

Stand: 15.11.2017

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Bebauungsplan
„Kirchenfeld-Friedrichstraße,
Bereich Vorstadtberg, 2. Änderung“**

Begründung mit Umweltbericht

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Bebauungsplan-Änderung	4
1.2	Verfahrensart	4
1.3	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Ausgangssituation.....	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	14
5.	PLANUNGSKONZEPT.....	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
6.1	Bebauung.....	14
6.2	Verkehr.....	15
6.3	Technische Infrastruktur.....	16
6.4	Umweltbelange	17
7.	ABWÄGUNG	18
8.	AUSWIRKUNGEN	21
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN.....	21
9.1	Bodenordnung.....	21
9.2	Erschließung	21
9.3	Kosten und Finanzierung	21
TEIL C	UMWELTBERICHT.....	23
10.	EINLEITUNG	23
10.1	Rechtsvorschriften	23
10.2	Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung	23
10.3	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen.....	23
11.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	24
11.1	Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	24
11.2	Beschreibung der Umwelt	25
12.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	30
12.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	30
12.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	31
12.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	31
12.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	32
12.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften	32
12.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	33
12.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	34
12.8	Wechselwirkungen	34
13.	MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMÄßNAHMEN	34
14.	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHS-/KOMPENSATIONSBEDARFES.....	36
14.1	Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	36
14.2	Eingriff in das Schutzgut Boden.....	37
14.3	Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes	38
14.4	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	38
15.	ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)	41
16.	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS.....	41

TEIL D	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	43
17.	EINLEITUNG	43
18.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	43
19.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	43
20.	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	44
21.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	45

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	FESTGESETZTE VERKEHRSFLÄCHE IM URSPRUNGSBEBAUUNGSPLAN AUS DEM JAHR 1980/81 UND TATSÄCHLICHE STRAßENRÄNDER (ROT)	6
ABBILDUNG 2:	GELTUNGSBEREICH DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG (SCHWARZ) UND DES URSPRUNGSBEBAUUNGSPLANS (GRAU)	8
ABBILDUNG 3:	BEBAUUNGSPLAN „KIRCHENFELD-FRIEDRICHSTRASSE, BEREICH VORSTADTBURG“, IN DER FASSUNG DER ÄNDERUNG VOM 20.04.1998 MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	11
ABBILDUNG 4:	ENTWURF DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG VOM 18.10.2016	12
ABBILDUNG 5:	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (AUSZUG) DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT WOLFACH- OBERWOLFACH; QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG; MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	12
ABBILDUNG 6:	PLAN UMWELTDATEN	24
ABBILDUNG 7:	BODENSCHÄTZKARTE, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU, FREIBURG.	26
ABBILDUNG 8:	KARTE BESTAND	28

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Für den Bereich Kirchenfeld-Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg“ im Norden der Stadt Wolfach besteht seit dem 23.02.1981 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der zuletzt am 20.04.1998 geändert wurde. Anlass der Bebauungsplanänderung war der schlechte Zustand der Straße „Am Vorstadtberg“. Dieser wurde von Anwohnern moniert und der ordnungsgemäße Ausbau gefordert. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass der bebauungsplanmäßige Ausbau wegen der vielen privaten baulichen Anlagen auf städtischem Grundstück gar nicht möglich ist. Die Folge war die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung mit Reduzierung der Straßenbreite und Neuplanung des Wendehammers.

Im Zusammenhang mit der Änderung des Wendeplatzes soll außerdem das Baufenster auf dem Bauplatz Flst.-Nr. 1306 angepasst werden, um dieses Baugrundstück besser bebauen zu können. Außerdem soll am östlichen Rand des Plangebiets eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden, um die Erschließungsanlagen optimal ausnutzen zu können.

1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB geändert. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.3 Aufstellungsverfahren

Am 12.03.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Kirchenfeld-Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg“ gefasst.

Der Vorentwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Stand 21.02.2014 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 07.04.2014 bis einschließlich 08.05.2014 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.03.2014 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den verschiedenen Punkten geändert. Insbesondere wurde das Bebauungsplan-Verfahren umgestellt. Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.11.2015 wurde klargestellt, dass „in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) (...) jedenfalls keine Außenbereichsflächen einbezogen werden (dürfen), die jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen.“ Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde daher das „beschleunigte Verfahren“ geändert und der Bebauungsplan im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung fortgeführt.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 16.11.2016 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.11.2016 wurde vom 05.12.2016 bis zum 09.01.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 24.11.2016 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.11.2016 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.11.2016 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 15.11.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.11.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1980/81 war der Ausbau der Straße „Am Vorstadtberg“ mit einer Breite von etwa 6,50 m und einem Wendeplatz am Ende der Stichstraße festgesetzt. Dieser geplante Ausbau wurde jedoch nicht umgesetzt. Insbesondere wurde die Straße im Bereich bestehender Grundstückszufahrten schmaler ausgebildet, um die Grundstückszufahrten nicht zu erschweren. Teilweise wurden darüber hinaus private Stützmauern und Zufahrten daher auf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Sofern der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht angepasst wird, besteht die Erforderlichkeit, dass diese privaten baulichen Anlagen zurückgebaut werden. Um diese Eingriffe in den Bestand zu vermeiden, ist die Änderung des Bebauungsplans und Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. In Abbildung 1 sind die festgesetzte Verkehrsfläche aus dem Ursprungsbebauungsplan von 1980/81 sowie der tatsächliche Straßenrand (rot) eingetragen. Hierdurch wird der teilweise große Unterschied zwischen Planung und Bestand verdeutlicht.

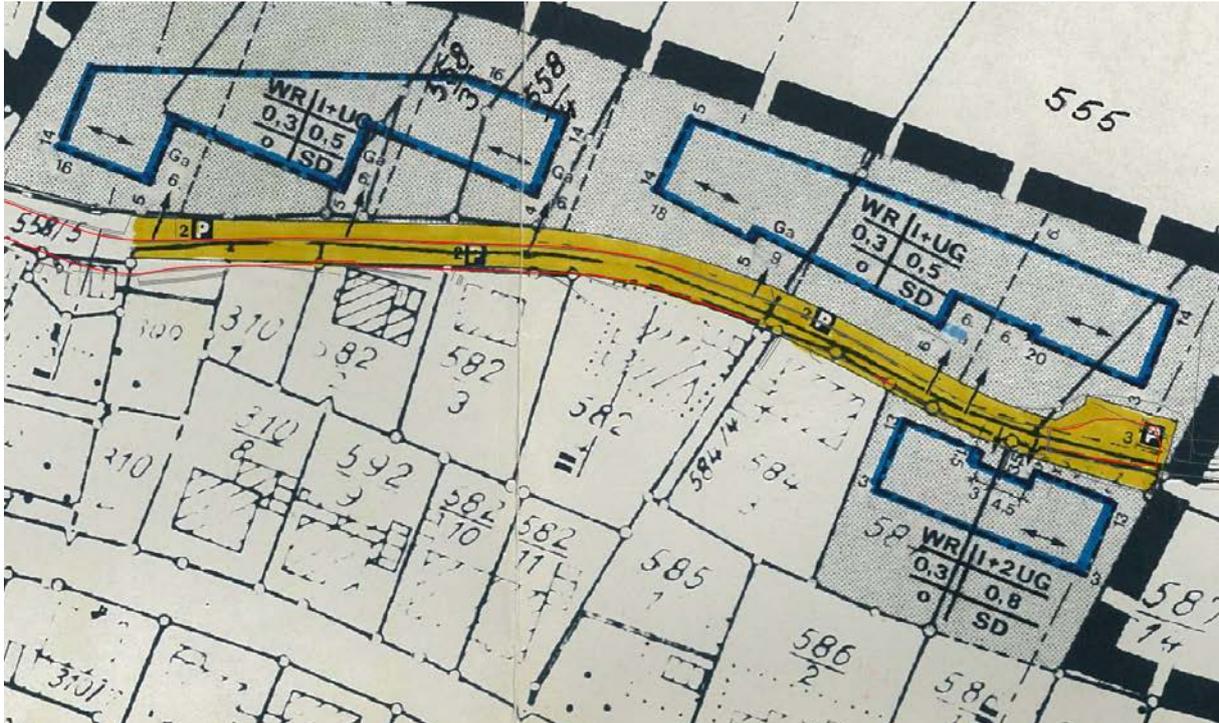


Abbildung 1: Festgesetzte Verkehrsfläche im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1980/81 und tatsächliche Straßenränder (rot)

Die Änderung des Bebauungsplanes ist auch erforderlich, um ein in topographisch schwieriger Lage bereits erschlossenes Grundstück besser bebauen zu können. Zusätzlich ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um den Siedlungsbereich durch ein Baugrundstück abzurunden und dadurch die vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen.

Darüber hinaus ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um die Vergrößerung der Wendeanlage der Stichstraße „Am Vorstadtberg“ zu ermöglichen. Mit der Vergrößerung dieser Wendeanlage zum Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges wird langfristig gesichert, dass die Straße mit Müllfahrzeugen befahren wird. Ohne eine Anpassung der Wendeanlage würde diese Straße nach einem Ausbau nicht mehr von Müllfahrzeugen befahren, auch nicht in Rückwärtsfahrt. Die Abfallbehälter müssten dann von den Bewohnern immer im Bereich der Kreuzung „Funkenbadstraße“/„Am Vorstadtberg“ zur Abholung bereitgestellt werden. Diese Einschätzung wurde auch bei einem Ortstermin am 03.04.2017 durch den Eigenbetrieb Abfallwirtschaft und das beauftragte Entsorgungsunternehmen Merb bestätigt. Aufgrund der Wegstrecke von mehr als 200 m und der bestehenden Steigung ist dies nicht zumutbar und würde zu einem Wertverlust der Baugrundstücke sowie Wohnqualität führen.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes wird bislang landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Hierbei werden jedoch keine Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I oder Stufe II beansprucht, sondern vielmehr eine schwierig zu bewirtschaftende Fläche in Hanglage. Vom Verlust dieser Flächen ist ein landwirtschaftlicher Betrieb betroffen, der diese Flächen als Schafweide für seine Mutterschafhaltung nutzt. Ebenso werden diese Flächen zum Erreichen einer ausgeglichenen Nährstoffbilanz benötigt. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust den Betrieb schwächen. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist jedoch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche erforderlich. Die Bereitstellung von Ersatzflächen durch die Stadt Wolfach ist jedoch nicht möglich.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

Nachgewiesene oder potentielle Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten sind im Plangebiet demnach nicht zu vermerken.

Von den überprüften Tierarten mit potentiell Vorkommen im Untersuchungsgebiet sind 14 Arten streng geschützt. 19 weitere, als besonders geschützt eingestufte Arten, haben ebenfalls ein potentiell Vorkommen. Unter Berücksichtigung der verbleibenden Lebensraumstrukturen im Gebiet (Felswand) und aufgrund der großflächig vorhandenen Lebensraumstrukturen im angrenzenden Gebiet wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung ihres Lebensraums festgestellt.

Die im Plangebiet betroffenen Tiere können nach Norden und Osten in den Hangbereich hinter der Bebauung ausweichen. Die Bedeutung der angrenzenden Bereiche als Puffer für den Lebensraumverlust auf der Planungsfläche wird hoch eingeschätzt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung geschützter Tierarten, die zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das bisherige Grundstück der Straße „Am Vorstadtberg“ sowie das Baugrundstück Flst.-Nr. 1306 und einen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 554. Einbezogen wird außerdem ein Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 587, auf dem die talseitig erforderlichen Böschungen und Stützmauern zum Ausbau des Wendeplatzes angeordnet werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3.400 m².



Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung (schwarz) und des Ursprungsbebauungsplans (grau)

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Ende der Stichstraße „Am Vorstadtberg“ und ist durch in der Nachbarschaft bestehende Wohnbebauung geprägt. Im Plangebiet befinden sich noch keine Wohngebäude.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden als Grünland (Schafweide) genutzt. Die Ausweisung eines Immissionsschutzstreifens zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist daher nicht erforderlich.

3.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flst.-Nr. 587 und 1307 (Straße „Am Vorstadtberg“) sind im Eigentum der Stadt Wolfach, die Grundstücke Flst.-Nr. 554 und 1306 in privatem Eigentum.

3.2.3 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände steigt stark von Süden nach Norden an.

3.2.4 Erschließung

Über die öffentliche Straße „Am Vorstadtberg“ ist das Plangebiet erschlossen. Am Ende dieser Stichstraße befindet sich ein provisorischer Wendepunkt zum Wenden von Pkw. Die öffentliche Straße ist in diesem Bereich noch nicht endgültig hergestellt.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

In der Straße „Am Vorstadtberg“ befinden sich bereits die Wasserversorgungsleitungen sowie der Mischwasserkanal der Stadt Wolfach.

Für die Erschließung der Baugrundstücke auf den Grundstücken Flst.-Nr. 554 und 1306 sind die Verlängerung der Wasserversorgung und des Mischwasserkanals erforderlich.

3.2.6 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, FFH- oder Vogelschutzgebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Im Plangebiet befindet sich teilweise das geschützte Biotop Nr. 176153170110 „Trockenmauer Vorstadtberg, N Wolfach“. Für dessen Beseitigung und Neuanlage wurde im Bebauungsplanverfahren ein Antrag auf Ausnahme gestellt. Die Trockenmauer wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 554 neu angelegt. Die Ausnahme wurde durch die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 05.01.2016 erteilt.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Bebauung keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht werden.

3.2.7 Bodenbeschaffenheiten und Bodenbelastungen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind dem Landratsamt Ortenaukreis derzeit keine altlastverdächtige Flächen bekannt. Allerdings wurden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchenfeld-Friedrichstraße", Bereich Vorstadtberg im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtigter Flächen im Ortenaukreis und deren Fortschreibung" folgende im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen erhoben:

- Altstandort "Tankstelle L.", Vorstadtstraße, Flst.-Nr. 423/1 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03921
Die Tankstelle wurde ca. von 1956 bis 1982 betrieben.
- Altstandort "Zimmerei S.", Hildastraße, Flst.-Nr. 449/1 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03942
Die Zimmerei wurde ca. von 1954 bis 1978 betrieben.
- Altstandort "Tankstelle Gasthaus Z.", Vorstadtstraße, Flst.-Nr. 295 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03948
Die Tankstelle wurde ca. von 1931 bis 1950 betrieben.
- Altstandort "Schreinerei S.", Schiltacher Straße, Flst.-Nr. 455 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 03958
Die Schreinerei wurde ca. von 1925 bis 1973 betrieben.
- Altstandort "Glaserei W.", Friedrichstraße, Flst.-Nr. 606 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 06980
Die Glaserei wurde ca. von 1976 bis 2014 betrieben.

Auf der Grundlage der jeweiligen Erhebungsunterlagen wurden die oben aufgeführten altlastverdächtigen Flächen am 1. Oktober 2010 bzw. am 24. November 2016 im Rahmen einer Altlastenbewertungskommissionssitzung beim Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau 1 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" eingestuft und entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert. Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet hierbei, dass, vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden. Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Aus Sicht der Altlastenbearbeitung sind nach derzeitigem Kenntnisstand für diese altlastverdächtigen Flächen keine bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderungen durch die Bebauungsplanänderung zu erkennen.

Darüber hinaus befindet sich folgender Altstandort im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes:

- Unfall/Störfall mit gefährlichen Stoffen "Kreiskrankenhaus Wolfach", Oberwolfacher Straße 10, Flst.-Nr. 578 in 77709 Wolfach, Obj.-Nr. 05292

Im Rahmen der Baugrubenherstellung für einen Anbau an das Kreiskrankenhaus Wolfach wurden im Herbst 1999 drei ehemalige Heizöltanks ausgebaut. Hierbei wurde mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigtes Erdreich ausgehoben und ordnungsgemäß verwertet/entsorgt. Eine abschließende Grundwasseruntersuchung im Abstrombereich ergab, dass keine weiteren Erkundungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter "Grundwasser" und "Boden" erforderlich waren.

Daraufhin wurde der Standort durch das Landratsamt Ortenaukreis auf Beweisniveau 5 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden-Grundwasser" in "B = Belassen zur Wiedervorlage nach Sanierung, Kriterium Neubewertung bei Nutzungsänderung" eingestuft und entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert. Zur Altlastenbearbeitung sind für diesen Standort keine weiteren Maßnahmen erforderlich, solange keine Nutzungsänderungen vorgesehen sind.

Bodenbelastungen stehen der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kirchenfeld-Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg“, der am 23.02.1981 im Kraft getreten ist, wird in einem Teilbereich geändert. Die zeichnerischen Festsetzungen werden im Änderungsbereich durch die 2. Bebauungsplan-Änderung ersetzt. An den textlichen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans werden keine Änderungen vorgenommen.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans auf einen Teilbereich der Grundstücke Flst.-Nr. 554 und 587 gelten zukünftig neben den „neuen“ zeichnerischen Festsetzungen auch dort die „alten“ textlichen Festsetzungen.

Hierbei handelt es sich um folgende Änderungen:

- Anpassung der Straßenverkehrsfläche „Am Vorstadtberg“ an den tatsächlichen Bestand
- Teilweise Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche in reines Wohngebiet
- Verschieben und Vergrößern des festgesetzten Wendepplatzes
- Anpassung des Baufensters auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 1306
- Ausweisung einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 554 als Baugrundstück (reines Wohngebiet)

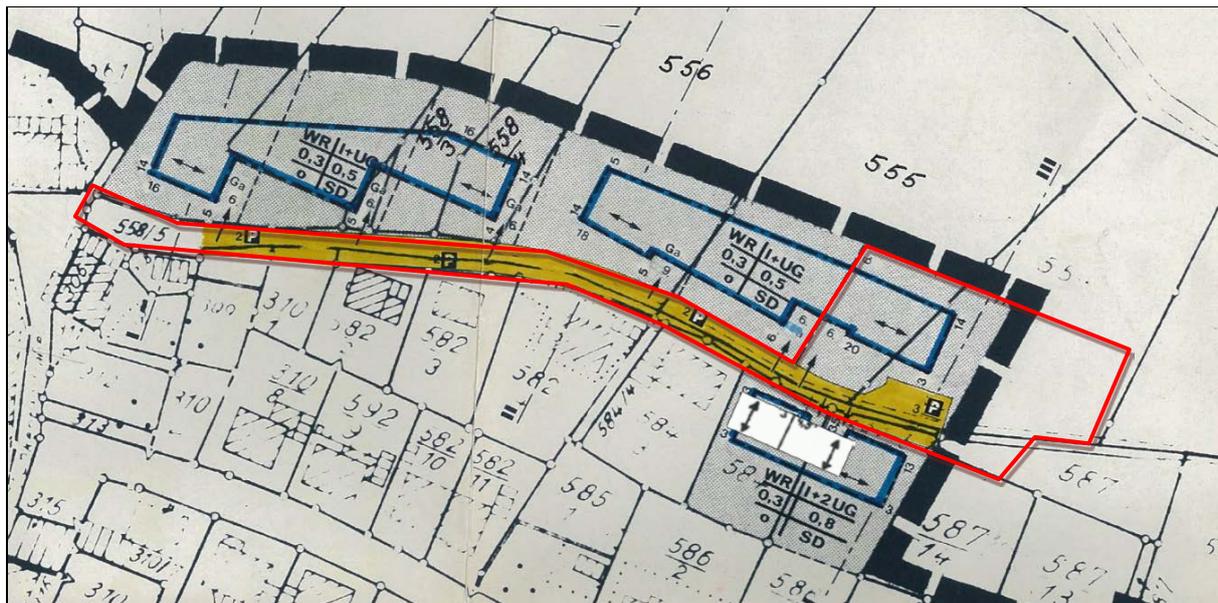


Abbildung 3: Bebauungsplan „Kirchenfeld-Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg“, in der Fassung der Änderung vom 20.04.1998 mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs

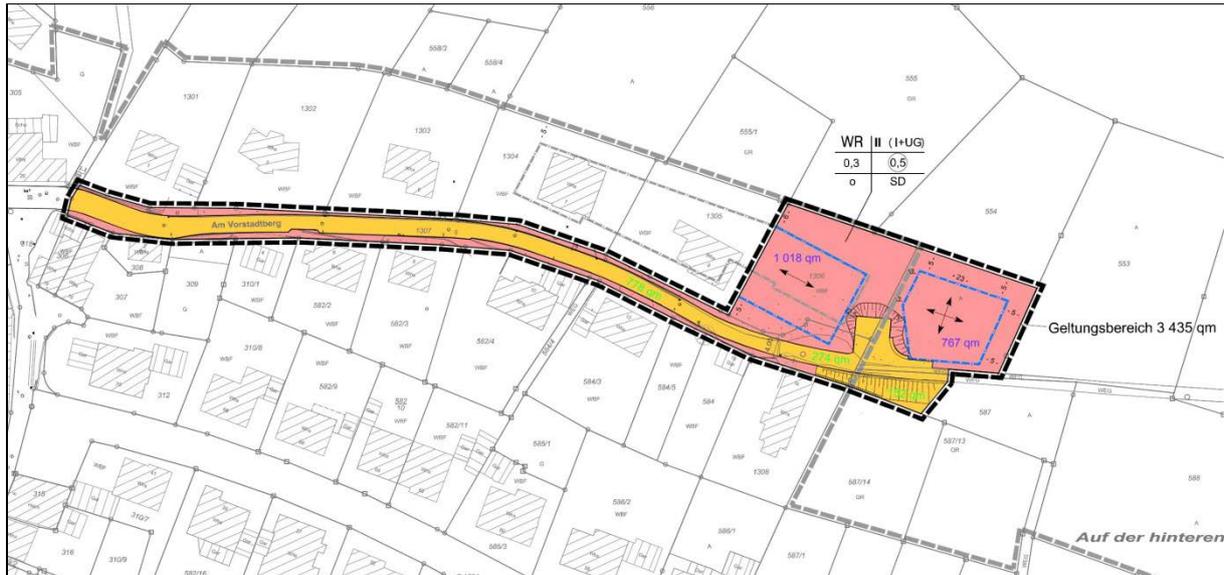


Abbildung 4: Entwurf der Bebauungsplan-Änderung vom 18.10.2016

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

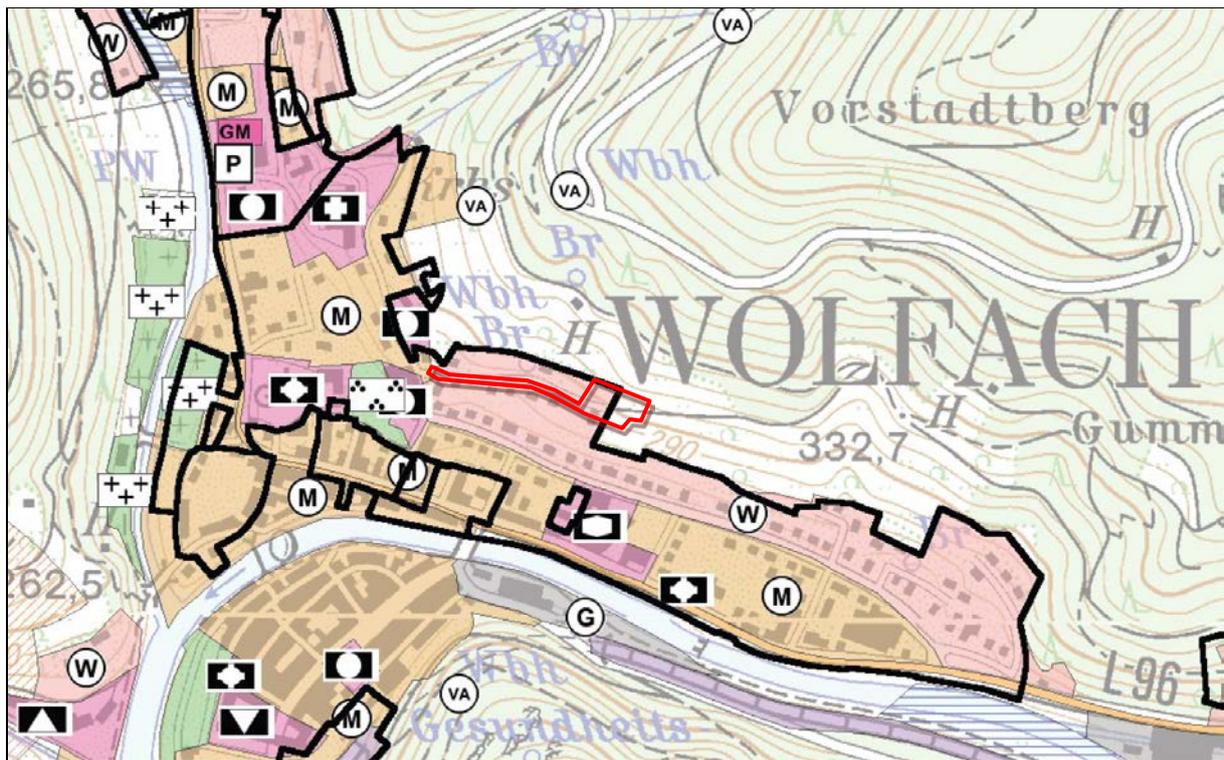


Abbildung 5: Flächennutzungsplan (Auszug) der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach; Quelle: Geoportale Raumordnung Baden-Württemberg; mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach ist für den Planbereich Wohnbaufläche (W) bzw. am östlichen Rand landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als reines Wohngebiet geplant.

Im östlichen Teilbereich weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Grenzziehung zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Wohnbaufläche erfolgt aufgrund der städtebaulichen Konzeption geringfügig anders als im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt aber bestehen, so dass die Änderung des Bebauungsplans sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Verbesserung der Verkehrssituation in der Straße ‚Am Vorstadtberg‘. Die Straße soll endgültig hergestellt werden. Bei einem Ausbau der Straße ohne ausreichende Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge besteht die Gefahr, dass die Straße nicht mehr von Abfallsammelfahrzeugen angefahren wird. Ziel der Änderung ist deshalb auch, den im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Wendeplatz so zu vergrößern, dass die Straße auch zukünftig mit Abfallsammelfahrzeugen befahren wird.

Von der bislang für die Straße „Am Vorstadtberg“ festgesetzten Verkehrsfläche werden Teilbereiche für Grundstückszufahrten genutzt. Diese Zweckentfremdung erfolgte überwiegend aufgrund der schwierigen topographischen Gegebenheiten. Ziel der Änderung ist, die Verkehrsfläche an den Bestand anzupassen und die übrigen, bisher als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen, den Baugrundstücken zur Verfügung zu stellen.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist, das Baufenster auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 1306 an aktuelle Bedürfnisse und den geänderten Wendeplatz anzupassen. Weiteres Ziel ist, einen zusätzlichen Bauplatz östlich des Wendeplatzes auszuweisen, um eine hohe Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen zu erreichen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisher im Bebauungsplan festgesetzte Wendeplatz muss vergrößert und für die Befahrbarkeit von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen ausgelegt werden. Hierzu ist eine Vergrößerung der bisher vorgesehenen Fläche erforderlich. Aufgrund der steilen Hanglage muss der Wendeplatz – bedingt durch die Vergrößerung – deshalb einige Meter nach Osten verschoben werden. Dadurch wird der Zuschnitt des bisherigen Baugrundstücks Flst.-Nr. 1306 verändert und an die neue Straßenfläche angepasst.

Gleichzeitig soll östlich des neu zu errichtenden Wendeplatzes ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist für das bestehende Baugrundstück reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. An einer Änderung der festgesetzten Art der Nutzung besteht keine Erforderlichkeit, so dass diese auch für das bestehende und neue Baugrundstück übernommen wird.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

An den bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Änderungen vorgenommen. Vielmehr soll sich die Bebauung weiterhin in das Gesamtkonzept des Ursprungsbebauungsplanes einfügen, so dass die bisherigen Festsetzungen auch im Bereich des Änderungs-Bebauungsplanes gültig sind. Angepasst wird im Rahmen des Änderungsbebauungsplans aber die zulässige Zahl der Vollgeschosse. Bislang ist die Zahl der Vollgeschosse mit „I+UG“ festgesetzt.

Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO erlaubt beim Erlass eines Bebauungsplanes Festsetzungen jedoch nur hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse. Die Gestaltungsmöglichkeiten (Höchstzahl, zwingende Festsetzungen, Höchstzahl mit Mindestzahl) werden dabei durch § 16 Abs. 4 BauNVO näher bestimmt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (u. a. Beschluss vom 05.07.1991 – 4 NB 22/91) ist § 16 BauNVO insoweit abschließend; es ist nicht möglich, eine Festsetzung dahingehend zu treffen, dass ein unterstes Vollgeschoss nur in bestimmter baulicher Weise errichtet werden darf. Insofern besteht hinsichtlich der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im Änderungsbereich die Erforderlichkeit, diese anzupassen und mit maximal „II“ festzusetzen.

Mit der bislang festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,8 südlich und 0,5 nördlich der Straße „Am Vorstadtberg“ soll eine Abstufung der Bebauung zum Ortsrand erreicht werden. Darüber hinaus sind bereits im Ursprungsbebauungsplan unterhalb der Straße „Am Vorstadtberg“ drei Vollgeschosse (I + 2UG), nördlich jedoch nur 2 Vollgeschosse (I + UG) zulässig. Auch dadurch ergibt sich eine unterschiedlich hohe Geschossflächenzahl. An diesem städtebaulichen Ziel will die Stadt weiterhin festhalten. Eine Änderung der Geschossflächenzahl ist deshalb nicht erforderlich.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Baufenster auf dem bestehenden Baugrundstück Flst.-Nr. 1306 wird an die geänderte Festsetzung der Verkehrsfläche angepasst und zur Straße hin erweitert. Mit der Vergrößerung des Baufensters soll zum einen die Bauflecht der bestehenden Wohngebäude „Am Vorstadtberg“ Nr. 7 und Nr. 9 aufgenommen und fortgeführt werden. Zum anderen soll durch die Verschiebung des Baufensters zur Erschließungsstraße eine Erschließung und Bebauung des Baugrundstücks in dieser topographisch anspruchsvollen Lage erleichtert werden, da ein Gebäude dann näher zur Straße orientiert werden kann. Eine mögliche Beeinträchtigung des bestehenden Wohngebäudes, z. B. durch stärkere Verschattung, wird durch diese Änderung des Baufensters nicht angenommen. Vielmehr kann die Bebauung durch Orientierung zur Straße verträglicher für das Orts- und Landschaftsbild sowie die umgebende Bebauung erfolgen. Hintergrund ist, dass ein Gebäude in diesem steilen Gelände umso höher über der Erschließungsstraße liegt, umso weiter es im Baufenster nach Norden platziert wird.

Auf dem neu ausgewiesenen Baugrundstück wird ein neues Baufenster festgesetzt, um die Bebauung mit einem Wohngebäude zu ermöglichen.

6.1.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung wird für den bestehenden Bauplatz weiterhin traufständig zur Erschließungsstraße vorgegeben. Dadurch wird die bestehende Ausbildung der Dachlandschaft aufgenommen und weitergeführt. Für den neuen Bauplatz wird wahlweise eine trauf- oder firstständige Errichtung des Gebäudes vorgesehen. Für zwei Baugrundstücke südlich der Straße „Am Vorstadtberg“ wurde die Firstrichtung im Jahr 1998 von West-Ost in Nord-Süd-Richtung geändert. Diese Änderung erfolgte vor dem Hintergrund, dass es sich um den Abschluss der Bebauung „Am Vorstadtberg“ handelt. Aus dem gleichen Grund kann nunmehr die Firstrichtung auf dem neuen Baugrundstück in Nord-Süd-Richtung ausgelegt werden.

6.2 Verkehr

Die bislang im Bebauungsplan „Kirchenfeld-Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird geändert. Bei den Planungen zum Straßenausbau wurde herausgefunden, dass teilweise öffentliche Flächen für private Grundstückszufahrten genutzt werden. Dies ist aufgrund der steilen Hanglage erforderlich, da ansonsten Grundstückszufahrten nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand hergestellt werden könnten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll nun die Straßenfläche an den tatsächlichen Bestand angepasst werden. Die nicht mehr benötigten, bereits anderweitig genutzten, Verkehrsflächen sollen als Bauland ausgewiesen werden.

Die Straße „Am Vorstadtberg“ wird entsprechend des Bestands bzw. unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten mit folgenden Breiten vorgesehen:

bis Ende Grundstück „Am Vorstadtberg Nr. 2“	5,50 m
bis Ende Grundstück „Am Vorstadtberg Nr. 8“	4,35 m punktuell Reduzierung auf 3,60 m
bis Ende Grundstück „Am Vorstadtberg Nr. 16“	4,00 m
bis Ende Erschließungsstraße	Wendeplatz für Müllfahrzeuge und Aufweitung auf 4,75 m

Der bislang im Bebauungsplan festgesetzte Wendeplatz wird nach Osten verschoben und vergrößert. Diese Vergrößerung ist erforderlich, um auch nach einem Ausbau der Straße die Befahrung der Straße „Am Vorstadtberg“ mit Müllfahrzeugen zu gewährleisten. Ohne eine Anpassung der Wendeanlage würde diese Straße nach einem Ausbau nicht mehr von Müllfahrzeugen befahren, auch nicht in Rückwärtsfahrt. Die Abfallbehälter müssten dann von den Bewohnern immer im Bereich der Kreuzung „Funkenbadstraße“/„Am Vorstadtberg“ zur Abholung bereitgestellt werden. Aufgrund der Wegstrecke von mehr als 200 m und der bestehenden Steigung ist dies nicht zumutbar und würde zu einem Wertverlust der Baugrundstücke sowie Wohnqualität führen.

Hinzu kommt, dass der bisherige, provisorische Wendeplatz selbst für das Wenden von Pkw zu klein ausgebildet ist. Eine Rückwärtsfahrt von ortsfremden Pkw über mehr als 200 m oder das Wenden auf privaten Baugrundstücken widersprechen den Grundsätzen einer gesicherten Erschließung. Darüber hinaus entsteht hierdurch eine Gefährdung der Wohnbevölkerung.

Hintergrund ist, dass bestehende Straßen zwar von Müllfahrzeugen noch in Rückwärtsfahrt befahren werden, neue Straßen jedoch nicht mehr. Der Ausbau der Straße „Am Vorstadtberg“ wird von der Abfallwirtschaft hierbei als Neubau bewertet. Hinzu kommt, dass auch bestehende Erschließungsstraßen keinen uneingeschränkten Bestandsschutz genießen. Bei einem zu hohen Gefährdungspotential kann die Rückwärtsfahrt von bestehenden Stichstraßen dann auch versagt werden.

Am Ende der Straße „Am Vorstadtberg“ wird deshalb ein Wendeplatz festgesetzt, der für das Wenden von dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert ist. Dadurch kann die weitere Befahrbarkeit der Erschließungsstraße mit Abfallsammelfahrzeugen gesichert werden.

Zur Herstellung der Straßenverkehrsfläche sind auf dem Grundstück Flst.-Nr. 587 die Herstellung von Böschungen und einer Stützmauer erforderlich. Für diesen Bereich wird ebenfalls öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Böschungen im Bereich des Wendeplatzes werden auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das E-Werk Mittelbaden wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

Nach der geplanten Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche an den Bestand verlaufen die Stromleitungen nicht mehr durchgängig im öffentlichen Bereich. Sofern die Eintragung von Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers erforderlich wird, erfolgt dies vor einer Veräußerung dieser Flächen durch die Stadt Wolfach.

6.3.2 Wasser

In der Straße „Am Vorstadtberg“ befindet sich die öffentliche Wasserversorgungsleitung. Die Kapazität der Wasserversorgung ist für die Erweiterung des Bebauungsplanes ausreichend.

6.3.3 Entwässerung

In der Straße „Am Vorstadtberg“ besteht bereits ein Mischwasserkanal. An diesen Mischwasserkanal wird das Plangebiet angeschlossen. Die Kapazität der Kanalisation ist für die Erweiterung des Bebauungsplanes um einen Bauplatz ausreichend.

6.3.4 Telekommunikation

Im Plangebiet sind im öffentlichen Grundstück Flst.-Nr. 1307 (Straße „Am Vorstadtberg“) Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom vorhanden. Teilweise befinden sich die Leitungen in den Grundstücksbereichen, die bereits durch private Grundstückszufahrten genutzt werden.

Sofern die Eintragung von Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers erforderlich wird, erfolgt dies vor einer Veräußerung dieser Flächen durch die Stadt Wolfach.

6.4 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Kirchenfeld-Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg“ wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB geändert. Die im Zuge des Bebauungsplans zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe werden ermittelt. Im Umweltbericht werden für diese Eingriffe entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt.

Insgesamt führt die Erweiterung des Bebauungsplanes „Kirchenfeld-Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg“ zu einer Überbauung einer bislang unbebauten Fläche. Die vorhandenen Schutzgüter erfahren hierdurch eine Veränderung:

- **Mensch / Erholung**
Die Erweiterung des Bebauungsplans wird heute vorwiegend landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Diese Nutzung setzt sich nach Norden und Osten fort. Im Westen und Süden schließt Wohnbebauung an. Eine erholungsrelevante Nutzung stellt der vorhandene Weg / Fußweg dar. Dieser Weg in Richtung Osten bleibt erhalten und kann weiterhin genutzt werden.
- **Orts- und Landschaftsbild**
Die geplante Bebauung führt zu einer geringfügigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild wird heute durch die vorhandenen Wiesenflächen geprägt. Durch die Erweiterung des Plangebietes wird nur eine geringfügige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes hervorgerufen.

- **Vegetation und Tierwelt**
Geschützte Tiere und Pflanzen konnten im Änderungsbereich nicht nachgewiesen werden. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet am östlichen Rand der bestehenden Bebauung, so dass für Tiere die Möglichkeit besteht, bei Bedarf auf angrenzenden Freiflächen auszuweichen.
- **Boden**
Der Boden dient grundsätzlich als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Bei Vollversiegelung erfolgt ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Boden steht nicht mehr als potentieller Standort für die Vegetation zur Verfügung.
- **Wasserhaushalt**
Die geplante Bebauung wirkt sich beeinträchtigend auf den Bodenwasserhaushalt aus. Das anfallende Niederschlagswasser wird nicht mehr direkt versickert. Durch die relativ lockere Bebauung und die Erhaltung großer Gartenflächen wird dieser Eingriff deutlich gemindert.
- **Klima**
Die geplante Bebauung wird anlagebedingt nur sehr geringfügig zu Veränderungen des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchte führen. Insgesamt betrachtet ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

7. Abwägung

Im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1980/81 war der Ausbau der Straße „Am Vorstadtberg“ mit einer Breite von etwa 6,50 m und einem Wendepplatz am Ende der Stichstraße festgesetzt. Dieser Ausbau konnte jedoch nicht umgesetzt werden, denn die Straße musste aufgrund privater Stützmauern und Grundstückszufahrten auf den öffentlichen Verkehrsflächen schmaler realisiert werden. Bei einem bebauungsplanmäßigen Ausbau der Straße müssten diese privaten Anlagen zurückgebaut werden, was zu sehr kostenintensiven und technisch aufwendigen Maßnahmen führen würde. Um dies zu verhindern, ist eine Änderung der Straßenbreite an die örtlichen Gegebenheiten erforderlich.

Die Straßenbreite „Am Vorstadtberg“ liegt derzeit überwiegend zwischen 4,00 und 4,30 m. Auch wurde der seinerzeit geplante Wendepplatz nicht plangemäß ausgebaut, so dass in diesem Bereich aktuell selbst das Wenden von Pkw nur sehr schwer möglich ist. Ortsfremde Fahrzeuge müssen mit häufigem Rangieren wenden, die Straße rückwärts befahren oder private Grundstückszufahrten zum Wenden nutzen. Die Straße hat eine Länge von etwa 200 m und weist eine Steigung von 8,8% bis 13,2% auf.

Grundsätzlich dürfen Stichstraßen nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren werden, wenn keine geeignete Wendemöglichkeit vorhanden ist. Aufgrund der Bestandssituation wird die Straße „Am Vorstadtberg“ derzeit noch von Abfallsammelfahrzeugen in Rückwärtsfahrt befahren. Hierbei sind bei unvermeidbaren Rückwärtsfahrten zusätzliche Maßnahmen erforderlich. So darf beispielsweise die zurückzulegende Strecke nicht länger als 150 m sein oder es ist beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges ein Sicherheitsabstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke zu gewährleisten.

Beabsichtigt ist, die Straße „Am Vorstadtberg“ auszubauen. Grundsätzlich orientiert sich die Stadt bei ihren Ausbauabsichten an Lösungen, die auch langfristig eine ordnungsgemäße Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke sichern. So konnte in einem vergleichbaren Fall in der Straße „Rotheckreuzberg“ der Wendepunkt für ein 3-achsiges ASF vergrößert werden, um in dieser Straße die Müllentsorgung weiterhin zu gewährleisten.

Bei einem Ausbau der Erschließungsstraße „Am Vorstadtberg“ ohne Wendeanlage für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (ASF) handelt es sich nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, um eine Stichstraße, die – nach Rücksprache mit dem beauftragten Abfuhrunternehmen – nicht mehr befahren wird, auch nicht in Rückwärtsfahrt. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges ASF auch erforderlich ist, wenn auf den zusätzlichen östlichen Bauplatz verzichtet wird. Zwar könnte das im Ursprungsbebauungsplan von 1980/81 festgesetzte Baugrundstück Flst.-Nr. 1306 bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes bebaut werden. Allerdings würde die Straße zukünftig dann nicht mehr durch 3-achsige ASF angefahren, da der bisher festgesetzte Wendepunkt nicht für das Wenden von ASF ausreicht.

Dies bedeutet für die Bewohner, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) im Einmündungsbereich der Stichstraße in die mit Abfallsammelfahrzeuge befahrbare Erschließungsstraße „Funkenbadstraße“ zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Dort ist dann die Einplanung einer öffentlichen Behälterbereitstellungsfläche zu empfehlen. Aufgrund der besonderen Bedingungen vor Ort (steile Straße, 200 m Länge, viele Behälter) wird eine Abholung über eine zentrale Bereitstellungsfläche als sehr kritisch eingestuft. Insbesondere aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag ist bei den Grundstückseigentümern, an deren Grundstücken die Abfälle zur Abholung bereitgestellt und entleert werden, mit Beschwerden wegen Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm und nicht abgefahrenen Abfällen wegen Falschbefüllung zu rechnen.

Damit die Erschließungsstraße „Am Vorstadtberg“ auch künftig von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden kann, ist am Ende der Straße eine Wendeanlage für 3-achsige ASF als öffentliche Verkehrsfläche einzuplanen.

Auch stehen die Mehrkosten für einen Ausbau der Wendeanlage für 3-achsige ASF in einem sehr günstigen Verhältnis. Ein Ausbau des Wendepunktes ist aufgrund des bisherigen, für eine gesicherte Erschließung unzureichenden, Zustands dringend geboten. Für den Ausbau des Wendepunktes für ein 3-achsiges ASF fallen demnach Mehrkosten von etwa 27.000,- € brutto inkl. Nebenkosten an.

Den Anwohnern ist auch nicht zumutbar, ihre Abfallbehälter über eine Strecke von bis zu 200 m an einen Sammelplatz in der Funkenbadstraße zu transportieren. Auch ist den Anwohnern in der Nachbarschaft ein möglicher Sammelplatz nicht zumutbar, dass am Abfuhrtag jeweils bis zu 17 Abfallbehälter aus der Straße Am Vorstadtberg bei ihren Anwesen bereitgestellt werden.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes bzw. der Verkehrsfläche sind neben den privaten Interessen auf eine kostengünstige und flächensparende Erschließung mit wenigen Eingriffen in den Bestand auch die Belange des Verkehrs zu berücksichtigen. Hierbei sind bei der Planung der Straße insbesondere die Erfordernisse zu beachten, die sich aus dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis und den allgemein anerkannten Regeln des Straßenbaus ergeben. In einem Urteil vom 04.11.2013 hat das VGH BW hierzu folgendes aufgeführt:

„Geeignete Anhaltspunkte zur Ermittlung und Bewertung der für diese Entscheidung bedeutsamen Belange des Verkehrs liefern insbesondere die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt Ausgabe 2006 - der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV). Zwar enthalten diese Richtlinien keine verbindlichen Rechtsnormen. Als von Fachleuten erstellte Vorschriften konkretisieren sie aber sachverständig allgemein anerkannte Regeln des Straßenbaus i. S. des § 9 Abs. 1 Satz 2 StrG.“

Als solche liefern sie für Ermittlung und Bewertung der Belange des Verkehrs Anhaltspunkte, wie Erschließungsstraßen im Normalfall nach ihrem Raumbedarf und zur Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu entwerfen und zu gestalten sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.05.1989 - 8 C 6.88 - BVerwGE 82, 102, 111 den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985/95>; VGH Baden-Württemberg, Urteile vom 13.04.2000, a.a.O., und vom 20.12.1979 - III 1664/79 - juris Rn. 39 den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Teil Erschließung, 1971>).

Das gilt im Besonderen für die Erreichbarkeit der erschlossenen Grundstücke mit Feuerwehr-, Müll- und Versorgungsfahrzeugen (VGH Bad.-Württemberg, Urteil vom 13.04.2000, a.a.O.; Bay. VGH, Urteil vom 24.05.2012 - 2 N 12.448 – juris Rn. 44). Wegen der vielfältigen städtebaulichen Anforderungen an Stadtstraßen geben die Richtlinien für die Bauleitplanung allerdings keinen starren Maßstab vor, zumal die sachgerechte Erfüllung der städtebaulichen Aufgabe, die verkehrliche Erreichbarkeit von Grundstücken sicherzustellen, nicht verlangt, dass mit - großen - Personen- und Versorgungsfahrzeugen unmittelbar an die Grenze eines Grundstücks herangefahren werden kann (vgl. BVerwG, Urteile vom 01.03.1991 - 8 C 59.89 - BVerwGE 88, 70, juris Rn. 22, und vom 04.06.1993 - 8 C 33.91 -BVerwGE 92, 304, juris Rn. 13). Andererseits berücksichtigen die Empfehlungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Ausgabe 2006 – gerade auch städtebauliche Merkmale (vgl. Nr. 2.3 RASt 2006). Daher soll von den in ihnen angegebenen Werten und Lösungen grundsätzlich „nur abgewichen werden, wenn die daraus entwickelte Lösung den spezifischen Anforderungen der Entwurfsaufgabe nachweislich besser gerecht wird“ (vgl. Nr. 0 Absatz 5 RASt Ausgabe 2006). Das stellt entsprechende Anforderungen an Ermittlung und Bewertung der Verkehrsbelange, wenn das bauleitplanerische Erschließungskonzept der Gemeinde von den Empfehlungen der Richtlinien abweicht. Darüber hinaus kommt eine Abweichung allerdings auch aufgrund überwiegender anderer öffentlicher oder privater Belange in Betracht (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 13.04.2000, a.a.O.). (...)

Die Empfehlungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Ausgabe 2006 - entsprechen nicht zuletzt auch allgemeinen städtebaulichen Anforderungen und Erfahrungen, wonach es grundsätzlich nicht vertretbar ist, regelmäßig verkehrenden Fahrzeugen der Müllabfuhr oder vergleichbaren Ver- und Entsorgungsfahrzeugen wegen Fehlens einer Wendemöglichkeit vorzugeben, auf einer längeren Strecke zurückzusetzen oder kleinere Fahrzeuge einzusetzen (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 13.04.2000, a.a.O und OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 13.09.2007 - 7 D 96/06.NE - juris Rn. 39 f., jeweils m.w.N.; siehe auch bereits Nr. 4 Absatz 4 des Erlasses des Innenministeriums zur Einführung der „Richtlinien der ARGEBAU für die Berücksichtigung des Verkehrs im Städtebau in Baden-Württemberg“ vom 22.05.1969, GABl. S. 376, wonach Stichstraßen mit Wendeplätzen versehen werden sollen, die Fahrzeuge der Müllabfuhr ein Wenden ermöglichen).“

Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen werden die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung mit höher gewichtet als ein etwas günstigerer Ausbau des Wendeplatzes. Zwar könnten durch einen Ausbau des Wendeplatzes für Pkw Baukosten und dadurch auch Erschließungsbeiträge eingespart werden. Diese Einsparung von etwa 27.000,- € steht jedoch in einem markanten Missverhältnis zu den langfristigen Auswirkungen (keine Müllabfuhr an den Baugrundstücken, Bereitstellen Abfallbehälter in der „Funkenbadstraße“ mit Beeinträchtigung der dortigen Bewohner) und dem dadurch drohenden Wertverlust der Baugrundstücke. Hinzu kommt, dass die Stadt Wolfach durch die Ausweisung eines zusätzlichen Baugrundstücks die Mehrkosten für den Wendeplatz für ein 3-achsiges Müllfahrzeug aufgefangen werden. Daher ist auch bei Ausbildung des Wendeplatzes für die Befahrung mit 3-achsigen ASF nach heutigen Anforderungen nur mit geringen höheren Erschließungsbeiträgen für die einzelnen Grundstückseigentümer zu rechnen.

8. Auswirkungen

Durch die Planänderung wird östlich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans ein neuer Bauplatz geschaffen.

Der bislang geplante Wendeplatz wird an aktuelle Anforderungen angepasst und lagemäßig nach Osten verschoben.

Durch die beabsichtigte Fertigstellung der Erschließungsstraße werden Erschließungsbeiträge der privaten Grundstückseigentümer fällig.

Im Bebauungsplanverfahren wurde ein Antrag auf Ausnahme zur Beseitigung des Teilbereiches des geschützten Biotops Nr. 176153170110 „Trockenmauer Vorstadtberg, N Wolfach“ und Wiederaufbau gemäß dem Umweltbericht (S. 17/29) gestellt. Die Trockenmauer wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 554 Gemarkung Wolfach neu angelegt. Die Ausnahme wurde durch die Untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 05.01.2017 erteilt.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes wird bislang landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Eine Existenzgefährdung des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust den Betrieb schwächen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

9.1 Bodenordnung

Durch die Änderung der Verkehrsfläche sind Grenzregelungen erforderlich. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist hierzu nicht notwendig.

Vorgesehen ist, den Ausbau der Erschließungsstraße so auszuführen, dass die bestehende Grundstückszufahrt erhalten bleiben kann. Hierzu wird jeweils ein Teilbereich des öffentlichen Straßengrundstücks ebenfalls als Baugrundstück festgesetzt. Sofern der Gemeinderat dies beschließt, werden den jeweiligen Grundstückseigentümern die Flächen, auf denen ihre Zufahrten liegen, zum Kauf angeboten.

9.2 Erschließung

Die Erschließungsarbeiten für den Ausbau des Wendeplatzes als Zwischenausbau sowie die Verlängerung der Ver- und Entsorgungsleitung können frühestens 2018 beginnen.

9.3 Kosten und Finanzierung

Für den Ausbau der Straße und Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen fallen Baukosten an:

Verkehrsflächen (inkl. Beleuchtung und Leerrohr)	325.000 €
Entwässerung (inkl. Fremdwasserentlastung)	125.000 €
Wasserversorgung	100.000 €
Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)	550.000 €

Zum Zeitpunkt der Erschließungsarbeiten werden entsprechende Mittel im Haushalt bereitgestellt.

Durch ein Wirtschafts- und Managementberatungsbüro wurde außerdem die erschließungsbeitragsrechtliche Situation überprüft. Zu klären war hierbei insbesondere die Frage, ob eine Erschließungsbeitragsschuld für die Straße „Am Vorstadtberg“ bisher entstanden ist. Die Prüfung ergab, dass bisher die Voraussetzungen für die Entstehung der Erschließungsbeitragsschuld noch nicht erfüllt wurden und bisher auch keine Erschließungsbeiträge für die Straße „Am Vorstadtberg“ erhoben wurden:

1. Es handelt sich nicht um eine beitragsfreie Erschließungsanlage.
Keine historische Straße: Aus dem vorliegenden Stadtbauplan vom 1909 geht hervor, dass damals keine regelmäßige Bebauung entlang der Straße „Am Vorstadtberg“ vorhanden war. Deshalb ist davon auszugehen, dass vor 1868 ebenfalls keine entsprechende Bebauung vorhanden war. Somit ist ein maßgebliches Merkmal einer Historischen Straße nicht erfüllt.
Keine sonstige beitragsfreie Straße: Eine Straße ist beitragsfrei, wenn sie im Zeitraum von 1868 bis 1961 aufgrund einer verbindlichen planerischen Festsetzung entsprechend dieser Planung ausgebaut wurde. Nähere Festsetzungen zur Straße „Am Vorstadtberg“ gab es erstmals im Bebauungsplan von 1956. Diese wurden aber tatsächlich nicht verwirklicht, da insbesondere die im Plan vorgegebene Straßenbreite und –länge nicht erfüllt wird.
2. Eine Herstellung entsprechend den Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne ist nie erfolgt.
Die vorhandenen Bebauungspläne aus den Jahren 1956 und 1980, die Festsetzungen zur Straße „Am Vorstadtberg“ enthielten, wurden geprüft.
Die in den Plänen festgesetzte Straßenlänge und –breite wurde nie verwirklicht, erst der aktuell vorgesehene Bebauungsplan passt sich an den Bestand an.

Als Ergebnis der Prüfung kann festgehalten werden, dass die Beitragsschuld noch nicht entstanden ist und beim Ausbau der Straße „Am Vorstadtberg“ demnach Erschließungsbeiträge anfallen.

Durch die Stadt Wolfach wurden hierbei die umlagefähigen gesamten Erschließungsbeiträge ermittelt, die bei einem Ausbau von den betroffenen Grundstückseigentümern zu zahlen sind:

- Bei einem Ausbau der Straße entsprechend der Planung des Änderungsbebauungsplans (mit Wendepplatz für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug) fallen Erschließungsbeiträge in Höhe von etwa 145.000 € an. Diese Erschließungsbeiträge werden entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung auf die 19 betroffenen Grundstücke verteilt.

Die Straße „Am Vorstadtberg“ stellt hierbei eine Erschließungseinheit dar, bei der die Kosten auf alle betroffenen Grundstücke umgelegt werden. Das bedeutet, dass auch für die Grundstücke am Beginn der Straße eine Beitragsschuld entsteht. Hinsichtlich der Erhebung der Erschließungsbeiträge besteht für die Stadt kein Abwägungsspielraum, da dies im Sinne einer Gleichbehandlung aller Bürger nach den Vorgaben des Erschließungsbeitragsrechts erfolgt.

Wasser- und Abwasserbeiträge fallen noch für die bislang noch nicht erschlossenen Grundstücke Flst.-Nr. 1306 und 554 an. Für die übrigen Grundstücke in der Straße „Am Vorstadtberg“ fallen keine Wasser- und Abwasserbeiträge mehr an.

Teil C Umweltbericht

10. Einleitung

10.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

10.2 Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung

Der vorliegende Bebauungsplan „Kirchenfeld-Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg, 2. Änderung“ sieht eine Verschiebung und Vergrößerung des vorgesehenen Wendeplatzes am Ende der Straße „Am Vorstadtberg“ sowie die Anpassung des Baufensters auf Flurstück Nr. 1306 vor. Außerdem soll am östlichen Rand des Plangebietes eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird den Anforderungen an die Befahrung von Erschließungsstraßen mit Abfallsammelfahrzeugen sowie einer optimalen Ausnutzung der Erschließungsanlage Rechnung getragen.

Die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben grundsätzlich weiterhin Gültigkeit.

10.3 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen

10.3.1 Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

Das vorliegende Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet.

Im Plangebiet befindet sich jedoch eine Teilfläche eines nach §30 BNatschG geschützten Biotops. Es handelt sich um das Biotop Nr. 176153170110 - Trockenmauer Vorstadtberg, N Wolfach.

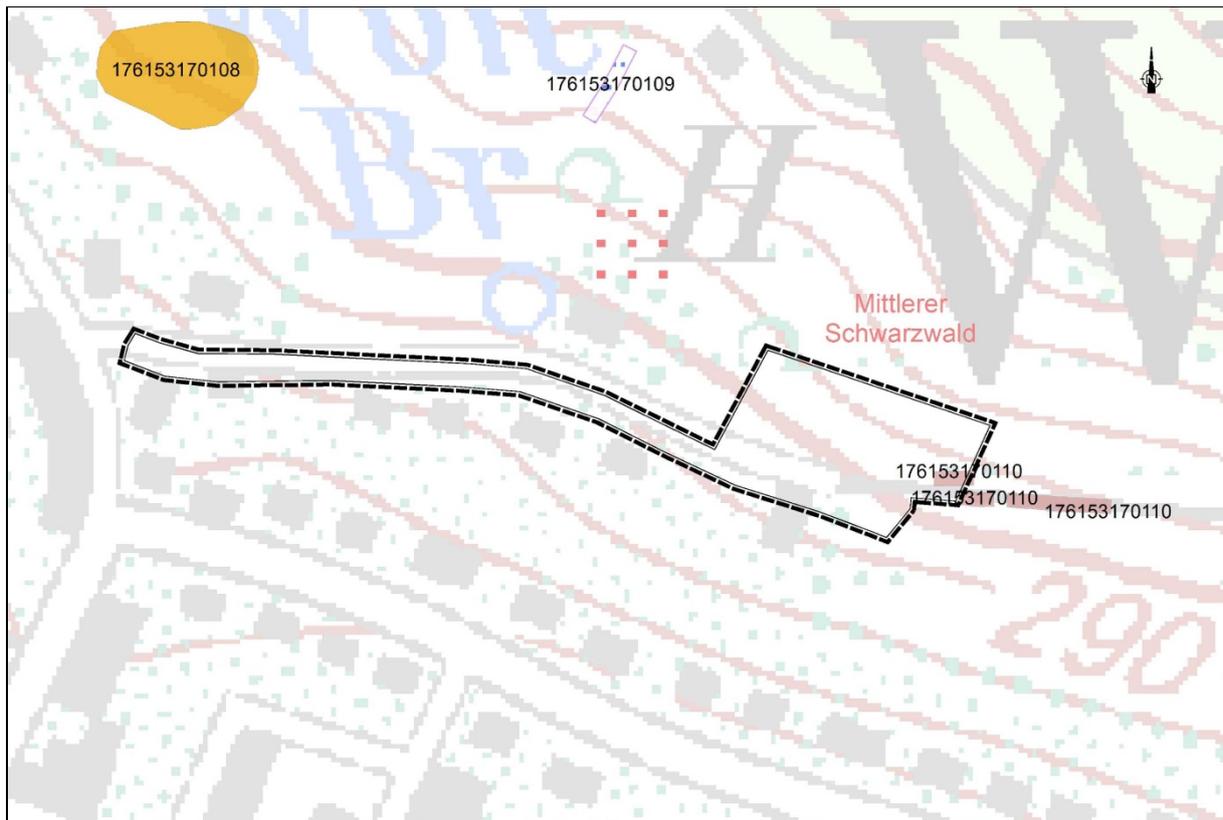


Abbildung 6: Plan Umweltdaten

10.3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach ist für den Planbereich Wohnbaufläche (W) bzw. am östlichen Rand landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im östlichen Teilbereich weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die Grenzziehung zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Wohnbaufläche erfolgt aufgrund der städtebaulichen Konzeption geringfügig anders als im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes bleibt aber bestehen, so dass die Änderung des Bebauungsplans sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

11. Beschreibung des Bestandes

11.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das zur Änderung vorgesehene Wohnbaugelände liegt im Norden der Stadt Wolfach.

Durch die Planungsänderung wird das vorhandene Wohngebiet um ca. 0,1 ha erweitert. Die Erweiterung des Plangebietes erlaubt die Verschiebung und Vergrößerung des Wendepunktes sowie die Ausweisung eines zusätzlichen Baugrundstückes.

Die zur Erweiterung vorgesehene Fläche sowie das noch unbebaute Baugrundstück werden heute landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung setzt sich im Norden und Osten fort.

Westlich/südwestlich des Plangebietes schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke (Flst. Nr. 554 und 1306) befinden sich in Privateigentum.

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Vorstadtberg“ erschlossen.

Trotz der angrenzenden Bebauung weist das Plangebiet noch einen hohen Natürlichkeitsgrad auf.

Außerdem besitzt das Plangebiet durch den weiterführenden Fußweg (Panoramaweg) eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung.

Der besondere Reiz des Gebietes liegt im Ausblick ins Tal und auf die Stadt Wolfach.

11.2 Beschreibung der Umwelt

11.2.1 Landschaftsbild | Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes.

Im Plangebiet befinden sich noch keine Wohngebäude.

Lediglich ein provisorischer Wendepunkt und ein unbefestigter Weg sind im Planbereich vorhanden.

Das Gelände steigt stark von Süden nach Norden an. Hierdurch ist das Plangebiet relativ gut einsehbar.

Auf Grund der vorhandenen Nutzung (Magerweiden) weist das Plangebiet noch ein weitgehend natürliches Landschaftsbild auf. Diese Nutzung setzt sich nach Norden und Osten fort.

Vorbelastungen sind durch die angrenzende Bebauung und den bereits vorhandenen provisorischen Wendepunkt gegeben.

11.2.2 Boden / Wasserhaushalt

Boden

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Mittleren Schwarzwald zuzuordnen.

Es ist mit Ausnahme des Wendepunktes und des weiterführenden Weges unversiegelt. In den unversiegelten Bereichen weist der Boden noch seinen ursprünglichen Zustand auf.

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

In der vorliegenden Bodenschätzkarte sind jedoch nur für den östlichen Planungsbereich Angaben zum Boden im Plangebiet enthalten.

Diese Angaben können aber auch für die Wertigkeit des Gesamtgebietes herangezogen werden.

Gemäß der Bodenschätzkarte kann hiernach der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation eine sehr hohe Bewertung zugewiesen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.

Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine geringe Bewertung zu.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als gering bezeichnet werden.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte ebenfalls mit gering angegeben.

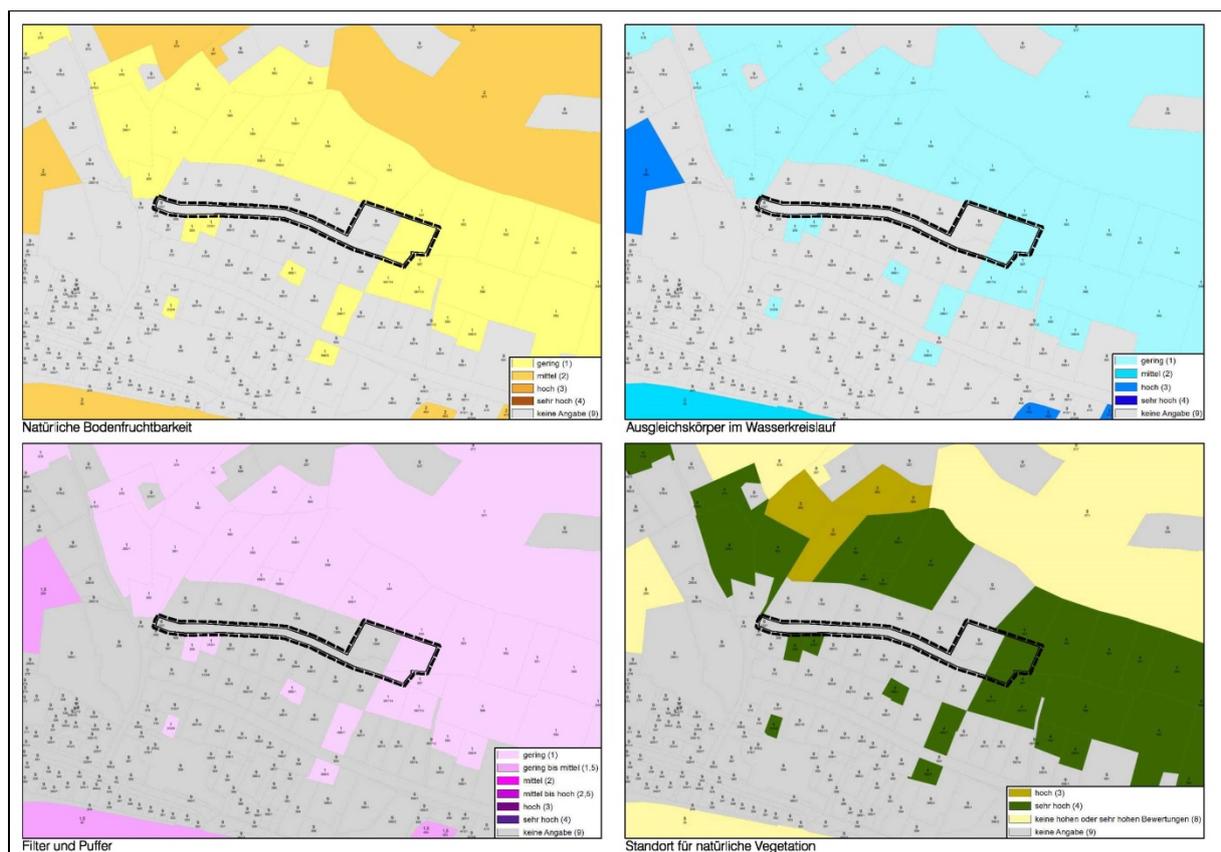


Abbildung 7: Bodenschätzkarte, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg

Wasserhaushalt

Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Hanggelände. Mit Grundwasser ist im Plangebiet deshalb nicht zu rechnen.

11.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Mittleren Schwarzwald.

Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 9,0°C. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 1.300 mm.

Das Plangebiet ist unbebaut und stellt eine Offenlandfläche dar.

11.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet (ohne Straße "Am Vorstadtberg") umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

Die Planflächen werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich um Grünlandflächen. Nur die provisorische Wendeanlage und der weiterführende Weg stellen eine bauliche Maßnahme dar.

Die Grünlandvegetation weist das Artenspektrum der Magerweiden (Biotoptyp 33.51) mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (19 Punkte) auf. Neben Wiesenarten wie Margerite, Schafgarbe, Frauenmantel, Glockenblumen, Hufeisenklee, Flockenblumen sind auch Arten der Magerrasen wie Thymian, Kleines Habichtskraut und Gamander vertreten. In der Grasschicht dominiert Rotschwingel.

Im Bereich der derzeitigen Wendefläche der Straße ist am Südhang eine durch die Trassierung entstandene Felsfläche ausgebildet. Die ca. 3 m hohe vegetationsarme Felswand (Biotoptyp 21.12) ist ebenfalls von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (18 Punkte). An der Oberkante ist auf ausgehagerten Stellen im Übergang zu den angrenzenden Weiden ein schmaler Magerrasenstreifen ausgebildet. Ähnliche Bestände mit Magerrasen finden sich auch auf den Privatgrundstücken nördlich der Straße innerhalb der bestehenden Bebauung. Am südöstlichen Randbereich der Eingriffsfläche sind 3 kleine Trockenmauern vorhanden. Der nordwestlichste Bestand liegt innerhalb der Erweiterungsfläche. Sie ist nur noch rudimentär ausgebildet und stark überwachsen.



Abbildung 8: Karte Bestand

Die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung erhoben. Die Ergebnisse sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung (Büro Klink, Freiburg) zu entnehmen. Sie werden nachfolgend beschrieben.

Fledermäuse, Säugetiere

Im Rahmen der Begehungen konnten, bedingt durch den Zeitpunkt der Begehungen, keine Fledermäuse beobachtet werden.

Für die in der artenschutzrechtlichen Betrachtung genannten 6 Fledermausarten (vgl. Tabelle Kap.3) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den Arten handelt es sich aber nur um sporadische Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

Einige Arten könnten im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrhaus, Kirchturm) Wohnstuben besitzen.

Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere sind im geplanten Baugebiet nicht zu erwarten.

Avifauna

An Vogelarten sind vor allem nicht gefährdete Bewohner der Hausgärten und des Waldrands zu verzeichnen. Sie nutzen den vorhandenen Gehölzbestand der Umgebung als Brutgebiet. In Tabelle 1 sind die am 19.06. erfassten Arten aufgeführt.

Nummer	Artnamen deutsch	Artnamen latein	Rote Liste BW	Artenschutz/ ZAK-Status
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	-	b
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-	b
3	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	-	b
4	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	-	b
5	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	-	b
6	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	-	b
7	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	-	b
8	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	-	b

Tabelle 1: Artenliste Avifauna vom 19.06.2016

Bruthöhlen in den direkt angrenzenden Gehölzen (Obstbäume) wurden in Anbetracht der geringen Stammdurchmesser nicht erwartet und auch nicht gefunden.

Von den 3 streng geschützten Vogelarten mit potentiell Vorkommen könnten der Berglaubsänger und die Grauammer als Nahrungsgast vorkommen. Es wurden keine Tiere dieser Arten beobachtet.

Baumpieper und Feldlerche haben als seltene besonders geschützte Vogelarten ein potentiell Vorkommen. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um sporadische Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

Reptilien

Durch den Felsbestand nördlich des Wendebereichs der Straße und die Trockenmauer am südöstlichen Rand wurde das Vorkommen von Mauereidechse für möglich gehalten. Bei allen 3 Beobachtungsterminen konnte jedoch kein Tier beobachtet werden.

Das Vorkommen von Schlingnatter, Zauneidechse und Kreuzotter wird aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen im Planungsgebiet nicht angenommen. Ein Vorkommen als Nahrungsgast ist nicht auszuschließen, da am nördlich angrenzenden Hangbereich gute Lebensraumbedingungen bestehen. Eine konkrete Beobachtung erfolgte auch nicht.

Tagfalter, Heuschrecken und Käfer

Durch die kleinflächige differenzierte Ausbildung des Wirtschaftsgrünlands nördlich des Wendebereichs war ein Vorkommen streng und besonders geschützter Tagfalter (Wiesenkopf-Ameisenbläulinge) zu vermuten. In insgesamt 3 Begehungen konnten jedoch keine Vorkommen der genannten Arten festgestellt werden. Der große Wiesenkopf als maßgebende Wirtspflanze für die Wiesenkopf-Ameisenbläulinge konnte jedoch nur außerhalb des Erweiterungsgebiets am nördlich anschließenden Hang festgestellt werden. In diesen Bereichen wurden auch einige besonders geschützte Bläulingsarten (z.B. Magerrasen-Perlmutterfalter, Graublauer Bläuling) beobachtet. Im Erweiterungsgebiet wurde nur das Große Ochsenauge (*Maniola jurtinea*) auf der Wiesenfläche beobachtet. Die Art unterliegt keinem artenschutzrechtlichen Schutzstatus.

Für die streng und besonders geschützten Heuschreckenarten, Wildbienen und Käfer mit potentiell Vorkommen konnte ebenfalls kein Nachweis geliefert werden.

11.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

12. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

Bei der Bewertung werden jedoch nur die Auswirkungen betrachtet, die durch die Neubebauung eines Teilbereiches des Flst.-Nr.554 und durch die Verschiebung der Wendeanlage entstehen (Erweiterungsfläche Bauungsplan). Eine Bebauung des Flst.-Nr. 1306 ist bereits nach dem rechtskräftigen Bauungsplan möglich.



12.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das relativ kleine Plangebiet (Erweiterungsfläche) wird heute durch landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes und die Verschiebung der Wendeanlage gehen die in diesem Bereich vorhandene Flächen für die Landwirtschaft verloren.

Der heute im Plangebiet vorhandene Fußweg wird an die neue Erschließungsstraße angebunden.

Die Funktion des Weges als Erholungsweg bleibt somit erhalten.

Durch die Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes wird sich das Verkehrsaufkommen im vorhandenen Baugebiet nicht spürbar erhöhen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Maßnahme ist nicht gegeben.

Auswirkungen durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

12.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Wolfach in exponierter Hanglage.

Der Landschaftsbereich weist neben bebauten Flächen auch offene und bewaldete Flächen auf.

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes erfährt das Schutzgut Landschaftsbild durch die vorgesehene Maßnahme jedoch keinen nennenswerten Eingriff. Die Bebauung (ein Wohngebäude) schließt direkt an die vorhandene bzw. bereits genehmigte Bebauung an.

Die bestehenden Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden beibehalten.

12.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen.

Vollversiegelungen erfolgen im Bereich des Gebäudes und der Wendeanlage (Straße).

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Bei einer Teilversiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und deren Zufahrten) bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten, wobei die vorhandenen Böden nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aufweisen.

Aufgrund der heute größtenteils unversiegelten Flächen ist die Versiegelungsrate im Plangebiet im Vergleich zum Bestand groß, im Hinblick auf die geringe Flächengröße des Plangebietes hat der Eingriff aber keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt. Die maximal zulässige Versiegelung liegt bei ca. 500 m².

Die verbleibenden Flächen bleiben als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt keine / bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen.

Insgesamt betrachtet, führt die Maßnahme zum Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Bebauung. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geringen Flächenausdehnung aber als nicht erheblich zu bezeichnen.

12.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

12.4.1 Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf eine entsprechende Sorgfaltspflicht beim Umgang mit Schadstoffen zu achten.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen, bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss.

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu mindern, sollen Stellplätze und ihre Zufahrten mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag ausgeführt werden.

12.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust an Flächen und durch Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Lärm- und Schadstoffemissionen während der Bauphase. Die Auswirkungen während der Bauphase können auf Grund der kleinen Fläche als relativ gering bezeichnet werden.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Grünlandbestände (Magerweiden). In geringem Umfang erfolgt auch ein Eingriff in anthropogen freigelegte Felsbildungen, in eine mesophytische Saumvegetation entlang des Fußweges sowie in eine geschützte Trockenmauer. Diese befindet sich am südöstlichen Ende des Bauplatzes.

Den zuvor genannten Strukturen kann eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet werden. Lediglich die im Planbereich vorhandene Straße sowie der vorhandene Weg weisen eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Eine Minderung der Eingriffe kann durch die Gestaltung der neu anzulegenden Böschung im Bereich der Wendeanlage (Ausbildung einer Felswand) und durch den Bau einer neuen Trockenmauer erzielt werden.

Zur Aufarbeitung des Eingriffes im Hinblick auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt (Büro Klink, Freiburg). Diese artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse, Säugetiere

Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Gebiets und der Ausweichmöglichkeiten auf Lebensraumstrukturen im angrenzenden Gebiet wurde für alle streng geschützten Fledermausarten eine sehr geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Avifauna

Bei den in der artenschutzrechtlichen Betrachtung genannten Arten handelt es sich nur um sporadische Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Gebiets und der Ausweichmöglichkeiten auf Lebensraumstrukturen im angrenzenden Gebiet wurde für alle streng geschützten und die seltenen besonders geschützten Vogelarten eine sehr geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Reptilien

Bei allen Beobachtungsterminen konnte keine Mauereidechse beobachtet werden. Bei der Neuanlage des Wendebereichs sollte dennoch darauf geachtet werden, dass die Felswand als geeigneter Lebensraum wieder vorhanden ist.

Tagfalter, Heuschrecken, Wildbienen

Nach der vollständigen Verwirklichung des Bauvorhabens wird der Großteil des Untersuchungsgebietes bebaut sein. Durch den Bau der geplanten Wohngebäude entfallen vorwiegend magere Weideflächen. Die Trockenmauer am südöstlichen Ende könnte bei entsprechender Bebauung und Gartengestaltung erhalten und aufgewertet werden.

Durch die Ausweisung einer extensiv genutzten Grünfläche um das Gebäude könnte ein Teil der Magerwiesenarten erhalten werden. Als neuer Lebensraum für Mauereidechsen und Insekten könnte neben der Wiederherstellung der Felswand die Pflege und Neuanlage einer Trockenmauer im zukünftigen Gartenbereich der Gebäude am südöstlichen Gebietsrand eine Aufwertung des Lebensraumes darstellen.

Der Bestand an vorhandenen Tieren ist auf Grund der kleinen Eingriffsfläche nicht gefährdet. Ferner können die Tiere nach Norden und Osten in den Hangbereich hinter der Bebauung der Straße ausweichen. Hier steht Ersatzlebensraum zur Verfügung. Der das Baugebiet umgebende offene und steile Südhang am Vorstadtberg besitzt großflächig zumindest für Vögelarten, Tagfalter, Heuschrecken und Reptilien ein gutes Biotoppotential.

Fazit

Unter Berücksichtigung der verbleibenden Lebensraumstrukturen im Gebiet (Felswand) und aufgrund der großflächig vorhandenen Lebensraumstrukturen im angrenzenden Gebiet wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung ihres Lebensraums festgestellt. Die im Erweiterungsgebiet betroffenen Tiere können nach Norden und Osten in den Hangbereich hinter der Bebauung ausweichen. Die Bedeutung der angrenzenden Bereiche als Puffer für den Lebensraumverlust auf der Planungsfläche wird hoch eingeschätzt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

12.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geplante Maßnahme ergeben sich keine nennenswerten Änderungen im Hinblick auf das Klima.

Während der Bauphase kann es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge kommen und damit zu einer Verschlechterung der Luftqualität. Diese sind aber auf Grund der geringen Größe der Maßnahme vernachlässigbar.

Anlagenbedingt führen Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Neu versiegelte Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

Auf Grund der geringen Größe des Gebietes sind die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen jedoch ebenfalls vernachlässigbar.

12.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

12.8 Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

13. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Nach § 15 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Es gilt die Vorrangigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzip gegenüber der Ersatzmaßnahme.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind gegliedert in Maßnahmen, die während der Bauphase bzw. bei der Anlage und beim Betrieb durchzuführen sind.

Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- der Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Entfernung von Bäumen (Gehölzen) außerhalb der Brutzeit (Oktober bis einschl. Februar)

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

- **Ausbildung von Felsstrukturen**
Die Böschung nördlich der Wendeanlage ist wieder als Felswand anzulegen.
Sie dient als Lebensraum für Reptilien.
- **Neuanlage einer Trockenmauer**
Auf dem Grundstück Flst.Nr. 554 ist eine Trockenmauer (Höhe ca. 1 m, Länge ca. 10 m) zu erstellen. Sie dient als Ausgleich für den Wegfall der geschützten Trockenmauer gemäß der Biotopkartierung BW.
Die Aufhebung des Schutzstatus des Biotopes wird mit der Genehmigung für den Bebauungsplan beantragt.

14. Ermittlung des Ausgleichs-/Kompensationsbedarfes

14.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere /Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
	Biototyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)	Biototyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)
A								
B	Magerweide	19	0,09	1,710	Magerweide	19	0,014	0,266
	anthropogen freigelegte Felsbildung	18	0,001	0,018				
	Mesophytische Saumvegetation	19	0,008	0,152				
C					anthropogen freigelegte Felsbildung	11	0,003	0,033
D					Garten	6	0,040	0,240
E	unbefestigter Weg	3	<u>0,005</u>	<u>0,015</u>	asphaltierte Straße	1	0,013	0,013
			0,104	1,895	Baufläche	1	<u>0,034</u>	<u>0,034</u>
							0,104	0,586
	Kompensationsdefizit				13.090 Punkte			

Hinweis zur Tabelle:

Definition:	Wertstufe:	Biotopwert:
keine bis sehr geringe naturschutzf. Bedeutung	E	1 – 4
geringe naturschutzf. Bedeutung	D	5 – 8
Mittlere naturschutzf. Bedeutung	C	9 – 16
hohe naturschutzf. Bedeutung	B	17 – 32
sehr hohe naturschutzf. Bedeutung	A	33 – 64

14.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung) -
 Grundlage für die Bewertung sind die Angaben aus der Bodenschätzkarte -

Aktuelle Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			Zukünftige Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP			NB	AW	FP
Grünflächen,	0,099	1	1	1	Grünflächen, Hausgarten	0,057	1	1	1
unbefestigter Weg	0,005	0,5	0,5	0,5			Bebauung/asphalt. Straße	0,047	0

Ermittlung der Wertstufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	1 - 1 - 1	1	4
	0,5 - 0,5 - 0,5	0,5	2

$$\begin{array}{l}
 0,099\text{ha} \times 4,0 = 0,396 \\
 0,005\text{ha} \times 2,0 = 0,010
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} 0,099\text{ha} \\ 0,005\text{ha} \end{array}} \right\} 0,406 = 4.060 \text{ Punkte}$$

nach dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	1 - 1 - 1	1	4
	0 - 0 - 0	0	0

$$\begin{array}{l}
 0,057 \text{ ha} \times 4,0 = 0,228 \\
 0,047 \text{ ha} \times 0,0 = 0,000
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} 0,057 \text{ ha} \\ 0,047 \text{ ha} \end{array}} \right\} 0,228 = 2.280 \text{ Punkte}$$

Kompensationsdefizit:

1.780 Punkte

Erläuterung

NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
 AW = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf
 FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

14.3 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes

Gesamtdefizit:

Schutzgut Tiere und Pflanzen	13.090 Punkte
Schutzgut Boden	<u>1.780 Punkte</u>
	14.870 Punkte

Die Bilanzierung zeigt auf, dass vor allem beim Schutzgut Tiere und Pflanzen, aber auch beim Schutzgut Boden, ein Kompensationsdefizit zu verzeichnen ist. Dieses Kompensationsdefizit kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist der Ausgleich des Kompensationsdefizites außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

14.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes erforderlich.

Das Defizit wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wolfach ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen im Bereich "Käpfelesfelsen".

Das Datenblatt (Dr. Alfred Winski - Diplom-Biologe) ist den Unterlagen beigelegt:

EAK Wolfach - Ausgleichsflächendatenblatt / Bestand

3 Kämpfelesfelsen

Planung	Wertstufe	Fläche in ha	Faktor	Wert in ha Fäq
Offener Komplex aus Trockengebüsch, Felsbildung und Einzelbäumen	IV	1,49	2,5	3,73
Komplex aus Laubgehölzen, Felsbildung, Quellbereichen und Steinrasseln	IV	1,05	2,5	2,63
Gesamt:		2,54		6,36

LUBW-WP** 636.125

Ausgleichskapazität in ha Fäq: 1,27

LUBW-WP** 127.225

Kosten

	Schätzung	tatsächliche Kosten
Planung + Kontrolle:	7.000 €	
Grunderwerb:		
Herstellung + Pflege**:	18.500 €	
Gesamtkosten:	25.500 €	s. Kostendatenblatt

Status quo

Erhebung	Maßnahmen / Biotopentwicklung**	Zielwert	aktueller Biotopwert
Mai 2006	Felsbereiche wurden freigestellt. Gehölzpflege	IV	IV
April 2007	Felspartien wurden weitgehend freigestellt. Insbesondere wurden Fichten aus dem Bestand genommen.	IV	IV
April 2009	Maßnahmen 2008: Auflichtung und Freistellung im Bereich Kämpfelesfelsen (M 3.1). Die Fläche wurde bei der Begehung am 29.04.2009 nicht angeschaut.	IV	IV
September 2013	Seit 2008 wurden keine Maßnahmen mehr durchgeführt und auch in nächster Zeit sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. Der erforderliche Pflugesturnus wird mit ca. 5-10	IV	IV
November 2015	Die Felsen wurden in den letzten Jahren durch die Entnahme von Nadelgehölzen freigestellt. Auf die Frage, ob der Erhalt von Totholz vor dem Erhalt besonnener Felsen steht, wird erläutert, dass das oberste Gebot die Vielfalt ist und unterschiedliche Strukturen und Lebensräume generiert werden sollen.	IV	IV

15. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sollen helfen, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu erkennen, um gegensteuern zu können.

Die Stadt Wolfach hat als zuständige Behörde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des B-Planes durchzuführen.

Sofern Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden.

16. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Wolfach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchenfeld-Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg, 2. Änderung". Hierin ist eine Verschiebung und Vergrößerung des vorgesehenen Wendeplatzes am Ende der Straße „Am Vorstadtberg“ sowie die Anpassung des Baufensters auf Flurstück Nr. 1306 und die Ausweisung einer zusätzlichen Baumöglichkeit vorgesehen

Bei der Bewertung des Eingriffes werden jedoch nur die Auswirkungen betrachtet, die durch die Neubebauung eines Teilbereiches des Flst.-Nr.554 und durch die Verschiebung der Wendeanlage entstehen(Erweiterungsfläche). Eine Bebauung des Flst.-Nr. 1306 ist bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich.

Berücksichtigung finden folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
- Schutzgut Boden / Wasser
- Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Kultur / Sachgüter

Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet heute weitgehend extensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren als auch im Verlust von Boden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

Teil D Zusammenfassende Erklärung

17. Einleitung

Die Planungsziele der 2. Änderung Bebauungsplanes sind:

- Verbesserung der Verkehrssituation in der Straße „Am Vorstadtberg“, insbesondere durch die Vergrößerung des bisher festgesetzten Wendeplatzes.
- Im Bereich der bestehenden Zufahrten Anpassung der festgesetzten Verkehrsfläche an den Bestand.
- Anpassung des Baufensters auf Baugrundstück Flst.-Nr. 1306.
- Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes.

18. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verschiebung und Vergrößerung des vorgesehenen Wendeplatzes am Ende der Straße „Am Vorstadtberg“ sowie die Anpassung des Baufensters auf Flurstück Nr. 1306 und die Ausweisung einer zusätzlichen Baumöglichkeit vorgesehen

Bei der Bewertung des Eingriffes werden jedoch nur die Auswirkungen betrachtet, die durch die Neubebauung eines Teilbereiches des Grundstücks Flst.-Nr.554 und durch die Verschiebung der Wendeanlage entstehen(Erweiterungsfläche). Eine Bebauung des Grundstücks Flst.-Nr. 1306 ist bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan möglich.

Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet heute weitgehend extensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren als auch im Verlust von Boden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

Als Ausgleich für den Wegfall der geschützten Trockenmauer auf dem Grundstück Flst.-Nr. 554 ist eine Trockenmauer mit einer Höhe von etwa 1 m und Länge von etwa 10 m zu erstellen.

19. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 07.04.2014 bis einschließlich 08.05.2014.

Entsprochen wurde der Anregung, den Ausbau der Erschließungsstraße so auszuführen, dass bestehende Grundstückszufahrten weitgehend erhalten bleiben können. Hierzu wurden Teilbereiche der „öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ ebenfalls als Baugrundstück festgesetzt.

Nicht entsprochen wurde der Anregung, auf die Vergrößerung des Wendeplatzes zu verzichten. Die Vergrößerung des Wendeplatzes ist erforderlich, damit die Straße „Am Vorstadtberg“ insbesondere durch Müllfahrzeuge auch zukünftig befahren wird. Ebenfalls nicht entsprochen wurde der Anregung, nördlich der Straße „Am Vorstadtberg“ die gleiche Geschossflächenzahl festzusetzen wie südlich der Straße.

Nicht entsprochen wurde der Anregung, auf die Vergrößerung des Baufensters auf Grundstück Flst.-Nr. 1306 zu verzichten, weil dadurch die Bauflucht der bestehenden Gebäude Nr. 7 und Nr. 9 aufgenommen und fortgeführt werden soll und eine bessere Erschließung und Bebauung des Baugrundstücks erreicht werden kann.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 05.12.2016 bis zum 09.01.2017.

Entsprochen wurde der Anregung, die erschließungsbeitragsrechtliche Situation bei einem Straßenausbau zu prüfen. Als Ergebnis der Prüfung konnte festgehalten werden, dass beim Ausbau der Straße „Am Vorstadtberg“ Erschließungsbeiträge anfallen.

Nicht entsprochen wurde der abermals vorgetragenen Anregung, auf die Ausbildung des Wendeplatzes für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug zu verzichten. Die Vergrößerung des Wendeplatzes ist erforderlich, damit die Straße „Am Vorstadtberg“ insbesondere durch Müllfahrzeuge auch zukünftig befahren wird.

Nicht entsprochen wurde der Anregung, den Ausbau der Straße „Am Vorstadtberg“ auf der Grundlage der aktuell bestehenden Straßenbreiten sowie des Wendeplatzes auf der Grundlage des bislang rechtsgültigen Bebauungsplanes durchzuführen, da durch diesen Ausbau die Erschließung der Grundstücke gesichert werden kann.

Nicht entsprochen wurde der Anregung, auf die Ausweisung eines zusätzlichen Bauplatzes zu verzichten, da ein Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist, einen zusätzlichen Bauplatz östlich des Wendeplatzes auszuweisen, um eine hohe Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen zu erreichen.

Nicht entsprochen wurde der Anregung, die Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten in einem Langzeitgutachten zu untersuchen, da artenschutzrechtliche Belange bereits untersucht wurden und gemäß dem vorliegenden Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht erheblich betroffen sind.

Nicht entsprochen wurde der Anregung, auf die Bebauungsplan-Änderung zu verzichten, da Auslöser der Bebauungsplan-Änderung der schlechte Zustand der Straße „Am Vorstadtberg“ war und die für einen Ausbau die Bebauungsplan-Änderung erforderlich ist.

20. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.03.2014 von der Planung unterrichtet.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, in der Satzung eindeutig zu definieren, welche textlichen Festsetzungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans gelten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

Entsprochen wurde der Anregung, die im gesamten Bebauungsplan „Kirchenfeld-Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg“ bekannten Altstandorte in der Begründung aufzuführen.

21. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Folgende anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen in Betracht:

- Verzicht auf die Bebauungsplan-Änderung und Ausbau der Straße entsprechend dem ursprünglich geltenden Bebauungsplan
- Anpassung der Straßenflächen an die Zufahrten und Ausbau eines kleineren Wendeplatzes

Bei beiden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wird die Straße nach einem Ausbau jedoch nicht mehr durch 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge befahren. Aufgrund der Länge und Steigung der Stichstraße widerspricht diese Lösungsmöglichkeit den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließung. Daher wurden beide anderweitigen Planungsmöglichkeiten verworfen und die Bebauungsplan-Änderung im Sinne einer langfristigen Sicherung der Erschließung durchgeführt.

Wolfach,

.....
Thomas Geppert
Bürgermeister

Lauf, 15.11.2017 Kr/Zim-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser