 07/2021 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 8 und somit bindend. Insbesondere auf Kapitel 3.2 wird hiermit verwiesen.**

**Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokontofläche „xxxxxxx“ – 99.911 Ökopunkte – *wird bis zur Offenlage benannt*) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung des Gesamtplangebiets entstehen, zuzuordnen.**

#### **4. Nachrichtlich übernommene Hinweise**

##### **4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

###### **4.1.1 Grundwasser**

Für das Plangebiet wurde eine Allgemeine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Zum Thema Grund- und Schichtenwasser wird folgende Aussage getroffen:

„Zusammenhängende Grundwasserstände konnten bei der Ausführung der Bohrarbeiten im November 2018 aufgrund der technisch bedingten, geringen Bohrtiefen nicht erkundet werden.

Lediglich im Bereich der KRB 01 reichte die Bohrtiefe aus, um ab einer Tiefe von 2,80 m unter GOK bzw. ab 254,39 m NHN Grundwasser anzutreffen. Mit jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserstands von etwa 1,00 m muss gerechnet werden. Daher wird der Bemessungswasserstand auf 255,39 m NHN festgelegt. Die Grundwasserstände im Untersuchungsgebiet werden durch den Pegelstand/die Wasserführung der Kinzig beeinflusst.“

Das unbebaute Gelände liegt im Mittel bei ca. 257,50 m+NN. Da das Marktgebäude nicht unterkellert wird, kann ein Bauen im Grundwasser ausgeschlossen werden. Somit ist der allgemeine Grundwasserschutz gewährleistet.

Die bestehende Grundwassermessstelle, die durch das Marktgebäude überbaut wird, muss im Zuge der Baumaßnahme verfüllt werden.

###### **4.1.2 Oberirdische Gewässer**

Südöstlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße B 294, verläuft außerhalb des Geltungsbereichs die Kinzig. Der Gewässerverlauf sowie die Schutzflächen werden von der Planung nicht tangiert.

#### 4.1.3 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 17 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich wie folgt dar:

- Anlagen müssen so geplant und errichtet werden, beschaffen sein und betrieben werden, dass
  1. wassergefährdende Stoffe nicht austreten können,
  2. Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, schnell und zuverlässig erkennbar sind,
  3. austretende wassergefährdende Stoffe schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten sowie ordnungsgemäß entsorgt werden; dies gilt auch für betriebsbedingt auftretende Spritz- und Tropfverluste,  
und
  4. bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs der Anlage (Betriebsstörung) anfallende Gemische, die ausgetretene wassergefährdende Stoffe enthalten können, zurückgehalten und ordnungsgemäß als Abfall entsorgt oder als Abwasser beseitigt werden.
- Anlagen müssen dicht, standsicher und gegenüber den zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüssen hinreichend widerstandsfähig sein.
- Einwandige unterirdische Behälter für flüssige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig. Einwandige unterirdische Behälter für gasförmige wassergefährdende Stoffe sind unzulässig, wenn die gasförmigen wassergefährdenden Stoffe flüssig austreten, schwerer sind als Luft oder sich nach Austritt im umgebenden Boden in vorhandener Feuchtigkeit lösen.
- Der Betreiber hat bei der Stilllegung einer Anlage oder von Anlagenteilen alle in der Anlage oder in den Anlagenteilen enthaltenen wassergefährdenden Stoffe, soweit technisch möglich, zu entfernen. Er hat die Anlage gegen missbräuchliche Nutzung zu sichern.

#### **4.1.4 Altlasten/altlastverdächtige Flächen**

Das Thema Altlasten wurde in der Allgemeinen Baugrunduntersuchung behandelt. „Zur orientierenden Altlastenerstbewertung wurden aus den anstehenden Böden bei den Bohrarbeiten gestörte Bodenproben gewonnen und zu zwei Mischproben vereint. Die Mischproben wurden im Labor untersucht. Nach der chemischen Analyse fallen beide Mischproben MP-1 und MP-2 aufgrund leicht erhöhter Schwermetallgehalte in die Zuordnungsklasse Z 1. Da die Gehalte im Eluat keine Auffälligkeiten aufweisen, führt dies zu der Zuordnungsklasse Z 1.1.

Es muss daher der Anforderung Rechnung getragen werden, dass das Bodenmaterial humusfrei zu gewinnen und zu verwerten ist und dass keine organischen Fremdbestandteile enthalten sind.

Es ist zu beachten, dass die untersuchten Mischproben (bestehend aus gewonnenen Einzelproben der Bohrungen) nicht die Gesamtfläche repräsentieren können.

Diese Erstbewertung ersetzt keine „Orientierende Untersuchung“ und keine Deklarationsanalytik und dient lediglich einer überschlägigen Kostenkalkulation für eine etwaige Bodenentsorgung.

Werden die anstehenden Böden ausgebaut, so sind Haufwerke zu je 500 m<sup>3</sup> herzustellen. Diese Haufwerke sind dann fachgerecht (LAGA PN 98) zu beproben und zu deklarieren damit das Material ordnungsgemäß entsorgt werden kann.“

Der anfallende Oberboden verbleibt teilweise im Gebiet und wird wie folgt verwertet:

Die Oberkante Fertigfußboden des Marktgebäudes ist auf die Höhenlage von 257,50 m+NN festgelegt. Das geplante Gelände liegt wesentlich höher als Urgelände, es ist mit einem Auftrag von ca. 4.400 m<sup>3</sup> zu rechnen. Bei einem Abtrag von ca. 30 cm fallen ca. 2.000 m<sup>3</sup> Humus an. Davon können 500 m<sup>3</sup> für die Verfüllung der seitlichen Grünstreifen wiederverwendet werden.

Außerhalb des Plangebiets darf das überschüssige Bodenmaterial nur unter Einschränkungen verwertet werden. Auf Grundlage von § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz muss der überschüssig anfallende Erdaushub ordnungsgemäß und schadlos verwertet oder entsorgt werden.

**Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden Erdaushubs:**

1. Der bei den Baumaßnahmen überschüssig anfallende Erdaushub darf aufgrund seiner erhöhten Schwermetallgehalte auf Bodenflächen außerhalb des Baugrundstücks nur dann verwertet werden, wenn durch Bodenuntersuchungen sichergestellt ist, dass der Boden am Ort des Aufbringens über gleich hohe oder höhere Schwermetallgehalte verfügt (Verschlechterungsverbot).
2. Ohne vorhergehende Bodenuntersuchungen darf der Erdaushub nur auf dem Baugrundstück selbst verwertet oder auf der für bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushub zugelassenen, kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“, Gemarkung Seelbach-Schönberg, entsorgt werden.
3. Eine anderweitige Verwertung/Entsorgung eventuell überschüssig anfallender Erdaushubmassen bedarf zuvor der schriftlichen Zustimmung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

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

**4.1.5 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 Anstreben 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 Überschussmassen sind entsprechend den Auflagen zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung bzw. Entsorgung anfallenden Erdaushubs ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.
- 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 hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- 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 Leitungsräben etc. verwendet werden.

- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### Hinweise:

- 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.

## **4.2 Geotechnik**

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen einer Allgemeinen Baugrunduntersuchung geprüft. Das Ergebnis zeigt, dass „im untersuchten Bauareal im Bereich der abgeteufte Bohrungen oberflächlich humose Oberböden (Homogenbereich 0) lagern. Auf die humosen Oberböden folgen in der Regel Terrassensande und Terrassenkiese.“

## **4.3 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG 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.

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

#### **4.4 Kampfmittel**

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

#### **4.5 Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **4.6 Abfallabfuhr**

Bereitstellung der Abfallbehälter/Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgen.

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

Aufgestellt: Lahr, 21.07.2021

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin