

Fassung vom 2017-02-21
Projekt Nr.: 2013-067

Anlage: 2
x. Fertigung



Stadt Wolfach
Hauptstraße 41
77709 Wolfach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

Bebauungsplan : „Im Dorf“

**in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Wolfach,

Planer:

Bürgermeister:

Thomas Geppert

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planänderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Dorf“ im Stadtteil Kirnbach wurde im Jahr 1996 erstellt. Es handelte sich überwiegend um eine Überplanung des Bestands mit Nutzung vorhandener Baulücken und Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten.

Es liegt nun ein Bauantrag für die Errichtung einer Doppelgarage außerhalb des ausgewiesenen Baufensters vor. Gemäß den Festsetzungen ist dies nicht zulässig. Die Nutzung der Grundstücksfläche mit Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen ist eng am Bestand orientiert und führt deshalb zu größeren Einschränkungen.

Nun sollen durch punktuelle Änderungen die textlichen Festsetzungen überarbeitet werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planänderungen

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird der inhaltliche Schwerpunkt auf zwei Themen gesetzt. Zum Einen wird die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen/Nebenanlagen erleichtert. Zum Anderen soll für Hauptbaukörper hinsichtlich Fassaden- und Dachgestaltung ein größerer Gestaltungsspielraum geschaffen werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Im Dorf“ zum 1. Mal geändert.

Der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Durch eine Öffnung der Festsetzungen vor allem hinsichtlich des Dachausbaus trägt dies zu einer Nachverdichtung im bestehenden Baugebiet und Schaffung weiteren Wohnraums bei. Deshalb wird dieses Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Diese 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 2,40 ha.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei dem Baugebiet „Im Dorf“ handelt es sich um Bestand, so dass lediglich die Verkehrsflächen in öffentlicher Hand liegen.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Zusammen mit der Gemeinde Oberwolfach bildet die Stadt Wolfach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Somit kann diese Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (Zweistufige Bauleitplanung) und bedarf daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

2. Inhalt der Planänderungen

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Nebenanlagen/Carports/Garagen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans beschränken im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen in ihrer Lage auf die überbaubaren Grundstücksflächen. Diese sind im zeichnerischen Teil eng am Bestand gefasst. Somit liegen teilweise große Grundstücksteile außerhalb. Eine Nutzung dieser Flächen, wie z.B. mit Gartenhütten oder Sitzplätzen, ist daher nicht möglich. Vergleichbar sind bis dato auch die Garagenstandorte im Gesamtgebiet geregelt. Sie sind auf die

überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die im Plan eingetragenen Flächen für Garagen beschränkt.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll eine bessere Nutzbarkeit der Freifläche erreicht werden, ohne den vorherrschenden städtebaulichen Charakter der aufgelockerten Bebauung zu verfälschen. Daher werden künftig im Allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 30 m² oder einem umbauten Raum von maximal 20 m³ zugelassen. Auch zusätzliche Carports/Garagen werden ermöglicht. Dies erfolgt in Abhängigkeit der Grundstücksgröße. Liegt die Grundstücksgröße ≤ 500 m², so darf ein weiteres Einzelcarport bzw. Einzelgarage errichtet werden. Beträgt die Grundstücksgröße > 500 m², so erhöht es sich auf zwei weitere Einzelcarports/-garagen. Alternativ ist auch ein Doppelcarport/-garage möglich.

Neu aufgenommen werden aufgrund dieser Aufweitung Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie.

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Kreisstraße 5361, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Hier gilt grundsätzlich § 22 Straßengesetz (StrG), der besagt, dass Hochbauten jeder Art längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden dürfen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Im vorliegenden Fall kann jedoch seitens der Verkehrsbehörde eine Ausnahme von diesem Verbot zugelassen werden, da die Einhaltung der 15 m aufgrund der bestehenden Bebauung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Anbauverbotszone kann in diesem Fall im Allgemeinen auf 5 m reduziert werden.

Daher wird differenziert, ob das Carport/Garage entlang der Talstraße (K 5361) oder an einer der übrigen Verkehrsflächen errichtet werden soll.

Es wird zudem unterschieden, ob die Zufahrt zur Garage/Carport parallel oder senkrecht zur Kreisstraße liegt. Bei paralleler Zufahrt ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufgrund der Sichtverhältnisse erforderlich. Bei senkrechter Zufahrt ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufgrund des Stauraums und der Sichtverhältnisse erforderlich, da hier ausreichend Platz vor der Garage für ein ein-/ausfahrendes Auto vorgesehen werden muss, um einen Rückstau zu vermeiden.

Zu beachten ist dabei allerdings das in großen Teilen im zeichnerischen Teil ausgewiesene Zufahrtsverbot von der Kreisstraße K 5361/Talstraße. Daher können die Garagen/Carports in den seltensten Fällen senkrecht zur Straße angeordnet werden.

Von der Verkehrsbehörde wird darauf hingewiesen, dass zur Gewährung eines ausreichenden Stauraums ein Einfahrtstor an der Grundstücksgrenze nicht angebracht werden darf. Gemäß § 18 Abs.1 StrG in Verbindung mit § 16 StrG handelt es sich bei Zufahrten und Zugängen zur Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt um eine Sondernutzung. Art und Ausmaß der Einwirkung auf die Straße und die damit verbundene Einschränkung des Gemeingebrauchs sind zu überprüfen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf nicht beeinträchtigt werden. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Weiterhin ist eine ausreichende Sichtweite im Bereich der Ausfahrten auf die K 5361 immer zu gewährleisten. Die erforderlichen Sichtdreiecke müssen freigehalten werden, insbesondere hinsichtlich der Bepflanzungen. Dies und alle weiteren Einzelheiten sind über den Bauantrag mit der Verkehrsbehörde abzustimmen.

Carports/Garagen, die an die Straßenbegrenzungslinie der übrigen Verkehrsflächen gestellt werden, müssen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

2.1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Die Festsetzung unter Ziffer 4 (2) wird jedoch auf Carports und Garagen ausgedehnt. Insgesamt darf nun die Fläche für Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Carports und Garagen höchstens 3/10tel der Grundstücksfläche aufweisen.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Unter Ziffer 5 (2) ist der Gewässerrandstreifen entlang des Grundmattbächles mit einer Breite von 4 m geregelt. Gemäß § 29 Wassergesetz beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Innenbereich jedoch 5 m. Deshalb wird Ziffer 5 (2) der rechtskräftigen Festsetzungen ersatzlos herausgenommen.

2.1.4 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Dachgestaltung wird, wie auch in anderen Bebauungsplanänderungen, eine einheitliche Regelung aufgenommen. Bis dato waren Dachaufbauten in ihrer Gestaltung analog der Dachgaubensatzung Wolfachs geregelt.

Künftig sind Dachaufbauten oder Wiederkehre generell zulässig. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge geregelt. Somit kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan ist bis dato die Fassadengestaltung explizit geregelt. Diese Festsetzungen entfallen im Rahmen dieser Änderung. Die Gestaltung obliegt allein dem Bauherrn.

Hinsichtlich der Dachgestaltung von Garagen sind begrünte Flachdächer oder geneigte Dachformen geregelt. Eine Nutzung als Terrasse ist nicht möglich. Dies wird nun zugelassen.

Zum Thema Einfriedungen werden nicht nur straßenseitig, sondern auch zu den privaten Grundstücksgrenzen Regelungen getroffen. Künftig sollen alle Einfriedungen nach LBO bzw. Nachbarrecht beurteilt werden.

2.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Da es sich im vorliegenden Fall um Einzelvorhaben handelt, die zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden, ist es sinnvoll, das Thema des Artenschutzes auf der Ebene der jeweiligen Baugenehmigung zu klären und abzuhandeln.

2.3 Verkehrsplanung / Abfallentsorgung

An den öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keinerlei Änderungen.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. 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 (bis 10,30 m Länge) 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.

2.4 Oberirdische Gewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Dorf“ verläuft das Grundmattbächle. Nach § 29 Wassergesetz beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Innenbereich 5 m. Deshalb wird Ziffer 5 (2) der rechtskräftigen Festsetzungen gestrichen.

Entlang des Grundmattbächles ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen ab Oberkante Böschung, freizuhalten. Dort sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,

- das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel.

Der Gewässerrandstreifen ist in der Unterhaltungspflicht des Grundstückseigentümers nach den Vorgaben des landesweiten Leitfadens „Gewässerrandstreifen in Baden-Württemberg - Anforderungen und praktische Umsetzung“ natürlich zu entwickeln. Der Leitfaden ist im Internet frei erhältlich auf: <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/255462/>.

2.5 Technische Ver- und Entsorgung

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Elektrizität, Telekommunikation) ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Der Versorgungsträger Kabel BW GmbH bittet hinsichtlich der im Plangebiet befindlichen Versorgungsanlagen um Beachtung ihrer Kabelschutzanweisung.

2.6 Kampfmittel

Für das bestehende Baugebiet wurde keine multitemporale Luftbilddauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Stadt Wolfach 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.

2.7 Hochwasserschutz

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Stand der Kenntnisse davon ausgegangen werden muss, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Dorf“ bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis am Grundmattbächle und in geringem Maße vom Kirnbach im Bereich der Flst. Nr. 180/2, 180/5 und 2180/6 überschwemmt und durchflossen wird.

Für den Kirnbach liegen die Ergebnisse der Hochwassergefahrenkarten vor. Für das Grundmattbächle liegen keine hydraulischen Untersuchungen vor.

Es muss jedoch unterschieden werden zwischen

- Überschwemmungsgebieten, die bei größeren Gewässern, wie dem Kirnbach, mit mehr als 10 km² Einzugsgebiet mit einer bestimmten Jährlichkeit, z.B. in den HWGK, definiert sind (s. § 65 WG bzw. § 76 WHG) und bei denen die Maßgaben des § 78 WHG gelten,
- und
- Gebieten nach den so genannten Starkregengefahrenkarten für kleine Einzugsgebiete (s. den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg, LUBW, August 2016, <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>).

Die Abgrenzung der von Starkregen betroffenen Gebiete zu den Überschwemmungsgebieten bzw. zu Gebieten mit einer Überflutung aus Gewässern erfolgt nach Abschnitt 4 des Leitfadens (so werden z.B. für Starkregenereignisse keine Jährlichkeiten definiert). Überflutungsflächen nach Starkregen sind keine Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG (s. Abschnitt 9 c des Leitfadens). Im Gegensatz zu den Überschwemmungsgebieten bzw. den HWGK haben Starkregengefahrenkarten keine unmittelbaren rechtlichen Konsequenzen. Die Verantwortlichkeiten z. B. der

Kommunen sind in Abschnitt 1.3 des Leitfadens beschrieben, und die Behandlung von Starkregengefahren in Bebauungsplänen in den Abschnitten 7.3.2 und 9 d. Im vorliegenden Fall dieses Bebauungsplans "Im Dorf" sind die von einer Überflutung aus dem Kirnbach betroffenen Flurstücke in den HWGK markiert und stellen Überschwemmungsgebiete dar.

Für die Gebiete am Grundmattbächle gilt dies nicht. Hier ist von einer erhöhten Gefährdung bei Starkregenereignissen auszugehen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bauleitplanerisch ist diese Bebauungsplanänderung jedoch kein Fall des § 78 Abs. 2 WHG, obwohl die Fläche möglicherweise in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Dies liegt daran, dass mit der Bebauungsplanänderung keine erstmalige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht wird.

Bei späteren Einzelbauvorhaben ist zu prüfen, ob sie neben einer baurechtlichen zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG bedürfen.

Informationen zur wasserrechtlichen Genehmigung von Einzelbauvorhaben gemäß § 78 Absatz 3 Satz 1 WHG können dem Merkblatt „Bauen in Überschwemmungsgebieten“ auf der Internetseite des Landratsamts entnommen werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.1996 werden punktuell geändert. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang 1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 3 dieser 1. Bebauungsplanänderung).

Der bisher gültige gemeinsame zeichnerische Teil bleibt von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB 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 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

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

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

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

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5.3 Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen lediglich Planungskosten für das Änderungsverfahren.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen.

6.2 **Kulturdenkmale/Denkmalerschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Im Dorf“ liegen drei denkmalgeschützte Gebäude. Diese Kulturdenkmale sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits nachrichtlich gekennzeichnet. Es handelt sich um

- Bauernhaus, Talstraße 66, Flst. Nr. 173/1
- Bauernhaus, Talstraße 69, Flst. Nr. 172
- Bauernhaus, Talstraße 71, Flst. Nr. 174

Die Beschreibung der Kulturdenkmale durch das Landesdenkmalamt ist als Anlage der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 14.05.1996 beigelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbilds gestellt werden können, als in den Regelungen der örtlichen Bauvorschriften (insbes. zur Dach- und Fassadengestaltung) vorgesehen sind.

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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

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

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 Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u.dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Lahr, 27.01.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin