

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hofeckle" und den örtlichen Bauvorschriften "Hofeckle" der Stadt Wolfach (Ortenaukreis)

1. Grund der Planaufstellung

Nachdem im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung der Bebauung dieses Areals im Gebiet Straßburger Hof grundsätzlich zugestimmt wurde, soll nunmehr ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung schafft.

In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl von Wolfach deutlich zurückgegangen. Um diesen Trend aufzuhalten und umzukehren sollen geeignete Bauflächen für die Bürger bereitgestellt werden. Gerade junge Familien sind in den letzten Jahren aus Wolfach weggezogen, weil sie keine Bauplätze gefunden haben. Die Erfahrungen der Stadt Wolfach zeigen, dass diese Familien gehalten werden können, wenn entsprechendes Bauland angeboten wird.

Bei den Bauflächen handelt es sich zum größten Teil um Waldflächen, die gerodet werden. Diese Maßnahme ist bereits mit dem Forstamt abgestimmt. Ebenfalls abgestimmt ist, dass im nördlichen Anschluß an den forstwirtschaftlichen Weg eine weitere Fläche von ca. 25 - 30 m als neuer Waldrand umgebaut wird, d.h. gestuft aufzubauen ist mit einem ca. 2 - 3 m breiten Saumbereich, einer Strauchschicht, einer Baum-Strauchzone und im Anschluß daran einer ca. 10 - 15 m breiten Baumzone.

Neben der Inanspruchnahme dieser Waldflächen im westlichen Teil des Planungsgebietes (westlich des Hofeckleweges) werden auch Flächen im Osten oberhalb der Sonnhalde für eine einzeilige Bebauung vorgesehen.

In diesem Bereich ist insbesondere Rücksicht zu nehmen auf die nördlich anschließende Hanggruppe mit dem weithin sichtbaren Ehrenmal.

Die Randlage des Gebietes, die exponierte Lage im Bereich des Ehrenmals und die Hanglage erfordern eine abgestimmte Planungskonzeption, die alle Belange berücksichtigt - insbesondere auch die Erschließung.

2. Übergeordnete Planung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3. Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet mit ca. 6,2 ha liegt nördlich des Oberen Kastaniendobels bzw. der letzten Bauzeile an der Sonnhalde im Baugebiet Straßburger Hof in einer exponierten Randlage. Es umfaßt Teilflächen der Flst.Nrn. 803 (Wald und Straße Oberer Kastaniendobel), 792/4 (Kleingärten nördl. Hofeckleweg inkl. Hofeckleweg) und 792/1 (Kleingärten/Wiesen nördl. Sonnhalde).

4. Planung

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der Wald- und Wiesenfläche geschaffen, die im Süden an die bebauten Grundstücke angrenzen.

Um eine Planung herstellen zu können, die die Hanglage berücksichtigt, wurde von einem Vermessungsbüro ein Höhenaufmaß hergestellt.

Die Überplanung der bisherigen Waldflächen geschieht unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Topographie. Das Planungsgebiet steigt zwischen dem Oberen Kastaniendobel und dem forstwirtschaftlichen Weg um durchschnittlich ca. 30 m an.

Sowohl am westlichen Rand des Planungsgebietes im Bereich der Fischweiher unterhalb der Felsen wie auch im Zentrum des Gebietes ist ein Geländeeinschnitt vorhanden, der durch entsprechende Freiflächen bzw. Grünzäsuren dauerhaft zu sichern ist. Dies ist auch erforderlich wegen der hier verlaufenden Wassergräben, die bei Regen nicht nur die Wassermengen aus dem Planungsgebiet sondern auch aus den oberhalb liegenden Waldflächen aufnehmen müssen.

Es ist eine Zweiteilung des Planungsgebietes festzustellen. Während es sich im Westen um die Inanspruchnahme von Waldflächen handelt, sind im Osten zum Ehrenmal hin weitgehend Wiesenflächen bzw. Kleingartennutzung vorhanden. Dieser Bereich wird aufgrund der exponierten Lage, nahe an der Hanggruppe, weit geringer verdichtet bebaut.

Die Bebauung des östlichen Teils wurde ermöglicht, da das Forstamt einer Inanspruchnahme der Waldflächen und einem gestuften Umbau der Waldtraufe zustimmte.

Die Einbeziehung der Waldfläche erfolgt, um die geplante Umgestaltung des Waldtraufes festlegen zu können. Damit werden die Bewirtschaftungsauflagen im Bebauungsplan verankert - unabhängig von etwaigen Baulasten, die eventuell weitergehende Auflagen enthalten.

Vorgesehen ist eine separate Erschließung durch eine neue Straße (Planstraße B), die im Osten an den Hofeckleweg anbindet. Diese neue Planstraße in Hanglage ermöglicht die Erschließung jeweils einer Bauzeile oberhalb und unterhalb. Sie endet im Westen als Stichstraße mit einer Wendefläche von ca. 10 m Radius. Auf die Anlage einer verkehrlichen Verbindung zu dem forstwirtschaftlichen Weg oberhalb wurde verzichtet, um diesen Forstweg für eine Erschließung der Baugrundstücke nicht heranziehen zu müssen.

Damit steht er vollständig der forstwirtschaftlichen Nutzung, z.B. Langholzfahrzeugen etc. zur Verfügung.

Die unterste der geplanten drei Bauzeilen kann über den vorhandenen asphaltierten Oberen Kastaninendobel talseitig erschlossen werden.

Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Geländesenken gliedern das Planungsgebiet einmal in der Mitte und sichern eine weitere Grünzäsur zwischen der nunmehr geplanten Bebauung und der bereits erstellten giebelständigen Bebauung im westlichen Anschluß. Die Grünflächen dienen auch der Aufnahme von fußläufigen Verbindungen zwischen den einzelnen Straßen. Diese Wege sollen in wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, um die ca. 20 - 40 m breiten Grünzonen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Die Ableitung der vorhandenen Wassermengen ist wie bisher gesichert. Es ist darüberhinaus möglich, in diesem Bereich kleinere Wasserbecken anzulegen, die eine Rückhaltung der Regenwasser unterstützen.

Vorgesehen ist eine bergseitig eingeschossige, talseitig zweigeschossige Bebauung mit nahezu ausschließlich freistehenden Einzelhäusern. Aufgrund der Hanglage tritt die talseitige Ansicht dabei teilweise fast dreigeschossig in Erscheinung. Deshalb ist durch entsprechende Aufschüttungen Vorsorge zu tragen, dass diese Ansichtshöhe nicht optisch in Erscheinung tritt. Aufgrund der besonderen Lage der Grundstücke östlich des Hofeckleweges (Hangkuppe, Ehrenmal) wird für diesen Bereich die "Ansichtshöhe" stärker begrenzt als in den anderen Baugebieten.

Größere Ansichtshöhen sind nur gemäß den Schemaschnitten möglich, d.h. für Baukörper, deren Garagen im Untergeschoss talseitig angefahren werden.

Aufgrund der Hanglage wurde es erforderlich, für die einzelnen Baufelder separat die Erdgeschoßfußbodenhöhen festzusetzen, um somit der starken Hangneigung Rechnung tragen zu können. Die Trauf- und Firsthöhen werden von dieser Bezugshöhe (EFH) ab gemessen. Von der festgesetzten EFH-Höhe können im Einzelfall Abweichungen zugelassen werden, wenn die Festsetzung aufgrund der Hanglage zu einer nicht beabsichtigten Erschwerung der Bebauung führen würde. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind weiterhin auf die im Plan eingetragenen EFH-Höhen zu beziehen.

Die durch Baugrenzen markierten Baufenster wurden relativ eng gefaßt, um so eine Bebauung gemäß dem Planungskonzept und der festgesetzten Höhenentwicklung zu sichern. Darüberhinaus wird es dadurch möglich, unbebaute Freibereiche zwischen den Gebäuden zu sichern, die eine Eingrünung des Geländes ermöglichen und eine Barrierewirkung sowohl für von den oberhalb liegenden Waldflächen abfließende Kaltluftströme wie auch aus Gründen der Gestaltung vermeiden.

Um längerfristig ein Zuwachsen des Baugebietes durch große Bäume, die auch ein Gefährdungspotential darstellen können, zu vermeiden sollen lediglich kleine bis mittelgroße Bäume angepflanzt werden.

Mit dem Ziel der Erhaltung von Grünzäsuren zwischen den einzelnen Häusern verbunden ist auch die geordnete Anlage von Garagen. So sind diese bei einer talseitigen Erschließung wie nördlich der Planstraße B in den Hang zu bauen.

Demgegenüber sind die von Norden, südlich der Planstraße B erschlossenen Baukörper so zu errichten, dass die Garagen in das Hauptgebäude integriert werden. Eine Anordnung der Garagen neben den Gebäuden würde die freizuhaltenden Grünzäsuren zwischen den Baufeldern durchbrechen und insbesondere bei gekoppelten Garagenanlagen zusammenhängende Baukörper von über 35 m Länge ergeben.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Bereich zur Errichtung einer Hausgruppe ausgewiesen. Die Erschließung der an den Hofeckleweg angebundenen Hausgruppe erfolgt dabei über Fußwege mit zentralen Garagenanlagen, die vom Hofeckleweg aus angefahren werden.

Einige Doppelhäuser sind am Oberen Kastaniendobel ausgewiesen.

Östlich des Hofeckleweges wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes lediglich eine Bauzeile ausgewiesen. Damit soll vermieden werden, dass die Baukörper inkl. Dach so hoch zu liegen kommen, dass sie die Hangkuppe bzw. das Ehrenmal überschreiten. Das Ehrenmal wird durch diese Planung freigehalten. Ebenso wird durch die breiteren Grundstücke und die insgesamt größeren Grundstücksflächen gesichert, dass hier in verstärktem Maße Freibereiche zwischen den einzelnen Baukörpern verbleiben.

Ergänzend sind die Garagen für diesen Teil an der Planstraße A nicht in den seitlichen Grenzabständen zu errichten. Da eine weitere Nutzung nördlich der Planstraße A nicht angestrebt wird, werden die Garagen bergseitig, separat von den Baukörpern, in den Hang eingebaut und eingegrünt. Dies soll hinter den Wohnhäusern erfolgen, so dass die zwischen den Häusern gelegenen Freibereiche sich auch nördlich der Planstraße A fortsetzen.

Die darüberliegenden Grünbereiche, die derzeit als Kleingartenanlage und Wiesenfläche genutzt werden, sollen mit der Ausweisung als öffentliche Grünflächen dauerhaft gesichert werden. Die Nutzung für Kleingartenanlagen mit entsprechenden Baulichkeiten soll künftig nicht mehr erfolgen, um die freie Lage am Verbindungsweg zwischen Hofeckleweg und Ehrenmal dauerhaft abzusichern.

Am Hofeckleweg wird unterhalb des Parkplatzes am Forstweg ein Kinderspielplatz angelegt. Diese zentrale Lage ermöglicht die Nutzung auch für die vorhandenen Baugebiete.

Zur Verbesserung der Erschließung ist vorgesehen, den Hofeckleweg, der den zusätzlichen Verkehr aufnehmen muß, auszubauen, d.h. eine Fahrbahn von 5 m Breite mit einem zusätzlichen einseitigen Gehweg anzulegen. Dies ist sinnvoll, da derzeit teilweise Engstellen von knapp 3,50 m Breite, ohne Gehweg, vorhanden sind.

Die Geländeschnitte durch das Gesamtgebiet verdeutlichen die Höhenentwicklung der Bebauung. Anhand der Geländeschnitte wurde die jeweilige Erdgeschoßfußbodenhöhe festgelegt.

Die Bebauung erfolgt unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte

- Gebäudeorientierung nach Süden.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren sowie Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.
- Erschließung der geplanten Gebäude kann von Norden erfolgen, so daß im Gebäude eine energetisch günstige Zonierung der Räume realisiert werden kann (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten (Gartenseite) zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird durch die Ausrichtung der Gebäude begünstigt.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die örtliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen.
- Sicherung großer zusammenhängender Grünschnitten mit Entwässerungsgräben.
- Innere Durchgrünung des Gebietes zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
Dies erfolgt durch das sparsam ausgewiesene befestigte Straßennetz in Verbindung mit Festsetzungen zum zulässigen Versiegelungsgrad.

Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind sowohl im öffentlichen Bereich wie auch auf den Privatgrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Vorgabe der Hauptfirstrichtung, die eng gefaßten Baufelder, die Festsetzung der Garagenflächen und die differenziert festgesetzte zulässige Bauweise dient der Sicherung der Planungskonzeption.

Die Lage der möglichen Garagen/Carports wird durch entsprechende Festsetzungen vorgegeben um zu sichern, dass zwischen den einzelnen Baukörpern Grünzäsuren verbleiben und im Straßenraum die vorgesehenen öffentlichen Längsparkplätze anlegen zu können.

Die Realisierung des Baugebietes wird in Abschnitten erfolgen:

- I. Bauabschnitt: Bereich Planstraße A inkl. Hofeckleweg
- II. Bauabschnitt: Bereich Oberer Kastaniendobel
- III. Bauabschnitt: Bereich Planstraße B (kann weiter unterteilt werden)

5.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V. m. § 8a BNatSchG)

5.1 Bestandsbewertung

Schutzgut Boden

Die Fläche wird als Wald, als Kleingartenanlage und als Grünland genutzt. Für den Wald sind keine Bodendaten aus der Reichsbodenschätzung vorhanden. Die Bodenart ist lt. Auszug aus der Reichsbodenschätzung lehmiger Sand, der durch Verwitterung aus anstehendem Gestein entstanden ist. Es ist ein Bodenstandort mit Bedeutung für den Bodenschutz (Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 31, UM B.-W.).

Bodenkennzahl	Standort für die natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe
IS 4Vg 39/34	3	2	2	2
IS 4Vg 39/30	3	2	2	2
IS 4Vg 39/27	4	1	2	2
IS 4Vg 36/29	3	2	2	2
IS 5Vg 32/22	4	1	2	2

Die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist als mittel bis hoch, die Funktion "Standort für Kulturpflanzen" ist als sehr gering bis gering zu bewerten. Die Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" ist ebenso wie die Bodenfunktion "Filter und Puffer für Schadstoffe" als gering einzustufen.

Die Fläche hat Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Klima

Der Wald hat Bedeutung als Frischluftproduzent; die Kleingärten und das Grünland sind Kaltluftproduzenten. Die frischen und kühlen Luftmassen kommen der tiefer gelegenen Bebauung zugute.

Die vorhandenen unbefestigten und bewachsenen Flächen verwenden einen erheblichen Teil der am Tage erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs gespeicherten Wassers. Deshalb ist auch die Luftfeuchtigkeit über den unbefestigten Flächen höher.

Insgesamt ist die Erwärmung weniger stark als bei befestigten Flächen (z.B. Stein- und Asphaltfläche, Mauern, Dächern) und auch die Wärmespeicherung ist geringer. Die vorhandenen unbefestigten Flächen wirken sich dadurch günstig auf das Kleinklima aus.

Die Fläche hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

Schutzgut Wasser

Die als Grünland und Kleingärten genutzten Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Grundwasser. Oberflächengewässer sind in diesem Bereich keine vorhanden. Innerhalb der Waldfläche sind kleinere Bäche vorhanden. Zwei verlaufen im Osten, wovon einer einen Fischweiher am Fuß einer Felswand speist. Oberhalb der Straße werden beide Bäche zusammengeführt, queren verdolt die Straße, um danach offen weiterzufließen. In der Mitte des Planungsgebietes entspringt ein weiterer Bach im Wald, der leicht mäandrierend bis zur Straße fließt und danach verdolt weiterführt. In der unmittelbaren Umgebung ist ein Wasserbehälter vorhanden.

Die Leistungsfähigkeit der Waldfläche, als Ausgleichskörper im Boden zu wirken, ist als sehr hoch einzustufen. Das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser, die Abflußverzögerung und die damit verbundene mögliche Speicherleistung ist hoch. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Grundwasser ist als mittel einzustufen.

Je stärker der Standort mit Vegetation bewachsen ist, desto stärker ist auch die Verdunstung bei trockener Witterung sowie die Wasserrückhaltung.

Die Fläche hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

Schutzgut Arten und Biotope

Der vorhandene Wald (ca. 38.400 m²) besteht überwiegend aus Fichten, Tannen, Douglasien und Buchen. Es ist ein stark ungleichaltiger Bestand und im Mittel ca. 70 Jahre alt. Ein stufig aufgebauter, geschlossener Waldrand fehlt. Der Lebensraum hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope. Es ist eine Ausgleichsfläche zwischen Nutzflächen und bedeutend für Arten, die in den eigentlichen Kulturlächen nicht mehr vorkommen.

Im Westen ist eine Felswand (Steinbruch) mit Fischweiher am Fuße vorhanden. Eine kleine Wiese, teilweise mit Freizeitnutzung ist vorgelagert. Die Kleingärten (ca. 15.500 m²) werden intensiv genutzt. Die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften.

Die gärtnerisch genutzten Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

Die befestigten Wege (ca. 6.800 m) sind ohne Bedeutung für das Schutzgut.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Bedeutung für die Naherholung, für das Wohnumfeld und für die Erholungsvorsorge ist als hoch einzustufen. Es ist ein Bereich mit einer kleinräumigen Vielfalt wie Kleingartennutzung, Obstbäume im Wechsel der Jahreszeiten, Wiesen, Wald, erlebnisreiche Blickbeziehungen. Die vorhandenen Wege sind wichtige Verbindungen und erschließen den Landschaftsteil für Erholungssuchende. Aufgrund der südexponierten Lage weist die Fläche ein günstiges Bioklima auf.

Die Kleingartennutzung dient der Erholungsvorsorge. Der Wald ist eine siedlungsnaher Erholungsfläche und durch mehrere Wege erschlossen. Es sind erlebnisreiche Sichtbeziehungen zu den umliegenden Hängen und ins Tal vorhanden, insbesondere von dem östlich liegenden stark frequentierten Aussichtspunkt auf dem Kamm nach Süden als auch den Blick vom Tal auf den Hangsattel.

5.2 Verbale Bewertung des Eingriffs

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 10 NatSchG i.V.m. § 8 BNatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

Schutzgut Boden

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung von max. ca. 1,8 ha Fläche (Nettobaufläche Wohngebiet ca. 2,58 ha. Davon GRZ 0,3 + 50 % (mit Ausnahmen) = ca. 1,16 ha. Zzgl. zusätzliche innere Erschließung ergibt max. versiegelbare Fläche von ca. 1,8 ha).

Schutzgut Wasser

Verlust der Retentionsfähigkeit auf ca. 1,8 ha Fläche. Die Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist, führen zur Regenwasserrückhaltung.

Schutzgut Klima

Insgesamt können ca. 1,8 ha Flächen versiegelt werden, die derzeit der Produktion von Frisch- und Kaltluft dienen. Durch die Versiegelung kann die Wärmebelastung im unmittelbaren Bereich verstärkt werden. Aufgrund der geringen Siedlungsausdehnung sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Es gehen Lebensräume mit geringer Bedeutung im Umfang von ca. 15.500 m² (Kleingärten) und Lebensräume mit mittlerer Bedeutung (Wald) in einem Umfang von ca. 26.400 m² verloren. Wald im Umfang von über 12.000 m² werden erhalten bzw. aufgewertet. Die Wege im Umfang von ca. 6.800 m² inkl. der Randbereiche sind ohne Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Eingriff ins Landschaftsbild ist mittel, der Eingriff in die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist hoch. Es werden wirksame Eingrünungsstrukturen entfernt.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gemäß § 1 BauGB sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten kann zu einer Verringerung der Abflußrate führen; dadurch werden Abflußspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet.

Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung eingeschränkt werden.

Erhalt von Grünschneisen

Im Westen und in der Mitte des Planungsgebietes werden Flächen von der Bebauung freigehalten und als Grünflächen gestaltet. Der Waldbestand wird durch standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume ersetzt.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Gehölzpflanzungen in den privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken sind pro 600 m² Grundstücksfläche zwei einheimische, standortgerechte Gehölze gemäß der Artenliste zu pflanzen.

Strukturreicher Aufbau des Waldrandes

Der neu anzulegende Waldrand ist stufig aufzubauen. Es ist ein 2 - 3 m breiter Saumbereich, eine 3 - 5 m breite Strauchschicht, eine 4 - 5 m breite Baum-Strauchzone sowie eine 10 - 15 m breite Baumzone anzulegen. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Die Maßnahme ist mit dem örtlichen Forstamt abzustimmen, da es sich um einen forstrechtlichen Ausgleich nach § 9 Abs. 3 handelt. Durch die (Wald)Umwandlungserklärung vom 15.09.1999 (Umwandlung von forstwirtschaftlich genutzten Flächen in allgemeines Wohngebiet) entsteht ein Ausgleichsbedarf, der mit Durchführung dieser Maßnahme ausgeglichen wird.

Da sich die Maßnahme aber auch u.a. positiv auf die Bodenfunktionen sowie die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild auswirkt, kann sie auch als Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angerechnet werden.

5.5 Bilanzierung

Beeinträchtigung der Schutzgüter	Vermeidung / Minimierung Ausgleich / Ersatz
<u>Schutzgut Boden</u> Bodenabtrag	<u>Vermeidung:</u> Fachgerechter Umgang mit Oberboden. Die Beeinträchtigung ist ausgleichbar.
Versiegelung von Boden und damit Verlust der Bodenfunktionen. Insgesamt können ca. 1,8 ha dauerhaft versiegelt werden.	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Stellplätze und Zufahrten sind, soweit nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderlich Maß zu reduzieren. <u>Ausgleich</u> Ein Ausgleich kann innerhalb des Planungsgebietes nicht erfolgen. Für einen Ausgleich wäre die Entsiegelung anderer Flächen im Verhältnis 1:1 erforderlich. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist ohne Entsiegelung nicht ausgleichbar; es verbleibt ein Defizit.
<u>Schutzgut Wasser</u> Verlust der Retentionsfähigkeit und Veränderung der Grundwasserneubildung auf ca. 1,8 ha.	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten zu befestigen, soweit nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist.
<u>Schutzgut Klima / Luft</u> Beeinträchtigung (Verlust) von Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen; Erhöhung der Lufttemperatur.	<u>Vermeidung / Minimierung</u> Reduzierung des Versiegelungsgrades; Die Beeinträchtigung des Kleinklimas kann durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die der Frischluftproduktion dienen, gemildert werden.
<u>Schutzgut Arten und Biotope</u> Flächenverlust von Lebensräumen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung.	<u>Ausgleich</u> Als Aufwertung kann die Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern angerechnet werden sowie die Anlage eines stufig aufgebauten Waldrandes.
<u>Schutzgut Landschaftsbild</u>	<u>Ausgleich</u> Eingrünung des Baugebietes; Neuanlage eines typischen Waldrandes

5.5.1 Rechnerische Bilanzierung des Schutzgutes Arten und Biotopen

Die rechnerische Bilanzierung (siehe unten) der bei der Erfassung von Bestand und Planung festgestellten Biototypen erfolgt in Anlehnung an die Wertestufen von KAULE, 1991.

Nutzungsart		Bestand			Planung		
		qm	Wert	Gesamt- wert	qm	Wert	Gesamt- wert
1	Verkehrs-/Restflächen	4.360	0	0	10.720	0	0
2	Allg. Wohngebiet (max. versiegelte Fläche)	-	-	-	11.550	0	0
3	Haus-/Zierrgärten	-	-	-	14.000	4	56.000
4	Kleingärten	15.500	4	62.000	-	-	-
5	Verkehrsgrün	420	2	840	310	2	620
6	Öffentliche Grünfläche (mit Spielplatz)	-	-	-	1.920	4	7.680
7	Grünflächen/-land	2.140	4	8.560	4.350	6	26.100
8	Grünschniesen	-	-	-	5.840	4	23.360
9	Gehölzgruppen	200	5	1.000	200	5	1.000
10	Forst	38.420	3	115.260	-	-	-
11	artenreicher Wald	-	-	-	12.150	5	60.750
12	52 Bäume im Straßenraum und auf öffentl. Grünflächen (20 m ² /St.)	-	-	-	(1.040)	4	4.160
13	15 Obstbäume (20 m ² /St.)	-	-	-	(300)	6	1.800
14	Pflanzgebot auf privaten Grundstücken (114 Gehölze – 5 m ² /St.)				(570)	4	2.280
15	Fischweiher und Umgebung	560	3,5	1.960	560	3,5	1.960
Summe		61.600		189.620	61.600		185.710

Bestand	WE	189.620
Planung	<u>WE</u>	<u>185.710</u>
	WE	3.910

() Flächenmaß nicht bilanziert

5.6 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7) BauGB, ergänzt um die in § 8a Abs. 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zu berücksichtigen.

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt. Zur Minimierung und zum Ausgleich der durch die geplanten Vorhaben entstehenden unvermeidbaren Eingriffe können nachfolgende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in Ansatz gebracht werden.

Vermeidungsmaßnahmen, die die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet vermeiden oder minimieren:

- Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unabdingbare Maß

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Planungsgebiet durchgeführt:

- Pflanzung von standortgerechten Bäumen entlang der inneren Erschließung
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen in öffentlichen Grünflächen
- Pflanzung von standortgerechten Gehölzen auf privaten Grundstücken
- Struktureicher Aufbau eines Waldrandes auf ca. 12.000 m².
- Als zusätzliche Maßnahme ist zur weiteren Reduzierung des Ausgleichsbedarfs die Aufwertung der Wiesen- und Kleingartenflächen oberhalb der Sonnhalde vorgesehen
- Auch der Erhalt und die Gestaltung der Grünschnitten minimiert den Ausgleichsbedarf

Es kann davon ausgegangen werden, dass nach Durchführung aller Maßnahmen die Beeinträchtigungen minimiert sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist. Ein vollständiger Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden kann aufgrund der Versiegelung nicht erreicht werden.

Der Ausgleich der Maßnahme erfolgt innerhalb des Plangebietes.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über den Hofeckleweg mit Weiterführung Ostlandstraße und Glashüttenweg. Aus diesem Grund wird der Hofeckleweg im Bereich des Planungsgebietes auch mit begleitendem einseitigen Gehweg ausgebaut und in der Fahrbahn verbreitert auf 5 m.

Die Erschließung des Planungsgebietes muß über die vorhandenen Straßen im Straßburgerhof erfolgen. Um die Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung bzw. der zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastung abschätzen zu können, wurde vom Büro Kölz in Stuttgart ein Verkehrskonzept für den Straßburgerhof erarbeitet und auf Grundlage von Verkehrszählungen die künftige Frequentierung der Straßen berechnet.

Die Berechnungen ergaben, dass durch die zusätzliche Bebauung des Planungsgebietes kein Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, das von den vorhandenen Straßen nicht aufgenommen werden könnte. Jedoch ist anzustreben, den Verkehr möglichst über den Glashüttenweg zu führen. Dies kann z.B. durch Umgestaltungsmaßnahmen an den Kreuzungsbereichen erreicht werden.

Verkehrskonzept "Straßburgerhof"

Im Ergebnis der durchgeführten umfangreichen Verkehrsanalyse 2001 sowie der prognostischen Untersuchungen bleibt zusammenfassend folgendes festzuhalten:

- Die Verkehrsanalyse hat gezeigt, dass die Verkehrsbelastung (DTV 24) im Bereich des Wohnquartiers "Straßburgerhof" keine besonders erhöhten Werte aufweisen.
- Die Querschnittbelastungen entsprechen durchaus der Charakteristik von Anlieger-, Quartierserschließungs- und Wohnsammelstraßen.
- Auch bei der Zugrundelegung einer weiteren prognostischen Zunahme des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Wohnquartierbereich "Straßburgerhof" (u.a. Motorisierungsgrad, Mobilität, ...) ist nicht von einer nennenswerten Verschärfung der Belastungssituation auszugehen.
- Vor diesem Hintergrund kann auch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen infolge des geplanten Wohngebietes "Hofeckle" (ca. 150 Einwohner) von ca. 500 Fahrten/24h als noch verträglich für das bestehende quartierbezogene Straßennetz eingestuft werden.
- Durch entsprechende verkehrsorganisatorische bzw. lenkende Maßnahmen (u.a. Beschilderung, optische Bevorrechtigung Glashüttenweg, ...) sollte eine Bündelung dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Zuge Ostlandstraße - Glashüttenweg angestrebt werden.
- Damit kann letztendlich auch eine Entlastung der städtebaulich sensiblen Bereiche wie Kreuzbergstraße und Ostlandstraße (zwischen Glashüttenweg und Hausacher Straße) erreicht werden.

Darüberhinaus sollen die Verhältnisse im Bereich des Kindergartens verbessert werden mit dem Ziel, die Sicherheit für die Kinder zu verbessern. Dies kann u.a. durch die Verbreiterung der Gehwegfläche erfolgen. Eine durchgehende Gehwegverbindung vom Kindergarten zu den neuen Bauflächen ist deshalb auszubauen.

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt zum einen über den vorhandenen Oberen Kastaniendobel am derzeitigen Waldrand sowie über die neu anzulegenden Planstraßen A und B.

Planstraße A erschließt den östlichen Teil oberhalb der Sonnhalde mit lediglich 6 Wohneinheiten. Deshalb wurde hier auf die Anlage eines separaten Gehweges verzichtet.

Die Planstraße B mit beidseitiger Bebauung und großer Wendefläche am östlichen Ende wird auf ca. 5,5 m Breite mit zusätzlich 1,50 m Gehweg ausgebaut. Auch bei der beabsichtigten Ausweisung von Stellplätzen (2,0 m) verbleibt eine Fahrbahnbreite von 3,5 m. Die Wendefläche mit einem Radius von ca. 10,0 m ist für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Sie erfordert umfangreiche Stützmauern bergseitig.

Die Überquerung der Grünschneise erfolgt durch einen aufgeschütteten Erdwall.

Der Obere Kastaniendobel wird im westlichen Teil auf insgesamt 6 m Straßenfläche verbreitert ausgewiesen, um künftig die Option zu haben, hier einen zusätzlichen Randstreifen anzulegen.

Längs der Planstraßen und des Oberen Kastaniendobels ist punktuell die Anlage von Längsparkplätzen vorgesehen.

Der forstwirtschaftliche Weg im Norden, der die neue Grenze des Waldes bilden soll, wird durch die Planungen nicht betroffen, d.h. ein Ausbau des Weges ist nicht vorgesehen, er bleibt der forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Die darunterliegende Bebauung wird nicht über diesen Weg erschlossen. Der Parkplatz bzw. Festplatz im Bereich des neuen Spielplatzes bleibt in der jetzigen Form ebenfalls erhalten. Eine Vergrößerung oder Verlegung ist nicht vorgesehen.

Neben den beiden Stichstraßen werden Fuß- und Radwegeverbindungen angelegt:

- Fußweg (Treppenanlage) vom Hofeckleweg zur Planstraße B, dient auch der Erschließung der Hausgruppe
- Fußweg (Treppenanlage) von Planstraße B zum Festplatz, dient auch der Erschließung des Spielplatzes
- Fußweg im Westen, wird als Waldweg weitergeführt und verbindet Oberen Kastaniendobel mit dem Forstweg
- Fußweg (Treppenanlage) von der Wendefläche im Westen zum Forstweg, wird innerhalb der Grünflächen angelegt

- Fußweg über die zentrale Grünschneise verbindet Forstweg - Planstraße B - Oberer Kastaniendobel
- Fußweg von der Wendefläche im Osten zum Ehrenmal

Eine öffentliche Parkierung ist im Baugebiet längs der Erschließungsstraßen vorgesehen. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Dies ist erforderlich, da aufgrund eines eingeschränkten Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs mit einem erhöhten Fahrzeugbestand zu rechnen ist. Es ist von 2 Fahrzeugen je Wohnung auszugehen, da das Gebiet abseits des Ortskerns mit den Versorgungseinrichtungen am Hang liegt. Unter Berücksichtigung von Einliegerwohnungen mit nur einem Fahrzeug ist im Durchschnitt mit 1,5 PKW je Wohnung zu rechnen.

Die Gestaltung der Planstraßen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Ebenso wird die Aufteilung der Verkehrsflächen (Wohnstraßen) im Zuge der Erschließungsplanung präzisiert. Die vorgesehene Gliederung ist in dem beigefügten Gestaltungsplan dargestellt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bisher nicht erschlossen. Die erforderlichen Leitungen sind in die bestehende Straße Oberer Kastaniendobel, den Hofeckleweg und die Planstraßen A + B zu verlegen. Darüberhinaus sind Leitungsrechte ausgewiesen in den Bereichen, wo die Leitungstrassen über Privatgrundstücke geführt werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Aufbau eines neuen Leitungsnetzes. Der vorhandene Hochbehälter an der zentralen Grünschneise wird abgebaut. Dafür wird ein neuer Wasserhochbehälter nördlich des Planungsgebietes errichtet, so dass die Wasserversorgung gesichert ist.

Die Anschlussleitung zum Übergabebehälter (Hochbehälter) wurde im Plan nachrichtlich eingetragen. Die Wasserleitung ist durch ein Leitungsrecht beidseitig der Leitungsachse gesichert. Anpflanzungen etc. müssen mind. 2,0 m Abstand aufweisen.

Entwässerung

Derzeit sind insgesamt ca. 7,2 ha Außengebiete an das Neubaugebiet Straßburgerhof angeschlossen. Die vorhandene Kanalisation wird im Mischsystem betrieben. Die Außengebiete werden zur Zeit in das Mischsystem eingeleitet.

Bei der Wahl des Entwässerungssystems sind die Außengebiete ausschlaggebend, da diese Gebiete nicht mehr an ein Mischsystem angeschlossen werden dürfen.

Das ca. 5,1 ha große Neubaugebiet wird deshalb im Trennsystem entwässert.

Regenwasserkanal

Als Vorfluter dient ein vorhandener Regenwasserkanal, DN 600 mm – DN 1400 mm, der letztendlich in die Kinzig mündet.

Der Drosselabfluss aus dem Baugebiet wird so festgelegt, dass die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Regenwassersammlers nicht überschritten wird.

Die Haltung mit dem geringsten Abflussvermögen ist die Haltung zwischen den Schächten R2 und R3. Die Leistungsfähigkeit liegt bei 1490 l/s.

Unter Berücksichtigung des Einzugsgebietes des Sammlers wurde überschlägig ein Abfluss aus den angeschlossenen Flächen wie folgt ermittelt:

- für ein 1-jährliches Ereignis: 1291 l/s
- für ein 2-jährliches Ereignis: 1490 l/s

Dabei enthalten sind folgende Abflüsse aus dem geplanten Baugebiet:

- für ein 1-jähriges Ereignis: $5,1 \text{ ha} \times 0,5 \times 144,4 \text{ l/(s} \times \text{ha)} = 369 \text{ l/s}$
- für ein 2-jähriges Ereignis: $5,1 \text{ ha} \times 0,5 \times 182,9 \text{ l/(s} \times \text{ha)} = 467 \text{ l/s}$

Diesen Abflüssen liegt eine geplante Versiegelung von 50 % zu Grunde. Die Abflüsse werden im Rahmen einer hydrodynamischen Kanalnetzrechnung noch präzisiert.

Das 1-jährliche Ereignis kann schadlos abgeführt werden. Das 2-jährliche Ereignis liegt exakt an der Leistungsgrenze der abflussschwächsten Haltung. Damit wird für das Baugebiet ein Drosselabfluss von 467 l/s festgelegt.

Auf den Privatgrundstücken des geplanten Baugebietes wird durch Einbau von sich selbst abwirtschaftenden Zisternen ein Rückhaltevolumen von 50 Bauplätzen $\times 2,0 \text{ m}^3 = 100 \text{ m}^3$ geschaffen.

Durch diese Maßnahme wird die Abflussspitze entschärft, so dass im betrachteten Regenwassersammler bei einem 2-jährigen Ereignis wieder eine Sicherheit zum Leistungsvermögen hergestellt wird.

Zum Anschluss der Regenwasserkanalisation des Neubaugebietes an den bestehenden Sammler wird in der Ostlandstraße ein Verbindungskanal geschaffen.

Eine Versickerung der anfallenden Regenwassermengen ist im Planungsgebiet gemäß dem vorliegenden Bodengutachten nicht möglich.

Schmutzwasserkanalisation

Der Trockenwetterabfluss wird in die bestehende Mischwasserkanalisation im Kreuzungsbereich "Am Kastaniendobel / Ostlandstraße" eingeleitet.

Die zeitliche Realisierung wird voraussichtlich wie folgt vorgenommen:

1. Bauabschnitt: ca. 2002
2. Bauabschnitt: ca. 2003
3. Bauabschnitt: noch nicht bekannt

Da der Regenwasserverbindungskanal in der Ostlandstraße erst im 2. Bauabschnitt vorgesehen ist, wird der 1. Bauabschnitt (ca. 6 Bauplätze) provisorisch an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Stromversorgung, Breitbandkabel, Erdgas

Die Stromversorgung erfolgt über ein aufzubauendes Kabelnetz. Das Kabelnetz wird über die vorhandene Ortsnetzstationen Kastaniendobel, Flst.Nr. 1273 und Sonnhalde, Flst.Nr. 1213 angebunden. Eine zusätzliche Station im Planungsgebiet ist nicht erforderlich.

Die vorhandene 20 kV-Freileitung überspannt das Planungsgebiet im Bereich des Hofeckleweges. Die Leitung soll mit Realisierung des Baugebietes abgebaut und als Erdkabel in öffentlichen Flächen verlegt werden. Damit wird die Voraussetzung geschaffen für eine sinnvolle Bebauung gemäß Bebauungsplan im Bereich der Leitung. Bereits in 2002 ist beabsichtigt, die ersten Maßnahmen der 20-kV-Netzumstrukturierung zu beginnen.

Im Planungsgebiet soll ein Breitbandkabel (DITRA) verlegt werden.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Erdgas ist vorgesehen. Die erforderlichen Leitungen werden im Zuge der Erschließung in den öffentlichen Flächen verlegt.

7. Flächenbilanz - Bebauung

Gesamtfläche	ca. 6,16 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2,58 ha	41,9 %
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 1,11 ha	18,0 %
Grünflächen,	ca. 1,26 ha	20,4 %
davon Spielplatz	ca. 0,07 ha	
Waldflächen	ca. 1,20 ha	19,5 %
Wasserflächen	ca. 0,01 ha	0,2 %

Bebauung - geplant (gemäß Gestaltungskonzept):

Westlich des Hofeckleweges:

Einzelhäuser: 34 St. auf ca. 17.430 m²
Grundstücksgröße ca. 430 - 670 m² (Ø = ca. 512 m²)

Doppelhaushälften: 8 St. auf ca. 2.754 m²
Grundstücksgröße ca. 310 - 410 m² (Ø = ca. 344 m²)

Hausgruppeneinheiten 3 St. auf ca. 911 m²
Grundstücksgröße ca. 230 - 360 m² (Ø = ca. 303 m²)

Insgesamt sind westlich des Hofeckleweges 45 Bauplätze geplant.

Östlich des Hofeckleweges (Sonnhalde):

Einzelhäuser	6 St. auf	ca. 4.074 m ²
	Grundstücksgröße	ca. 600 - 850 m ² (Ø = ca. 679 m ²)

8. Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Wolfach.

Voraussichtlich werden folgende Kosten anfallen

Straßen- und Wegebau	€	879.500,--
Kanalisation (Trennsystem)	€	1.378.000,--
Wasserversorgung	€	294.500,--
Kinderspielplatz	€	15.500,--
Eingrünungsmaßnahmen	€	174.000,--
Straßenbeleuchtung	€	54.000,--
Vermessung	€	38.500,--

9. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für

Umlegung
Grenzregelung
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 25.10.2001
ergänzt 05.06.2002

Wolfach, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

.....
Planer

.....
Bürgermeister