

 **Stadt Wolfach**
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

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. **Rechtsgrundlagen**

1.1 **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

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 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

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. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich Backshop/Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.125 m².

Als Kernsortiment werden Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke) bestimmt, als Randsortimente sind alle anderen Sortimente zu sehen. Die zentrenrelevanten Randsortimente - siehe hierzu Sortimentsliste unter Ziffer 5 - müssen auf maximal 20 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit 257,50 m+NN darf um maximal 0,20 m unter- oder überschritten werden.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebene Gebäudehöhe von 7,24 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, darf maximal um 0,50 cm unter- oder überschritten werden.

Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima) sowie Anlagen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, dürfen die Gebäudehöhe überschreiten.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.2.1 Offene Bauweise

Es sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie/Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Stellplätze dürfen nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) erstellt werden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Anordnung ist nicht verbindlich.

2.5 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.5.1 Bei den Verkehrsflächen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Abweichungen von der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Profilgestaltung sind zulässig.

2.5.2 Zufahrten in das Sondergebiet sind nur über die im zeichnerischen Teil eingezeichnete neue Erschließungsstraße zulässig.

- 2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.6.1 Versickerungsmulde.** Die Fläche der Versickerungsmulde ist als Grünfläche mit standortgerechter Wiesenmischung anzulegen und zu pflegen.
- 2.6.2 Beleuchtung.** Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen auch im Innenbereich ist eine insekten- / fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen. Es sind „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV-Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Ebenso ist eine Beleuchtung der angrenzenden Wiesenflächen zu vermeiden.
- 2.6.3 Belagsflächen.** Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von $\leq 0,7$ nicht überschreiten.
- 2.6.4 Baufeldräumung.** Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogel-Arten (in der Regel von September bis Februar) erfolgen, damit keine Nester und Gelege von Boden-, Gebüsch- und Baumbrütern zerstört werden.
- 2.6.5 Anbringen von Nistmöglichkeiten.** Am neuen Gebäude sind mindestens 5 Nistmöglichkeiten für Halbhöhlenbrüter und Haussperlinge anzubringen. Die Nistkästen sind alle 2 Jahre zu reinigen und auf ihre Funktion zu kontrollieren, ggf. bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen.

- 2.7 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung/Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 2.7.1** Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind zu asphaltieren.
- 2.7.2** Der Nachweis, dass die konkrete Nutzung keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft verursacht, sowie der Einhaltung der Maßnahmen gemäß Lärmgutachten Anlage 10.1 Kapitel 9 ist in den jeweiligen Bauvorlagen durch eine schalltechnische Untersuchung zu führen.
- 2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 2.8.1 Pflanzgebote Parkplätze.** Je 5 Stell- und Parkplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumscheibe muss min. 4x2 m groß sein. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 2.8.2 Eingrünung.** Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf einer Länge von min. 50 Metern mind. zweireihige Gehölzgruppen aus Sträuchern und Laubbäumen der Pflanzliste unter Ziffer 6 anzulegen und qualifiziert zu pflegen.
- 2.8.3 Grünflächen.** Grünflächen sind mit zertifiziert autochthonem Saatgut einzusäen und als Grünflächen dauerhaft zu pflegen.

2.8.4 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

- a) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind die Bestimmungen des NatSchG zu beachten. Es dürfen ausschließlich laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste unter Ziffer 6 gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Hügel- und Bergland.
- b) Bäume sind in Baumquartieren (Mindestvolumen: 12 m³, Mindestmaß der Öffnung: 8 m², Mindestdiefe: 1,5 m) zu pflanzen.
- c) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- d) Für Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

2.8.5 Neu zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher. Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2.9 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

2.9.1 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.

2.10 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs unter den Ziffern 2.6.1 - 2.6.3, 2.8 und 3.2 sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokontofläche „Stadtwald Moosenwald“ – 101.461 Ökopunkte) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung des Gesamtplangebiets entstehen, zuzuordnen.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform/-neigung

Zugelassen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5°.

3.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind **insektenfreundlich** zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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/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 Gewann 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 Untergrundverunreinigung vorliegt, wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis eine Detailuntersuchung durchgeführt. Hierbei wurden im Bereich des verfüllten Gewerbekanals 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 Stromerzeugung im Jahr 1973 eingestellt und der Gewerbekanal im Jahr 1973 verfüllt wurde, fungierte 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 Beweisniveau 1 erfolgte die Einstufung in „Orientierende Erkundung“ und die entsprechende Dokumentation im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- 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 Grundwasser 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 Untergrundverunreinigung vorliegt, wurde eine „Orientierende Untersuchung“ (Technische Gefahrverdachtsuntersuchung) 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 Beweisniveau 2 erfolgte die Einstufung in „Detailuntersuchung“. 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 Altlastenver-

ordnung (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 Wirkungspfad „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 Unterboden 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.

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

Anstrebung 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.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
- 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 Leitungsgräben 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 84.2 – 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.

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.

4.7 Empfehlung Dachbegrünung

Dachflächen, die nicht von Photovoltaikanlagen bedeckt sind, sollen begrünt werden. Die Begrünung soll extensiv mit Gräsern, Kräutern und / oder Sedum-Arten durchgeführt werden.

5. Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none">– Bastel-, Geschenkartikel und Kunstgewerbe– Bekleidung aller Art, Lederbekleidung, Tag- und Nachtwäsche, Miederwaren– Blumen– Bücher/Druckerzeugnisse– Drogeriewaren inkl. Hygieneartikel, Körperpflegeartikel– Elektroartikel ohne Großgeräte– Foto, Video, Ton- und Bildträger, Bilder/Bilderrahmen– Gardinen und Zubehör– Glas, Porzellan/Keramik, Devotionalien– Haus- und Heimtextilien (inkl. Bettwäsche und Bettwaren), Stoffe, Nähzubehör– Hausrat/Haushaltwaren– Hohl- und Stahlwaren– Kosmetika, Parfum etc.– Kürschnerwaren– Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Modewaren, Hüte, Schirme– Lederwaren– Musikalien– Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (ohne Getränkegroßgebände)	<ul style="list-style-type: none">– Bade- und Sanitäreinrichtungen und Zubehör– Bauelemente, Baustoffe– Beleuchtungskörper– Beschläge, Eisenwaren– Bodenbeläge, Teppiche– Boote und Zubehör– Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse– Büromöbel– Campingartikel, Zelte, Zubehör– Computer– Elektrogroßgeräte– Erde, Torf– Farben, Lacke– Fliesen– Fahrzeuge aller Art (inkl. Fahrräder) und Zubehör– Gartenhäuser, -geräte– Getränkegroßgebände– Gitter– Herde, Öfen– Holz, Naturhölzer– Installationsmaterial (Elektro und Sanitär)– Kinderausstattung, Kinderwagen, Kindersitze u.ä. (ohne Kinderbekleidung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Optik und Akustik - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Briefmarken - Pharmazeutika (Apothekerwaren) - Reformwaren - Schmuck, Gold- und Silberwaren - Schuhe und Zubehör, Furnituren - Spielwaren - Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgeräte) - Tonträger/Bildträger (bespielte und unbespielte) - Uhren - Unterhaltungselektronik (braune Ware), Telekommunikationsgeräte/ Handys etc. - Wasch- und Putzmittel - Waffen, Jagdbedarf - Zeitschriften/Zeitungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kfz und Zubehör - Küchen, Badeinrichtungen - Möbel, Gartenmöbel - Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzgefäße - Rollläden, Markisen - Werkzeuge, Gartenmaschinen, Maschinen, Maschinenzubehör - Zäune - Zooartikel/Tiernahrung, Tierpflegeprodukte

6. Pflanzliste

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Große Laubbäume (Höhe >20 m)

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>allergen</i>
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>giftig!</i> ¹
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>giftig!</i>

Große Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>allergen</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn	<i>giftig!</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>giftig!</i>
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>giftig!</i>
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn	<i>giftig!</i>
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>giftig!</i>

Obstbäume

Schling- und Kletterpflanzen

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde	benötigt Kletterhilfe
<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete	benötigt Kletterhilfe
<i>Clematis spec.</i>	Clematis	Selbstklimmer
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>giftig!</i> einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite-Selbstklimmer
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie	benötigt Kletterhilfe
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein	laubabwerfend für sonnenseitige Wände; 2 Arten sind Selbstklimmer
<i>Rosa-Sorten</i>	Rosen-rankende Sorten	benötigt Kletterhilfe
<i>Vitis vinifera cult.</i>	Weinreben-Sorten	benötigt Kletterhilfe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	<i>giftig!</i> benötigt Kletterhilfe

¹ Quelle: GUV-Informationen: Giftpflanzen beschauen, nicht kauen.

Empfohlene Pflanzenarten für die Dachbegrünung

Gräser u.a.

<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Carex flacca</i>	Blaugrüne Segge
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel
<i>Koeleria glauca</i>	Blaugrünes Schillergras
<i>Melica ciliata</i>	Wimper-Perlgras
<i>Phleum phleoides</i>	Steppen-Lieschgras

Kräuter u.a

<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Campanula-Arten</i>	Glockenblume
<i>Dianthus-Arten</i>	Nelken
<i>Sedum-Arten</i>	Fetthenne (für eine schnelle Deckung)
<i>Thymus-Arten</i>	Thymian

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Aufgestellt: Lahr, 27.07.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin