

Kappis Ingenieure GmbH  
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig  
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de

Fassung vom 2022-06-02  
Projekt Nr.: 2020-028

Anlage: 2  
Fertigung: x

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

---

## Gemeinsame Begründung

**Bebauungsplan : „St. Roman“**  
**in der Fassung der 1. Änderung**  
**mit planungsrechtlichen Festsetzungen und**  
**örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Thomas Geppert

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Die katholische Kirchengemeinde ist Eigentümerin des alten Pfarrhauses St. Roman 11, Flst. Nr. 259/1, Gemarkung Kinzigtal. Die Kirche plant den Verkauf des Gebäudes und der Grundstücksfläche ab der Rundmauer. Für diesen Bereich erfolgte bereits eine Grundstücksteilung.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „St. Roman“ aus dem Jahr 1988. Darin ist das komplette Kirchengrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Das Pfarrhaus steht unter Denkmalschutz.

Derzeit wird das Gebäude im EG von der Kirchengemeinde als Gemeindesaal, im 1. OG als Wohnung genutzt, das DG ist teilweise ausgebaut (1 Zimmer, 1 Bad), wird ansonsten als Speicher genutzt. Zukünftig soll es als reines Wohngebäude genutzt werden.

Diese Nutzung widerspricht der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplans. Da die Grundzüge der Bauleitplanung mit dieser Abweichung von der zulässigen Art der baulichen Nutzung berührt sind, ist eine Befreiung ausgeschlossen.

Aus diesem Grund müssen mittels einer Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Weichen für diese geplante Umnutzung gestellt werden. Dies kann gemäß § 13 a BauGB im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen.

### 1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Um die geplante Umnutzung planungsrechtlich sichern zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „St. Roman“ zum 1. Mal geändert. Diese Änderung erfolgt in einem sog. Deckblattverfahren und durch punktuelle Änderung der Schriftlichen Festsetzungen.



Mit dieser Bebauungsplanänderung und der einhergehenden Umnutzung des Bestands und den erweiterten Möglichkeiten der Grundstücksnutzung kann ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Januar 2007 trat nach der Novellierung des Baugesetzbuchs das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Voraussetzung ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche umfasst. Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 710 m<sup>2</sup> auf. Da die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert bleibt, entsteht keine zusätzlich mögliche Grundfläche. Es werden auch keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „St. Roman“ stehen. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch die Planung nicht berührt werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der 1. Änderung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Planung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten, werden nicht

beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vor. Auf Ziffer 2.3 dieser Begründung wird verwiesen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Die Bebauungsplanänderung erfolgt hinsichtlich des zeichnerischen Teils punktuell in Form eines sog. Deckblatts. Der Geltungsbereich ist unter Anlage 3 dargestellt.

Er umfasst das Grundstück Flst. Nr. 259/1 mit einer Fläche von ca. 710 m<sup>2</sup>.

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen werden zudem punktuell geändert. Diese Änderungen gelten jedoch nur für den Änderungsbereich.

### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück Flst. Nr. 259/1 befindet sich im Eigentum der Kirche und soll an privat veräußert werden.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach/Oberwolfach ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Auszug aus dem FNP:



Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich somit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung). Er wird daher im Wege der Berichtigung zeitnah angepasst (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

## **2. Inhalt der Planänderung**

**Gegenstand dieser 1. Änderung ist der gemeinsame zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „St. Roman“, der mittels eines Deckblatts überlagert wird. Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden zudem für diesen Änderungsbereich punktuell geändert.**

**Diese 1. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „St. Roman“ als auch auf die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 14.12.1988.**

**Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt punktuell in Form eines Deckblatts.**

**Die Schriftlichen Festsetzungen werden nur für den Änderungsbereich (Deckblatt) in einzelnen Punkten geändert, ergänzt bzw. aufgehoben.**

### **2.1 Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts**

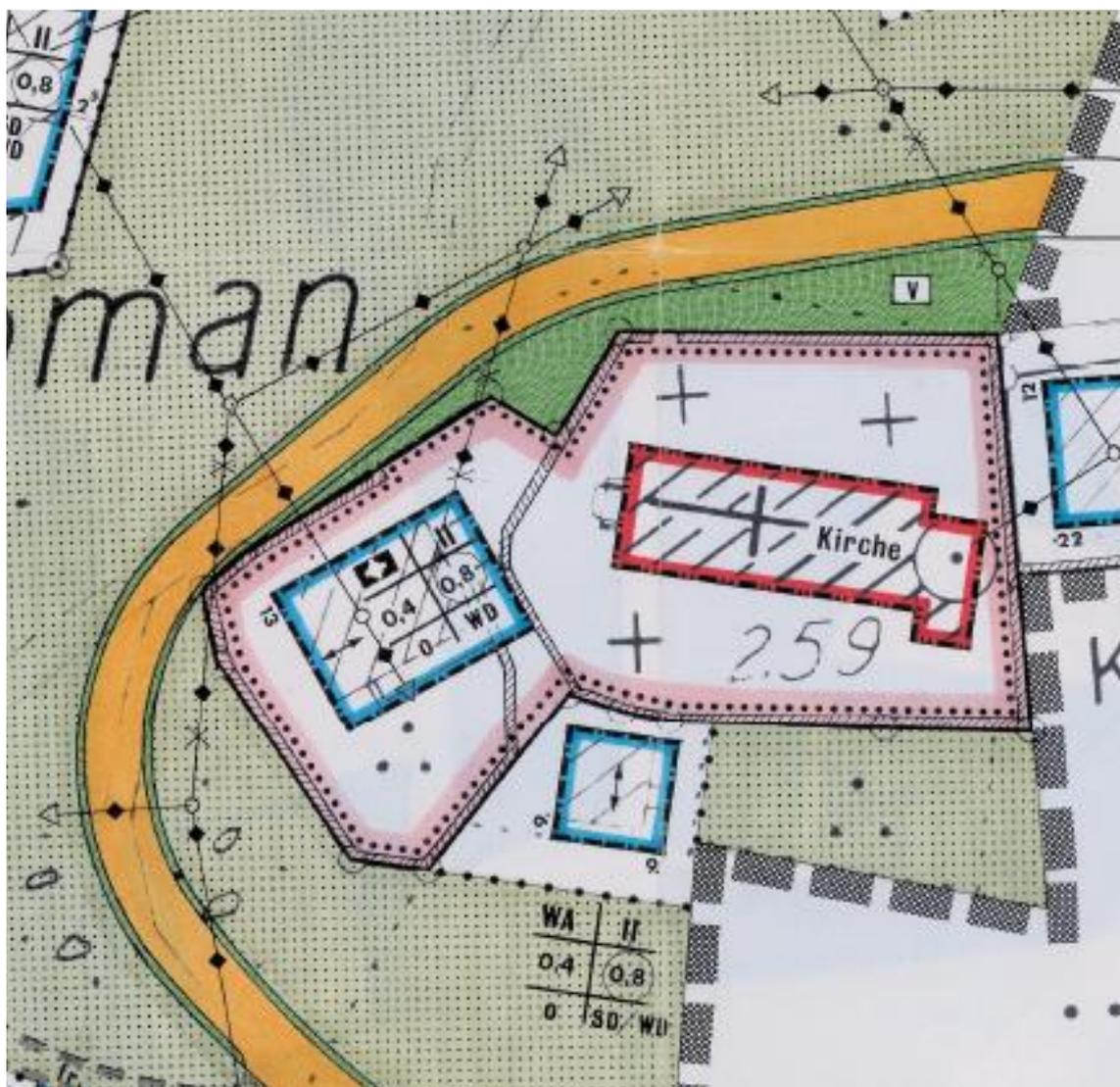
Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich wird von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Das bis dato zwischen Baufläche und Straße ausgewiesene Verkehrsgrün entfällt in diesem Bereich. Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet.

Das eng gefasste Baufenster wird großzügiger gefasst, um mehr Spielraum, auch bei der Errichtung von Nebenanlagen, zu schaffen.

Die übrigen Parameter der Grund- und Geschossflächenzahl, der maximalen Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise und der Dachform bleiben unverändert.

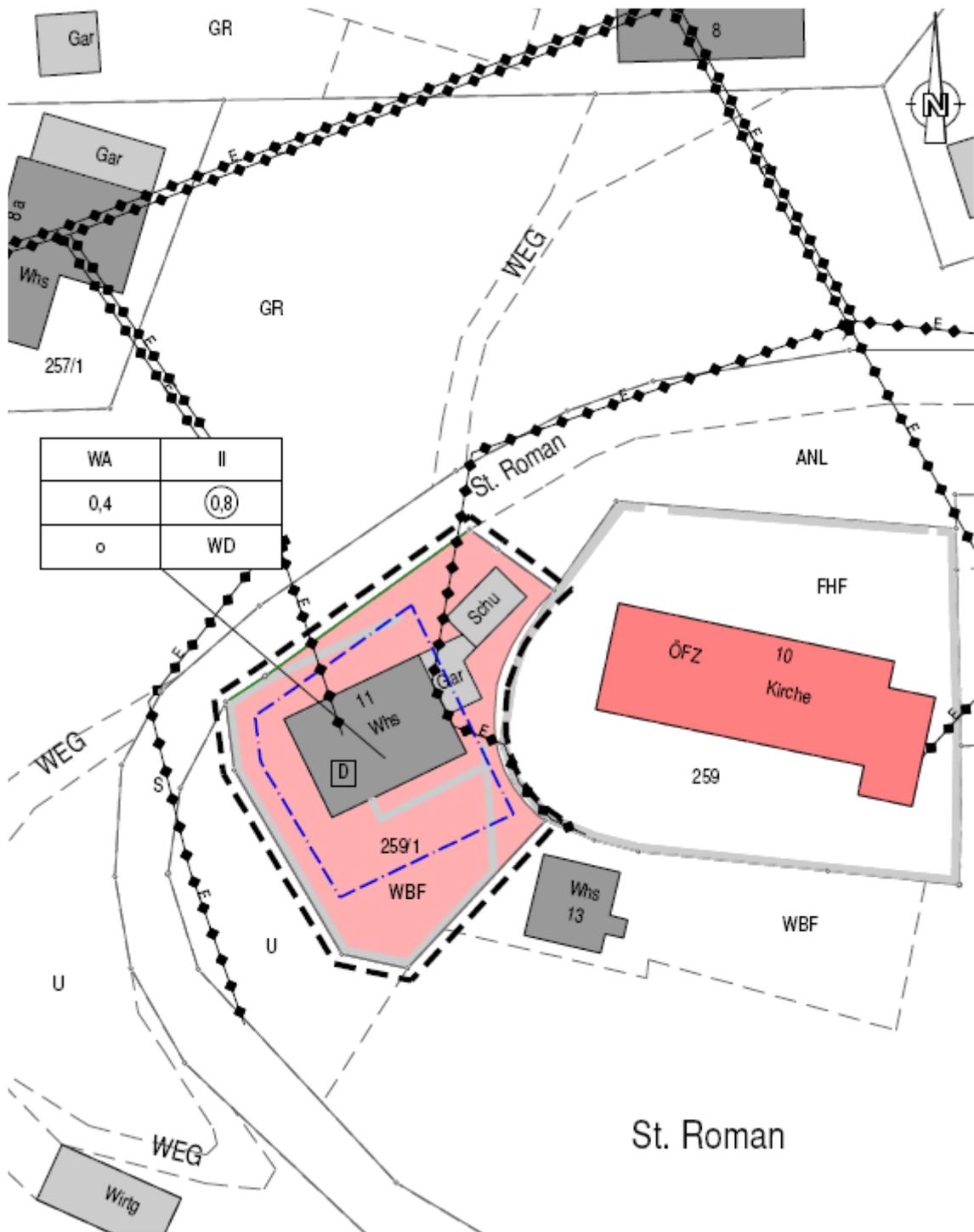


**Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan  
(Stand Aufstellung)**





**Geplante Änderung  
 (Deckblatt)**



## **2.2 Punktuelle Änderung/Ergänzung/Aufhebung der rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich**

### **2.2.1 Stellplätze und Garagen/Carports**

Die Standorte der Stellplätze, Garagen oder Carports sollen künftig frei wählbar sein. Es werden keine Standorte mehr vorgegeben. So kann eine größere Freiheit bei der Gestaltung und Nutzung des Grundstücks erreicht werden.

Lediglich hinsichtlich der Lage werden Mindestabstände für Stellplätze und Garagen/Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche definiert.

### **2.2.3 Beleuchtung**

Die im Umweltbeitrag vorgeschlagene Festsetzung zur Beleuchtung, die als Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahme dient, wurde neu eingefügt.

### **2.2.4 Fassadengestaltung, Gestaltungsvorgaben für Garagen und ihre Vorplätze**

Auf diese tiefgreifenden Regelungen wird verzichtet, um die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten zu erweitern. Hier erfolgt eine Gleichstellung der Regelungsintensität mit neuen Bebauungsplänen in Wolfach.

## **2.3 Umwelt/Artenschutz**

### **2.3.1 Umweltbeitrag**

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Daher wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der unter Anlage 5 Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist. Darin wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) untersucht.

Basierend auf dem Ergebnis wurde ein Vorschlag für eine Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs erarbeitet, die in diese Bebauungsplanänderung eingearbeitet wurde. Bei der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahme handelt es sich um eine Festsetzung zur Beleuchtung.

Zudem wird empfohlen, Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von < 10° extensiv zu begrünen. Die Begrünung soll mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

Die geltenden grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin rechtskräftig.

### **2.3.2 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 Potentialabschätzung bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, ob aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Deshalb wurde der Artenschutz von Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben untersucht. Auf die Stellungnahme zum Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG in der Fassung vom 02.06.2022 wird verwiesen. Sie ist unter Anlage 6 Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Das Ergebnis zeigt, dass keine Konflikte mit dem Artenschutz im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

## 2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt folgendes ausgewiesene Kulturdenkmal nach § 2 DSchG:

▪ **St. Roman 11 (Flst. Nr. 259/1, neu gebildet)**

Pfarrhaus, 1785 (Türsturz). Zweigeschossiges Steingebäude, zum Teil Eckquaderung, nach vorne ganzer Walm, nach hinten Krüppelwalm, Biberschwanzdach, Talseite verschindelt, Garagenanbau links.

Dieses Kulturdenkmal ist im Deckblatt zum zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB).

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 84.2 – Operative Archäologie (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.

## 2.5 Landwirtschaft

Von den im Umfeld des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren. Diese Flächen werden durch die Bebauungsplanänderung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung zusätzlich eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

## 2.6 Verkehrssituation/Abfallentsorgung

Die Erschließung des Änderungsbereichs und somit auch die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Straßenzüge. Die vorhandenen Grenzverläufe der öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert bestehen.

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 „St. Roman“ zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

## 2.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Leitungsnetze im öffentlichen Raum werden durch diese Bebauungsplanänderung in ihrem Bestand nicht berührt.

Die Lage der vorhandenen Stromleitungen wurde aktualisiert.

## 2.8 Altlasten

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind der Stadt Wolfach keine Altlasten bekannt.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, Teer ...) 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.

## 2.9 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. dieser Änderung keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Der Stadt Wolfach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten nicht auf.

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

### **3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.1988 werden punktuell geändert. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang 1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 4 dieser 1. Bebauungsplanänderung). Sie gelten **nur für den Änderungsbereich des Deckblatts**.

Die Änderungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil erfolgen im sog. „Deckblattverfahren“. Für den Änderungsbereich werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans überlagert (Deckblatt unter Anlage 3).

Im Rahmen dieser 1. Bebauungsplanänderung wurden die B-Grunddaten im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil aktualisiert.

Die übrigen Flächen und die zugehörigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig (Stand Aufstellung des Bebauungsplans).

### **4. Umweltverträglichkeit**

Der Änderungsinhalt ermöglicht eine Umnutzung des Bestands sowie eine bessere Nutzbarkeit des Grundstücks und bildet somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert bleibt, entsteht keine zusätzlich zulässige Grundfläche. Daher können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die geltenden grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin rechtskräftig.

## **5. Auswirkungen**

### **5.1 Infrastruktur**

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

### **5.2 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich. Das neue Grundstück Flst, Nr, 259/1 wurde über einen Fortführungsnachweis gebildet.

### **5.3 Kosten**

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans sowie für die Fachbeiträge Arten- und Naturschutz.

### **5.4 Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung**

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt in Form von Hausanschlussleitungen.

## **6. Nachrichtlich übernommene Hinweise**

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

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) eingesehen werden.

### **6.2 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, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Lahr, 02.06.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin