

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt..... 1 - 15.....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen zum Bebauungsplan "Hofeckle - 2. 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 wird 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 Gemeinde den potentiellen Bauherrschaften eine flexiblere Bebauung ermöglichen, um damit auch die Attraktivität des Gebietes zu steigern.

Deshalb soll der Bebauungsplan zunächst im östlichen Bereich von der Sonnhalde bis zur Grünstreife geändert und damit eine den aktuellen Bedürfnissen angepasste Bebauung ermöglicht werden. Dabei sind die Wünsche nach einer freieren Bebauung mit den städtebaulich wesentlichen Rahmenbedingungen abzuwägen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da die Innenentwicklung der Stadt Wolfach damit gefördert wird.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nutzung der innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Damit werden die noch brachliegenden Flächen einer geordneten Bebauung entsprechend dem heutigen Bedarf zugeführt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

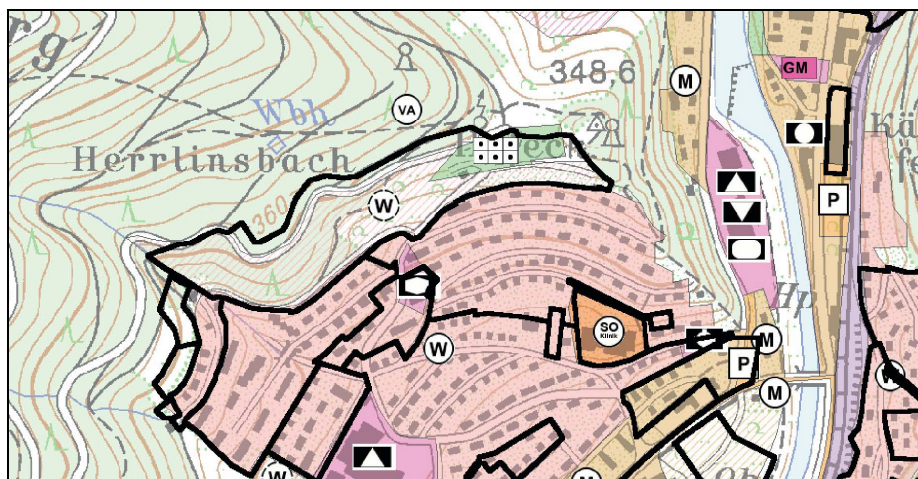
- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 12.875 m² x GRZ 0,3 = 3.862 m² + ca. 1.502 m² x GRZ 0,35 = 526 m² Grundfläche, Gesamtgrundfläche: ca. 4.388 m²)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Übergeordnete Planung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich im Nordosten ist die Abgrenzung der Grünflächenkleingartenanlage der zwischenzeitlich weitgehend realisierten Planung anzupassen.



Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3 Abgrenzung des Geltungsbereiches der Änderung

Das Planungsgebiet der 2. Änderung mit ca. 2,034 ha liegt nördlich des Oberen Kastaniendobels bzw. der Bauzeile an der Sonnhalde im Baugebiet "Straßburgerhof" in einer exponierten Randlage. Es umfasst den östlichen Teil des 2002 als Satzung beschlossenen Bebauungsplans "Hofeckle".

Einbezogen werden Teilflächen der Flst. Nrn. 803 (Wald und Straße Oberer Kastaniendobel), 792/4 (nördl. Hofeckleweg inkl. Hofeckleweg) und 786 (Kleingärten/Wiesen nördl. Sonnhalde).

Damit sind auch einbezogen die Garagengrundstücke Nrn. 1348, 1347 und 1343 am Ehrenmal sowie die bebauten Grundstücke Flst.Nrn. 1350, 1339, 1340, 1341, 1342 am Ehrenmal, Flst.Nr. 1351 und die bebauten Grundstücke Flst.Nrn. 1344, 1349, 1345, 1346 westlich des Hofecklewegs.

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

4 Planungskonzept

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine angepasste Bebauung der Flächen unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur und der Topographie geschaffen.

Das Baugebiet wird entsprechend den Festsetzungen von 2002 als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und umfasst auch die bereits bebauten Grundstücke im Osten.

Die Planung berücksichtigt die 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.

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

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt wie bisher über die konzipierten und in Teilen bereits realisierten Straßen. Änderungen an den Verkehrsflächen sind aufgrund der Hanglage und den Eigentumsverhältnissen an den bebauten Grundstücken nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich. Lediglich im Bereich der Grünzäsur wird eine Wendefläche als vorläufiger Abschluss der Hofbergstraße angelegt.

Entsprechend der Konzeption von 2002 war 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 Ansichtshöhe begrenzt wird. Aufgrund der besonderen Lage der Grundstücke östlich des Hofeckleweges (Hangkuppe, Ehrenmal) wird für diesen Bereich die "Ansichtshöhe" stärker begrenzt als in den anderen Baugebieten.

Die Konzeption wird beibehalten, die Bebauung tritt mit der 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 und eine geordnete Anlage von Garagen festgelegt.

Festgesetzt wurde 2002, dass aufgrund der Platzverhältnisse südlich der Planstraße B (Hofbergstraße) 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.

Innerhalb des Baugebietes war an der Einmündung des Oberen Kastanienobels ein Bereich zur Errichtung einer Hausgruppe ausgewiesen. Die Erschließung der an den Hofeckleweg angebundenen Hausgruppe erfolgte dabei über Fußwege mit zentralen Garagenanlagen. Diese Vorgabe wird mit der Bebauungsplanänderung aufgegeben, da sich zeigte, dass hierfür kein Bedarf vorhanden ist.

Im östlichen Teil wird das Ehrenmal freigehalten. Da dieser Bereich bereits vollständig bebaut ist, werden hier keine großen Änderungen vorgesehen.

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 9 – 20 und 22 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 Gebiet westlich des Hofecklewegs werden künftig alternativ zu den Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde entsprechend der Planfassung von 2002 auch für den Geltungsbereich der 2. 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.

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 bzw. der 1. Änderung von 2005 insbesondere geändert:

- Baugrenzen
Bedarfsgerechte Erweiterung der Baugrenzen, um die angestrebte Flexibilität zu ermöglichen
- Bauweise
Mit der Änderung der Bauweise werden künftig westlich des Hofecklewegs neben Einzel- auch Doppelhäuser zugelassen.
- Baukörperlänge
Die Länge der Baukörper wird begrenzt auf max. 25 m.
- Bebauung
Auf die geplante Hausgruppe im WA³ wird zugunsten einer Bebauung mit Einzelhaus auf großem Grundstück verzichtet.
- 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. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird die 2005 festgesetzte Mindest-Dachneigung übernommen.

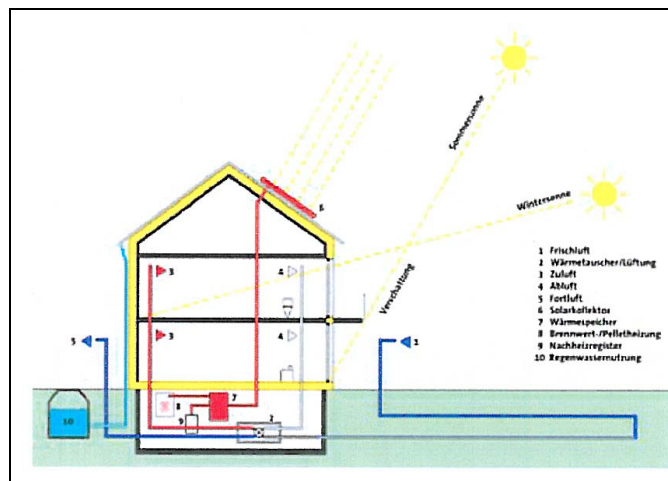
- Traufhöhe / Wandhöhe
Die zulässige Traufhöhe wird von 3,80 m auf 4,80 m angehoben, um das Obergeschoss besser ausnutzen zu können. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung werden die 2005 festgesetzten Trauf- und Wandhöhen übernommen.
- Ansichtshöhe
Die Ansichtshöhe der Gebäude wird erhöht, da auch die Traufhöhe / Wandhöhe erhöht wurde.
- Firsthöhe
Die zulässige Firsthöhe wird Am Ehrenmal undwestlich des Hofecklewegs mit 7,50 m beibehalten und auch für WA³ festgelegt.
- Leitungsrecht
Statt des Fußweges mit Treppenanlagen wird auch beim WA³ ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und der Versorgungsträger ausgewiesen.
- 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

- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Wärmebedarfs durch z.B. Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. mit wasserdurchlässigen Belägen



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

5 Umweltschutzbelange

Kartenausschnitt: Luftbild



(Quelle: LUBW, 2016)

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung "Hofeckle – 2. Änd." um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Belange des Naturschutzes

Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord / Nr.: 7	●
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name: Steilhang bei Hofeck S Wolfach / Nr.: 277153, 73187	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/
m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotope lt. RVSO 1995	/
v)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogel-schutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

5.2.1 Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[] ja	[x] nein*1
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[] ja	[x] nein*1
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[] ja	[x] nein*1
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	[] ja	[x] nein
*1 Im Bereich des B-Planes werden die Baufenster vergrößert, jedoch nicht die GRZ. Dadurch ist keine zusätzliche Flächenversiegelung möglich. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Boden.			
Grundwasser			
	Neubildung	[] ja	[x] nein*2
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[] ja	[x] nein*2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[] ja	[x] nein*2
*2 Im Bereich des B-Planes werden die Baufenster vergrößert, jedoch nicht die GRZ. Dadurch ist keine zusätzliche Flächenversiegelung möglich. Es ergibt sich keine zusätzliche Reduzierung .der Grundwasserneubildung.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	[] ja	[x] nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	[] ja	[x] nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[] ja	[x] nein*3
*3 kein Oberflächengewässer vorhanden			

Luft/Klima			
	Luftqualität	☐ ja	☒ nein*4
	Kaltluftentstehung und –bahnen	☐ ja	☒ nein*4
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	☐ ja	☒ nein*4
*4 Im Bereich des B-Planes werden die Baufenster vergrößert, jedoch nicht die GRZ. Dadurch ist keine zusätzliche Flächenversiegelung möglich. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Luft/Klima.			
Arten und Biotope			
	Biotoptypen / (Bestand): - Grünland (nicht versiegelte Fläche) / Gärten	☒ ja*5	☐ nein
	Artenschutz: Relevante Tierarten nicht bekannt	☐ ja	☐ nein
*5 Die Vergrößerung der Baufenster kann zum Verlust von Gartenfläche und Hofbereich führen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Plan-Verfahren keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. Da es sich um Biotoptypen mit geringer ökologischer Wertigkeit handelt, ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	☒ ja*6	☐ nein
	Vielfalt und Naturnähe	☐ ja	☒ nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	☐ ja	☒ nein
*6 Die Bebauung ist gut einsehbar.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	☐ ja	☒ nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	☐ ja	☒ nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	☐ ja	☒ nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	☐ ja	☒ nein

Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	☐ ja	☒ nein

Durch die Bebauungsplanänderung "Hofeckle – 2. Änd." ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

5.3 Belange des Artenschutzes

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Das Baugelände wurde in der Vergangenheit zur Offenhaltung beweidet und regelmäßig geräumt. Zuletzt fand turnusmäßig im Oktober 2016 ein weiterer Durchgang statt.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind aus den vorhandenen Daten nicht ersichtlich. Sollte sich herausstellen, dass trotz "Beweidung und Beräumung" der Baugebietsfläche über Jahre hin artenschutzrechtliche relevante Tier- oder gar Pflanzenarten eingestellt haben, sind Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

5.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung "Hofeckle – 2. Änderung" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

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

Die innere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt zum einen über den Oberen Kastaniendobel sowie über die neu angelegte Planstraße A (Am Ehrenmal) und die ebenfalls in Teilen neu angelegte Planstraße B (Hofbergstraße).

Planstraße A erschließt den östlichen Teil oberhalb der Sonnhalde.

Die Planstraße B mit beidseitiger Bebauung und Wendefläche wird auf ca. 5,5 m Breite mit zusätzlich 1,50 m Gehweg ausgebaut. Auch bei der beabsichtigten Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen (2,0 m) längs der Straße verbleibt eine Fahrbahnbreite von 3,5 m.

Der forstwirtschaftliche Weg im Norden, der heute die neue Grenze des Waldes bildet, wird durch die Planungen nicht betroffen, er bleibt der forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Am westlichen Rand des Planungsgebietes verbindet ein Fußweg über die zentrale Grünzäsur Forstweg - Planstraße B - Oberer Kastaniendobel.

In dieser Grünzäsur wird auch eine provisorische Wendefläche im Zuge der Hofbergstraße angelegt.

Die Stellplatzverpflichtung wurde bereits 2002 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. Diese Vorgabe wird auch für die 2. Änderung beibehalten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Leitungen sind in die bestehende Straße Oberer Kastaniendobel, den Hofeckleweg und die Planstraßen im Bereich der inzwischen bebauten Flächen 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.

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 Baugebietes "Hofeckle" 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 westlichen Rand des Geltungsbereichs der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes verläuft die Wasserleitung zum Hochbehälter Straßburger Hof, welche im Besitz der Stadt Wolfach ist. Die Zuleitung zum HB Straßburger Hof verläuft außerhalb des Planbereiches der 2. Änderung des B-Planes.

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

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,034 ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1,437 ha
Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca. 0,434 ha
Grünflächen	ca. 0,163 ha

Im Änderungsbereich sind bereits 9 Grundstücke bebaut, 15 Grundstücke sind noch frei.

Mögliche Bebauung (gemäß Konzept) - noch unbebaut:

Einzelhäuser:	15 St. auf	ca. 8.077 m ²
Grundstücksgröße		ca. 440 m ² - 1.000 m ² (Ø = ca. 539 m ²)

8 Kostenschätzung

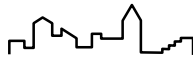
Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Wolfach.

Freiburg, den 31.05.2016 BU-ba
16.11.2016 BU-ta
23.05.2017
27.09.2017 BU-ba

Wolfach, den

154Beg10.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....
Planer

.....
Thomas Geppert, Bürgermeister