

Fassung vom 2015-07-28  
Projekt Nr.: 2013-032

Anlage: 2  
x. Fertigung



Gemeinde Oberwolfach  
Rathausstraße 1  
77709 Oberwolfach

## **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Bebauungsplan : „Hoffelder III“  
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und  
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Oberwolfach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Jürgen Nowak

## 1. Allgemeines

### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Oberwolfach ist ein beliebter Wohnstandort im Rahmen der Eigenentwicklung. Die stetige Nachfrage nach Bauplätzen bestätigt dies. Die Gemeinde Oberwolfach führt deshalb eine Bauinteressentenliste. Um den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen ungefähr ermitteln zu können, wurden alle Interessenten angeschrieben. Dabei wurde auch abgefragt, welche Bauweise und Grundstücksgröße gewünscht werden. Der Rücklauf hat gezeigt, dass 25 Interessenten konkrete Bauabsichten haben.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen der Gemeinde Oberwolfach sind bis auf einzelne Ausnahmen bebaut. Diese Bauplätze befinden sich jedoch im Privateigentum, so dass die Gemeinde selbst derzeit keine Bauplätze anbieten kann. Deshalb kann der nachweislich vorhandene Bedarf nicht abgedeckt werden.

Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist es, den leider leicht rückläufigen Trend der Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren und Abwanderungen ins Umland entgegenzuwirken.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung von ca. 24 Bauplätzen (siehe Gestaltungsplan) geschaffen. Die Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Grundstücksgrößen orientieren sich unmittelbar am Bedarf. Gleichzeitig wird das Neubaugebiet so gestaltet, dass der Bestand sinnvoll arrondiert wird.

Die Planung zielt darauf ab, dass sich die Neubebauung dem gewachsenen städtebaulichen Charakter der bestehenden Bebauung im Bereich Hoffelder in den Grundzügen anpasst, jedoch gleichzeitig einen möglichst großen Spielraum für die künftigen Bauherren einräumt.

### 1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet ist derzeit von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Kirche. Er umfasst die Flst. Nr. 47, 47/14 (Teil), 47/17 (Teil), 47/22 und 48/5 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,72 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet im

- Norden: Baugebiet Hoffelder II
- Osten : Baugebiet Hoffelder
- Süden: landwirtschaftliche Flächen
- Westen: landwirtschaftliche Flächen.

### 1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich derzeit noch teilweise in Privatbesitz. Die Gemeinde wird jedoch alle erforderlichen Flächen aufkaufen bzw. mittels Flächentausch sichern.

### 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Oberwolfach bildet zusammen mit der Stadt Wolfach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als künftige Wohnbaufläche dargestellt.

Daher entwickelt sich dieser Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleitplanung). Er bedarf deshalb keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 S.1 BauGB.

## **2. Inhalt der Planung**

### **2.1 Gesamtkonzeption**

Der Gemeinderat Oberwolfachs hat sich nach Vorstellung mehrerer Gestaltungskonzepte, die sich hinsichtlich der Erschließungsform (Thema Ringerschließung oder Stichstraßen) bzw. der Nutzung (Pflegeheim) unterscheiden, für die Variante 7 mit 2 Stichwohnstraßen entschieden. Die Haupterschließung erfolgt durch eine Verbindung der bereits vorhandenen Stiche im Norden und Südosten (Planstraße 1), die ein durchgängiges Erschließungssystem mit dem Bestand herstellt. Um die westlich gelegenen Flächen zu erschließen, werden 2 Stichwohnstraßen angehängt.

Insgesamt können ca. 24 Bauplätze geschaffen werden, die eine Grundstücksgröße von ca. 300 - 312 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte, bzw. ca. 536 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup> für eine Einzelhausbebauung aufweisen. Gemäß der Nachfrage wird der Schwerpunkt der Bauweise auf eine Einzelhausbebauung gelegt. Bei Bedarf sind jedoch auch weitere Doppelhäuser möglich.

Auf den Gestaltungsplan unter Anlage 10 dieses Bebauungsplans wird verwiesen.

