

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

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

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	30.03.2011 und 16.06.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung	21.07.2021 - 23.08.2021
Offenlage	20.12.2021 - 24.01.2022
Satzungsbeschluss	09.03.2022

2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Ziel der Planung in dem westlichen Teilgebiet des Bebauungsplans "Hofeckle" von 2002 ist es, den potentiellen Bauherrschaften eine flexiblere Bebauung ermöglichen, um damit auch die Attraktivität des Gebiets zu steigern.

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung unter Berücksichtigung von erweiterten Baumöglichkeiten geschaffen werden.

Dies ist erforderlich, da wie in nahezu allen Gemeinden der Bedarf an Baugrundstücken anhält.

Ergänzend wird eine erforderliche Notunterkunft für den Waldkindergarten in den niederwaldartig bewirtschafteten Waldflächen nördlich des Forstwegs vorgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren.

Die Bebauungsplanänderung wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Änderung des Baugebiets und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da durch das Vorhaben keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen sind.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30a des LWaldG sind in ausreichendem Abstand zu dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgte durch das Büro Bioplan Bühl.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen inklusive der CEF-Maßnahmen und der naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um

- Baufeldräumung (VM 1)
- Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 2)
- Bauzeitenbeschränkung (VM 3)
- Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4)
- Pflanzung auf Privatgrundstücken (VM 5)
- Maßnahmen für Haselmäuse (VM 6)
- Maßnahmen für Gelbbauchunken (VM 7)
- Maßnahmen für Fichtenkreuzschnabel (V 1)
- Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen
- Ausgleichsflächen für Vögel (CEF 1)
- Nisthilfen für Vögel (CEF 2)
- Kästen für Fledermäuse (CEF 3)
- Schaffung eines neuen Lebensraums für Haselmaus (CEF 4)

4. Eingegangene Stellungnahmen zu umweltrelevanten Sachverhalten und deren Abwägung im Verfahren

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Der Anregung des Landratsamts, Baurechtsamt, die Fläche des geplanten Waldkindergartens als Fläche für den Gemeinbedarf auszuweisen, wurde entsprochen.
 - Die Fläche wird festgesetzt als "Fläche für den Gemeinbedarf" - Zweckbestimmung: "Kindergarten".



- Vom LRA, Amt für Waldwirtschaft, wurde angeregt:

Eine Gefährdung für das geplante Gebäude des Waldkindergartens kann nicht ausgeschlossen werden.
Durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung im Bereich des Sicherheitsstreifens von 30 Meter zum Gebäude hin, mit maximalen Baumhöhen die den Gebäudeabstand nicht überschreiten dürfen, könnte eine Ausnahme vom Waldabstandsgebot der LBO ermöglicht werden.

 - Die niederwaldartige Bewirtschaftung wird im Rahmen des Bauantrags beim Kreisbauamt beantragt und per Baulast gesichert.
- Zum Ausgleich der bei Waldumwandlungen gegebenen nachteiligen Umweltwirkungen für die Schutz- und Erholungsfunktion sind außerdem bereits im Umwandlungsverfahren nach § 10 "Umwandlungserklärung" mögliche Kompensationsmaßnahmen inklusive der Zustimmung des Grundeigentümers erforderlich und vor der Genehmigung zu entwickeln.
 - Im Umwandlungsverfahren werden geeignete Kompensationsmaßnahmen aufgelistet.
- Vom LRA, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wurden einige Abklärungen für erforderlich gehalten.

Die Ausführungen in der Begründung zu den Starkregenereignissen bzw. Hangwasser sind noch nicht ausreichend.

 - Hangwasser wird bei der Aktualisierung der Oberflächenentwässerung berücksichtigt. Dies erfolgt im Rahmen der Erschließungsausführungsplanung.
 - Die Entwässerung wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hofeckle" 2002 ausgearbeitet. Die Ergänzung/Überarbeitung der Unterlagen erfolgt im Rahmen der Erschließungsausführungsplanung.
- Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21 - Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz, weist darauf hin, dass durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets für den Waldkindergarten-Standort auch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes in der Waldfläche ermöglicht werden könnte.
 - Die Fläche wird deshalb als Fläche für den Gemeinbedarf für den Kindergarten festgesetzt. Die geplante Hütte dient als Notunterkunft für den eigentlichen Waldkindergarten, der im Wald-Gelände um die Notunterkunft eingerichtet werden wird.
- Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, weist auch darauf hin, dass gemäß § 1a (2) Satz 2 BauGB als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Deshalb wäre aufzuzeigen, dass keine zumutbaren Alternativen außerhalb des Waldverbundes zur Verfügung stehen.
 - Andere Standorte (außerhalb und innerhalb des Bebauungsplans „Hofeckle“) wurden hinsichtlich der Eignung als Waldkindergarten untersucht. Auch Bauplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hofeckle" wurden geprüft. Die Prüfung ergab, dass der gewählte Standort am Waldrand am besten geeignet ist.



- Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21, weist darüber hinaus darauf hin, dass gemäß der vorliegenden Begründung der vorhandene forstwirtschaftliche Weg im Wesentlichen der forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und für private Nutzungen gesperrt werden soll.
 - Lediglich für die Ver- und Entsorgung des "Waldkindergartens" soll das Befahren zugelassen werden. Die Kindergartenkinder werden von den Eltern bzw. vom Kindergartenbus nicht bis an die Notunterkunft gebracht, sondern nur bis an die Sammelstelle beim Ehrenmal.
- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, wurde angeregt, dass die GRZ von 0,3 auf 0,4 (max. Ausnutzung nach § 17 BauNVO) angepasst werden sollte, um eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.
 - Aufgrund der Steilhanglage des Baugebiets und der Beschränkung der Bebauung auf die Flächen nahe der Erschließungsstraße ist eine GRZ von 0,3 ausreichend.
- Vom Regierungspräsidium Freiburg, Körperschaftsforstdirektion und vom LRA, Amt für Waldwirtschaft wurde hingewiesen auf die Erfordernis der Aktualisierung des Antrags auf Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG vom 23.11.2021 für den betroffenen Kindergartenbereich.
 - Zwischenzeitlich wurden Antragsunterlagen zur Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG in überarbeiteter Fassung für eine Fläche von 0,1 ha Wald beim Amt für Waldwirtschaft, LRA Ortenaukreis, eingereicht. Ein Bedarfsnachweis sowie die erfolgte Alternativenprüfung wurde beigelegt.
- Die Flächen im Waldabstandsbereich liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die rechtliche Sicherung der dauerhaften niederwaldartigen Bewirtschaftung obliegt der Baurechtsbehörde.
 - Die entsprechende Baulast wurde durch die Stadt bereits am 02.11.2021 unterzeichnet und an das Kreisbauamt gesandt.
- Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht, weist darauf hin, dass Photovoltaikanlagen so errichtet und betrieben werden müssen, dass schädliche Umwelteinwirkungen u. a. durch Blendung der Nachbarschaft verhindert werden.
 - Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.
- Vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, wurde darauf hingewiesen, dass die Umsetzung sowohl der Vorsorge-, Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen ist.
 - In den Schriftlichen Festsetzungen wurde eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.
- Der Erfolg der CEF-Maßnahmen CEF1, CEF2, CEF3 und CEF4 ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen.
 - Ein Monitoring wird durchgeführt und die entsprechenden Berichte werden dem Amt für Umweltschutz vorgelegt.

- Anlässlich der Informationsveranstaltung am 21.07.2021 wurde vorgetragen:
Es wird die Gefahr gesehen, dass Wanderwege und Zuwegungen entfallen.
 - Wanderwege und Gehwege werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Die Wege werden erhalten bzw. umgelegt.
- Die Anzahl der Kfz im Baugebiet nimmt zu. Die Zuwegungen zum Baugebiet sind nicht ausreichend.
 - Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Straßenzüge mit Bebauung ausgewiesen. Neu ausgewiesen wird nur der Standort für den Waldkindergarten.
- Es wird vorgeschlagen, dass der Verkehrsfluss im Straßburgerhof umgeleitet bzw. umgestaltet werden sollte.
 - Der Vorschlag wird auch durch die örtliche Straßenverkehrsbehörde anhand einer Verkehrsschau geprüft. Mögliche Maßnahmen liegen aber außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Ausweisung des Standorts für den Waldkindergarten angrenzend an die Wohnbaufläche "Hofeckle" erfolgte im Wesentlichen auf Grundlage der Standortalternativenprüfung, die diesen Standort favorisierte.

Wolfach, 26. März 2022

.....
.....
Thomas Geppert, Bürgermeister



116Erk01.doc