# 1. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach

# Begründung

**PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTRASSE 32 79100 FREIBURG**

**STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG**

**23. Juni 2025**

| | | |
|---|---|---|
| **AUFTRAGGEBER** | **:** | **VVG Wolfach - Oberwolfach** |
| **AUFTRAGNEHMER** | **:** | **Planungsbüro Fischer**<br>**Günterstalstr. 32 79100 Freiburg**<br>**Tel. 0761/703420** |
| **VERANTWORTLICH** | **:** | **Holger Fischer, Freier Architekt** |
| **BEARBEITER** | **:** | **Dipl.-Ing. Daniela Feurer**<br>**Dipl.-Ing. Ralf Burkart** |

**VERFAHRENSVERMERKE**

| | |
|---|---|
| Beschluss<br>zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans<br>der VVG Wolfach - Oberwolfach<br>gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | am 03.12.2008 |
| Bekanntmachung | am 17.12.2009 |
| | |
| Beteiligung der Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>nach § 4 Abs. 1 BauGB | vom 27.06.2011<br>bis 01.08.2011 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB | vom 13.01.2010<br>bis 16.02.2010 |
| Bekanntmachung | am 17.12.2009 |
| | |
| Beschluss des gemeinsamen Ausschuss der VVG Wolfach-Oberwolfach zur Veröffentlichung | am 17.09.2009 |
| | |
| <u>1. Veröffentlichung in den 2 Gemeinden</u> | |
| Beteiligung der Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>nach § 4 Abs. 1 BauGB | vom 01.07.2024<br>bis 05.08.2024 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB<br>nach § 3 Abs. 2 BauGB | vom 01.07.2024<br>bis 05.08.2024 |
| Bekanntmachung | am ……..….. |
| | |
| Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB<br>erfolgte durch den Gemeinsamen Ausschuss<br>der VVG Wolfach - Oberwolfach | am 23.06.2025 |
| | |
| Beschluss des gemeinsamen Ausschusses der VVG Wolfach-Oberwolfach zur Veröffentlichung | am 23.06.2025 |
| | |
| <u>2. Veröffentlichung in den 2 Gemeinden</u> | |
| Beteiligung der Behörden und<br>sonstigen Träger öffentlicher Belange<br>nach § 4 Abs. 1 BauGB | vom ……<br>bis …… |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB<br>nach § 3 Abs. 2 BauGB | vom ……<br>bis …… |
| Bekanntmachung | am …… |
| | |
| Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB<br>erfolgte durch den Gemeinsamen Ausschuss<br>der VVG Wolfach - Oberwolfach | am ..... |
| | |
| <u>Feststellungsbeschluss</u><br>zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans<br>des Gemeinsamen Ausschusses<br>der VVG Wolfach - Oberwolfach<br>mit Begründung und Umweltbericht | am ..... |

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans
unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens
mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
des Gemeinsamen Ausschusses der VVG Wolfach -
Oberwolfach übereinstimmt.

Wolfach, den .....

.....
Thomas Geppert, Verbandsvorsitzender

Genehmigung und Inkrafttreten

Auf Antrag der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach vom …….. hat das Landratsamt Ortenaukreis mit Verfügung vom ……..…… die 1. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Genehmigung ist in den beteiligten Gemeinden gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplans am …….. wirksam geworden.

Wolfach, den ……..