### **2.2 Städtebauliche Festsetzungen**

#### **2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan weist in Anlehnung an den Flächennutzungsplan die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) sowie Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Diese Nutzungen würden dem Erscheinungsbild am Ortsrand und dem Gebietscharakter in diesem Bereich Oberwolfachs entgegenwirken. Es soll ein hochwertiges Wohngebiet entstehen. Mit der Nutzung für Gartenbaubetriebe würden große Teile wertvoller Bauflächen als hierfür erforderliche Freiflächen verloren gehen. In diesem Bereich soll jedoch eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Bebauung erfolgen. Aufgrund der abseitigen Lage zu übergeordneten Verkehrsadern bzw. der Lage inmitten von Wohnbebauung ist das Plangebiet nicht als Standort für Tankstellen geeignet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Durch die Bestimmung der Grundflächenzahl von 0,3 bzw. der Geschossflächenzahl von 0,6 wird die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung aufgenommen und weitergeführt. Da die Erfahrung zeigt, dass eine Grundflächenzahl vom 0,3 jedoch in der Summe mit allen Nebenanlagen nicht ausreicht, wird hier eine Ausnahme definiert. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

Bei Grundstücken, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden, ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Bezugsgröße, die Grundfläche, hier kleiner ist.

Um die Gebäudekubatur regeln zu können, wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sichert, dass die neuen Gebäude in ihrer Maßstäblichkeit nicht wuchtig im Vergleich zur angrenzenden Bebauung erscheinen.

### **2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen**

Als Bauweise wird im Plangebiet die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgelegt. Als Ausnahme können auch Doppelhäuser umgesetzt werden. Be-

dingung hierfür ist, dass auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaulast übernommen wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe bezogen auf Oberkante der jeweiligen Straßenachse bzw. Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie gesteuert.

Die maximale Wandhöhe (WH) wird am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, die maximale Firsthöhe (FH) an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Da auch einhüftige Dachformen zugelassen werden, ist hierfür eine separate Firsthöhe definiert. So können die bei Pultdächern entstehenden Wandflächen firstseitig in ihrer Höhenentwicklung verträglich begrenzt werden.

Auf die beigefügten Geländeschnitte unter Anlage 9 wird an dieser Stelle zur Verdeutlichung verwiesen.

All diese Maße ermöglichen einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses, unabhängig der gewählten Dachform bzw. -neigung. Als „rechnerisch eingestellte“ Sockelhöhe ist das Maximalmaß von 1,00 m berücksichtigt. Wird eine niedrigere Sockelhöhe gewählt, kann die Differenz dem Kniestock zugeschlagen werden. Es wird also die Gesamtwandhöhe, nicht die Höhenlage der einzelnen Ebenen festgesetzt.

### **2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Durch die Festsetzung von Baufensterbändern werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Über sie wird eine flexiblere Grundstücksaufteilung sowie Positionierung der Hauptgebäude unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände auf den Grundstücken ermöglicht. Die Baufensterbänder weisen eine Tiefe von meist 16 m auf.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Für Garagen und Carports gelten jedoch Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie.

#### **2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Im gemeinsamen zeichnerischen Teil wird auf eine Ausweisung von Firstrichtungen verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände und der überbaubaren Grundstücksfläche frei gewählt werden. So wird den künftigen Bauherren bei der Gestaltung möglichst viel Spielraum eingeräumt. Zudem ist eine energetisch optimale Ausrichtung jederzeit möglich.

#### **2.2.5 Örtliche Bauvorschriften**

Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer (einschließlich Zeltdach) sowie gegeneinander versetzte Pultdächer und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss dabei mindestens 5° betragen.

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38° errichtet werden. Einigen sich beide Parteien einheitlich auf eine andere zulässige Dachform und -neigung, ist dies zulässig. Dies muss jedoch per Baulast gesichert werden.

Dachaufbauten, -einschnitte oder Wiederkehre sind 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.

Material und Farbe der Dacheindeckung sind sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Garagen und Carports frei wählbar.

## 2.3 Grünordnung

### 2.3.1 Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht mit Grünordnungsplan, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

Die Artenschutzrechtliche Abschätzung – Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros BIOPLAN aus Bühl in der Fassung vom 16.03.2014 ist ebenfalls Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 6.

### 2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

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

Zusammengefasst liegen folgenden Arten umweltbezogener Informationen vor:

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	Mit Ausnahme der Gartenflächen, die im Zuge der Bebauung des Plangebiets verloren gehen, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Naherholung.
Pflanzen und Tiere	Das Planungsgebiet besteht zum Großteil aus einer Weide mittlerer Standorte, ohne besondere Artenausstattung, im Nordosten sind Gartenflächen vorhanden. Entlang der nördlichen und westlichen Grenze verläuft ein Bach.  Die Flächen werden bei Realisierung des Bebauungsplans weitestgehend überbaut oder zu Gärten / privaten Grünflächen umgestaltet. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Schaffung neuer Wiesenflächen im Gebiet (öffentliche Grünfläche), Straßenbegleitgrün, Pflanzgebote auf Privatgrundstücken) können Beeinträchtigungen abschwächen. Der externe Ausgleichsbedarf ist auf einer Ökokontofläche zu kompensieren (Ökokonto der Gemeinde Oberwolfach / WINSKI 2015).



Boden	Bei Realisierung des Bebauungsplans wird ca. die Hälfte der Plangebiets durch Gebäude und Straßen versiegelt. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren. Dieser Eingriff ist erheblich. Des Weiteren wird Boden umgelagert und aufgefüllt. Auch hier ergeben sich Eingriffe in den Boden, der Boden kann sich jedoch mittel- bis langfristig regenerieren. Diese Eingriffe sind außerhalb des Geltungsbereichs schutzgutübergreifend über das Schutzgut Pflanzen/Tiere zu kompensieren (Ökokonto der Gemeinde Oberwolfach / WINSKI 2014).
Wasser	Generell bedeutet die Bebauung des Gebiets einen Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt der Fläche. Durch die Versiegelung kann weniger Wasser auf der Fläche versickern. Der Oberflächenabfluss erhöht sich. Sofern das Oberflächenwasser abgeleitet wird, wird es nicht mehr dem Grundwasserkörper zugeführt.
Klima / Luft	Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dadurch verändert sich die Verdunstungsrate. Gartenflächen, Bäume und Sträucher mildern diesen Effekt ab. Es entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sind jedoch zu beachten.
Landschaftsbild	Durch die geplante Wohnbebauung wird die bestehende Siedlung nach Südwesten fortgeführt. Die Bebauung bewirkt voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild, sofern die folgenden Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation umgesetzt werden.
Kultur und sonstige Sachgüter	Voraussichtlich nicht betroffen.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Schaffung neuer Wiesenflächen im Gebiet (öffentliche Grünfläche)
- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken
- Anlegen einer Feldhecke
- Schutz des Bodens gemäß Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Ziffer 4.1.5 Bodenschutz
- Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen

- Kein Bauen im Grundwasser
- Flachdächer extensiv begrünen (Empfehlung)
- Gebiet mit Bäumen und Sträuchern ein- und durchgrünen
- Gebäude in ortstypischen Kubaturen und Formen gestalten
- Dacheindeckung aus nicht glänzenden Materialien in den Farben rot, braun, anthrazit (Empfehlung)

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 6 zum Umweltbericht mit Grünordnungsplan). Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen.

	in Ökopunkten	in ha Fäq
Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen	120.959	1,21
Ausgleichsbedarf Boden	42.077	0,42
<b>Gesamt</b>	<b>163.036</b>	<b>1,63</b>

Die Gemeinde Oberwolfach verfügt über ein Ökokonto (WINSKI 2015), welches Maßnahmen und Kompensationsflächen beinhaltet, die den Eingriffen durch den Bebauungsplan „Hoffelder III“ zugeordnet werden können.

Der Ausgleichsbedarf von 163.036 Ökopunkten für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden sind der Ökokontofläche „2 FFH-Fläche Rankach“ des Ökokontos der Gemeinde Oberwolfach zuzuordnen. Datenblatt siehe Anhang 8 des Umweltberichts mit Grünordnungsplan unter Anlage 5 zu diesem Bebauungsplan.

## 2.4 Landwirtschaft

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzen im Süden weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Flächen werden durch diese Planung je-

doch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

Generell ist von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

## 2.5 Verkehrsplanung

Bei den im Plangebiet liegenden Grundstücken handelt es sich um derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Daher muss die Erschließung neu hergestellt werden. Das Plangebiet wird über die Planstraße 1, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung quert, erschlossen. Sie wird an die bereits bestehenden Stichstraßen (Rosenstraße und Stich von der Sonnenmatte) angebunden. Von ihr aus führen zwei Stichstraßen (Planstraßen 2 und 3) nach Westen, um die tieferliegenden Grundstücke anzubinden. Somit wird durchgängig eine beidseitige und damit wirtschaftliche Erschließung gesichert.

Der geplante Ausbau sieht Mischverkehrsflächen ohne Trennung zwischen Geh- und Fahrflächen vor. Entlang der Planstraße 1 sind zudem in zwei Teilbereichen öffentliche Parkflächen vorgesehen. Die Straßenbreiten selbst betragen 4,75 m für die beiden Stichwohnstraßen bzw. 5,50 m im Bereich der Planstraße 1.

In den Einmündungsbereichen wurden die erforderlichen Sichtdreiecke untersucht. Diese Flächen liegen jedoch größtenteils innerhalb der Verkehrsflächen, so dass eine Ausweisung auf den angrenzenden Wohnbauflächen nicht erforderlich ist.

Lediglich im Bereich der Einmündung der Planstraße 2 in die Planstraße 1 ist südlich die Ausweisung eines Sichtdreiecks gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil erforderlich.

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden. Aus Gründen des ökonomischen Flächen-

verbrauchs sind im Erschließungskonzept nur wenige öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Da auch die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz nicht ausreichend ist, muss mit einer erhöhten PKW-Nutzung gerechnet werden. Weitere Gründe, die dies unterstreichen, liegen darin, dass Krankenhäuser, weiterführende Schulen und auch größere Einkaufs- und Lebensmittelgeschäfte sich außerhalb des Gemeindegebiets befinden. Betrachtet man die Situation des ruhenden Verkehrs in den angrenzenden Wohngebieten, unterstreicht dies deutlich die erforderliche Erhöhung der Stellplatzanzahl.

## 2.6 Geologische Situation

Im Rahmen der Vorplanung wurde ein ingenieurgeologisches/hydrologisches Erschließungsgutachten – ifag 12140413 erstellt. Dieses Gutachten in der Fassung vom 30.09.2013 vom Institut für angewandte Geologie, Dipl.-Geol. H. Seitz, Willstätt, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 7. Auf dieses wird hiermit verwiesen.

Die Geologische Situation wird wie folgt beschrieben:

Der Bereich des NBG Hoffelder III wurde nacheiszeitlich von der Ur-Wolfach geprägt. Die Abfolge des Lockergesteins kann somit wechselnde und stark voneinander abweichende Mächtigkeiten von Schluff-, Sand- und Kiesgemischen aufweisen. Die Deckschicht besteht aus Auelehm. Am Hangfuß ist dieser über 100te von Jahren durch Hanglehm überdeckt worden (Hangrutsch).

Die oberste Deckschicht besteht aus einem ca. 30-40 cm mächtigen Oberboden.

Das Unterlager auf dem westlichen Hang besteht aus Hanglehm/Hangschutt. Die Mächtigkeit kann mehr als 6 m betragen, bevor ein Schichtenwechsel zum alten Bachschotter der Urwolfach erfolgt.

Das Unterlager am Hangfuß variiert auf Grund der Überlagerung von jüngsten Hangrutschen, welche allerdings 100te von Jahre zurückliegen können.

Östlich des Fußes folgen unter der Oberbodenschicht feinkörnige Auelehme/Schwemmlerme. Die Mächtigkeit liegt um ca. 1,0 m und ist mit altabgelagerten

Pflanzen- und Holzresten versetzt. Unterhalb dieser Schicht folgt der Übergang zum Bachschotter.

Westlich des Fußes, bergseitig, folgt unter der Oberbodenschicht eine Schicht aus Hanglehm/Hangschotter. Die Mächtigkeit der Überlagerung kann von ca. 30 cm und steigend angesprochen werden. Im Wechselbereich des Hangfußes, überlagert der Hanglehm/Hangschotter die Auelehme/Schwemmlerme, dessen Mächtigkeit bis zum Bachschotter mit ca. 1,30 m bis ca. 2,00 m angenommen werden kann. Des Weiteren besteht in diesem Bereich die obere Schicht der Auelehme, ca. 30 cm, aus einer alten tonigen Vegetationsschicht, welche zahlreiche alte Pflanzenreste und Holzreste in sich eingeschlossen hält.

## 2.7 Gewässersituation

Am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets verläuft ein bestehender Graben. Parallel dazu wird auf Plangebietsseite ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Dieser liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Der Streifen wird als öffentliche Grünfläche/Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Auf dieser Fläche sind die im Wassergesetz enthaltenen Regelungen zu beachten.

Nach derzeitiger Rechtsgrundlage sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen,
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

## 2.8 Hochwasserschutz

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung wurde die Thematik der Hochwassersicherheit geprüft. Gemäß des HQ 100 Nachweises des Ingenieurbüros KAPPIS Lahr vom März 2015 (Anlage 8) und in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis vom 03.03.2015 ist der vorhandenen Graben auf der westlich und nördlich angrenzenden Baugebietsseite gemäß den Erfordernissen anzupassen. Zusätzlich ist eine Entlastungsmöglichkeit für den vorhandenen Ableitungskanal DN 400 SB herzustellen. Zum Schutz vor Überflutung bei einem 100-jährigen Niederschlagsereignisses ist, gemäß der HQ 100 – Nachweisführung, eine Regenwasserkanalisation von mindestens DN 600 erforderlich. Zusätzlich kann im Bedarfsfall der öffentliche Straßenraum der Planstraßen 1 bis 3 für eine oberirdische Ableitung genutzt werden. Der Straßenquerschnitt ist so herzustellen, dass der Straßenraum die Funktion einer oberflächigen Wasserführung übernehmen kann.

Empfehlung: Um Schäden durch erhöhte Niederschlagsmengen vorzubeugen, sollten Zugänge und Öffnungen an Gebäuden 15 cm höher als der anliegende Fahrbahnrand hergestellt oder entsprechende Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Bei dieser HQ-100-Prüfung wurde der bestehende Graben bergseitig am Rand des Plangebiets untersucht. Dieser dient der Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Außengebiet. Daher ist in diesem Fall § 78 WHG nicht anzuwenden.

## 2.9 Hydrogeologie (Grund- und Schichtenwasser)

Hinsichtlich der Grund- und Schichtenwassersituation ergeben sich aus dem Bodengutachten (Anlage 7) folgende Erkenntnisse:

### Grundwasser

Der Bachschotter ist auch bei normalen Grundwasserständen stark durchfeuchtet. Bei höheren Grundwasserständen H10/H100 können temporär gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen. Auf Grund der permeablen Auelehme kann das Grundwasser auf eine Höhe von ca. 272 müNN ansteigen.

Gemäß den Angaben des Bodengutachtens ifag 12140413 vom 30.09.2013 können folgende Grundwasserstände angenommen werden:

MW ca. 270,40 müNN

MHW ca. 271,50 müNN

HHW ca. 272,00 müNN

#### Schichtenwasser

Mit Schichtenwasser von der westlichen bergseitigen Talung und ggf. von versicker-ten Wasser aus dem angrenzendem Hangbach muss gerechnet werden. Begünsti-gend hierfür wirkt sich im Hangbereich der Lehmschutt aus, welcher sandige und kiesige Einschlüsse im Hang bildet und somit die Ableitung von Schichtenwasser begünstigt. Auf Grund der geologischen Zusammensetzung des bergseitigen Hang-bodens könnte es bei baulich bedingten Anschnitten von wasserführenden Schicht-wasserebenen, zu leicht ausfließenden Schichtenwasser kommen. Anfallendes Schichtenwasser ist deshalb auf den jeweiligen Baugrundstücken über die Haus-entwässerungsanlage (RW-Kanal Trennsystem) aufzunehmen und schadlos abzu-leiten.

## **2.10 Technische Ver- und Entsorgung**

Zeitgleich zu diesem Bebauungsplanverfahren erfolgt die Tiefbauplanung. Deshalb liegt hinsichtlich der Entwässerung bereits eine entsprechende Konzeption der KAPPIS Ingenieure GmbH, Lahr, vor.

Die geplante Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

### **2.10.1 Gewähltes Entwässerungssystem**

#### **2.10.1.1 Schmutzwasser**

Für das zu planende Wohngebiet wird auf den Grundlagen des Bebauungsplans von einer Einwohnerdichte von ca. 72 E/ha ausgegangen. Dieses entspricht in etwa den Vorgaben durchschnittlich 2,5 Personen je Haushalt. Das betrachtete Gebiet umfasst eine Fläche von etwa (1,716 ha – 0,327 ha) 1,389 ha.

Hieraus ermittelt sich für das kanalisierte Gebiet eine Einwohnerzahl zu:  
 $1,389 \text{ ha} \times 72 \text{ E/ha} = \text{ca. } 100 \text{ Einwohner.}$

Der Ermittlung des Schmutzwasserabflusses liegen das ATV- Arbeitsblatt A 118 und die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Umwelt und Forst des Landes Baden- Württemberg zugrunde. Für das häusliche Abwasser wird ein Anfall von Schmutzwasser von 4 l/s je 1.000 Einwohner angenommen.

$$Q_s = 1,389 \text{ ha} \times 100 \text{ E/ha} \times 0,004 \text{ l/s} = 0,556 \text{ l/s}$$

Für die Ermittlung des Fremdwasserabflusses wird ein Abfluss von 0,15 l/(s\*ha) zu Grunde gelegt. Daraus folgt:

$$Q_f = 1,716 \text{ ha} \times 0,15 \text{ l/(s*ha)} = 0,257 \text{ l/s}$$

Aus den obigen ermittelten Zahlen ergibt sich ein Trockenwetterabfluss von:

$$Q_t = 0,556 \text{ l/s} + 0,257 \text{ l/s} = \mathbf{0,813 \text{ l/s}}$$

Ein hydraulischer Einzelnachweis der Haltungen im geplanten Neubaugebiet kann aufgrund der geringen Abwassermengen entfallen. Die Zuleitung erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal in der Sonnenmatte und hat mit einem Abfluss von 0,813 l/s keinen wesentlichen Einfluss auf die Hydraulik des bestehenden Systems (Bestand: DN 400 SB, 1,1 %).

Als Kanalrohrdurchmesser wird der Mindestdurchmesser gemäß ATV A-118 mit DN 250 gewählt. Die Ausführung der Rohre wird auf Grund ihrer guten Eigenschaften für Schmutzwasser aus PVC-U vorgesehen.

Entsprechend der künftigen örtlichen Gegebenheiten und der Wirtschaftlichkeit werden die Längsgefälle der Kanalhaltung zwischen ca. 1,5 % und bis zu 6,0 % ausgebildet sein. Im Bereich der Hangzufahrten mit Längsneigungen von bis zu 10 % werden Absturzschächte für eine wirtschaftliche Kanalherstellung und Abwasserab-  
leitung vorgesehen.



### 2.10.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen der Vorplanungsphase zum Bebauungsplan wurden alternative, naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftungsmöglichkeiten für die Gemeinde Oberwolfach geprüft (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz). Das Regen- bzw. Oberflächenwasser muss nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg nach den örtlich gegebenen Möglichkeiten bewirtschaftet werden. „Nach §§ 55 Abs.2 WHG, 45b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, versickert oder ortsnah in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist“.

Für eine Versickerung können nur private Flächen im betrachteten Wohngebiet zum Tragen kommen. Öffentliche Grünflächen befinden sich hauptsächlich in den hochgelegenen Abschnitten. Der kleine Fluss „Wolf“ liegt ca. 100 m östlich vom Wohngebiet und kommt als Vorflut in Betracht.

#### **Prüfung Versickerung**

Aus dem Bodengutachten vom Institut für angewandte Geologie aus Willstätt vom 29.09.2014 (Anlage 7) geht hervor, dass die anstehenden Böden in den oberen Schichten eher ungünstige Werte für eine Versickerung aufweisen. Der generelle Bodenaufbau wird wie folgt beschrieben:

- |                     |                            |  |
|---------------------|----------------------------|--|
| ▪ ca. 0,30 – 0,40   | Mutterboden,               | k <sup>f</sup> -Wert ca. 10 <sup>-6/7</sup>                    |
| ▪ ca. 1,00 – 2,00 m | Auelehm,                   | k <sup>f</sup> -Wert ca. 10 <sup>-6/7</sup>                    |
| ▪ ca. 0,00 – 6,00 m | Hanglehm,                  | k <sup>f</sup> -Wert ca. 10 <sup>-5</sup> bis 10 <sup>-7</sup> |
| ▪ ca. < 5,00 m      | Bachsotter in Talrandlage, | k <sup>f</sup> -Wert ca. 10 <sup>-4/5</sup>                    |

Aufgrund der Hanglage ist eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken nicht zu empfehlen. Eine Versickerung befestigter Hof- und Dachflächen in Versickerungsmulden in Hanglage bietet ein deutliches Risiko für die darunter liegenden Anlieger und das Grundstück selbst. Die Versickerung würde zu einer gesteigerten

Durchnässung des Untergrunds führen und somit die Gefahr von Hangrutschen begünstigen und Tragfähigkeitsverluste der Böden erhöhen.

Lediglich in der untersten Bodenschicht „Bachsotter“ wäre bei Betrachtung des kf-Werts eine brauchbare Versickerung zu erwarten. Für die Realisierung einer Versickerungsanlage würden enormen Mengen an Bodenaushub und Auffüllung mit geeignetem Material anstehen (Bachsotter bis ca. 6,0 m unter GOK). Hinzu kommt, dass ein Oberbodenaustausch bzw. eine Oberbodenaufbereitung notwendig ist, um eine ausreichende Versickerungsleistung zu erreichen. Die Kosten werden im Durchschnitt deutlich höher sein, als andere Entwässerungsmöglichkeiten.

Die Möglichkeit einer Versickerung im betrachteten Wohngebiet Hoffelder III ist aus technischer und wirtschaftlicher Sicht nicht gegeben.

#### **Prüfung Ortsnahe Einleitung in ein Gewässer**

Das geplante Baugebiet besteht derzeit vorwiegend aus Wiese und Ackerland. Westlich und nördlich entlang der geplanten Baugebietsgrenze fließt ein angrenzender namenloser Bach/Graben (B x T = ca. 0,60 m x 0,50 – 1,00 m) und weniger als 100 m östlich des Baugebiets der kleine Fluss „Wolf“ mit einer Wasserspiegellbreite von weit größer 5 m.

Um die vorhandene Mischwasserkanal-Kapazität und das Klärwerk zu schonen, beabsichtigt die Gemeinde Oberwolfach, dass das anfallende Oberflächenwasser aus dem im Außenbereich liegenden Wohngebiet „Hoffelder III“ direkt an ein oberirdisches Gewässer „Wolf“ abzugeben.



Abbildung 1: Topografische Karte, opentopomap.org, Januar 2015

Gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Rückhaltung, Stand 2006, Seite 2, ist keine Regenrückhalteanlage bei Flüssen mit einer Wasserspiegellbreite von mehr als 5 m erforderlich. Der kleine Fluss „Wolf“ erfüllt im betrachteten Bereich und flussabwärts, bis zur Einmündung in die „Kinzig“ in Wolfach, diese Kriterien.

Weitergehende Anforderungen können sich aus der immissionsbezogenen Gewässersituation sowohl für die Einleitung von Regenwasser in ein oberirdisches Gewässer als auch bei der Versickerung ergeben. Die Anforderungen sind von der zuständigen Behörde vorzugeben.

Für die Entwässerung (Regenwasser) des geplanten Gebiets „Hoffelder III“ ist bei Einleitung in die Wolf keine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Dieses wurde vom Landratsamt Ortenaukreis mit der E-Mail vom 02.02.2015 bestätigt.

Es ist daher geplant, das Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet über Dachrinnen, Hof- und Straßeneinläufe und Kanäle bis zur Ecke Straße „Sonnenmatte“ zu sammeln und anschließend an die „Wolf“ abzugeben.

### **Prüfung Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Das LRA Ortenaukreis bestätigte mit Schreiben (E-Mail) vom 02.02.2015, dass für die Einleitung in die „Wolf“ keine Rückhaltevorgaben gemacht werden. Da die Errichtung von Zisternen immer einen erhöhten wirtschaftlichen Aspekt bedeutet, sollte die Entscheidung für die Herstellung von bewirtschafteten Zisternen (Nutzung von Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser) den künftigen Eigentümern überlassen bleiben. Hier gilt zu beachten, dass die südlichen Grundstücke im grundwassernahen Bereich liegen und es müssen hierzu die rechtlichen Vorschriften (wie Bauen im Grundwasser, ggf. Grundwasserabsenkung) beachtet werden.

Aus technischer Sicht ist vorgesehen, dass ein Teil des Regenwasser aus dem HQ 100 Nachweis unter Anlage 8 (März 2015) über einen Notüberlauf (Einlaufschacht) mit abgeführt werden kann. Um entsprechende Abflussleistungen zu erreichen, wird gemäß HQ 100 Nachweis eine Rohrleitung mit Mindestdurchmesser DN 600 aus Stahlbeton vorgesehen. Die Notwendigkeit einer Rohrleitung DN 600 ergibt sich aus der hydrostatischen Berechnung für die ungedrosselte Ableitung des Niederschlagswasser aus dem Baugebiet und dem angrenzenden Einzugsgebiet des nord-westlichen Bachs/Grabens.

Eine Rückhaltung von Niederschlagswasser ist aus technischer Sicht und der Voraussetzung in der Einleitstelle des Vorfluters „Wolf“ nicht erforderlich.

### **Zusammenfassung**

Für die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet ist die „Wolf“ vorgesehen. Eine Einleitung ist ohne Regenwasserrückhaltung, gemäß den Vorgaben vom Landratsamt Ortenaukreis (E-Mail vom 02.02.2015) und aus technischer Sicht, gemäß dem HQ 100 Nachweis, möglich. Eine Versickerung vor Ort ist auf Grund der Hanglage nicht möglich.

### **2.10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert. Sie erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Oberwolfach.

### **2.10.3 Nahwärme**

Das Baugebiet soll an die bestehende Nahwärmeversorgung angehängt werden. Aus diesem Grund ist auch bereits ein Leitungsrecht von Süden bis zur Planstraße 1 nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt, um die künftige Leitungszuführung ins Gebiet zu sichern.

### **2.10.4 Elektrizität**

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des E-Werks Mittelbaden.

Die Versorgung der neuen Häuser erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Netzes. Im Zuge der Erschließung werden die Hausanschlusskabel auf die unbebauten Grundstücke verlegt. Art und Umfang der erforderlichen Straßenbeleuchtungsanlagen werden mit der Gemeinde Oberwolfach abgestimmt.

Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden, bittet das E-Werk Mittelbaden darum, dass vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich der Kabeltrassen Einsicht in die Kabelpläne des E-Werks genommen wird. Es wird zudem gebeten, auch das ausführende Tiefbauunternehmen zu informieren.

### **2.10.5 Telekommunikation**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsleitungen der Telekom. Zur Versorgung des neuen Baugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Da der geplante Straßenquerschnitt keinen Gehweg vorsieht, muss die Telekommunikation in die Straße mitverlegt werden.

In allen Straßen sind daher geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Es wird seitens der Telekom um Sicherstellung gebeten, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **2.10.6 Abfallentsorgung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sieht keine komplett durchgängige Erschließung in Form von Ringerschließungen vor. Am Ende der beiden Stichstraßen (Planstraßen 2 und 3) sind keine Wendeanlagen geplant. Aufgrund der Länge von maximal 45 m bzw. 80 m ist es den Grundstücksbesitzern/Bewohnern der hinterliegenden Grundstücke zuzumuten, ihre Abfälle in den Einmündungsbereich der Planstraße 1 zu bringen. Hier sind 2 öffentliche Müllsammelplätze vorgesehen.

Die Ausgestaltung der Planstraße 1 hinsichtlich Schleppkurven und Einmündungsradien wurden so dimensioniert, dass ein Befahren durch ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug gewährleistet ist.

Dies bedeutet, dass 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 – Planstraße 1 zur Abholung bereitgestellt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bereitstellung mehrerer Sammelgefäße in den Einmündungsbereichen der Stichwohnstraßen in die Planstraße 1 aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuelle Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor/an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt und entleert werden.

Die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer werden von der Gemeinde Oberwolfach auf die Besonderheit bei der Bereitstellung der Abfallbehälter hingewiesen. Auch die Grundstückseigentümer, vor deren Grundstücke die Abfalltonnen/Gelben Säcke zur Abholung bereitgestellt werden, werden schon vor dem Erwerb des Baugrundstücks hierüber in Kenntnis gesetzt.

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

## **2.11 Altlasten**

Hinweise zu möglichen Altlasten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

## 2.12 Kampfmittel

Der Gemeinde Oberwolfach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im angrenzenden Baugebiet nicht auf.

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

## 2.13 Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Eintracht", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Silber, Kupfer, Blei, Fluss- und Schwerspat berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist Christian Prinz zu Fürstenberg, 78166 Donauschingen.

Über eine Gewinnung von solchen Erzen in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplans ist dem LGRB nichts bekannt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Silber, Kupfer, Blei, Fluss- und Schwerspat in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erzen im Bereich des Bebauungsplans auf absehbare Zeit nicht zu erwarten sind.

## 2.14 Klimaschutz

Auf das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Oberwolfach wird an dieser Stelle verwiesen.



### 3. Städtebauliche Daten

#### 3.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	13.895 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkstreifen, Müllsammelplätzen, Verkehrsgrün	1.735 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen, teilweise mit Graben	1.535 m <sup>2</sup>
<u>Gesamtfläche</u>	<u>17.165 m<sup>2</sup></u>

Nettobauland	13.895 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	17.160 m <sup>2</sup>

#### 3.2 Bauliche Nutzung

20 Eigenheime:	35 WE
2 Doppelhäuser:	5 WE
<u>Wohneinheiten gesamt:</u>	<u>40 WE</u>
Einwohner: (40 WE x 2,5)	100 EW
Nettowohndichte:	72 EW/ha
Bruttowohndichte:	58 EW/ha

### 4. Auswirkungen der Planung

#### 4.1 Folgeeinrichtungen

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

#### 4.2 **Überschlägige Erschließungskosten**

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca.:

Straßenbau	397.000 €
Wasserversorgung	68.000 €
Kanalisation einschl. Ableitungskanal an die Wolf	362.000 €
Vermessung	10.000 €
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	49.000 €
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>886.000 €</b>

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, Strom- oder Telekommunikationsleitungen, Nahwärmeversorgung sowie private Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs enthalten.

#### 4.3 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung wird nicht erforderlich werden.

#### 5. **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

**Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.**

Aufgestellt: Lahr, 28.07.2015

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin