



STADT WOLFACH Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Straßburgerhof - Kreuzbergstraße" mit Um- weltbericht nach § 2 a BauGB

I. Planungsabsichten

I.1 Allgemeines

Die Stadt Wolfach liegt am Zusammenfluss von Wolf und Kinzig im Mittleren Schwarzwald. Zusammen mit den beiden Stadtteilen Kirnbach und Kinzigtal hat Wolfach derzeit rund 6.000 Einwohner. Die Stadt Wolfach liegt ca. 40 km südöstlich des Oberzentrums Offenburg.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach/Oberwolfach als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Bebauung im Bereich Kreuzbergstraße erfolgte auf Grundlage des einfachen Bebauungsplans „Straßburgerhof“ von 1954.

Bei diesem Bebauungsplan gilt heute nur noch der zeichnerische Teil; die schriftlichen Bebauungsvorschriften wurden aufgrund ihrer Rechtsvorschriften (Reichsverordnungen) in den 1970er Jahren aufgehoben. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt daher heute gemäß § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

Der neue Bebauungsplan „Straßburgerhof - Kreuzbergstraße“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplans „Straßburgerhof“ von 1954. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurden im einfachen Bebauungsplan von 1954 jedoch keine Festsetzungen getroffen.

Es soll nunmehr dem Wunsch des Grundstückseigentümers des Flurstücks Nr. 1160 entsprochen werden, eine Neubebauung im Hintergelände zu ermöglichen. Eine entsprechende Bebauung des Nachbargrundstücks wird von den Grundstückseigentümern des Flurstücks Nr. 1159 nicht gewünscht.

Damit besteht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans.

In Abstimmung mit dem Landratsamt - Baurechtsbehörde - erfolgt aus den oben dargestellten Gründen keine Änderung des Bebauungsplans „Straßburgerhof“, sondern eine Neuaufstellung des Bebauungsplans „Straßburgerhof - Kreuzbergstraße“.

An der Maßnahme besteht ein öffentliches Interesse, da es sich um ein Vorhaben im Innenbereich handelt, das dazu beiträgt, eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu vermeiden; dem Grundsatz von § 1 a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung) wird damit Rechnung getragen.

I.4 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in Wolfach, innerhalb des Baugebiets „Straßburgerhof“, südwestlich der Wolfacher Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an einem in südliche Richtung fallenden Hanggelände hangseits des südlich angrenzenden Wohnhauses Kreuzbergstraße 8 und unterhalb des nördlich angrenzenden Wohnhauses Obere Rebbergstraße 10. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt etwa 1:2,1.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,12 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1160 (teilweise) und 1196/1.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei dem Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans handelt es sich um ein Privatgrundstück. Die Straßenverkehrsfläche ist öffentlich.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausnahmsweise im WA zulässige sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden aufgrund der Lage des Baugrundstücks mitten im Wohngebiet und aufgrund seiner geringen Größe ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen können aufgrund ihrer Größe (Unmaßstäblichkeit) bzw. ihres hohen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen und/oder des durch sie verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens nicht mit dem Bestand vereinbar auf dem Baugrundstück realisiert werden.

Die Grundflächenzahl liegt bei maximal 0,4. Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch ein Baufenster ausgewiesen. Die Größe des Baufensters orientiert sich am Ziel, einerseits ausreichende Abstände zur benachbarten Bebauung zu sichern und andererseits eine gute Bebaubarkeit des Baugrundstücks selbst zu gewährleisten.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Um die Höhenlage der baulichen Anlagen regeln zu können, wird eine maximale Wand- und Firsthöhe festgesetzt. Da hier aufgrund der Lage als unteren Bezugspunkt die Erschließungsstraße nur schlecht herangezogen werden kann, werden diese Höhen auf m+NN festgelegt. Damit würde das Erdgeschoss ca. 2,30 m unterhalb des Bezugspunkts in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Garagenzufahrt bindet mit einem Längsgefälle von 10-15% daran an.

Um zu verhindern, dass das Gebäude talseitig 3-geschossig in Erscheinung tritt, wird eine maximale Wandhöhe talseitig definiert. Es darf maximal eine Höhe von 6,60 m entstehen.

Da aufgrund der Topografie das Gebäude jedoch talseitig ca. 2 m über dem Rohgelände liegen wird, muss dieser Höhenunterschied entsprechend aufgefüllt werden.

Gemäß festgesetzter Bauweise ist ausschließlich ein Einzelhaus zulässig.

