

 **Stadt Wolfach**
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Gemeinsame Begründung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

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

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach,

Planer:

Bürgermeister:

Thomas Geppert

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Vorhabenträger RATISBONA Projektentwicklung stellte auf Grundlage von § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 10.01.2020 bei der Stadt Wolfach den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Nettomarkt Sägegrün“ auf den Grundstücken Hausacher Straße, Flst. Nr. 837 (Teil), 838 (Teil), 838/4 (Teil) und 838/6 (Teil). Er beabsichtigt auf dieser Fläche die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarkts. Daher sind im Bebauungsplanverfahren die Vorgaben aus den bundes-, landes- und regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung der Standortentwicklung im (großflächigen) Einzelhandel zu berücksichtigen.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben entspricht nicht der aktuellen Rechtslage des § 35 BauGB. Es müssen deshalb neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Wolfach abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der bestehende Netto-Markt in Wolfach wurde bereits in den achtziger Jahren errichtet und entspricht in keinsten Weise den heutigen Anforderungen von Kunden und Betreiber. Durch die kleine Verkaufsfläche von ca. 600 m² und die Enge des Markts ist eine vernünftige Präsentation des Sortiments nicht möglich. Dies lässt sich auch in der seit Jahren rückläufigen Entwicklung von Umsatz und Kundenanzahl belegen.

Die aktuellen Erfahrungen zeigen darüber hinaus, insbesondere auch jetzt unter Berücksichtigung der CORONA-Kriterien, auf, dass durch die zu geringe Verkaufsfläche die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln in diesem Markt nicht uneingeschränkt gewährleistet ist.

Am bestehenden Standort sind bereits in den zurückliegenden Jahren diverse Versuche unternommen worden, diesen zu erweitern und den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmitteldiscountmarkt näherzubringen. Aufgrund der räumlichen und topographischen Gegebenheiten ist dies jedoch immer gescheitert. Das Grundstück liegt zwischen Bahnhofstraße und Bahnlinie. Eine Erweiterung Richtung Süden würde dazu führen, dass die Bahn- und Bushaltstelle mit den zugeordneten Parkplätzen verlegt werden müsste. Allein dies wäre aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar.

Bei dieser Planung handelt es sich also nicht um eine Neuansiedlung von Netto, sondern um die Verlagerung **und Erweiterung** des bestehenden Markts an die Hausacher Straße. Das Grundstück dort ist das einzig zur Verfügung stehende Grundstück im Stadtbereich von Wolfach.

Es bestehen seit Jahren vertragliche Vereinbarungen zum Grundstückseigentümer, der dem Vorhabenträger einen Teilbereich seines Grundbesitzes an der Hausacher Straße für den Neubau des Netto-Markts veräußert.

Das Grundstücksareal weist leider etliche Hürden auf, um es bebaubar zu machen. Unter anderem bedarf es der Entlassung des Grundstücksbereichs aus dem Hochwasserschutzbereich, der Verlegung einer oberirdischen Stromleitung in die Erde, verschiedener vorhandener Leitungsbestände, die auch durch Dienstbarkeiten gesichert sind und einer Grundwassermessstelle. Neben dem mitten im Projektgrundstück vorhandenen RW-Kanal DN 1200 gibt es im nördlichen Bereich auch noch den Kanal DN 1000 vom Regenrückhaltebecken.

Alternativplanungen wurden geprüft. Es konnte jedoch keine andere Gebäudestellung, z. B. durch Drehen oder Spiegelung des Gebäudes, gefunden werden, die alle Aspekte berücksichtigen kann.

Für den RW-Kanal gibt es einen Gestattungsvertrag, der eine Überbauung nicht zulässt. Zudem ist ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 3 m freizuhalten. Eine Verlegung des Kanals würde unverhältnismäßig teuer.

Eine Anordnung des Markts direkt an der Hausacher Straße mit rückseitiger Stellplatzanlage wäre rein optisch eine deutliche Verschlechterung der Ansicht des Markts sowie des gesamten Erscheinungsbilds am Stadteingang und zudem kundenunfreundlich. Der Eingang muss zur Parkplatzseite liegen (die Autokunden wollen möglichst nah zum Eingang parken), so dass von der Straße die Rückseite des Markts zu sehen wäre und die optisch ansprechende Glasfassade nicht sichtbar wäre. Die fußläufigen Kunden aus dem direkt angrenzenden nordwestlich gelegenen Wohngebiet müssten in diesem Fall erst das gesamte Gebäude umlaufen, bevor sie den Eingang erreichen. Zudem hat der in Nachbarschaft liegende Edeka-Markt seine Parkplätze ebenfalls wie jetzt geplant zwischen Markt und Straße liegen, so dass auch aus diesem Grund das städtebauliche Erscheinungsbild sich deutlich verschlechtern würde.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen.

Um einen Markt in Wolfach langfristig wirtschaftlich betreiben zu können, ist erforderlich, dass Netto seine Waren den Kunden ansprechend und in angenehmer Atmosphäre präsentieren kann. Netto verfügt mit über 5.000 Artikeln über das größte Sortiment unter den Discount-Märkten und benötigt dazu die entsprechende Verkaufsfläche. Sollte die Verlagerung des Markts mit entsprechender Verkaufsfläche nicht gelingen, sieht sich Netto gezwungen, den Standort Wolfach aufzugeben. Dies muss sowohl zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung als auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen verhindert werden.

Dass das Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich ist, hat das Ergebnis der beauftragten Auswirkungsanalyse bestätigt. Der Standort bietet sich aufgrund seiner sehr guten Erreichbarkeit sowohl für den Individualverkehr, als auch zu Fuß oder per

Fahrrad an. Unmittelbar nordwestlich angrenzend befindet sich eine Bushaltestelle, so dass auch eine ÖPNV-Anbindung gesichert ist.

Durch die Verlagerung in das Gebiet Sägegrün, in dem bereits ein EDEKA-Markt angesiedelt wurde, können die wesentlichen Nahversorgungsanbieter von Wolfach an einem Standort gebündelt und unnötige Verkehre reduziert werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist (Anlage 5), bildet die Basis für den vorhabenbezogene Bebauungsplan.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadteingang Wolfachs, von Hausach kommend. Es grenzt mit seiner Nordwestseite unmittelbar an die Hausacher Straße (Kreisstraße K 5361) an, die als übergeordnete Verkehrsader fungiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite schließt sich das Wohngebiet Straßburgerhof an. Nordöstlich befinden sich ein Autohaus sowie ein Vollsortimenter. Die südöstliche Entwicklungsgrenze bildet das Grundstück der Bundesstraße B 294, die außerhalb des Geltungsbereichs vorbeiführt. Bei den Flächen südwestlich bzw. östlich handelt es sich um unbebautes Grünland. Mittel- bis langfristig ist hier ebenfalls eine bauliche Nachverdichtung angedacht.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,66 ha (6.637,8 m²) auf.

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flst. Nrn. 837 (Teil), 838 (Teil), 838/4 (Teil) und 838/6 (Teil). Zudem ist ein kleiner Teil der des landkreiseigenen Gehwegs (Flst. Nr. 4/29) entlang der Hausacher Straße Gegenstand der Überplanung.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die erforderlichen Flächen werden vom Vorhabenträger erworben. Die Erschließungsstraße geht nach dem Endausbau in das Eigentum der Stadt Wolfach über.

1.5 Regional- und Landesplanung/städtebauliche Zielrichtung

Um den Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben die Ziele der Regional- und Landesplanung einhält und keine negativen Auswirkungen hervorgerufen werden, wurde ecostra mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt. Diese ist in der **Fassung vom 11.10.2021** Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 6.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Netto-Markts „auf Aspekte der Wirtschaftsstruktur, des Städtebaus und der Raumordnung analysiert. Dabei wurde berücksichtigt, dass sich der verlagerte und erweiterte Netto-Discounter wie auch der bestehende EDEKA-Supermarkt in einer räumlichen Nahbeziehung befinden und zwischen beiden Märkten entsprechende Austauschbeziehungen zu erwarten sind. Durch die geplante Verlagerung und Erweiterung erhält der Bereich Sägegrün somit den Charakter einer Nahversorgungslage.“

Fazit der Auswirkungsanalyse

„Im Rahmen der Standortbewertung des Planvorhabens konnte festgestellt werden, dass

- der Standortbereich im Gewann Sägegrün aus betrieblicher Sicht grundsätzlich für die Verlagerung eines Netto LM-Discounters geeignet ist. Dafür sprechen u.a. die Lage an der Ortsein- und -ausfahrt sowie die Nähe zur B 294. Durch den bereits seit 2013 ansässigen EDEKA-Supermarkt ist der Standort bereits als Versorgungslage bekannt und etabliert. Die mögliche Ansiedlung eines Netto LM-Discounters bietet durch die räumliche Bündelung zweier Vertriebsformen im Lebensmittelhandel (Supermarkt und LM-Discounter) Möglichkeiten zu Synergieeffekten (Kundenaustauschbeziehungen, Kopplungskäufe).
- aus raumordnerischer Sicht zu konstatieren ist, dass die Stadt Wolfach als Mittelzentrum für die Ansiedlung auch großflächigen Einzelhandels vorgesehen ist. Allerdings befindet sich das Planvorhaben nicht innerhalb des „Vorranggebiets für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“, sondern innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“. Laut Regionalplan sind auch außerhalb von Vorranggebieten **bestandsorientierte Erweiterungen ausnahms-**

weise zulässig, sofern sie regionalplanerisch verträglich bzw. für die Grundversorgung erforderlich sind.

- es sich aus städtebaulicher Sicht um einen städtebaulich (noch) integrierten Standort handelt, der unmittelbar an den Siedlungskörper angrenzt und der bereits als Standort für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel genutzt wird. Gerade für die umliegende Wohnbevölkerung in der südlichen Kernstadt ist somit auch grundsätzlich eine fußläufige Erreichbarkeit möglich. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist gegeben. Mit der Realisierung des Vorhabens entsteht eine Versorgungslage für die Wohnbevölkerung von Wolfach, welche ein erweitertes Nahversorgungsangebot bietet und eine verbesserte Kaufkraftbindung vor Ort erwarten lässt.

Insgesamt kann konstatiert werden, dass der weitaus überwiegende Teil des zusätzlich durch das Planvorhaben in Wolfach realisierten Umsatzes aus Kaufkraft besteht, die bislang aus Wolfach in Nachbargemeinden, und hier vor allem nach Hausach, abgeflossen ist und nun durch die geplanten Maßnahmen nach Wolfach zurückgeholt wird. Gleichzeitig muss das Planvorhaben in Wolfach auch vor dem Hintergrund der weiteren Einzelhandelsplanungen in Hausach gesehen werden. Dort soll ein Rewe-Supermarkt realisiert werden, welcher die Versorgungslage im Osten Hausachs merklich aufwerten wird und gerade auch auf die Kaufkraft aus Wolfach zielt. Durch die Schaffung eines geeigneten, leistungsfähigen Einzelhandelsangebots in Wolfach selbst können in Hinblick auf diese Wettbewerbsentwicklung im benachbarten Hausach die bestehenden Kaufkraftabflüsse vermindert und weiteren Kaufkraftabflüssen vorgebeugt werden. Aufgrund der durchweg geringen absoluten und relativen Umsatzabzüge führt aber diese – raumordnerisch gewünschte – verstärkte Kaufkraftbindung vor Ort in Wolfach an keiner Stelle zu negativen Auswirkungen auf die Angebotsdichte und -qualität in den Nachbargemeinden.“

Die Auswirkungsanalyse belegt, dass die raumordnungsrechtlich (im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg und im seit 22.09.2017 rechtswirksamen Regionalplan 3.0 des Regionalverbands Südlicher Oberrhein) festgesetzten Ziele (Konzentrationsgebot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) eingehalten werden und keine negativen Auswirkungen im Sinne

der Regelvermutung in § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO durch den geplanten Lebensmittel-discounter entstehen.

Die Analyse-Ergebnisse zu den vier Zielen stellen sich wie folgt dar:

Konzentrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte werden Orten bestimmter Zentralität vorbehalten):

Als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Hausach und Haslach verfügt Wolfach über eine landes- und regionalplanerisch festgelegte Versorgungsfunktion. Das Konzentrationsgebot wird somit gewährleistet.

Kongruenzgebot (Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten):

Demnach soll die Verkaufsfläche so bemessen sein, dass das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll. Im vorliegenden Fall werden ca. 86 % des Umsatzes mit Kunden aus Wolfach und Oberwolfach (also aus Zone I) erzielt. Dem Kongruenzgebot wird somit entsprochen.

Integrationsgebot (Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden):

Das Standortareal für das Planvorhaben grenzt unmittelbar an den Siedlungsrand. Zudem ist vor allem für Bewohner aus der südlichen Kernstadt eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben. Auch eine ÖPNV-Anbindung ist vorhanden. Das Integrationsgebot ist eingehalten.

Beeinträchtungsverbot (Das Vorhaben darf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen):

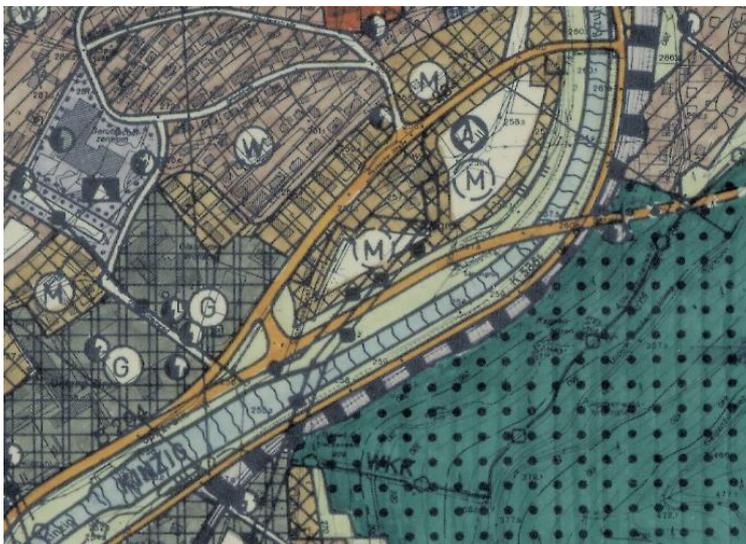
Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne von Wolfach und umliegender Zentraler Orte ebenso wie der verbraucher-nahen Versorgung im Einzugsbereich ist nicht festzustellen. Dem Beeinträchtungsverbot wird entsprochen.

„Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Netto LM-Discounters und damit die Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Standortbereichs Sägegrün wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Die geplanten Maßnahmen tragen insbesondere dazu bei, dass Wolfach seine Versorgungsfunktion im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter (Nahversorgung) auch vor dem Hintergrund einer sich verschärfenden überörtlichen Wettbewerbssituation verbessern kann.“

1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Wolfach bildet zusammen mit der Gemeinde Oberwolfach eine Verwaltungsgemeinschaft. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Nordwesten als bestehende gemischte Baufläche, im Südosten als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan (5 8 Abs. 2 BauGB). Da die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs einer Ausweisung als Sondergebiet bedarf, wird der Flächennutzungsplan entsprechend im Parallelverfahren geändert. Dies hat der Gemeinderat hat am 29.04.2020 einstimmig beschlossen. Mit den Fachbehörden (RP/LRA) wurde die weitere Vorgehensweise besprochen. Nach Billigung des Entwurfs wird das FNP-Änderungsverfahren fortgesetzt.

Auszug aus dem Planteil des rechtswirksamen Flächennutzungsplans:



1.7 **Rechtsgrundlagen**

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) geändert. Dies hat keine Auswirkungen auf den Planungsinhalt. Die Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans wurden entsprechend aktualisiert und das Bauleitplanverfahren nach § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB weitergeführt.

2. **Inhalt der Planung**

2.1 **Gesamtkonzeption**

Das Marktgrundstück gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Nordwesten sind die Parkplätze angeordnet. Die Anbindung erfolgt nicht unmittelbar an das bestehende Straßennetz, d.h. Hausacher Straße. Zur Erschließung des Plangebiets ist der Bau einer neuen Straße erforderlich. Hierzu wird die bestehende Zufahrt östlich der Bushaltestelle genutzt. Diese wird als Stichstraße ausgebaut, die dann das Plangebiet erschließt.

Insgesamt werden 70 oberirdische KFZ-Stellplätze ausgewiesen. Im südöstlichen Teil wird das Marktgebäude errichtet. Es erstreckt sich in Ost-West-Richtung. Der Eingangsbereich ist an der nordöstlichen Ecke vorgesehen. Die Anlieferungszone befindet sich auf der Westseite des Gebäudes. Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 294 von 20 m bleibt unberührt.

2.2 **Projektbeschreibung des geplanten Netto-Markts/**Vorhaben- und Erschließungsplan****

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsteht ein freistehender Lebensmitteldiscountmarkt (Netto – Marken Discount) ohne Unterkellerung. Er wird in Holzbauweise errichtet. Als Dachform wurde ein 1,5° geneigtes Pultdach gewählt, auf dem eine Photovoltaikanlage installiert wird. Aus der vorliegenden Berechnung ergibt sich eine herzustellende PV-Fläche von insgesamt 972,38 m², sodass nach derzeitigem Stand alle Module auf dem Dach platziert werden können. Sollten sich jedoch Änderungen ergeben, ist sowohl eine Installation an der Fassade als auch eine Überdachung der Stellplätze möglich.

Es entsteht eine Traufhöhe von ca. 6,24 m bzw. eine Firsthöhe von ca. 7,24 m bezogen auf Oberkante Fertigfußboden des Gebäudes. Die im VEP angegebene Firsthöhe darf maximal um 0,50 cm unter- oder überschritten werden. So entsteht noch etwas Spielraum in der Ausführungsplanung, z.B. im Hinblick auf Erfordernisse der Dachdämmung. Zudem dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima) sowie Anlagen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, die Gebäudehöhe überschreiten. Das eingeschossige Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 41,50 m x 38 m auf. Um auch in der Positionierung eine gewisse Flexibilität erhalten zu können, wird im zeichnerischen Teil ein Baufenster ausgewiesen, innerhalb dessen der Baukörper platziert werden kann.

Die Verkaufsfläche des geplanten Markts beträgt ca. 1.057 m². Im Eingangsbereich ist zusätzlich ein Backshop mit Café mit einer Verkaufsfläche von ca. 65 m² untergebracht.

Nordwestlich des Gebäudes befindet sich vorgelagert die Parkplatzfläche mit 70 Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt über eine neue öffentliche Stichstraße im Nordosten, die an die Hausacher Straße anbindet. Über eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt wird sowohl der Kundenverkehr als auch die Anlieferung abgewickelt.

Die Nutzung und Bebauung der Grundstücksfläche des Lebensmitteldiscountmarkts wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Nettomarkt – Sägegrün“ geregelt, der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert ist.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der mit dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) „Nettomarkt – Sägegrün“ flächenidentisch ist, ist ausschließlich das Bauvorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat:

Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich Backshop/Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.125 m² entsprechend dem in der Anlage 5 dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Als Kernsortiment werden Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränken) bestimmt, als Randsortimente sind alle anderen Sortimente zu sehen. Die zentrenrelevanten Randsortimente müssen auf maximal 20 % der Verkaufsfläche beschränkt werden. Die Sortimentsliste, die dieser Regelung zu Grunde liegt, stammt aus dem Einzelhandelskonzept Innenstadt der Stadt Wolfach.

2.3 Umwelt/Artenschutz

2.3.1 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf diese Belange durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu ermitteln.

Der Umweltbericht – Erläuterungsbericht mit Bestandsplan in der Fassung vom 02.06.2022 / 07/2021 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 8 (Anlagen 8.1 und 8.2) und somit bindend. Insbesondere auf Kapitel 3.2 wird hiermit verwiesen.

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Zusammengefasst liegen folgenden Arten umweltbezogener Informationen vor:

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“ (Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)	
Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	Durch den Bau des Lebensmitteldiscountmarkts wird die unzureichende Nahversorgung im Ort verbessert. Während der Bauarbeiten kann es zudem vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Keine Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation erforderlich.
Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	Überplant werden Biotoptypen von überwiegend mittlerer Wertigkeit (Grünland mittlerer Standort, Ruderale Grünlandfläche, Weg, Feldgehölz, Aufschüttung mit Gehölzen). Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgebieten, Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind vor allem Vogelarten betroffen. Vermeidung und Minimierung: Rodungsarbeiten außerhalb Vegetationszeit vom 01.03. bis 30.09. Ausgleich: Anbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Nischenbrüter am neuen Gebäude.
Boden	Die Böden im Gebiet sind von überwiegend mittlerer Wertigkeit. Bei der Bebauung des Gebiets wird Boden versiegelt, die Neuversiegelung beträgt 4.630 m ² . Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren, Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen, Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften, Ausgleichskompensation über Schutzgut Tiere/Pflanzen.
Wasser	Oberflächengewässer sind im Eingriffsgebiet nicht vorhanden. Etwa 75 m südlich verläuft die Kinzig. Das Eingriffsgebiet liegt fast komplett innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ100). Bezüglich der Hochwassersituation wurde 2019 ein Schutzkonzept erarbeitet. Mit Ausführung der dort benannten Maßnahmen ist der Bereich Wolfach-West vor einem HQ100 geschützt. Mit der Versiegelung des Gebiets verändert sich der Wasserhaushalt im Gebiet. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren, Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen, Entwässerungskonzept / Hochwasser.
Klima / Luft	Die Fläche liegt in ebener Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Südlich grenzt die Bundesstraße B294 an. Im Zuge der Bebauung des Gebiets wird Boden versiegelt. Damit gehen Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion verloren. Aufgrund der geringen Dichte und Ausdehnung der Neubebauung und Lage des Gebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren, Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgebieten, Dachbegrünung.
Landschaftsbild	Das Plangebiet liegt in ebener Lage mit einzelnen Gehölzstrukturen angrenzend an bereits bestehende Bebauung; südlich verläuft die Bundesstraße, Sichtbeziehungen sind durch einen Gehölzriegel eingeschränkt. Auch nach Westen schließen Gehölzflächen an. Durch die bestehenden Vorbelastungen ergeben sich durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

	Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgeboten, Dachbegrünung
Kultur und sonstige Sachgüter	Voraussichtlich nicht betroffen.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Umweltbericht festgelegt **und entsprechend als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:**

- **Anlage und Pflege der Versickerungsmulde**
- insektenverträgliche Beleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei der Anlage von Stellplätzen
- Baufeldräumung außerhalb Fortpflanzungszeit der Vögel
- Anbringen von Nistmöglichkeiten am neuen Gebäude
- Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Ausweisung von Pflanzgeboten

Zudem wird eine Dachbegrünung als Empfehlung aufgenommen.

Die oben aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen. **Er beläuft sich auf 101.461 Ökopunkte. Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Wolfach abgehandelt und der Fläche "Stadtwald Moosenwald" zugeordnet.**

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Tabelle in Anhang 5 des Erläuterungsberichts zum Umweltbericht aufgeführt.

2.3.3 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 artenschutzrechtliche Abschätzung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans untersucht.

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Eingriffe des Planungsbüros Dr. Hohlfeld aus Freiburg in der Fassung vom Oktober 2020 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 7.

Die dort getroffenen Aussagen und vorgeschlagenen Maßnahmen wurden im Umweltbericht berücksichtigt und so durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Bewertung des Artenschutzes lässt sich wie folgt zusammenfassen:

„Das Untersuchungsgebiet liegt mit 0,6 ha Größe in Wolfach im Kinzigtal im mittleren Schwarzwald. Es umfasst eine Fettwiese und die angrenzenden Gebüsche und Gebäude. Die Avifauna des Untersuchungsgebiets bestand 2020 aus 19 Vogelarten, wovon 3 Arten im Gebiet brüteten und 16 Arten als Nahrungsgäste auftraten. Die Vogelwelt ist typisch für städtische Bereiche mit Grünflächen und Gebüschbereichen.

Der Haussperling befindet sich als einzige Brutvogelart auf der Vorwarnliste der Baden-Württembergischen Roten Liste gefährdeter Vogelarten. Er ist in Wolfach vermutlich die häufigste Vogelart. Auch die beiden anderen Brutvogelarten Hausrotschwanz und Mönchsgrasmücke gehören zu unseren häufigsten und weitverbreiteten Vogelarten.

Aufgrund der Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG. werden für die von den Eingriffsplanungen auf der Untersuchungsfläche betroffenen Vogelarten folgende Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gefordert:

Vermeidung und Minimierung:

Die den Bauarbeiten vorausgehenden Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Vegetationszeit vom 01.03. bis 30.09. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden. Der vorhandene Baumbestand wird nach Möglichkeit geschont oder durch Pflanzungen er-

setzt.

Ausgleich:

Für Höhlen- und Nischenbrüter werden nach Abschluss der Bautätigkeiten neue Nistmöglichkeiten angeboten. Pro Gebäude sind mindestens 5 Nistmöglichkeiten für Halbhöhlenbrüter und Haussperlinge anzubringen.“

2.4 Lärmschutz/Immissionsschutz

Im Norden bzw. Nordwesten des geplanten Lebensmitteldiscountmarkts befinden sich Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen in Form von Wohnbebauung. Aus diesem Grund muss im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans die durch den zukünftigen Betrieb des Lebensmitteldiscountmarkts verursachte Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ermittelt und beurteilt werden.

Deshalb wurde goritzka akustik – Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik aus Leipzig mit einer Schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Sie ist in der **Fassung vom 12.10.2021** Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 10.

Darin wurde nachgewiesen, dass, bei dem im Kapitel 5 der Untersuchung ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den Immissionsorten „in den Beurteilungszeiträumen tags, nachts1 (Parkplatznutzung und Lufttechnik) und nachts3 (Lkw-Anlieferung Eingang) unterschritten werden.

Die Zielstellung, den IRW > 6 dB im Bereich der Vorbelastung zu unterschreiten, wird im Beurteilungszeitraum tags und nachts1 erreicht. Im Beurteilungszeitraum **nachts2** (Lkw-Anlieferung Bäcker) wird die Zielstellung, den IRW > 6 dB im Bereich der Vorbelastung zu unterschreiten, nicht erfüllt.

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.“

Es sind keine Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich, um die Geräusche des An-

und Abfahrtverkehrs zu vermindern.

In der Untersuchung werden folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens aufgeführt, die zu beachten sind:

1. Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscountmarkts können in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden.
2. Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
3. Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampe und des Eingangs rechnerisch mit einem Lkw nicht möglich.
4. Die Anlieferung mit einem Transporter im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist rechnerisch möglich.
5. Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
6. Alle Anlagenteile sind entsprechend des Stands der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
7. Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der Tabelle 15 der Untersuchung ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Die Maßnahmen 1-4 und 6-7 können nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. Sie sind in der jeweiligen Baugenehmigung zu berücksichtigen. Die Asphaltierung der Fahrgassen wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge des Planungsfortschritts wurde die zusätzliche Aufstellung von drei Wärmepumpen an der südwestlichen Gebäudekante erforderlich. Hinzu kam für das geplante Lüftungsgerät (Innenaufstellung) noch eine Zu- und eine Abluftöffnung an der Südfassade. Für diese zusätzlichen Aggregate bzw. lufttechnischen Öffnungen wurde eben-

falls geprüft, ob die Aufstellung ohne schalltechnische Konflikte möglich ist. In der Untersuchung wurde der Nachweis erbracht, dass mit dem Betrieb der neuen lufttechnischen Aggregate keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind.

2.5 Verkehrsplanung

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Hausacher Straße (Kreisstraße K 5361). Nordöstlich der bestehenden Bushaltestelle existiert bereits eine Zufahrt, die nun für die Erschließung genutzt werden soll. Diese ist in Form einer Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 8,15 m geplant. Sie unterteilt sich in eine 6,65 m breite Fahrbahn (reine Fahrbahnbreit 6,50 m) und einen Gehweg von 1,50 m. An ihrem Ende wird eine Wendeanlage errichtet, die für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

Die Anbindung des Lebensmitteldiscountmarkts erfolgt über die neue Stichstraße. Eine direkte Anbindung an die Hausacher Straße ist nicht möglich. Die 70 geplanten KFZ-Stellplätze, die zwischen dem Marktgebäude und der Hausacher Straße angeordnet sind, werden über eine gemeinsame, 9 m breite Ein- und Ausfahrt an die Stichstraße angebunden. Über sie erfolgt auch die Anlieferung des Markts. Die Anlieferungszone liegt auf der Südwestseite des Marktgebäudes.

Für eine sichere fußläufige Vernetzung wird zum einen eine Zugangsmöglichkeit von Nordwesten im Bereich der Bushaltestelle geschaffen, zum anderen wird auf der Westseite der Stichstraße, auf der marktzugewandten Seite, ein Gehweg angelegt. Von diesem führt eine von der Ein- und Ausfahrt losgelöste fußläufige Anbindung auf das Marktgelände.

Die Erschließungsanlage geht nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Wolfach über. Die Fläche östlich der Wendeanlage soll mittel- bis langfristig ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Die Erschließung ist über die Stichstraße dann bereits gesichert. Es wird keine weitere Zufahrt in die Hausacher Straße erforderlich werden.

Die erforderlichen Sichtdreiecke (70 bei 50 km/h) an der Einmündung der Stichstraße in die Hausacher Straße sind im Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans eingetragen. Sie liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Hausacher Straße.

Im Süden verläuft außerhalb des Geltungsbereichs die Bundesstraße B 294. Gemäß Bundesfernstraßengesetz dürfen entlang Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Diese Anbauverbotszone wird freigehalten.

2.6 Geologische Untersuchungen

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen einer Allgemeinen Baugrunduntersuchung geprüft. Dieses Gutachten, erstellt von Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Oldenburg, in der Fassung vom 07.12.2018 (Anpassung vom 12.07.2021) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 9.

Das Ergebnis zeigt, dass „im untersuchten Bauareal im Bereich der abgeteuften Bohrungen oberflächlich humose Oberböden (Homogenbereich 0) lagern. Auf die humosen Oberböden folgen in der Regel Terrassensande und Terrassenkiese.“

2.7 Altlasten/altlastverdächtige Flächen/schadstoffhaltige Böden

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sägegrün IV“ sind dem Landratsamt Ortenaukreis durch die im Rahmen der „Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtigter Flächen im Ortenaukreis“ zwei im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen bekannt.

Altablagerung Verfüllung Gewerbekanal und Gewinn Sägegrün, Flst.-Nr. - in diesem Falle – 838 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03899

Die Altablagerung wurde im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtigter Flächen im Ortenaukreis“ 1997 erhoben. Demnach wurde der ehemalige Gewerbekanal nach Einstellung der Stromerzeugung im Jahr 1973 bis 1975 vermutlich mit Erdmaterial (aus dem Bau der Festhalle und der Realschule) und Bauschutt verfüllt. Im Vorfeld des Neubaus eines Lebensmittelmarkts mit Außenanlagen wurden bei den durchgeführten Baugrunduntersuchungen anthropogene Auffüllungen (Kies, Sand, Schluff, vermengt mit Bauschutt (Ziegel, Keramik, Glas, Metall) und hausmüllartigen Komponenten) angetroffen, die deutlich erhöhte Schadstoffgehalte aufzeigten. Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. zur Abschätzung, inwieweit evtl. eine Untergrundverun-

reinigung vorliegt, wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis eine Detailuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden im Bereich des verfüllten Gewerbekanal keine Erkundungsmaßnahmen durchgeführt.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen des Ingenieurunternehmens HPC AG vom 27.04.2011 wurde in keiner Beprobung des Grundwassers eine Überschreitung der Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die untersuchten Parameter festgestellt. Nach Prüfung und Wertung der Untersuchungsergebnisse waren aus fachtechnischer Sicht der Altlastenbearbeitung jedoch keine weiteren technischen Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls, insbesondere auf der Grundlage der vorgenannten Untersuchungsergebnisse und gilt für:

- die untersuchten Parameter,
- die untersuchten Bereiche, aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden und
- die aktuelle bzw. die geplante Nutzung als Lebensmittelmarkt mit Außenanlage.

Auf der Grundlage der Erkundungsergebnisse wurde die Gesamtfläche der Altablagerung am 05.05.2011 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“ und des Wirkungspfads „Boden – Mensch“ bewertet. Auf Beweisniveau 3 erfolgte die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“. Die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Es wird in diesem Rahmen auf die Ausführungen zum Thema Bodenschutz hingewiesen.

Altstandort „Tankstelle / E-Werk Wolfach“, Hausacher Straße 13, Grundstücke - in diesem Falle - Teilbereiche der Flst.-Nrn. 838 und 838/4 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03936

Das ehemalige Elektrizitätswerk, das die Wasserkraft des Kanals nutzte, versorgte die Stadt Wolfach von ca. 1890 bis 1973 mit elektrischer Energie. Nachdem die Stromer-

zeugung im Jahr 1973 eingestellt und der Gewerbekanal im Jahr 1973 verfüllt wurde, fun-
gierte das E-Werk Wolfach noch bis 1989 als Stromverteiler und bezog den elektrischen
Strom von der Badenwerk AG. Seit ca. 1965 werden Bereiche des Standorts durch ein
Autohaus genutzt. Die ehemalige E-Werksgebäude wurden über die Jahre teilweise
umgebaut bzw. erweitert. Im Zuge von Umbaumaßnahmen an der Hausacher Straße
wurde der ehemalige straßennahe Bereich mit Abraum aus dem Tunnelbau (B 294 in
Wolfach) verfüllt.

Der Altstandort „Tankstelle / E-Werk Wolfach“ wurde im Rahmen der „Flächendeckenden
Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erhoben und am
28.10.1997 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden -
Grundwasser“ bewertet. Auf Beweinsniveau 1 erfolgte die Einstufung in „Orientierende Er-
kundung“ und die entsprechende Dokumentation im „Fach-Informationssystem Boden-
schutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“.

Eine Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des
Untergrunds bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht
ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit
beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grund-
wasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf
kontaminierten Flächen zu beachten ist.

Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. zur Abschätzung inwieweit evtl. eine Untergrund-
verunreinigung vorliegt, wurde eine „Orientierende Untersuchung“ (Technische Gefahr-
verdachtsuntersuchung) nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)
erforderlich. Das Landratsamt Ortenaukreis beauftragte die Weber Ingenieure, Offenburg,
mit der Erkundung der nutzungsbedingten Verdachtsbereiche der ehem. Tankstelle. Im
Ergebnis konnte für den Altstandort „Tankstelle / E-Werk Wolfach“, nach Durchführung
der „Orientierenden Erkundung“, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads
„Boden – Grundwasser“, der Gefahrverdacht gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-
Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) noch nicht ausgeräumt werden.

Auf der Grundlage der Erkundungsergebnisse wurde der Altstandort am 10.07.2002 beim
Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden
– Grundwasser“ bewertet. Auf Beweinsniveau 2 erfolgte die Einstufung in „Detailunter-

suchung“. Die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Die Einstufung in „Detailuntersuchung“ bedeutet, dass weitere Untersuchungen durchzuführen sind, da die Kenntnisse zum Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ noch nicht ausreichend sind, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können. Beim damaligen Kenntnisstand konnte nicht geklärt werden, ob im Bereich des Altstandorts eine Altlast vorliegt.

Für die erforderliche Durchführung der Detailuntersuchung wurde die Sakosta Euro Consult GmbH, Stuttgart, beauftragt. Im Bereich der nutzungsbedingten Verdachtsbereiche der ehemaligen Tankstelle wurden daraufhin weitere Erkundungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Ergebnis konnte für den Altstandort „Tankstelle / E-Werk Wolfach“, nach Durchführung der Detailuntersuchung, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“, der Gefahrverdacht gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) soweit ausgeräumt werden, dass eine abschließende Bewertung möglich war.

Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls, insbesondere auf der Grundlage des Berichts der Sakosta Euro Consult GmbH, Stuttgart vom 29.03.2004 und gilt für:

- Die untersuchten Schadstoffe,
- die untersuchten Bereiche, aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden und
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Hierzu ist anzumerken, dass in dem ausgewiesenen Teilbereich keine dem LRA bekannten altlastverdächtigen Bereiche lagen und daher hier auch keine technischen Untersuchungen durchgeführt wurden.

Auf der Grundlage der Erkundungsergebnisse wurde der Altstandort am 02.11.2004 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“ bewertet. Auf Beweisniveau 3 erfolgte die Einstufung in „Belassen zur

Wiedervorlage, Kriterium: Gefahrenlage hinnehmbar“. Die Fläche wurde entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Die Einstufung der Altablagerung und des Altstandorts in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der Nutzung zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbeitung kommt aber dann in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Erdarbeiten, weitere Bebauung, Nutzungsänderung in nutzungsrelevanten Bereichen). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem ausgewiesenen Bereich der Grundstücke Flst.-Nrn. 838 und 838/4 auch um einen Teilbereich handelt, der durch ein Autohaus als Fahrzeug-Abstellplatz genutzt wurde. Eine weitere Altlastenrelevanz ergibt sich aber daraus nicht.

Das Thema Altlasten (erhöhte Schadstoffgehalte der vor Ort anstehenden Auenböden, die ursächlich nicht mit einem Altstandort oder einer Altablagerung in Verbindung stehen) 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 m³ herzustellen. Diese Haufwerke sind dann fachgerecht (LAGA PN 98) zu beproben und zu deklarieren damit das Material ordnungsgemäß entsorgt werden kann.“

Die erhöhten Gehalte anorganischer Schadstoffe im humosen Oberboden und Unterböden sind wahrscheinlich durch ehemaligen Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten im Einzugsgebiet der Wolf bzw. der Kinzig verursacht worden.

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 m³ zu rechnen. Bei einem Abtrag von ca. 30 cm fallen ca. 2.000 m³ Humus an. Davon können 500 m³ 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.

2.8 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde im Januar 2020 von der Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Eszenfeld, eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Diese Kampfmittelrisikoprüfung erfolgte durch eine kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung. „Im Plangebiet konnte keine potentielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht kein weiterer Handlungsbedarf (KATEGORIE 1).“

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

2.9 Gewässersituation

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.

2.10 Grundwassersituation

Für das Plangebiet wurde eine Allgemeine Baugrunduntersuchung durchgeführt (Anlage 9). 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. Auf diesem Niveau wird auch die Erdgeschossfußbodenhöhe angeordnet. 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.

2.11 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg besteht für den Innenstadtbereich von Wolfach ein erhebliches Überflutungsrisiko bei größeren Hochwässern. Verursacher dieser Überflutungen ist vor allem das Gewässer I. Ordnung Kinzig. Daher erstellt das Regierungspräsidium Freiburg, Fachreferat Planung und Bau des Landesbetriebs Gewässer (Ref. 53.1), zusammen mit der Stadt Wolfach ein Hochwasserschutzkonzept für den gesamten Innenstadtbereich, um die konkreten Ausuferungsbereiche zu klären und ein Gesamtschutzkonzept festzulegen.

Bei der Schutzkonzepterstellung zeigte sich, dass der Hochwasserschutz für den westlichen Bereich der Innenstadt, zwischen dem Gießenteichwehr und dem Ortsende von Wolfach in Richtung Hausach, mit wenig Aufwand verbessert werden kann. Es reichen

bereits punktuelle Maßnahmen an drei Stellen aus, um im gesamten Bereich West einen Schutz gegen ein HQ100 zum Wohle der Allgemeinheit sicherzustellen. Es handelt sich um den Ersatz bzw. die Erhöhung bestehender Mauern, die Optimierung von Mobilverschlüssen, die Neuerrichtung von Erdwällen, eine Weghöhenanpassung und den örtlichen Neubau einer Mauer.

Dem Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung der Hochwasserschutzmaßnahmen „Wolfach-West“ (s. Planfeststellungsbeschluss vom 04.02.2021 – AZ 62/621 – 691.17 / Ro) wurde stattgegeben. Der geplante Bereich wird zukünftig hochwasserfrei sein. Das Plangebiet stellt dann faktisch kein Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 WG mehr dar und das Verbot nach § 78 Abs. 1 WHG greift nicht mehr. Nach den Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium zeichnet sich ein Baubeginn ab Mitte Juni 2022 ab. Das hängt letztlich noch vom Ausschreibungsergebnis und der Verfügbarkeit von Bauunternehmen ab. Im ersten Schritt würde die Verrohrung der vorhandenen Kanaleinleiter erfolgen, dann die Verfüllung des Kanals.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist Voraussetzung für die Bebaubarkeit des Areals.

Danach wird das Plangebiet nur noch im Katastrophenfall (HQ extrem) auf fast ganzer Fläche überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchläßen.

Aus diesem Grund wurde das Gebiet im zeichnerischen Teil gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

Auf diesen Flächen, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden können, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gelten hier die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in

der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

2.12 Technische Ver- und Entsorgung

2.12.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die Grundstücksentwässerung ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Stadt Wolfach bzw. dem Abwasserzweckverband Hausach abzustimmen.

2.12.1.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Hausacher Straße zugeleitet.

2.12.1.2 Regenwasser

Auf der Rückseite des Marktgebäudes steht eine üppige Grünfläche mit einem sehr sandigen Boden zu Verfügung. Die Dachneigung des Dachs (1,5°) fällt in diese Richtung. Deshalb wird dort eine Versickerungsmulde für das anfallende Dachwasser vorgesehen. Das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche sowie der Rampenzufahrtsfläche wird mittels der Hofabläufe und eines Leitungssystems dem Regenwassersammler DN 700, der direkt durch das Marktgrundstück verläuft, zugeführt.

Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße (Stichstraße) wird ebenfalls dem Regenwassersammler zugeleitet.

2.12.2 Wasserversorgung

Hinsichtlich der Wasserversorgung ist diese sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Wolfach gesichert.

2.12.3 Gasversorgung

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist nicht erforderlich, da Wärmepumpen aufgestellt werden.

2.12.4 Elektrizität

Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine 20 kV-Überlandleitung. Da in diesem Bereich das Marktgebäude errichtet werden soll, muss diese Freileitung verlegt werden. Es ist geplant, sie als Erdkabel entlang der südlichen Grundstücksgrenze im Plangebiet und entlang der Ostgrenze außerhalb des Plangebiets über den Wendehammer der Stichstraße zum bestehenden Gittermast zu führen. Diese Trasse wurde so gewählt, dass das östlich angrenzende Gelände so wenig wie möglich belastet ist.

Aufgrund der erforderlichen Anschlussleistung des Markts ist eine neue kundeneigene Trafostation erforderlich. Diese wird an der Nordostfassades des Marktgebäudes errichtet.

Das Überlandwerk wird sowohl die Anbindung des Markts als auch ein Leerrohr im Gehweg der Stichstraße verlegen.

2.12.5 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.

2.12.6 Abfallentsorgung

Da die Wendeanlage am Ende der geplanten Stichstraße für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend groß dimensioniert ist, können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) in diesem Bereich zur Abholung bereitgestellt werden.

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

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Folgeeinrichtungen

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

3.2 Bodenordnung

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist daher nicht erforderlich.

4. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 8 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.

Aufgestellt: Lahr, 11.05.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin