



Gemeinde Oberwolfach
Rathausstraße 1
77709 Oberwolfach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : „Grünach“

**in der Fassung der 5. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Oberwolfach,

Planer:

Bürgermeister:

Matthias Bauernfeind

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Die Gemeinde Oberwolfach hat den Bebauungsplan „Grünach“ im Jahr 1980 aufgestellt. Er wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert. Im Rahmen der 3. Änderung im Jahr 2002 erfolgte eine tiefergreifende Überarbeitung.

Nun liegt der Verwaltung ein konkretes Bauvorhaben zum Ausbau des Dachspitzes vor. Die bestehende Gaube soll zur Schaffung von Wohnraum im 2. Dachgeschoss erhöht werden. Diese Planung wird über die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften nicht abgedeckt. Im Rahmen der 4. Änderung wurde der Gestaltungsspielraum bei Dachausbau deutlich erweitert. Da es sich bei dem vorliegenden Bauvorhaben jedoch um eine zweigeschossige Gaube handelt, widerspricht diese der zulässigen Höhe und sie überschreitet zudem den vorhandenen First.

Da zur Verfügung stehenden Wohnflächen knapp sind, ist die Gemeinde Oberwolfach bestrebt, insbesondere Bauabsichten im Bestand zu unterstützen. Deshalb hat der Gemeinderat beschlossen, das Thema Dachausbau im Rahmen dieser 5. Änderung noch weiter zu lockern.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Durch die weitere Öffnung der Möglichkeiten für den Dachausbau bei den Bestandsgebäuden kann die Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung gestärkt werden.

Diese 5. Bebauungsplanänderung erfolgt in einem sog. Deckblattverfahren für den gemeinsamen zeichnerischen Teil und durch punktuelle Änderung der Schriftlichen Festsetzungen. Sie gelten jeweils für den gesamten Geltungsbereich. In diesem Zuge wird der zeichnerische Teil unter Berücksichtigung aller erfolgten Änderungen digital neu aufgebaut. Dies trägt zu einer deutlichen Vereinfachung in der Handhabung bei.

Da der Inhalt dieser Änderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird das Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. Seitdem ist es möglich, gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen oder zu ändern.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt oder geändert werden, wenn in ihm eine zusätzliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Da die festgesetzten Grund- bzw. Geschossflächenzahlen unverändert bleiben, entsteht keine zusätzliche Grundfläche. Es werden auch keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung „Grünach“ stehen. Daher ist die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dafür 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. Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei dieser Änderung die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Änderung 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 Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richt-

linie oder Vogelschutz-Richtlinie), die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützt sind, werden nicht beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b 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

Gegenstand dieser 5. Bebauungsplanänderung ist der gesamte Geltungsbereich.

Abgrenzung des Geltungsbereichs:



1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei dem Baugebiet „Grünach“ handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Daher liegen lediglich die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Eigentum der Gemeinde Oberwolfach.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Grünach“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als bestehende Mischbaufläche bzw. bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die Flächen, die im Rahmen der 1. und 2. Änderung als Bauflächen nachträglich in den Geltungsbereich aufgenommen wurden, sind als Waldflächen ausgewiesen. Die Abgrenzung des Flächennutzungsplans ist jedoch nicht parzellenscharf.

Diese Bebauungsplanänderung kann als aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden (Zweistufige Bauleitplanung).

2. Inhalt der Planänderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Grünach“ erstreckt sich sowohl auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil, als auch auf die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen.

Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt für den gesamten Geltungsbereich in Form eines Deckblatts. Er wird in diesem Zug digitalisiert.

Die Schriftlichen Festsetzungen werden ebenfalls für den gesamten Geltungsbereich geändert, in punktueller Form.

2.1 Änderung in Form eines Deckblatts für den gesamten Geltungsbereich

Der rechtskräftige zeichnerische Teil, der nur in Papierform vorliegt, sowie die erfolgten Änderungen in Form von Deckblättern wurden auf Basis der aktuellen Katasterdaten digitalisiert. Hierbei erfolgten geringfügige Anpassungen an die tatsächliche Situation, insbesondere an bestehende Grenzverläufe oder an genehmigte Bauanträge.

Zudem wurden aufgrund der Änderungen im Textteil die ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen - Garagen/Carports herausgenommen.

Nachrichtlich neu aufgenommen wurden die erforderlichen Sichtdreiecke sowie die Kennzeichnung der Flächen, die im Fall eines 50- oder 100-jährigen Hochwasserereignisses bzw. im Katastrophenfall überflutet werden.

2.1.1 Generelle Änderung in den Nutzungsschablonen

Die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil wurden hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse angepasst. Die nicht mehr rechtmäßige Festsetzung mit I+D wurde auf maximal II Vollgeschosse in der Zulässigkeit geändert. Zudem wird der Widerspruch bei der derzeit als zweigeschossig festgesetzten Bebauung aufgehoben. In den Bebauungsvorschriften ist die zweigeschossige Bebauung als II+D aufgeführt. Analog wird dies zu drei Vollgeschossen aufgelöst.

Da sich die Veranlagung der Grundstücke auf die festgesetzte Geschossflächenzahl bezieht, ist diese Änderung beitragsrechtlich nicht relevant. Es wird keine Beitragsnacherhebung ausgelöst.

Zudem konnten nun im digitalisierten zeichnerischen Teil die Änderungen aus dem 4. Änderungsverfahren in die Nutzungsschablonen eingearbeitet werden. Bis dato lagen hier abweichende Regelungen zwischen Bebauungsvorschriften und Plan hinsichtlich Wandhöhe und Dachform/-neigung vor. Die Bebauungsvorschriften trafen „unabhängig vom Eintrag in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil“ geänderte Vorgaben.

2.2 Änderung/Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 4. Änderung werden punktuell geändert/ergänzt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind alle Änderungen und Ergänzungen in roter Schrift dargestellt.

2.2.1 Bauplanungsrechtlicher Teil

Gebäudehöhen § 5 (1)

Hier erfolgte die Anpassung der Zahl der Vollgeschosse unter Auflösung des Zusatzes „+ D“, analog der Anpassung in den Nutzungsschablonen.

Garagen, Carports und Stellplätze § 7

In den rechtskräftigen Festsetzungen finden sich hierzu strenge Regelungen, die nun aufgehoben werden sollen. Der Standort von Garagen und Carports ist derzeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf die hierfür ausgewiesenen Flächen beschränkt. Künftig sollen sie auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden, mit Ausnahme der Grünflächen. Die dargestellten Flächen für Nebenanlagen – Garagen/Carports wurden aus dem zeichnerischen Teil herausgenommen.

Nebenanlagen § 10

Analog der Öffnung der Regelungen für Garagen, Carports und Stellplätze werden künftig Nebenanlagen ebenfalls unabhängig von ihrer Kubatur außerhalb der ausgewiesenen Bau- fenster zugelassen.

neu: Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung § 10a

Hier erfolgt die schriftliche Festsetzung zu den im zeichnerischen Teil nachgetragenen Sichtfeldern an den Straßeneinmündungen. Sie sind zur Erhaltung der freien Verkehrsüber- sicht von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante frei- zuhalten.

neu: Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete) § 10b

Große Teile des Geltungsbereichs werden bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (50- oder 100-jährig) bzw. bei Extremereignissen (HQ extrem) überflutet. Die betroffenen Flächen sind im Deckblatt zum zeichnerischen Teil dargestellt. 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.

2.2.2 Bauordnungsrechtlicher Teil (örtliche Bauvorschriften)

Dächer § 1 (4)

Wesentliche Änderung der örtlichen Bauvorschriften bildet die erneute Erweiterung der Möglichkeiten im Dachausbau. Künftig gilt eine pauschale Regelung, die nur noch die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, dachfirstübergreifende Dachaufbauten und Wiederkehre) sowie den Abstand zu den Giebelseiten regelt. Die Dachform und Dachneigung der Aufbauten kann bei Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe frei gewählt werden.

Einfriedigungen § 3

Auch für die Gestaltung der Einfriedigungen gelten eng gefasste Regelungen, vor allem hinsichtlich der Höhe bei Einfriedigungen aus festen Materialien. Hier ist die Höhe im seitlichen und rückwärtigen Bereich auf maximal 1,50 m beschränkt. Die Erfahrung zeigt, dass der Wunsch auf Privatsphäre sehr groß ist und deutlich höhere Einfriedigungen errichtet wurden. Daher wird dies nun freigegeben. Künftig gelten hier die Regelungen des Nachbarrechts.

2.3 Umwelt/Artenschutz

2.3.1 Umweltbelange

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.

Im Folgenden wird anhand einer kurzen Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter geprüft, inwieweit sich die Änderungen des Bebauungsplans auf die Umweltbelange auswirken. Die Änderungen des Bebauungsplans sind in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben.

Im Hinblick auf die Umweltbelange sind folgende Punkte relevant:

- Öffnung der Regelungen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, die künftig unabhängig von ihrer Kubatur auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster errichtet werden können
- Erweiterung der Möglichkeiten des Dachausbaus
- Die Höhenbeschränkung der Einfriedung mit festen Materialien entfällt
- Darstellung der hochwassergefährdeten Bereiche und Übernahme von Vorgaben zum Hochwasserschutz in den Bebauungsplan

Schutzgut Mensch

Von den Änderungen des Bebauungsplans sind keine naherholungsrelevanten Einrichtungen betroffen. Bauliche Veränderungen am Gebäude oder die Neuerrichtung baulicher Anlagen können zu vorübergehenden baubedingten Lärmbeeinträchtigungen führen, die jedoch, bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, nicht als erheblich einzustufen sind.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Wolf (s. Schutzgut Wasser). Zur Vermeidung von möglichen nachteiligen Schäden für den Menschen ist eine hochwasserangepasste Bauweise und Planung zwingend erforderlich (s. auch Ziffer 2.6).

Schutzgut Tiere Pflanzen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord. Es finden sich keine weiteren Schutzgebiete nach BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs liegen in einem Abstand von ca. 100 m zwei gesetzlich geschützte Biotope (*Magerwiese östlich Grünach* und *Auwaldstreifen an der Wolfach N Wolfach*). Diese werden von der Änderung nicht berührt.

Der Geltungsbereich ist größtenteils Wohngebiet mit bestehenden Einzel-/Doppelhäusern und Gartenanlagen. Die Festsetzungen zur Grünordnung aus dem alten Bebauungsplan (u. a. Pflanzgebote, öffentliche und private Grünflächen) bleiben erhalten. Von der Errichtung von Nebenanlagen sowie Garagen/Carports außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenzen sind hauptsächlich private, gärtnerisch genutzte Grundstücke betroffen. Dies führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut sofern keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind (s. Ziffer 2.3.2). Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Boden

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch die bestehende Bebauung geprägt. Auch bei den nicht versiegelten Böden handelt es sich um anthropogen überprägte Böden im Innenbereich. Durch die Möglichkeit, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zu errichten, kann sich die Versiegelung im Gebiet im Vergleich zum derzeitigen Bestand erhöhen, was zu Auswirkungen auf den Wasserkreislauf (Oberflächenabfluss) führen kann (s. auch Schutzgut Wasser).

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich für das Schutzgut Boden erforderlich. Die Vorgaben der Bodenschutzgesetze (BodSchG, LBodSchAG) sowie das Merkblatt „Bauleitplanung“ vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind zu beachten.

Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Talau der Wolf, die im Westen und Südwesten in einem Abstand von ca. 20-40 m verläuft. Das Plangebiet liegt fast vollständig im Überschwemmungsgebiet der Wolf und wird gemäß Hochwassergefahrenkarten nicht nur bei HQ 100 und HQ extrem, sondern bereits bei einem 50-jährigen Hochwasserereignis in einer Tiefe von 1,30 m überflutet. Ein Hochwasserschutz für das Gebiet besteht lediglich für ein 10-jähriges Hochwasserereignis. Aus diesem Grund müssen die betroffenen Flächen im Deckblatt zum 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 werden. Auf dieser Fläche, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQ extrem)“ überflutet werden kann, 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. Siehe hierzu die neue Festsetzung unter § 10b der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die Standorte für Garagen/Carports und Nebenanlagen auf den Grundstücken freigegeben werden. Um die Hochwassersituation nicht weiter zu verschärfen, sollte sich die flächige Überbauung des Gebiets im Vergleich zum Bestand dadurch nicht erhöhen. Sämtliche Änderungen des Bestands erfordern eine Ausnahmegenehmigung. Ausnahmen sind nur dann im Einzelfall möglich, wenn das Bauvorhaben

- den Hochwasserrückhalt nicht oder nur kaum beeinträchtigt und der verlorengegangene Rückhalteraum ausglichener wird,
- den Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser nicht verschlechtert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt,
- an das Hochwasserrisiko angepasst ist (hochwasserangepasstes Bauen).

Bei jeder Veränderung ist im Rahmen des Bauantrags zwingend nachzuweisen, dass das durch einen Neubau ggf. verlorengelassene Retentionsvolumen auf dem jeweiligen Grundstück ausgeglichen wird. Eine Verschärfung der Hochwassersituation darf in keinem Fall eintreten. Im Gegenteil sollte geprüft werden, ob durch geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) die Hochwassergefahr für das Gebiet entschärft und verbessert werden kann.

Schutzgut Klima

Die Änderungen des Bebauungsplans führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Erweiterung der Möglichkeit des Dachausbaus sowie die Neuerrichtung von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baufenster wird sich voraussichtlich nicht wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Einfriedungen werden insbesondere im Vorgartenbereich raumwirksam und können sich hier auch negativ auf das Ortsbild im Baugelände auswirken. Eine Begrenzung der Höhe der Einfriedung auf 1,0 m im Vorgartenbereich ist daher sinnvoll und sollte, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, aus grünplanerischer Sicht beibehalten werden.

2.3.2 Artenschutz

Im Rahmen von Planungen, die einen Eingriff in Lebensräume nach sich ziehen können, ist zu prüfen, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden. Dabei sind alle europarechtlich geschützten Arten, besonders geschützte und streng geschützte Arten zu betrachten. Außerdem werden in der Regel die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie in die Prüfung einbezogen. Dies gilt auch für diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Für die Untersuchung der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine „Artenschutzrechtliche Abschätzung“ (BIOPLAN 2024) in Auftrag gegeben.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens wird im Folgenden zitiert:

„Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive Vorortbegehungen sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten) und Säugetiere (Fledermäuse) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen notwendig.“

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit.

Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird damit für die folgenden Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für das geplante Vorhaben bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

Sollten Anpassungen weiterer Dachgauben im Geltungsbereich geplant sein, ist für diese jeweils ebenfalls eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchzuführen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen erforderlich.“

Die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen:

- Vermeidungsmaßnahme VM 1 – Bauzeitenbeschränkung
- Vermeidungsmaßnahme VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten
- Vorsorgemaßnahme VoM 1 – Fledermauskästen
- Ökologische Baubegleitung
- Anpassungen weiterer Dachgauben

2.4 Verkehrssituation/Abfallentsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Bestand, der vollständig über die Straße Mühlegrün erschlossen ist.

An den öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keine Änderungen, so dass sie in ihrem Bestand dargestellt sind.

In den Einmündungsbereichen wurden die erforderlichen Sichtdreiecke geprüft. Sofern sie außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wurden sie im Deckblatt zum zeichnerischen Teil nachrichtlich nachgetragen.

Die Grundstücksbesitzer/Bewohner können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.

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

2.5 Gewässersituation

Westlich des Plangebiets verläuft außerhalb des Geltungsbereichs die Wolf. Auch der erforderliche Gewässerrandstreifen liegt außerhalb.

2.6 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für das Gesamtgebiet nur für ein 10-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

Auf einem Großteil der Grundstücke kann es bei einem 50- bzw. 100-jährigen Hochwasserereignis oder im Katastrophenfall (HQ extrem) zu Überflutungen kommen.

Aus diesem Grund wurden die betroffenen Flächen im Deckblatt zum 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 dieser Fläche, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen (HQ extrem)“ überflutet werden kann, 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.

Siehe hierzu die neue Festsetzung unter § 10b der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden die Standorte für Garagen/Carports und Nebenanlagen auf den Grundstücken freigegeben. Im Rahmen des Bauantrags muss nachgewiesen werden, dass das durch den Bau verlorengelassene Retentionsvolumen auf dem jeweiligen Grundstück ausgeglichen wird. Öffentliche Flächen stehen hierfür nicht zur Verfügung. Dies wurde bereits in der Vergangenheit so gehandhabt. Eine Verschärfung der Hochwassersituation darf in keinem Fall eintreten.

2.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Leitungsnetze im öffentlichen Raum (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation) werden durch diese Bebauungsplanänderung in ihrem Bestand nicht berührt.

2.8 Altlasten

Hinweise zu möglichen Altlasten/Altlastverdachtsflächen im Gesamtgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen nicht vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) 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 bestehende Baugebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Gemeinde Oberwolfach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Baugebiet vor.

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

3. Gemeinsamer zeichnerischer Teil / Bebauungsvorschriften

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ für den gesamten Geltungsbereich geändert – Deckblatt unter Anlage 3.

Die Schriftlichen Festsetzungen werden ebenfalls punktuell überarbeitet. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden sie in roter Schrift auf Basis der rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 4. Änderung dargestellt. Sie gelten analog auch für den gesamten Geltungsbereich.

4. Umweltverträglichkeit

Beim Inhalt dieser Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die zur Nachverdichtung innerhalb des Bestandsgebiets beiträgt. Da die Grund- bzw. Geschossflächenzahl nicht geändert wird, entsteht keine zusätzlich zulässige Grundfläche. Deshalb können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden und gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die rechtskräftigen grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

Der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

5.2 Bodenordnung

Das Baugebiet ist ein Bestandsgebiet, die Grundstücke sind gebildet. Mögliche Grenzverschiebungen können durch einen Veränderungsnachweis umgesetzt werden. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5.3 Kosten

Durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans werden Planungskosten für das Änderungsverfahren sowie für die Fachbeiträge Arten- und Naturschutz hervorgerufen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

6.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bauleitplanung“

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen.

6.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Oberwolfach 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.

6.3 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Lahr, 08.04.2024

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin