

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt.....1 - 10.....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen zum Bebauungsplan "Hofeckle - 3. Änderung" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Wolfach (Ortenaukreis)

1 Grund der Änderung

Der Bebauungsplan "Hofeckle" wurde 2002 aufgestellt, um das Baugebiet "Straßburgerhof" in Wolfach erweitern zu können und damit Bauplätze insbesondere für die Bürger von Wolfach bereithalten zu können.

Die exponierte Lage am Hang - teilweise Steilhang - und der oberhalb liegende Wald erforderten eine abgestimmte Planungskonzeption, die alle Belange berücksichtigt - insbesondere auch das Landschaftsbild und die Erschließung. Dementsprechend wurden detaillierte und auch eng gefasste Festsetzungen erlassen, die eine städtebaulich harmonische Ergänzung des "Straßburgerhof" sicherten.

Mittlerweile erfolgte eine Bebauung des östlichen Bereiches, in dem die Hangneigungen nicht so steil sind. Zur Berücksichtigung von aktuellen Bauwünschen wurde 2005 auch eine 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt. Diese wurde 2017 in die 2. Änderung übernommen und in einigen Punkten aktualisiert.

Es zeigte sich aber in den letzten Jahren, dass die Bauinteressenten für die freien, aber auch steileren Grundstücke regelmäßig den Wunsch nach zusätzlichen Freiheiten gegenüber den getroffenen Festsetzungen äußerten.

Da die steile Hanglage ohnehin auch erhöhte Anforderungen an die Planung stellt, will man von Seiten der Stadt Wolfach den potentiellen Bauherrschaften eine flexiblere Bebauung ermöglichen, um damit auch die Attraktivität des Gebietes zu steigern.

Deshalb wurde der Bebauungsplan 2017 zunächst im östlichen Bereich von der Sonnhalde bis zur Grünstäur geändert und damit eine den aktuellen Bedürfnissen angepasste Bebauung ermöglicht. Dabei wurden die Wünsche nach einer freieren Bebauung mit den städtebaulich wesentlichen Rahmenbedingungen abgewogen.

Da wie in nahezu allen Gemeinden der Bedarf an Baugrundstücken anhält, soll nun auch die westliche bereits 2002 konzipierte Baufläche aktualisiert werden – wie 2017 die Flächen der 2. Änderung.

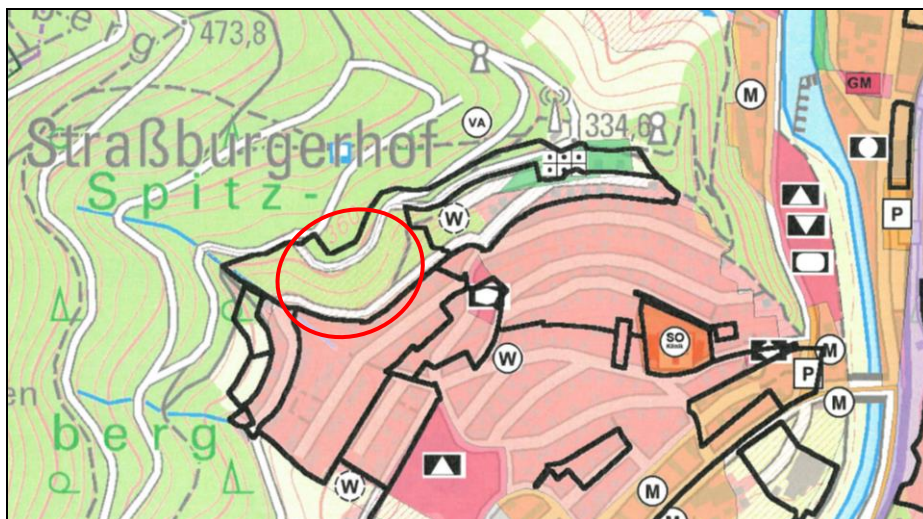
Ergänzend wird ein erforderlicher Kindergarten in den niederwaldartig bewirtschafteten Waldflächen nördlich des Forstwegs vorgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

2 Übergeordnete Planung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich die Waldflächen nördlich des Forstwegs sind von der Ausweisung als Baufläche ausgenommen.

Auf einer Teilfläche wird mit der Bebauungsplanänderung statt der Waldflächen ein Allgemeines Wohngebiet für den geplanten Wald-Kindergarten ausgewiesen.



(Quelle: geoportal Raumordnung, 2021)

3 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung

Das Planungsgebiet der 3. Änderung mit ca. 1,648 ha liegt nördlich des Oberen Kastaniendobels im Baugebiet "Straßburgerhof" in einer exponierten Randlage. Es umfasst den westlichen Teil des 2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Hofeckle".

Einbezogen werden Teilflächen des Flst. Nr. 803 (Wald, Straße Oberer Kastaniendobel).

Die maßgebende Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planungskonzept

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans werden auch im westlichen Teil des Bebauungsplans "Hofeckle" von 2002 die Voraussetzungen für eine angepasste Bebauung der Flächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur und der Topographie geschaffen.

Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Waldkindergartens innerhalb der ausgewiesenen Waldflächen geschaffen.

Das Baugebiet wird entsprechend den Festsetzungen von 2002 als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Flächen sind nicht bebaut.

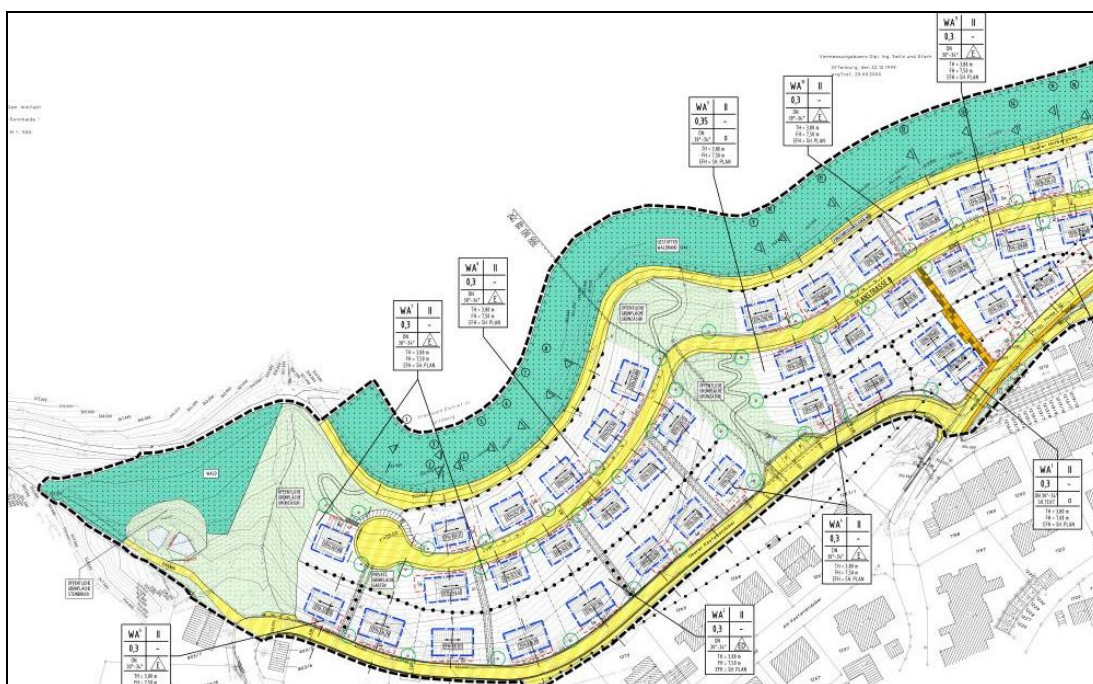
Die Planung berücksichtigt die angrenzende, vorhandene Bebauung und geplante Grundstückseinteilung – schafft aber auch die Voraussetzungen für mehr Freiheiten bei der Gestaltung der einzelnen Bauvorhaben.

Dennoch wird eine übermäßige, in dieser Steilhanglage nicht charakteristische Verdichtung vermieden. Insbesondere durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird eine maßstäbliche Bebauung erhalten und eine Erweiterung der Bauvolumen gesteuert.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da insbesondere Gartenbaubetriebe i.d.R. vergleichsweise große Flächen beanspruchen und Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden sind, die nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar sind.

Neben Sattel- und Walmdächern werden auch Pultdächer, versetzte Pultdächer, Flachdächer und Segmentbogendächer zugelassen.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt wie bisher geplant über die konzipierten und bisher nur östlich des Geltungsbereichs der 3. Änderung in Teilen bereits realisierten Hofbergstraße. Die Verlängerung der Hofbergstraße ins Baugebiet mit Abschluss der Wendefläche erfolgt grundsätzlich gemäß der Planung des Ingenieurbüros Siggelkow von 2002.



Bebauungsplan "Hofeckle" von 2002

Entsprechend der Konzeption von 2002 ist eine bergseitig 1 ½-geschossige, talseitig 2 ½-geschossige Bebauung mit nahezu ausschließlich freistehenden Einzelhäusern vorgesehen. Aufgrund der Hanglage tritt die talseitige Ansicht dabei teilweise fast dreigeschossig in Erscheinung. Deshalb ist durch entsprechende Aufschüttungen Vorsorge zu tragen, dass diese talseitige "Ansichtshöhe" begrenzt wird.

Die städtebauliche Konzeption wird beibehalten, die Bebauung tritt mit der geplanten Erhöhung der Traufhöhe um 1,00 m aber stärker in Erscheinung.

Größere "Ansichtshöhen" sind nur für Baukörper möglich, deren Garagen im Sockelgeschoss gegenüber der Fassade (Außenwand) vorspringen oder deren Dachgeschoss zurückgesetzt wird.

Aufgrund der Hanglage wurden die Erdgeschossfußbodenhöhen für die einzelnen Baufelder separat festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen werden von dieser Bezugshöhe (EFH) ab gemessen.

Die durch Baugrenzen markierten Baufenster wurden 2002 relativ eng gefasst, um so eine Bebauung gemäß dem Planungskonzept und der festgesetzten Höhenentwicklung zu sichern. Darüber hinaus wurde es dadurch möglich, unbebaute Freibereiche zwischen den Gebäuden zu sichern.

Mit dem Ziel, die Bebauung zu erleichtern und auf enge Regelungen zu verzichten, werden mit dieser Änderung grundstücksübergreifende Baufenster ausgewiesen. Um dennoch eine Barrierewirkung zu vermeiden, wird aber die Länge der einzelnen Baukörper begrenzt, eine geordnete Anlage von Garagen festgelegt und die Grundflächenzahl mit 0,3 beibehalten.

Festgesetzt wurde 2002, dass aufgrund der Platzverhältnisse südlich der Hofbergstraße (Planstraße B) die Garagen i.d.R. in das Hauptgebäude integriert werden mussten. Hier soll mit der Änderung des Bebauungsplans auch eine Anordnung der Garagen neben den Gebäuden ermöglicht werden.

Die Geländeschnitte durch das Gesamtgebiet verdeutlichen die Höhenentwicklung der Bebauung. Anhand der Geländeschnitte wurde die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Aufgrund der geänderten Traufhöhe werden auch die im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelegenen Schnitte 1 - 8 aktualisiert. Ergänzend wird die Höhenentwicklung für diverse Dachformen in Schemaschnitten beispielhaft und unverbindlich dargestellt.

Die Vorgabe der Hauptfirstrichtung, die differenziert ausgewiesenen großen Baufelder und die Festsetzung der Garagenflächen dienen der Sicherung der Planungskonzeption.

Im Straßenraum können punktuell öffentliche Längsparkplätze angelegt werden.

Im Planungsgebiet werden wie bereits im Geltungsbereich der 2. Änderung künftig alternativ zu den Einzelhäusern i.d.R. auch Doppelhäuser zugelassen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde entsprechend der Planfassung von 2002 und der 2. Änderung auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung beibehalten. Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird weiterhin verzichtet.

Auf den Flächen nördlich des Oberen Hofbergwegs wird auf einer Tiefe von mind. 30 m ein gestufter, strukturreicher Waldrand aufgebaut. Dies wurde bereits anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans "Hofeckle" 2002 festgelegt.

Ergänzend zu diesen Änderungen, die auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung festgesetzt wurden, wird eine Teilfläche des Walds oberhalb der Wendefläche am Ende der Hofbergstraße künftig als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Hier ist der Bau eines Waldkindergartens vorgesehen, der erforderlich ist, um die künftigen Bewohner des Gebiets zu versorgen. Auch hier ist von den neu ausgewiesenen Baugrenzen für den Kindergartenneubau der Regelwaldabstand zu berücksichtigen.

Da möglichst große Waldflächen zu erhalten sind, ist innerhalb des Regelwaldabstands ein niederwaldartiger Bewuchs vorzusehen. Die dauerhafte Sicherung dieser Gestaltung erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, da die niederwaldartige umzubauende Fläche außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt.

4.1 Änderungen

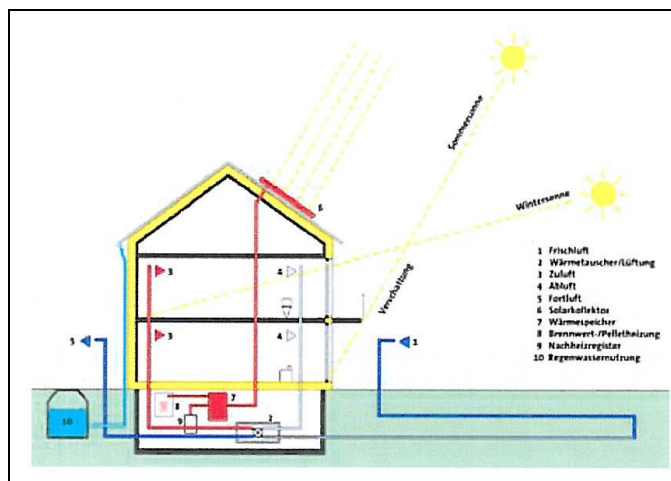
Im Hinblick darauf, dass den Bauherren mehr Spielraum bei der Errichtung der Bauvorhaben eingeräumt werden soll, werden gegenüber der Planfassung von 2002 insbesondere geändert:

- Baugrenzen
Bedarfsgerechte Erweiterung der Baugrenzen, um die angestrebte Flexibilität zu ermöglichen
- Bauweise
Mit der Änderung der Bauweise werden künftig neben Einzel- auch Doppelhäuser zugelassen.
- Baukörperlänge
Die Länge der Baukörper wird begrenzt auf max. 25 m.
- Dachneigungen
Die minimal zulässigen Dachneigungen werden reduziert. Für Pultdächer werden besondere Festsetzungen mit Dachneigungen von 5° - 15° getroffen. Auch werden künftig neben Pultdächern Flachdächer FD und Dächer mit Segmentbögen SGD zugelassen.
- Traufhöhe / Wandhöhe
Die zulässige Traufhöhe wird von 3,80 m auf 4,80 m angehoben, um das Obergeschoss besser ausnutzen zu können. Für den geplanten Waldkindergarten werden abweichende Traufhöhen/Wandhöhen festgesetzt.
- Ansichtshöhe
Die Ansichtshöhe der Gebäude auf der Talseite wird erhöht, da auch die Traufhöhe / Wandhöhe erhöht wurde.
- Firsthöhe
Die zulässige Firsthöhe wird wie im östlich angrenzenden Bereich der 2. Änderung mit 7,50 m beibehalten.
- Dachformen
Es werden künftig auch Pultdächer, versetzte Pultdächer, Flachdächer und Segmentbogendächer zugelassen. Zur Verdeutlichung der Dachformen wurden beispielhaft unverbindliche Schemaschnitte angefertigt.

4.2 Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen bzw. flach geneigten Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für z.B. die Gartenbewässerung; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit max. Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Vereinbarungen im Kaufvertrag können gesichert werden.

- Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs an nicht erneuerbaren Energien (Co₂-Ausstoß-Reduzierung)
- Einsatz von regenerativen, solaren Energien
- Gebäudeorientierung für sehr gute Tageslichtausnutzung

- Niedrigenergie- und Passivhausbauweise
- Energetische Gebäudezonierung mit entsprechender Anordnung von Fensterflächen (Minimierung im Norden, Optimierung im Süden)
- Wohn- und Individualräume auf der sonnenzugewandten Seite
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Restwärmebedarfs durch z. B. Gasbrennwerttechnik oder Holzpellettheizung
- Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Photovoltaik zur Stromerzeugung

4.3 Hochwassergefährdung

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten werden die Bauflächen weder bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) noch bei 100-jährigen Hochwasserereignissen (HQ₁₀₀) überflutet.

4.4 Starkregenereignisse • Hangwasser

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der Grundstücke bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen oder Hangwasser zu berücksichtigen sind, z.B.:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Geländeniveau
- Lichtschächte vor eindringendem Hangwasser schützen
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher
- Haustechnik über Geländeniveau anordnen

4.5 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs der 3. Änderung sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB wird auch in enger Abstimmung mit dem Forst derzeit als separater Fachbeitrag erarbeitet und nach Fertigstellung den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird dabei in den Fachbeitrag Umweltbericht integriert.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Hofeckleweg mit Weiterführung Ostlandstraße und Glashüttenweg.

Die innere Erschließung des Planungsgebiets erfolgt zum einen über den Oberen Kastaniendobel sowie über die neu anzulegende bzw. fortzuführende Hofbergstraße.

Für die Erschließung des Waldkindergartens wird der angrenzende forstwirtschaftliche Weg herangezogen. Westlich des Änderungsgebiets besteht eine Wendemöglichkeit für Kfz im Bereich des Abzweigs zum Hochbehälter.

Die Hofbergstraße mit beidseitiger Bebauung und Wendefläche wird auf ca. 5,50 m Breite mit zusätzlich 1,50 m Gehweg ausgebaut. Auch bei der beabsichtigten Anlage von öffentlichen Stellplätzen mit 2,00 m Breite längs der Straße verbleibt eine Fahrbahnbreite von 3,50 m.

Der forstwirtschaftliche Weg im Norden, der die Grenze des Walds bildet, bleibt im Wesentlichen der forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Deshalb soll er für privaten Verkehr weiterhin gesperrt bleiben. Lediglich für die Ver- und Entsorgung des Waldkindergartens wird das Befahren zugelassen.

Am westlichen Rand des Planungsgebiets verbindet ein Fußweg über die Grünzäsur bei der Wendefläche den Forstweg mit der Hofbergstraße.

Die Stellplatzverpflichtung wurde bereits 2002 auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht. Dies ist erforderlich, da aufgrund eines eingeschränkten Angebots des öffentlichen Personennahverkehrs mit einem erhöhten Fahrzeugbestand zu rechnen ist. Diese Vorgabe wird auch für die 3. Änderung beibehalten.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mehr als einen Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Insofern ist der Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auf privater Fläche erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in den ausgebauten Straßenabschnitten des Oberen Kastaniendobels und des Hofecklewegs bereits verlegt. Mit der Fortführung der Bebauung nach Westen sind auch die Leitungen weiterzuführen.

Entwässerung

Die Entwässerung des gesamten, ca. 5,1 ha großen Neubaugebiets wurde 2002 im Trennsystem konzipiert und im bebauten Bereich auch realisiert.

Zwischen der Hofbergstraße und dem Oberen Kastaniendobel wurden Leitungsrechte ausgewiesen, um die Entwässerung, aber auch die Versorgung des Gebiets zu sichern.

Regenwasserkanal

Gemäß der Gesamtplanung des Ingenieurbüros Siggelkow von 2002 dient als Vorfluter ein vorhandener Regenwasserkanal, DN 600 mm - DN 1400 mm, der letztendlich in die Kinzig mündet.

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

Auf den Privatgrundstücken des gesamten Baugebiets "Hofeckle", also auch auf den Flächen dieser 3. Änderung, wird durch Einbau von sich selbst abwirtschaftenden Zisternen ein Rückhaltevolumen von 50 Bauplätzen x 2,0 m³ = 100 m³ geschaffen.

Durch diese Maßnahme wird die Abflussspitze entschärft.

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.

Wasserleitung zum Hochbehälter Straßburger Hof

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs der 3. Änderung dieses Bebauungsplans verläuft die Wasserleitung zum Hochbehälter Straßburger Hof, welche im Besitz der Stadt Wolfach ist. Die Zuleitung zum HB Straßburger Hof verläuft außerhalb des Planbereichs der 3. Änderung des B-Plans.

Das Leitungsnetz wird gegebenenfalls für die Versorgung des Waldkindergartens herangezogen.

Stromversorgung, 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.

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

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	16.481 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	12.146 m ²
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca.	3.755 m ²
Grünflächen	ca.	580 m ²

Mögliche Bebauung (gemäß Konzept) - noch unbebaut:

Einzelhäuser:	17 St. auf	ca. 9.074 m ²
Doppelhäuser:	6 St. auf	ca. 2.127 m ²
Kindergarten:		ca. 945 m ²
Grundstücksgröße		ca. 324 m ² - 655 m ² (Ø = ca. 487 m ²)

8 Kostenschätzung

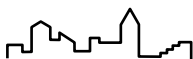
Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Wolfach.

Freiburg, den 28.04.2021 BU-ta

Wolfach, den

116Beg02.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
 Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de

.....
 Planer

.....
 Thomas Geppert, Bürgermeister