Die Ausrichtung des Gebäudes wird durch die Festsetzung der Firstrichtung bestimmt. Sie orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird eine Dachneigung von 25 - 31° festgesetzt.

Da das Plangebiet Teil eines ortsbildprägenden Wohngebiets ist, wird in diesem Fall die Dacheindeckung strenger geregelt, vor allem hinsichtlich der Farbgestaltung. Es sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft matte, seidenmatte oder engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farbtönen oder in anthrazit zu verwenden. Eine Ausnahme hiervon bilden Solar- und Fotovoltaikanlagen.

Für Dachaufbauten gilt das Gaubenmuster der Stadt Wolfach (siehe Anlage 1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan).

Es wird darauf hingewiesen, dass der einfache Bebauungsplan „Straßburgerhof“ von 1954 in diesem Bereich aufgehoben wird.

II.2 Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Folgende Minimierungs-/Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden gemäß Grünordnungsplan im Bebauungsplan festgesetzt:

- Bepflanzung des Baugrundstücks mit mindestens zwei Hochstamm-Obstbäumen und vier heimischen Laubsträuchern

- Einschränkungen bei der Verwendung von Ziergehölzen
- Dachbegrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Empfehlung zur Erhaltung von Obstbäumen, wo möglich
- Empfehlung zur Fassadenbegrünung
- Empfehlung zur Errichtung eines Regenwasserspeichers (Zisterne) und zur Brauchwassernutzung

Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans reichen zur vollständigen Kompensation des Eingriffs durch das Plangebiet „Straßburgerhof - Kreuzbergstraße“ nicht aus (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 5 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan). Es werden daher weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt Wolfach führt ein Eingriffs-/Ausgleichsflächenkataster. In diesem sind Ausgleichsflächen vorbehalten. Die Ausgleichsfläche „Käpfelesfelsen (A/Kf 3)“ ist in einer Größenordnung von 0,04 ha Flächenäquivalenten (Fäq) dem Eingriff durch das Baugebiet „Straßburgerhof - Kreuzbergstraße“ zuzuordnen und gemäß den Vorgaben im Eingriffs-/Ausgleichsflächenkataster der Stadt Wolfach weiterzuentwickeln (siehe auch Anhang 6 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan).

II.4 Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die verlängerte Untere Rebergstraße. Gemäß Aussage des Landratsamts Ortenaukreis - Baurechtsamt - vom 19.02.2003 wird die Erschließungssituation noch als ausreichend betrachtet.

Die vorhandene öffentliche Treppenanlage im Westen des Baugrundstücks muss auch nach Durchführung eventuell notwendiger Erschließungsmaßnahmen erhalten und zugänglich bleiben.

Im Rahmen der Bebauungsplanvorbereitung wurden auch die Eigentümer der benachbarten Wohngrundstücke in die Planung einbezogen; auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1159 wird jedoch ausdrücklich keine weitere Bebauungsmöglichkeit gewünscht und auch die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 1151/1 und 1151 wünschen keine weitere Zufahrtsmöglichkeit zu ihren Grundstücken von der Unteren Rebergstraße aus. Daher werden keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Baugrundstück im Plangebiet erforderlich.

Da die vorhandene Erschließungsstraße nicht ausgebaut wird, müssen die Müllbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) an der Unteren Rebbergstraße zur Abholung bereitgestellt werden. Die Bereitstellung muss ohne Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs erfolgen. Dem Grundstückseigentümer des Baugrundstücks sind die dargestellten Entsorgungsregelungen bekannt. Auf die Ausweisung einer Bereitstellungsfläche (Sammelplatz) für die Mülltonnen/Sperrmüll im Einmündungsbereich der Unteren Rebbergstraße wird aus Platzgründen und da es sich lediglich um ein betroffenes Grundstück handelt, verzichtet.

II.5 Ver- und Entsorgung

II.5.1 Gewähltes Entwässerungssystem

II.5.1.1 Schmutzwasser

Die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets wird im Mischsystem entwässert. Im südlichen Bereich liegt ein Mischwasserkanal DN 300, an den das Baugrundstück im Geltungsbereich anschließen kann.

Im Generalentwässerungsplan ist die Plangebietsfläche berücksichtigt; die bestehenden Mischwasserkanäle sind hydraulisch ausreichend.

II.5.1.2 Regenwasser – Untersuchung der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Das Gelände weist eine durchschnittliche Geländeneigung von 1 : 2,1 auf.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von befestigten Flächen bzw. von Dachflächen wird im Hinblick auf die Hanglage als ungünstig erachtet. Die Versickerungen würden zu einer gesteigerten Durchnässung des Untergrunds führen und damit die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen. Außerdem liegen keine ausreichend versickerungsfähigen Böden vor und der Felshorizont beginnt nach ca. 1,0 bis 2,5 m unter dem derzeitigen Gelände (siehe hierzu auch Geotechnischer Bericht, Anlage 6 des Bebauungsplans).

Um dem Thema der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung dennoch Rechnung tragen zu können, wird *empfohlen*, dass auf dem Privatgrundstück ein Regenwasserspeicher mit einer Größe von ca. 5 m³ errichtet wird. Das aufgefangene Niederschlagswasser kann dann für Brauchwasserzwecke genutzt werden.

Das Oberflächenwasser bzw. das Überlaufwasser aus einem Regenwasserspeicher (Zisterne) kann in den Mischwasserkanal DN 300 abgeleitet werden (siehe auch Ziffer II.5.1.1 der Begründung).

Außerdem wurde festgesetzt, dass Hof- und Stellplatzflächen, sowie Garagenvorplätze, Zugänge und grundstücksinterne Wegeflächen mit wasser-durchlässigem Belag angelegt werden müssen.

II.5.2 Sonstige Versorgungsleitungen

Das Baugrundstück kann an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden. Bestehende Leitungen sind nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt.

II.5.2.1 Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers sollte in der Kreuzbergstraße erfolgen. Sollte die Leitungstrasse über das öffentliche Grundstück zwischen Parkinson-Klinik und dem Baugrundstück geführt werden, ist die sich darauf befindliche Treppenanlage zu berücksichtigen.

II.5.2.2 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

II.5.2.3 Stromversorgung

Die Versorgung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über das dortige vorhandene Niederspannungs-Kabelnetz. Die Verlegung des Hausanschlusskabels wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Absprache mit den anderen Versorgungsträgern geplant.

Die bestehenden Versorgungsanlagen sind bei den vorgesehenen Baumaßnahmen zu beachten.

II.5.2.4 Gasversorgung

In der Unteren Rebbergstraße ist bis an das Eckhaus auf Flst. Nr. 792/31 (Werkstattgebäude Parkinson-Klinik) eine Gashausesanschlussleitung verlegt.

III. Geotechnik / Gründung

Im Rahmen der Bebauung des Baugrundstücks werden aufgrund des vorhandenen Geländegefälles Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wurde ein Geotechnisches Gutachten bei der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, in Auftrag gegeben, das als Anlage 6 Bestandteil des Bebauungsplans ist. Im Gutachten werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

III.1 Grundwasser

Bei der Untergrunderkundung am 14.06.2004 durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten (siehe Geotechnischen Bericht in Anlage 6 des Bebauungsplans), wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Grund- oder Hangwasser angetroffen. Aufgrund der geologischen Schichtenfolge und der unterschiedlichen Durchlässigkeit der einzelnen Lagen sowie des als stauerwirkenden „Tieferen Untergrunds“ ist damit zu rechnen, dass sich Schichtwasser zumindest zeitweise einstellt und dann insbesondere innerhalb der Zwischenlage zirkuliert. Im Extremfall kann sich das Schichtwasser bis zur Geländeoberfläche aufstauen.

III.2 Bodenverhältnisse

Gemäß geotechnischem Bericht (siehe Anlage 6 des Bebauungsplans) ist mit so genanntem „Schapbachgneis“, d. h. körnig-streifigem Biotitgneis zu rechnen.

Es wurde folgender Untergrundaufbau festgestellt:

- **Mutterboden** mit Decken zwischen 0,1 und 0,4 m.
- **Decklage** aus rotbraunen, schwach tonigen bis tonigen, sandigen, kiesigen Schluffen mit weicher bis steifer Konsistenz. Die Decklage reicht bis zwischen etwa 0,6 und 0,8 m unter die derzeitige Geländeoberfläche.
- **Zwischenlage** aus graubraunen und grauen, nicht schluffigen bis schwach schluffigen Kies-Sand-Gemischen. Hierbei handelt es sich um zu Lockergestein aufgewitterten Gneisfels. Die Schichtuntergrenze der Zwischenlage, d. h., der Übergang zum ver- und angewitterten Gneisfels, kann anhand der Bohrungen nicht eindeutig erkannt werden, dürfte aber den Bohrergebnissen und -hindernissen zufolge und je nach Verwitterungsintensität zwischen etwa 0,8 und 2,5 m unter die derzeitige Geländeoberfläche reichen.

- **Tieferer Untergrund** aus ver- und angewittertem Gneisfels, der mit der Tiefe in unverwitterten Gneisfels übergehen wird. Nach unseren örtlichen Erfahrungen kann der Grad der Verwitterung und der Klüftigkeit sowie der Gesteinhärte auch engräumig wechseln.

III.3 Geotechnik und Gründung

Gemäß Geotechnischem Bericht (siehe Anlage 6 des Bebauungsplans) wird das geplante Gebäude zumindest teilweise in das vergleichsweise steile Hanggelände einbinden und ist daher vor zuströmendem Schichtwasser oder in ehemaligen Arbeitsräumen versickerndem Niederschlagswasser zu schützen. Bei der Möglichkeit bzw. Gestattung einer dauerhaften Ableitung anfallender Schichtwässer können Dränmaßnahmen nach DIN 4095 ergriffen werden, die eine umlaufende Ringdränage in Verbindung mit einem Flächendrän unter der Bodenplatte vorsehen. Hierbei ist zu beachten, dass eine ausreichende Anzahl an Reinigungs- und Kontrollschächten vorgesehen wird und die Ableitung an einen hochwasser- und frostsicheren Vorfluter zu gewährleisten ist. Außerdem müssen die Arbeitsräume mit gut verdichtbaren, dränfähigen Erdstoffen erfolgen.

Die in den Untergrund einbindenden Bauteile sind nach DIN 18195-4 gegen Bodenfeuchte abzudichten.

Ist die Durchführung der Dränmaßnahmen nicht möglich, müssen die in den Hang einbindenden Gebäudeteile dicht gegen drückendes Wasser und auftriebssicher ausgebildet werden.

Im Einflussbereich der Gründung sind i.d.R. ausreichend tragfähige Böden vorhanden. Das Bauwerk kann daher unter Berücksichtigung der im Geotechnischen Bericht, Anlage 6 des Bebauungsplans, Bodenersatzarbeiten grundsätzlich flach auf Einzel- und auf Streifenfundamenten oder auf einer tragenden Bodenplatte gegründet werden.

Für weitere Angaben siehe Geotechnischen Bericht in Anlage 6 des Bebauungsplans.

III.4 Böschungs-/Hangsicherung

Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit und zum Schutz der Oberlieger muss gewährleistet werden, dass Böschungs-/Hangsicherungsmaßnahmen durchgeführt werden und kein Bodenmaterial abrutscht.

Für die Baugrube ist eine Böschungs-/Hangsicherungsmaßnahme in Form von einer Bodennagelung der oberen beiden Meter erforderlich. Diese muss dauerhaft ausgebildet werden. Je nach Klüftigkeit und Kluftrichtung

sowie dem Verwitterungsgrad des Festgesteins des Tieferen Untergrunds in den tieferen Lagen können einzelne Felssicherungsmaßnahmen durch Felsnägel erforderlich werden.

Böschungen können bis zu einer Höhe von 3,00 m frei geböscht unter einem Böschungswinkel von 45° hergestellt werden.

IV. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz:

WA-Fläche	595 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	605 m ²
Gesamtfläche	<u>1.200 m²</u>

Nettobauland	595 m ²
Bruttobauland	605 m ²

V. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. Umweltbericht nach § 2a BauGB

VI.1 Stellungnahme nach Anlage zu § 2 BauGB

Das BauGB schreibt einen Umweltbericht vor. Anhand des gegebenen Prüfrahmens nach BauGB Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a wird im vorliegenden Verfahren zu den jeweiligen Punkten im folgenden Stellung genommen. Bei der Planung handelt es sich nicht um ein „Bauplanungsrechtliches Vorhaben“ i. S. der Anlage 1 Nr. 18 UVPG, weshalb keine UVP oder eine Vorprüfung notwendig ist.

„Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.“

(Abs. 1 a der Anlage zum BauGB)

Siehe hierzu Kapitel 1.1 des Grünordnungsplans sowie Begründung zum Bebauungsplan (BÜRO WEISENRIEDER, Offenburg).

„Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.“

(Abs. 1 b der Anlage zum BauGB)

Die allgemeinen Zielsetzungen des Umweltberichts, wie sie für Siedlungsflächen formuliert werden, sind bei der Planung berücksichtigt.

„Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“

(Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)

Die Bestandsaufnahme wurde entsprechend der bisher üblichen und nach wie vor geltenden Eingriffs-Ausgleichsregelung durchgeführt. Ausführliche Erläuterungen s. Kapitel 3 des Grünordnungsplans.

Schutzgut Mensch

Die betroffene Fläche wurde bisher als Gartenflächen genutzt. Diese Flächen haben allenfalls für den Bauherr eine Bedeutung für die Naherholung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild

s. Erläuterungen in Kap. 3.1 und 3.5 des Grünordnungsplans.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima

s. Erläuterungen in Kap. 3.2 – 3.4 des Grünordnungsplans.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter kommen im Planungsgebiet nach derzeitiger Kenntnis nicht vor.

„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.“

(Abs. 2 b der Anlage zum BauGB)

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Gartenflächen (Wiesen und Sonderkulturen) werden beseitigt. Eine Beeinträchtigung hinsichtlich der Naherholung ist aufgrund der fehlenden Erholungsqualität der derzeitigen Flächen nicht gegeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planung gehen Gartenflächen (Spalierobst) mit Obstbäumen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz verloren. Sie werden überbaut bzw. als Garten- und Hofflächen neu angelegt.

Landschaftsbild

Der Bau eines weiteren Einfamilienhauses innerhalb dieses bestehenden Wohngebiets wird keine negativen Auswirkungen für das Landschaftsbild mit sich bringen. Für das harmonische Einfügen des Neubaus in das bestehende Siedlungsbild ist es jedoch wichtig, die ortstypischen Bauformen und –massen einzuhalten.

Boden, Wasser, Klima

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt und das anfallende Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern. Aufgrund des sehr steilen Geländes fließt jedoch schon jetzt der Großteil des Regenwassers ab. Allerdings ergeben sich Eingriffe in Bezug auf die Funktion des Bodens als Lebensraum und Standort für die natürliche Vegetation. Diese Funktion geht in den zukünftig versiegelten Bereichen verloren.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Flächen und Obstbäume mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erhalten bleiben. Außerdem würde weiterhin der Boden als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für die natürliche Vegetation zur Verfügung stehen.

„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.“

(Abs. 2 c der Anlage zum BauGB)

Die Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten Vorgaben zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Sie sind in Kap. 5 des Grünordnungsplans aufgeführt.

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“

(Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

Mit der Bebauung der Fläche schließt sich lediglich eine kleine Siedlungslücke innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Die Bebauung des Planungsgebiets wird daher als unproblematisch eingestuft.

„Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.“

(Abs. 3 a der Anlage zum BauGB)

Es wurde von der Ingenieurgruppe Geotechnik (IGG 2004) ein Geotechnischer Bericht erarbeitet. Die Aussagen wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

„Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.“

(Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Die Stadt Wolfach wird die geplanten Maßnahmen wie folgt überwachen:

Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs:

Der Grundstückseigentümer schließt mit der Stadt einen öffentlich rechtlichen Vertrag, indem die Auflagen aus dem Bebauungsplan, die sich aus dem Umweltbericht ergeben, mit Umsetzungsfristen geregelt werden. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird überprüft, inwieweit die Maßnahmen umgesetzt sind. Soweit dies nicht erfolgt sein sollte, wird die Stadt eine Nachfrist setzen.

Jeweils nach Ablauf der gesetzten Frist wird die Stadt überprüfen, inwieweit die Maßnahmen umgesetzt sind und im Falle der Nichtbefolgung weitere Maßnahmen ergreifen.

Die Stadt wird, soweit erforderlich, externe fachliche Beratung zur Überwachung hinzuziehen.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“

(Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)

Im Zuge des Bauvorhabens ergeben sich in geringem Umfang Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere- und Pflanzen, sowie Boden.

Im Bebauungsplan werden zusammengefasst folgende Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich vorgeschlagen:

- Bepflanzung des Baugrundstücks mit mind. zwei Hochstamm-Obstbäumen und vier heimischen Laubsträuchern
- Einschränkungen bei der Verwendung von Ziergehölzen
- Dachbegrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Empfehlung zur Erhaltung von Obstbäumen, wo möglich
- Empfehlung zur Fassadenbegrünung

VI.2 Beteiligung der Behörden zum Umweltbericht

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

(§ 4 (1) BauGB)

Die Vorgehensweise wird im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis sowie dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abgestimmt.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Wolfach, den 19. JUL. 2007

GmbH
weissenrieder
 Ingenieurbüro für Bauwesen
 und Stadtplanung
 Im Seewinkel 14
 77652 Offenburg



K. Stern

.....
 Kerstin Stern, Dipl. Ing.
 Freie Stadtplanerin VDA



Gottfried Moser

 Gottfried Moser
 Bürgermeister