BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "HETZELHOF" IN HALBMEIL, ORTSTEIL KINZIGTAL, DER STADT WOLFACH, ORTENAUKREIS

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Grundstück Flurst.-Nr. 70/10 in Halbmeil befindet sich in Gemeindebesitz und stellt darüberhinaus die einzige Fläche im gesamten Ortsteil Kinzigtal dar, die für eine Bebauung überhaupt noch infrage kommt. Zwar existieren in Halbmeil im direkten Anschlußbereich in östlicher Richtung noch Bauflächen, die nicht ausgeschöpft sind, diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen dem aktuellen wie auch mittelfristigen Bedarf nicht zur Verfügung. Die Stadt Wolfach benötigt daher die Flächen des vorliegenden Planbereiches dringend, um den Bedarf aus dem Ortsteil selbst abdecken zu können.

2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Siedlung Halbmeil im Kinzigtal und schließt an das Gebiet Halbmeil-Dörfle an. Nach Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen, nach Westen Waldflächen an. Das Gelände ist nach Norden geneigt. Die Hangneigung ist insbesondere im westlichen Bereich steil.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist das vorliegende Gebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach, die sich derzeit in Bearbeitung befindet, wird die notwendigen Anpassungen vornehmen. Darüber hinaus dient vorliegender Plan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, so daß außerdem § 1 (2) des BauGB-MaßnahmenG zur Anwendung kommt.

4. Nutzung und Bebauung

Der Charakter der umgebenden Flächen läßt hier nur eine Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" zu. Nach BauNVO mögliche Ausnahmen werden im Hinblick auf die minimierte Erschließung im steilen Gelände ausgeschlossen.

Die Geschossigkeit wird zunächst mit einem normalen Vollgeschoß festgesetzt. Aufgrund der Hangneigung kann für die Gebäude an der Dörflestraße im Untergeschoß ein weiteres Vollgeschoß entstehen. Die Möglichkeit eines Vollgeschosses im Dachraum ist im gesamten Gebiet

eröffnet. Insgesamt sollen jedoch nicht mehr als 2 Geschosse als Vollgeschosse genutzt werden. Diese Einschränkung der Ausnutzung wird über die Geschoßflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Traufhöhe getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden relativ eng gehalten und als Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig, um das Gebiet an die im östlichen Anschluß vorhandene Baustruktur anzupassen und damit den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

5. Erschließung

Das Gebiet ist teilweise erschlossen über die bestehende Dörflestraße. Um das Grundstück auch im südlichen Teil nutzen zu können, ist eine neue Stichstraße parallel zur Bahnlinie notwendig. Diese Straße soll jedoch auf das unbedingt notwendige Mindestmaß reduziert bleiben, um den Geländeeingriff möglichst gering zu halten. Die Straße erhält eine kleine Ausbuchtung für zwei öffentliche Längsparkplätze, und um Wendemanöver für das Müllfahrzeug zu ermöglichen.

Die bestehende Dörflestraße wird bis auf eine Ausweichstelle nicht weiter ausgebaut.

6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an vorhandene Kanäle bzw. an den im Gebiet verlaufenden Bach. Die durch das Gebiet verlaufende Fernwasserleitung des Zweckverbandes "Kleine Kinzig" muß für zwei Abschnitte verlegt werden.

Eine weitere private Wasserleitung, die diagonal durch das Gebiet führt, muß im Bereich der Baugrundstücke ebenfalls verlegt werden. Beide Maßnahmen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

7. Immissionen

7.1 Lärm aus der B 294

Auf den Planbereich wirken Immissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der B 294 ein. Aus Gründen des Landschaftsbildes und aufgrund technischer Probleme scheidet die Anordnung eines Schallschirmes an der Bundesstraße aus. Der Schutz der Bebauung ist daher über passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Aus der Verkehrsmengenkarte 92 ergibt sich durch graphische Ermittlung eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von ca. 6000 Fahrzeugen bei einem Schwerverkehrsanteil von 8 %. Im Planfeststellungsbeschluß vom

9.10.1985 für den Neubau der Umgehung Wolfach wurde für das Jahr 2000 eine Verkehrsbelastung von 9.300 KFZ/Tag im Umfahrungsbereich prognostiziert, wobei ein LKW-Anteil von 13 % zugrunde gelegt wurde.

Im November 1994 wurde im inzwischen fertiggestellten Tunnel eine Zählstelle eingerichtet, die einen Monat lang die auftretenden Verkehrsmengen gezählt hat. Dabei hat sich gezeigt, daß die prognostizierten Werte noch weit unterschritten sind. Die maximale Belastung lag bei 7.200 KFZ/Tag. Im Hinblick darauf, daß bei diesen Zahlen der Verkehr aus dem Wolftal keine Berücksichtigung findet und außerdem mit der höheren Belastung gerechnet wird, kann davon ausgegangen werden, daß die folgende Berechnung bereits Sicherheiten für erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Zukunft beinhaltet. Unter Berücksichtigung der Fahrgeschwindigkeit, des Abstandes und der übrigen Bemessungsfaktoren ergibt sich für die geplante Bebauung folgende schalltechnische Situation:

Lärmpegelberechnung

1. Abstand der nächstgelegenen Bebauung zu Straßenachse: 80 m

2. Straßenoberfläche: Asphalt

3. Höhe der Bebauung über Straßenniveau: ca. 2-4 m

4. Straßensteigung: unter 5 %

5. Verkehrsstärke: Prognose 2000 9.300 DTV 13 % LKW-Anteil
   tags: M = 0,060 x 9.300 = 558
   nachts: M = 0.011 x 9.300 = 102

6. Fahrgeschwindigkeit: 100 km/h

7. 1 Tagwert: $L_m^{(25)} = 37,3 + 10 \lg [558 (1+0,082x13)]dB = 67,8$ dB
   Minderung durch Abstand 80 m ~ 6,8 dB
   ~ 61,0 dB

7. 2 Nachtwert: $L_m^{(25)} = 37,3 + 10 \lg [102 (1+0,082x13)]dB = 60,0$ dB
   Minderung durch Abstand 80 m ~ 6,8 dB
   ~ 53,2 dB

Unter Berücksichtigung der nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Abschnitt 5.5.2 vorzunehmenden Erhöhung des rechnerisch ermittelten Wertes um 3dB(A) ist der Planbereich dem Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)) zuzuordnen.

Die aus der Zuordnung resultierenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Wohn- und Schlafräumen (gemäß Tabelle 8 der DIN 4109) sind defacto als geringfügig zu bezeichnen. Der hier im Lärmpegelbereich III erforderliche Wert von R'w = 35 dB wird von allen nichttransparenten, massiven Bauteilen überschritten und von

Fenstern mit wenig Mehraufwand (übliche Einfachfenster mit Isolierverglasung - 12 mm Luftzwischenraum und umlaufender, weichfedernder Falzdichtung mit Scheibenstärke von 4 und 6 mm) erreicht; bei Fensterflächenanteilen von ≤ 50 % und üblichen Raumgrößen sind ohnehin Fenster mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_{w;R} > 32$ dB ausreichend.

7.2 Bahnlinie

Angesichts der Lärmbelastung aus der Bundesstraße können die Immissionen aus der Bahnlinie als untergeordnet betrachtet werden, die mit den Maßnahmen aus Ziffer 7.1 ebenfalls abgedeckt sind.

7.3 Kläranlage

Nordwestlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich die Kläranlage des Ortsteiles Halbmeil. Die Befragung von einzelnen Anwohnern hat gezeigt, daß offenbar keine Geruchsbelästigungen bestehen. Probleme sind daher nicht zu erwarten, zumal davon ausgegangen werden kann, daß die Kläranlage mittel- bis langfristig aufgegeben wird.

8. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild Bewertung und Abwägung nach § 8a BNatSchG

8.1 Bestandsanalyse

Das gesamte Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Weidefläche für Pferde und Rinder genutzt. Aufgrund der Hangneigung wird der Bereich vom Landwirtschaftsamt als nicht landbauwürdig eingestuft.

Parallel zur Dörflestraße verläuft ein offener Graben. Nach einer Vegetationsaufnahme vom 19.03.1996 setzt sich der Pflanzenbestand in der Umgebung des wasserführenden Grabens zusammen aus:

- Brennessel (Urtica dioica)
- Segge (Carex pendula)
- Mädesüß (Filipendula vulgaris)

8.2 Eingriffe - Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung von Eingriffen

Durch die Neubebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 8a BNatSchG in der Bauleitplanung zu behandeln sind. Nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot sind Beeinträchtigungen aller Belange durch geeignete planerische Maßnahmen möglichst gering zu halten. Verbleibende, zu erwartende Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen - so weit als möglich - quantitativ und qualitativ auszugleichen. Wenn dies nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen möglichst im räumlichen Gebietszusammenhang vorzusehen.

Ein Eingriff ist im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgeglichen, wenn "nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist" (§8 (2) BNatSchG), d.h.

- daß im Planungsgebiet die gleichen Arten- und Lebensgemeinschaften in gleicher Populationshöhe leben können;
- daß die Grundwassererneuerung und -qualität nicht beeinträchtigt ist;
- daß die Oberflächengewässer in vergleichbarem Zustand bleiben;
- daß die Bodenfrucht- und nutzbarkeit sowie Lufthaushalt und Geländeklima nicht verschlechtert werden.

Nachfolgend werden den zu erwartenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild jeweils Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Minimierung sowie notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Eingriffe	**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Boden Verlust von Boden durch Versiegelung (Bebauung, Stellplätze, Zufahrten) • als Lebensstandort für Pflanzen und Tiere, • als Puffer und Filter für Schadstoffe, • als landwirtschaftliche Nutzfläche. **geringer bis mittlerer Eingriff**	**Minimierung des Eingriffes** durch: • Nutzungsmaße auf Mindestanforderungen reduziert • flächensparende Erschließung, Minimierung der Erschließungsbreiten • Reduzierung unbedingt erforderlicher befestigter Flächen • Materialwahl: durchlässige Beläge, wassergebundene Decken oder Schotterrasen für untergeordnete Wege; breitfugiges Pflaster, Rasenfuge o.ä. im Bereich der Stellplätze **Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Gebietes minimiert, jedoch nicht völlig ausgeglichen werden.**

Eingriffe	**Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
Grundwasser Eingriffe durch Versiegelung: • Erhöhung des Oberflächenabflusses • Verringerung der Grundwasserneubildung • erhöhte Belastung der Vorflut **geringer bis mittlerer Eingriff**	**Minimierung des Eingriffs** durch: Verminderung des Versiegelungsgrades (siehe Boden). **Minimierung/Teilausgleich des Eingriffes durch:** • Minimierung der Regenwasserabflußmenge der Dachflächen durch extensive Dachbegrünung (max. Rückhalt: 40 - 50 %) der Garagen • Empfehlung zur Anlage von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung **Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann innerhalb des Gebietes minimiert, jedoch nicht völlig ausgeglichen werden.**
Biotope nicht betroffen	./.
Landschaftsbild Eingriff ins Landschaftsbild durch Abrundung der Ortslage **mittlerer Eingriff**	**Eingriffsminimierung und Ausgleich** durch Festsetzung einbindender, gestalterischer Maßnahmen: • Bepflanzung des Gewässerschutzstreifens • Pflanzgebote auf Einzelgrundstücken • Bepflanzung der Geländemulde **Ein Ausgleich des Eingriffs ist durch obengenannte Maßnahmen gegeben.**
Klima Veränderung des Lokalklimas; vor allem durch Versiegelung und Überbauung (Strahlungs- und Wärmehaushalt) **geringer Eingriff**	**Minimierung des Eingriffs** durch Verminderung des Versiegelungsgrades (vgl. Boden). **Ausgleich des Eingriffes** durch Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet (vgl. Landschaftsbild). **Ein Ausgleich des Eingriffes ist durch obengenannte Maßnahmen gegeben.**

Die genannten Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert.

8.3 Abschließende Beurteilung und Abwägung

Für die zukünftige Bebauung werden keine Gehölze entfernt. Mit der überbaubaren Fläche des Gebietes wird keine Vegetation betroffen, die nach § 24a BNatSchG unter besonderem Schutz des Gesetzes steht. Der Gewässerschutzstreifen wie auch die vorhandene Geländemulde werden zur ökologischen Aufwertung und zum Schutz vor Erosion standortgerecht bepflanzt. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen werden getroffen, soweit sie in einem allgemeinen Wohngebiet möglich und sinnvoll sind. Nicht ausgleichbar bleiben der Verlust an Boden an sich und die damit verbundenen Folgen für das Grundwasser, da Ersatzmaßnahmen wie etwa die Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle in Ermangelung an hierfür verfügbaren Flächen nicht möglich ist.

In Abwägung mit den Belangen des Ortsteils und im Hinblick auf die mittlere bis geringe Erheblichkeit des Eingriffs verbleibt es daher insgesamt bei einer Teilkompensation.

9. Flächengliederung und Einwohnerbilanz

Wohngebiet	0,50 ha =	53,7 %
Verkehrsfläche	0,09 ha =	9,7 %
öffentliche Grünfläche	0,18 ha =	19,4 %
private Grünfläche	0,16 ha =	17,2 %
Gesamt	0,93 ha =	100,0 %

Neubebauung	Anzahl Grundst.	Anzahl WE	Einwohner
Einzelhäuser	6	12	36

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa folgende Kosten:

– Kanalisation im Trennsystem	ca. DM 195.000,00
– Wasserversorgung	ca. DM 70.000,00
– Straßenbau mit Beleuchtung	ca. DM 255.000,00
– öffentliche Grünfläche mit Bachuferbepflanzung	ca. DM 25.000,00
	ca. DM 545.000,00
zuzüglich Nebenkosten ca. 10 %	ca. DM 55.000,00
	ca. DM 600.000,00

Die Erschließungskosten werden gemäß gültiger Satzung der Stadt Wolfach erhoben.

Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden im Haushaltsplan aufgenommen.

11. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll gegebenenfalls die rechtliche Grundlage bilden für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für
- öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes unbebauter Grundstücke
- Enteignung

Freiburg, den 20.11.1996

Dietrich

Die Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Wolfach, den 11. Dez. 1996

Der Bürgermeister

STADT WOLFACH