

Fertigung:

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 – 16

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

- zum Bebauungsplan "Friedensstraße" und
- zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Oberwolfach (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

An der Friedensstraße in Oberwolfach liegt das Altenpflegeheim St. Luitgard mit einem 2-geschossigen Gebäude.

Im Norden und Osten grenzt der nach einer Teilaufhebung 1997 verbliebene Bebauungsplan "Bei der Kirche" an das Pflegeheim an. Der Bebauungsplan sieht nördlich von St. Luitgard den Bau von 2 Wohnhäusern vor. Östlich St. Luitgard ist die Hotel-Pension Schacher mit Café in den Bebauungsplan einbezogen. Die Flächen nördlich des Pflegeheims sind unbebaut und auch verfügbar.

Aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks eignet sich der Bereich für die angestrebte Errichtung einer Seniorenanlage bzw. Wohnanlage für Menschen mit Unterstützungsbedarf mit Wohnungen für betreutes Wohnen, Tagespflege und auch ambulant betreute Wohngruppen. Damit wird dem prognostizierten steigenden Anteil an über 65-Jährigen Rechnung getragen.

Im Flächennutzungsplan der VG Wolfach-Oberwolfach ist die Fläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Dies lässt auch die Errichtung einer derartigen Anlage zu.

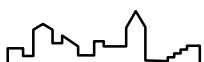
Auch der Bebauungsplan "Bei der Kirche" mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes widerspricht bezüglich der Nutzung der geplanten Erweiterung des Pflegeheims nicht. Jedoch lassen die ausgewiesene Bau- grenzen eine Erweiterung von St. Luitgard nicht zu.

Deshalb wird der Bebauungsplan mit dieser Planung geändert bzw. in einem Teilbereich überlagert durch den Bebauungsplan "Friedensstraße". Zusätzlich wird das bestehende Pflegeheim in den Geltungsbereich einbezogen.

Damit sollen auch folgende städtebaulichen Zielsetzungen gesichert werden:

- Begrenzung der Höhenentwicklung – entsprechend der Umgebung
- Sicherung von Freiflächen zu den umgebenden Nutzungen
- Verkehrsgerechte Erschließung der Seniorenanlage/Pflegeheim.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Pflegeheims St. Luitgard geschaffen.



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 immer noch brachliegenden Flächen einer geordneten Bebauung 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. 3.189 m² x GRZ 0,4 = 1.275 m² Grundfläche)
- 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.

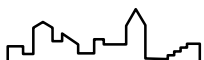
Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

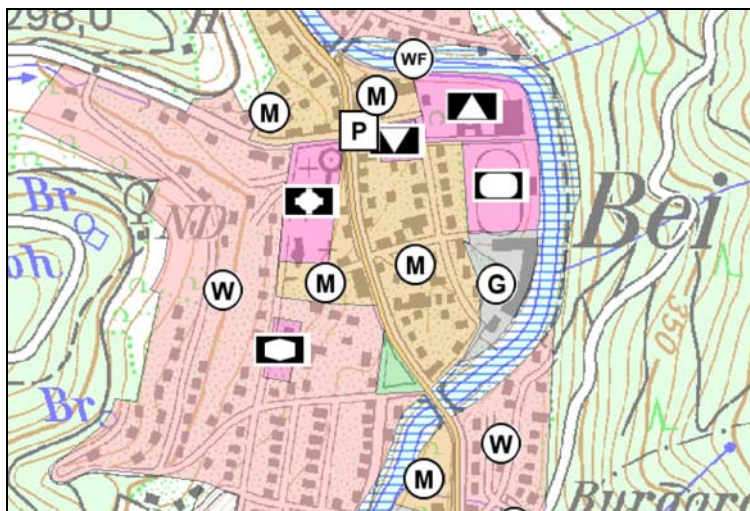
Das Planungsgebiet ist in der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach im Bereich der geplanten Erweiterung als Mischbaufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das bestehende Pflegeheim St. Luitgard auf dem Grundstück Flst.Nr. 40 ist als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung: Soziale Zwecke ausgewiesen.



Im Bebauungsplan "Friedensstraße" werden die Bauflächen entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach (i.d.F. v. Mai 2000) entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt FNP – rechtsgültige Fassung vom Mai 2000

2.2 Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.189 m². Es liegt im Ortskern von Oberwolfach südlich der Kirche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im wesentlichen das bebaute Grundstück Flst.Nr. 40 (St. Luitgard). Zusätzlich mit einbezogen sind die Grundstücke 36 und 35/2 im Norden. Die Verschmelzung der Grundstücke zu einem Flst.Nr. 40 ist vorgesehen. Im Westen begrenzt die Friedensstraße das Planungsgebiet.

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

4 Planungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Erweiterung des Pflegeheims St. Luitgard auf die noch unbebauten Flächen geschaffen.

Vorgesehen in einem 1. Bauabschnitt ist die Errichtung eines Gebäudes auf dem nördlich angrenzenden Grundstück. Dieses liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bei der Kirche".

Nach Fertigstellung des Neubaus für das Pflegeheim soll der vorhandene Baukörper abgebrochen und durch einen Neubau, der den heutigen Anforderungen gerecht wird, ersetzt werden.

Beide Gebäudekomplexe sollen durch einen zentralen Eingangsbereich verbunden und erschlossen werden. Das Gebäudevolumen wird somit aufgeteilt in 2 Gebäude, die durch ein Gelenk mit zentralen Erschließungsanlagen verbunden werden. Mit einer deutlichen Gliederung der Baukörper wird die kleinteilige Struktur des Ortes aufgenommen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen vor dem Gebäude an der Friedensstraße angelegt werden.

Das Gelände fällt von West nach Ost innerhalb des Baugrundstücks um ca. 1 Geschoss, so dass auch der Neubau wie bisher von der Friedensstraße aus 2-geschossig, von Osten aus 3-geschossig in Erscheinung tritt. Zusätzlich wird das Dachgeschoss genutzt.

Die Nähe zum Zentrum mit Kirche und Einkaufsmöglichkeiten zeichnen das Grundstück aus.

Bestand

Das bestehende, 1970 erbaute Pflegeheim St. Luitgard, bietet älteren Menschen, die Hilfe und Betreuung benötigen, die durch Alter, Gebrechlichkeit oder Behinderung ihr Leben und ihren Alltag nicht mehr oder nur eingeschränkt selbstständig gestalten können, einen unbesorgten Lebensabend.

Derzeit vorhanden sind:

- 24 Einzelzimmer (14 bis 16 qm)
- 4 Doppelzimmer (18 qm)
- 32 Dauerpflegeplätze

Das Pflegeheim bietet u.a.:

- Ganzheitliche Pflege und Betreuung
- Hilfen zur selbständigen Lebensführung
- Förderung und Erhalt vorhandener oder wiedererlangter Fähigkeiten
- Vollverpflegung aus der eigenen Küche

Planung

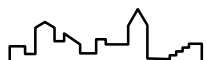
Für eine Wohngruppe mit 15 Bewohnern entsprechend der Landesheimbauverordnung Baden-Württemberg ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 790 m² Bruttogrundfläche BGF.

Geplant ist ein Baukörper mit einer Breite von ca. 16,0 m und einer Gesamtlänge von ca. 80 m.

Insgesamt ergibt sich unter Berücksichtigung "dienender" Räume im Erdgeschoss ein Gesamtflächenbedarf von mind. ca. 65 m² BGF je Heimbewohner (ohne Vollküche).

Unter Aufrechterhaltung des laufenden Pflegeheimbetriebs ist ein Ersatzneubau auf dem derzeitigen Grundstück nicht möglich. Geplant ist deshalb ein Ersatzneubau in zwei Bauabschnitten unter Einbeziehung der nördlichen Nachbargrundstücke.

Die Geschossflächenzahl GFZ liegt dann bei einer dreigeschossigen Bauweise (30 Pflegeplätze) bei ca. 0,80, sowie bei einer alternativen ebenfalls dreigeschossigen Bauweise (2x2x12=48 Pflegeplätze) bei ca. 1,26, und die Grundflächenzahl GRZ liegt bei ca. 0,27.



Erschließung

Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Friedensstraße. Von der Friedensstraße aus werden auch die senkrecht angeordneten Parkplätze vor dem Pflegeheim angefahren.

Nördlich des Baugrundstücks verläuft das Feuerwehrgäßle.

Bebauung

Die 2-geschossig geplanten Baukörper für Seniorenwohnungen bzw. Wohnungen für Menschen mit Unterstützungsbedarf und betreute Wohnanlagen werden gemäß dem Entwurfskonzept des Investors in 2 miteinander verbundenen Baukörpern untergebracht.

Die ausgewiesenen Baugrenzen werden längs der Friedensstraße von der Grundstücksgrenze zurückgenommen, um die Stellplätze anlegen zu können.

Zusätzlich zur Wandhöhe WH wird die max. zulässige Firsthöhe FH begrenzt, um auch bei tiefen Baukörpern mit steiler Dachneigung, die Dachfläche nicht unverhältnismäßig hoch werden zu lassen.

Eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 wurde für die Grundstücke festgesetzt mit dem Ziel eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Für das Planungsgebiet mit ca. 3.189 m² sind bei einer GRZ von 0,4 Grundflächen von ca. 1.275 m² möglich.

Die mögliche Wandhöhe für die 2-geschossigen Gebäude wird mit 6,50 m festgelegt – gemessen ab der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird im Bezug zur Friedensstraße festgelegt.

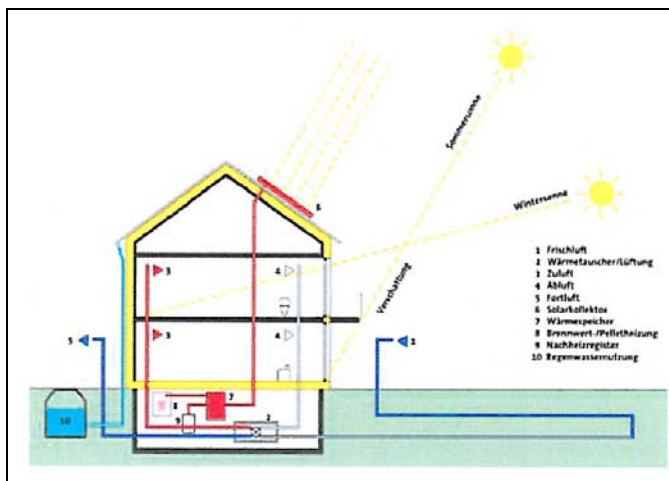
Ergänzend wird die Begrenzung der Firsthöhe festgelegt.

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 für die Seniorenanlage empfohlen:

- 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).
- 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 Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung, etc.
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Schema mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass die Gebäude aufeinander bzw. auf die nähere Umgebung abgestimmt werden, z.B. durch

- Festsetzung von Wandhöhen und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von unbebauten Flächen zur bestehenden Bebauung.

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen – entsprechend der Zielsetzung, eine Erweiterung für das Pflegeheim bereitzustellen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind soziale Einrichtungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO – wie z.B. Pflegeheime – zulässig.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der Absicht, im Baugebiet das bestehende Pflegeheim zu erweitern. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den Gartenbaubetrieben sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessene Erschließungsstraße ist zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes im Umfeld von anderen Infrastruktureinrichtungen und Wohngebäuden ergeben.

4.2.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit dem Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO festgelegt. Eine Verdichtung und damit flächensparende Nutzung der Bebauung wird ermöglicht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit drei ausgewiesen. Damit werden die gewünschten kompakten Baukörper für die Anlage unterstützt. Das Dachgeschoss tritt nicht als Vollgeschosse in Erscheinung.

Eine Geschossflächenzahl wird entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Investors nicht festgelegt, da das Maß der Nutzung mit GRZ, Zahl der Vollgeschosse und Höhenbegrenzungen hinreichend bestimmt ist.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Zur Verdeutlichung wurde ein Schemaschnitt mit Darstellung der Höhenentwicklungen angefertigt.

Die max. zulässigen Wandhöhen (WH) werden in Bezug zur Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird als Maximalwert festgelegt – bezogen auf die Oberkante der Friedensstraße.

4.3 Bauweise

Im Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise zugelassen und damit Baukörper mit über 50 m Gesamtlänge ermöglicht.

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der Eingrünung werden Pflanzgebote erlassen.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. So wird nur die Dachneigung und die Dachform vorgegeben.

5 Umweltbelange

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2016)

Da es sich bei dem B-Plan "Friedensstraße" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

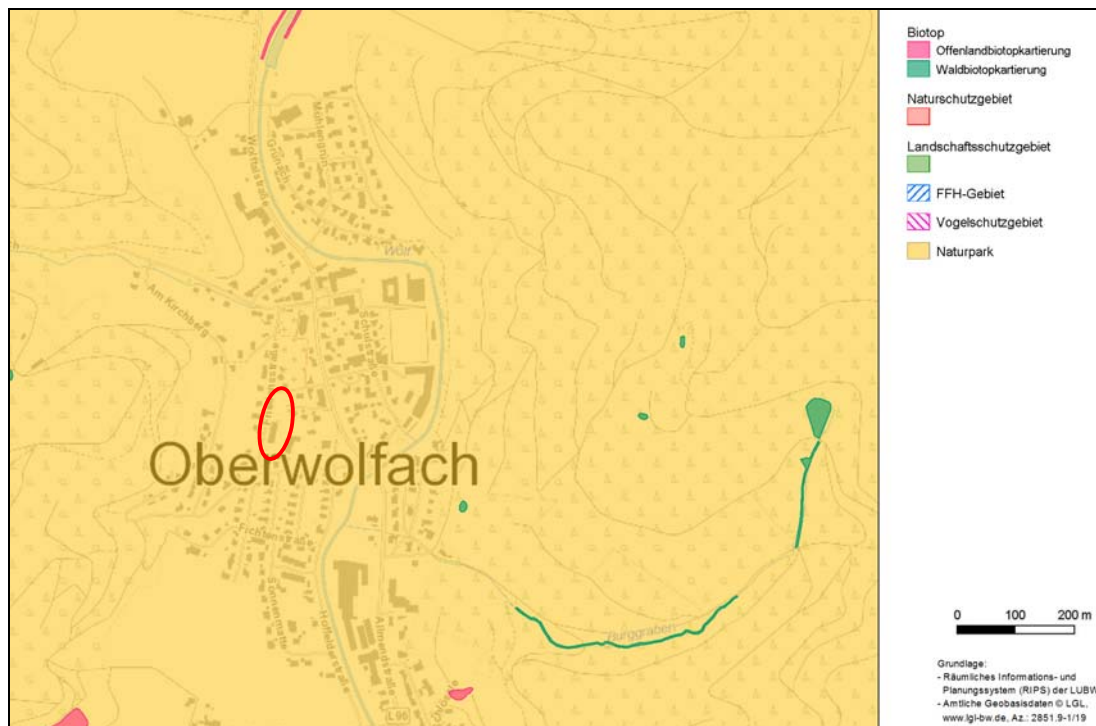
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung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

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

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

5.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW, 2016)

Tabelle: 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 / Nr.:	/
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	/

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 Vogelschutzgebietes 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

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Neuversiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*2	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
*2 Neuversiegelung verringert die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Oberflächengewässer			
Name: Ochsenbach, Gewässer II. Ordnung			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 Ein Gewässer ist nicht vorhanden.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
*4 Neuversiegelung beeinträchtigt das Kleinklima. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Pflanzen und Biotope			
	Biotoptypen (derzeitiger Bestand): Obstwiese und Wiesenfläche im Norden Gebäude (Pflegeheim) mit Außenanlagen im Süden	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> s. Artenschutzrechtl. Gutachten von KLINK BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE, Freiburg-Opfingen vom 25.08.2016	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*5 Durch das Bauvorhaben kommt es zur Beseitigung von Obstwiese und Wiese im Norden und im Süden kann das bestehende Gebäude mit Außenanlagen für einen Neubau abgerissen werden. Ein Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist und die Eingriffe als zulässig gelten.			
*6 Aus fachgutachterlicher Sicht ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen.			

Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, da Festsetzungen getroffen wurden, die eine angepasste Bebauung zulassen.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Mit dem Bebauungsplan "Friedensstraße" wird die Möglichkeit für die Erweiterung des bestehenden Pflegeheims geschaffen.

Es ergeben sich dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

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.

Mit einer **artenschutzrechtlichen Abschätzung** wurde das **Büro für Landschaftsökologie Klink** von der Gemeinde Oberwolfach beauftragt. Das Gutachten¹ zum Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten wird den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Nachfolgend sind die Kartierergebnisse des Gutachtens abgedruckt:

Von den überprüften Tierarten mit potentiellm Vorkommen im Untersuchungsgebiet sind 16 Arten streng geschützt. 9 weitere, als besonders geschützt eingestufte Arten haben ebenfalls ein potentielles Vorkommen.

Fledermäuse, Säugetiere

Für die genannten 5 Fledermausarten (vgl. Tabelle Kap.3) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um sporadische Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Gebiets und der Ausweichmöglichkeiten auf Lebensraumstrukturen im angrenzenden Gebiet wurde für alle streng geschützten Fledermausarten eine sehr geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Einige Arten könnten im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrhaus, Kirchturm) Wohnstuben besitzen.

Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere sind im geplanten Baugebiet nicht zu erwarten.

Avifauna

Von den 6 streng geschützten Vogelarten mit potentiellm Vorkommen könnte der Rotmilan, Grauspecht, Wendehals und Grauspecht als Nahrungsgast vorkommen. Es wurde keine Tiere dieser Arten beobachtet.

Baumpieper und Feldlerche haben als seltene besonders geschützte Vogelarten ein potentielles Vorkommen. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um sporadische Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Gebiets und der Ausweichmöglichkeiten auf Lebensraumstrukturen im angrenzenden Gebiet wurde für alle streng geschützten und die seltenen besonders geschützte Vogelarten eine sehr geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Amphibien/Reptilien

Für Amphibien ist aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet kein Bestand zu vermuten.

Das Vorkommen von Zauneidechsen wird aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen im Planungsgebiet nicht angenommen. Ein Vorkommen als Nahrungsgast ist nicht auszuschließen. Eine konkrete Beobachtung erfolgte jedoch nicht. Eine weitere Untersuchungsnotwendigkeit ist nicht gegeben, da aufgrund der verbleibenden Reststrukturen im angrenzenden Gebiet Rückzugsmöglichkeiten bestehen. Die Beeinträchtigung wird deshalb auch als gering bewertet.

Als neuer Lebensraum für Zauneidechsen könnte die Anlage einer Trockenmauer im zukünftigen Gartenbereich eine Aufwertung des Lebensraumes darstellen

Tagfalter, Heuschrecken, Wildbienen, Käfer

Für die streng und besonders geschützten Heuschrecken, Wildbienen und Käfer mit potentiellm Vorkommen sind die aktuellen Lebensraumbildungen im Gebiet von geringerer Bedeutung.

Durch die kleinflächige differenzierte Ausbildung von Wirtschaftsgrünland nördlich des bestehenden Gebäudes war ein Vorkommen streng und besonders geschützter Tagfalter

¹

Gutachten zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet „Friedensstrasse“ Gemeinde Oberwolfach (Ortenaukreis), KLINK BÜRO FÜR LANDSCHAFTSÖKOLOGIE, Schlossgasse 73, 79112 Freiburg-Opfingen, 25.08.2016

(Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, Grosser Feuerfalter) zu vermuten. In insgesamt 2 Begehungen konnten jedoch keine Vorkommen der genannten Arten festgestellt werden. Der große Wiesenknopf als maßgebende Wirtspflanze für die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge konnte nur im südlichen Teil der Wiesenfläche in geringer Anzahl festgestellt werden. Im Gebiet wurde das Grosse Ochsenauge (*Maniola jurтина*) auf der Wiesenfläche beobachtet. Die Art unterliegt keinem artenschutzrechtlichen Schutzstatus.

Der Gutachter kommt in seiner artenschutzrechtlichen Abschätzung zu nachfolgendem Fazit:

- *Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und aufgrund der verbleibenden Reststrukturen im angrenzenden Gebiet wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Attraktivität als Lebensraum festgestellt. Die Tiere können nach Westen in den Hangbereich hinter der Bebauung der Friedensstrasse ausweichen. Die Bedeutung der angrenzenden Bereiche als Puffer für den Lebensraumverlust auf der Planungsfläche wird hoch eingeschätzt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG führt ist nicht gegeben.*
- *Durch die Ausweisung einer extensiv genutzten Grünfläche um das Gebäude könnte ein Teil der Magerwiesenarten erhalten werden. Als neuer Lebensraum, z.B. für Zauneidechse und Insekten könnte die Anlage einer Trockenmauer im zukünftigen Gartenbereich eine Aufwertung des Lebensraumes darstellen.*
- *Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.*

Aus fachgutachterlicher Sicht ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen.

Eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht notwendig.

5.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem B-Plan "Friedensstraße" um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren 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.

Durch die Überplanung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Artenschutzrechtliche Abschätzung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf streng und besonders geschützte Arten zu rechnen ist. Eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nicht notwendig.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Für die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird auch künftig wie bisher die Friedensstraße am westlichen Rand des Planungsgebietes genutzt.

Die Erschließung des Bauvorhabens ist mit dem direkten Anschluss an die angrenzende Erschließungsstraße gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze werden längs der Friedensstraße auf dem Baugrundstück angelegt.

Ein Parken im öffentlichen Straßenraum wird damit vermieden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Friedensstraße.

6.3 Entwässerung

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert mit Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz.

Das zusätzlich anfallende Regenwasser aus dem Gebiet ist gedrosselt abzuleiten.

Die Regenwasserbewirtschaftungsanlage muss so ausgelegt werden, dass für das zusätzlich anfallende Regenwasser der maximale Drosselabfluss von ca. 1 Liter pro Sekunde eingehalten wird.

6.4 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Oberwolfach.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz in der angrenzenden Friedensstraße sichergestellt.

6.5 Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die Netze Mittelbaden GmbH.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	3.189	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	3.189	m ²
- Bestand St. Luitgard	ca.	1.864	m ²
- Erweiterung St. Luitgard	ca.	1.325	m ²

Bei einer GRZ von 0,4 können max. 1.275 m² überbaut werden.

8 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB, dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg und den Satzungen der Gemeinde Oberwolfach.

Freiburg, den 26.09.2016 BU-FEU-ta-ba

130Beg03.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberwolfach übereinstimmen.

Oberwolfach, den

.....
Matthias Bauernfeind, Bürgermeister