Verbandsvorsitzender

Thomas Geppert

Bürgermeister

# 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
# VVG WOLFACH - OBERWOLFACH
# BEGRÜNDUNG
# INHALTSVERZEICHNIS


Seite

1 EINLEITUNG ..... 1
2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG ..... 2
2.1 Siedlungsentwicklung und Flächennutzung ..... 2
2.2 Übergeordnete Planungsziele ..... 4
2.3 Künftige Entwicklung der Wohnbauflächen ..... 6
2.4 Künftige Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ..... 8
3 UMWELTBERICHT ..... 9
4 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN UND DER NEU AUS-GEWIESENEN FLÄCHEN IM GESAMTEN PLANUNGSRAUM ..... 10
4.1 Allgemeine Hinweise ..... 11
4.2 Übersicht der Änderungen ..... 19
5 Inhalt und Begründung der Änderungen in Wolfach ..... 20
5.1 NEUAUSWEISUNGEN ..... 20
5.1.1 Gemarkung Wolfach (W 1, W 5, W 10, W 11, W 16, W 15) ..... 20
5.1.2 Gemarkung Kirnbach (W 14) ..... 26
5.2 BESTANDSDARSTELLUNGEN UND BERICHTIGUNGEN ..... 27
5.2.1 Gemarkung Wolfach (W 2, W 7) ..... 27
5.2.2 Gemarkung Kinzigtal (W 4, W 17) ..... 29
5.2.3 Gemarkung Kirnbach (W 9, W 12) ..... 31
6 Inhalt und Begründung der Änderungen in Oberwolfach ..... 34
6.1 NEUAUSWEISUNGEN ..... 34
6.1.1 Gemeinde Oberwolfach ..... 34
6.2 BESTANDSDARSTELLUNGEN UND BERICHTIGUNGEN ..... 36
6.2.1 Gemeinde Oberwolfach (OW 1, OW 5, OW 7) ..... 36
7 Flächenbilanz ..... 40
7.1 Baulückenkataster ..... 41
7.2 Gem. FNP und Bebauungsplänen ausgewiesene, aber nicht bebaute Bauflächen: ..... 42
7.3 Bedarfsprognose ..... 43
7.3.1 Bruttowohndichten ..... 43
7.3.2 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche ..... 44
7.4 Neuausweisungen ..... 45
7.4.1 Wolfach mit Ortsteilen ..... 45
7.4.2 Oberwolfach ..... 46

# 1 EINLEITUNG

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Wolfach-Oberwolfach hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum beschlossen und das Planungsbüro Fischer am 02.10.2008 mit der Bearbeitung beauftragt.

Die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Wolfach - Oberwolfach i.d.F.v. 31.05.2000 wurde am 26.09.2000 genehmigt. Für diesen FNP wurde das Zieljahr 2010 angenommen.

Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden die Aussagen des Landschaftsplans berücksichtigt. Für die Planung der am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientierten Siedlungsentwicklung war es erforderlich, einige grundlegende Daten zu prüfen bzw. neu zu ermitteln, insbesondere durch realistische Prognosen zur Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und gewerblichen Bauflächen sowie durch eine ökologische Bestandsaufnahme im Rahmen des Umweltberichts.

Dabei wurden die demografische Entwicklung und die Veränderungen unserer Wirtschaft durch die Globalisierung ebenso berücksichtigt wie die einer ressourcen- und umweltschonenden Siedlungsentwicklung.

Unabhängig von einer in den nächsten Jahren erforderlichen, erneuten Fortschreibung des FNP ist es erforderlich, zuvor einige Änderungen durchzuführen und den Flächennutzungsplan auf einen aktuellen Stand zu bringen. Hierzu wird dieses Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Nachdem vom 27.06.2019 bis 01.08.2011 eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang stattfand, wurden dringend erforderliche kleine Änderungen mit der 2. bis 4. Änderung durchgeführt. Außerdem wurden die Planungen zu Windenergieanlagen mit dem Feststellungsbeschluss des Teilflächennutzungsplan "Windenergie" am 18.04.2018 abgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan der VVG Wolfach-Oberwolfach wurde digitalisiert und steht als Grundlage für diese 1. Änderung zur Verfügung.

# 2 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

## 2.1 Siedlungsentwicklung und Flächennutzung

Die folgende Tabelle zeigt die Art der Flächennutzung 2001

| Art der Flächennutzung | Wolfach | Oberwolfach |
|---|---|---|
| Bauflächen (W, M, S) | 128,2 | 51,3 |
| Gewerbliche Bauflächen | 38,9 | 18,6 |
| Flächen für Gemeinbedarf | 13,9 | 3,9 |
| Verkehrsflächen | 35,7 | 8,4 |
| Flächen für Ver- und Entsorgung | 0,4 | |
| Grünflächen | 14,5 | 4,2 |
| Flächen für Landwirtschaft | 1240,2 | 834,4 |
| Flächen für Forstwirtschaft | 5302,8 | 4185,6 |
| Wasserflächen | 24,6 | 20,5 |
| Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen | | |
| Sonstige Flächen | | |
| **Gesamtfläche** | **6799,2** | **5126,9** |

(Quelle: Flächenerhebung 2001, Angaben in ha)

Es ist ersichtlich, dass nach den Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft die bebaute Siedlungsfläche (Baufläche) unter Hinzurechnung der Flächen für den Gemeinbedarf die 3. Stelle einnimmt.

- Wolfach: ca. 128,2 ha + 38,9 ha + 13,9 ha = 181,0 ha
  Statistisches Landesamt 2022 = 189,0 ha
- Oberwolfach: ca. 51,3 ha + 18,6 ha + 3,9 ha = 73,8 ha
  Statistisches Landesamt 2022 = 97,0 ha

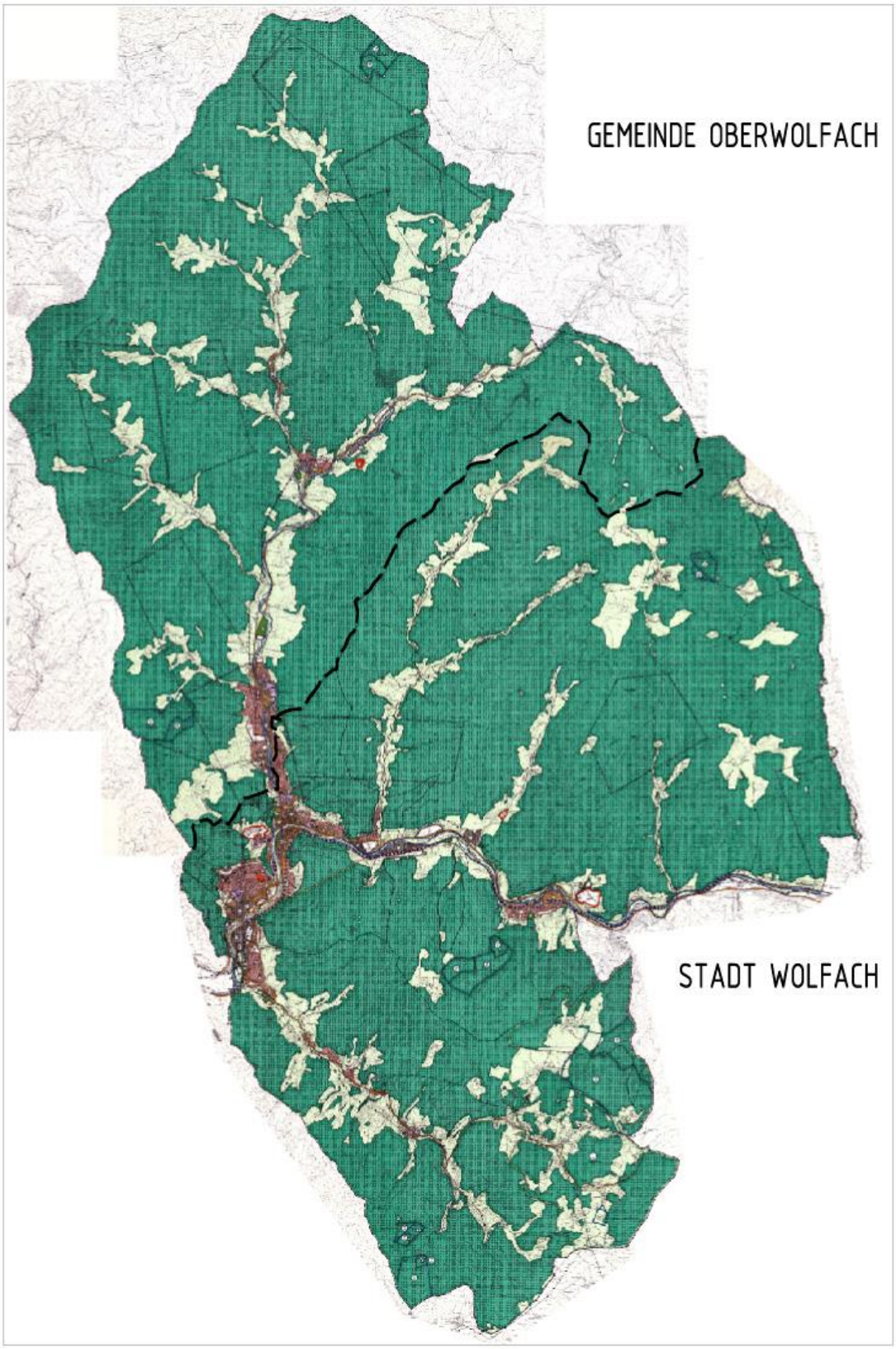
Mit Inkrafttreten der Vereinbarung zur Verwaltungsgemeinschaft am 01.07.1974 wurde die "Verwaltungsgemeinschaft Wolfach – Oberwolfach" gebildet.

Einwohner und Gemarkungsfläche im Verwaltungsraum ( 2023)

| | Einwohner | Gemarkungsfläche |
|---|---|---|
| Stadt Wolfach | 5.724 | 6.799 ha |
| OT Wolfach | 3.760 | 761 ha |
| OT Kinzigtal | 809 | 4.184 ha |
| OT Kirnbach | 1.155 | 1.854 ha |
| Gemeinde Oberwolfach | 2.588 | 5.127 ha |
| Gesamt | 8.312 | 11.926 ha |

## Übersicht

## Gemeinde - Ortsteile (Stand: 2000)



## 2.2 Übergeordnete Planungsziele

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Satzungsbeschluss 08.12.2016) ist die Stadt Wolfach (gemeinsames Mittelzentrum Haslach / Hausach / Wolfach) als **"Siedlungsbereich in der Entwicklungsachse"** ausgewiesen.

"Siedlungsbereiche sind Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll; sie umfassen einen oder mehrere Orte, in denen die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehen oder die Eigenentwicklung der Gemeinde konzentriert werden soll."

Die Gemeinde Oberwolfach ist als **"Ort mit Eigenentwicklung"** ausgewiesen.

"In Orten mit Eigenentwicklung sind Wohnungen, landwirtschaftliche Betriebe und Arbeitsplätze für den örtlichen Bedarf unter Beachtung der natürlichen Eigenart der Landschaft, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion, des Orts- und Landschaftsbildes und der sozialen Eigenart und Zusammengehörigkeit weiter zu entwickeln."

**Wolfach ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereiche Wohnen) ausgewiesen.**

Gemäß Plansatz Nr. 2.4.1.2 gilt:

*Zur Bestimmung des Flächenbedarfs der Siedlungsbereiche für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.*

*Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors sind die folgenden Bruttowohndichten zugrunde zu legen:*

- *in Oberzentren 90 Einwohner pro Hektar,*
- *in Mittelzentren 80 Einwohner pro Hektar,*
- *in Unterzentren 70 Einwohner pro Hektar,*
- *in Kleinzentren und den weiteren Gemeinden 50 Einwohner pro Hektar.*

*In begründeten Fällen können für Ober-, Mittel- und Unterzentren oder deren Ortsteile niedrigere Bruttowohndichten zugrunde gelegt werden, wenn eine entsprechende siedlungsstrukturelle Prägung besteht.*

*Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.*

**Wolfach ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereiche Gewerbe) ausgewiesen.**

Gemäß Plansatz Nr. 2.4.2.2 gilt:

Wolfach ist zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit als Siedlungsbereich für die Funktion Gewerbe - Kategorie C - festgelegt.

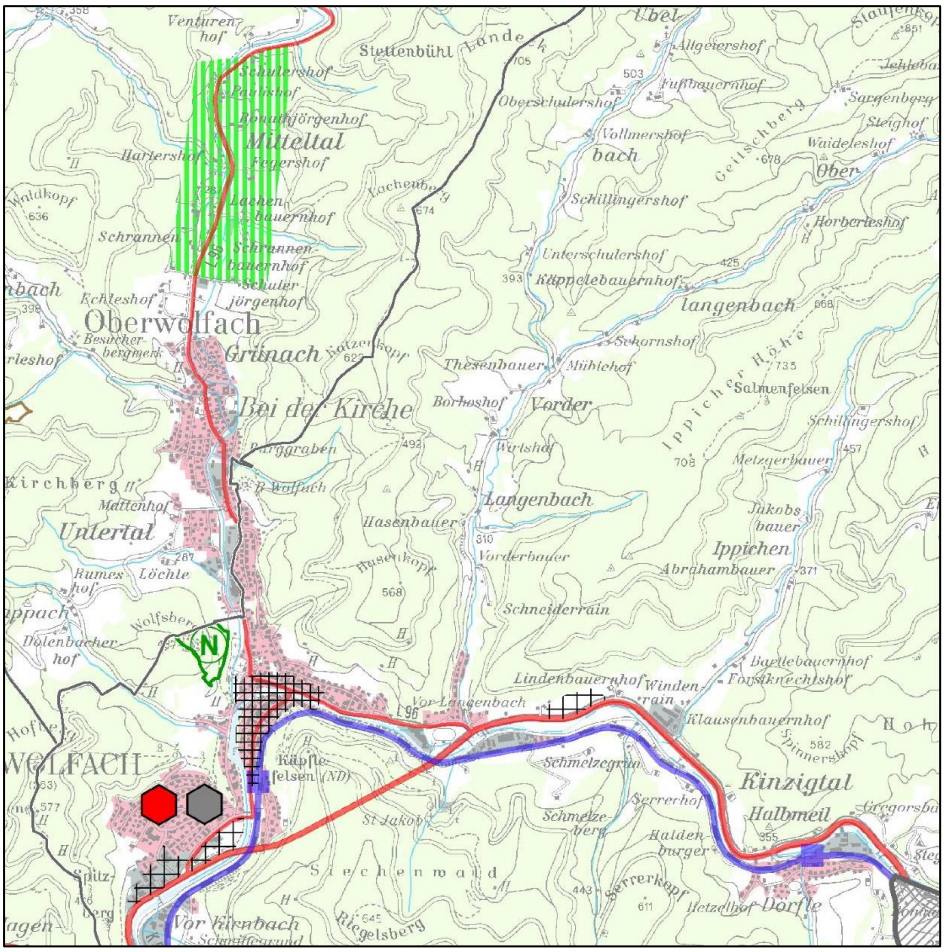
*Zur Bestimmung des Flächenbedarfs sollen*

*- für Siedlungsbereiche der Kategorie C Orientierungswerte bis 10 Hektar für 15 Jahre zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen.*

*In begründeten Fällen können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind.*

Bei der Ausweisung künftiger Siedlungsflächen sind die im Regionalplan festgesetzten **"Grünzäsuren"** zu berücksichtigen. Nördlich "Oberwolfach - Bei der Kirche" ist im Bereich Mitteltal eine Grünzäsur ausgewiesen.

Wolfach und Oberwolfach gehören zur Raumkategorie: LÄNDLICHER RAUM


Mitteltal
Oberwolfach
Grünach
Bei der Kirche
Unterwolfach
Langenbach
Ippichen
Kinzigtal
Halbmeil
Vorder
Vor Langenbach
Vor Kirnbach
Schneiderrain
Schmelzegrün
Klausenbauernhof
Lindenbauernhof
Schillingershof
Unterschulershof
Oberschulershof
Vollmershof
Schornshof
Thesenbauer
Mühlehof
Borhoshof
Wolfach
Salmenfelsen
Metzgerbauer
Jakobsbauer
Abrahambauer
Vorderbauer
Hasenbauer
Hasenkopf
Stettenbühl
Ventürenhof
Schulterhof
Allgeiershof
Fuchsbauernhof
Sargenberg
Steighof
Waideleshof
Horberleshof
Kappelebauernhof
langenbach
Ippicher Höhe
Geitschberg
Schrannenhof
Schulterjörgenhof
Echleshof
Besucherbergwerk
Kirchberg
Mattenhof
Rumeshof
Löchle
Dolenbacherhof
Wolfsberg
Kappelefelsen (ND)
St Jakob
Siechenwald
Riegelsberg
Schmelzeberg
Halbenburger
Serrerhof
Serrerkopf
Hetzelhof
Dorfle
Gregorsbach
Sprinnershof
Bullebauernhof
Fortenrechtshof
Winderrain
Pfaffenkopf
Hetzelkopf
Lachenberg
Pfaffenkopf
Pfaffenkopf
Pfaffenkopf

## 2.3 Künftige Entwicklung der Wohnbauflächen

### Einwohnerentwicklung bisher

Einwohnerentwicklung von 2012 - 2022

| Jahr | 2012 | 2022 | 2012/22 |
|---|---|---|---|
| Wolfach | 5.810 | 5.688 | - 2,1 % |
| Oberwolfach | 2.610 | 2.578 | - 1,2 % |
| Ortenaukreis | 411.700 | 441.885 | + 7,3 % |

(Quelle: Stat. Landesamt online 2023)

### Einwohnerentwicklung Prognose 2040

Gemäß den Vorausberechnungen des Stat. Landesamtes werden für die Verwaltungsgemeinschaft folgende Einwohnerzahlen zugrunde gelegt.

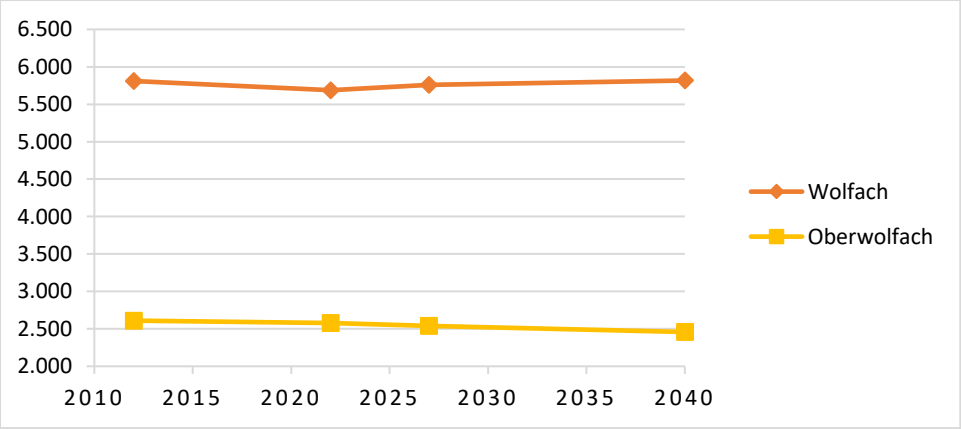
Bevölkerungsentwicklung / Vorausrechnung für Wolfach / Oberwolfach für den Zeitraum von 2012 – 2040

| Jahr | 2012 [1] | 2022[1] | 2027 | 2040 | 2012/22 | 2022/40 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wolfach | 5.810 | 5.688 | 5.759 | 5.817 | - 2,1 % | + 2,3 % |
| Oberwolfach[2] | 2.610 | 2.578 | 2.540 | 2.458 | - 1,2 % | - 4,7 % |
| Ortenaukreis | 411.700 | 441.885 | 436.606 | 444.563 | + 7,3 % | + 0,6 % |

(Quelle: Stat. Landesamt Online 2023; [1] Reelle Bevölkerungszahlen, [2]ohne Wanderung )

Der Bevölkerungsrückgang von 2010 auf 2022 ist sowohl in Wolfach als auch in Oberwolfach höher als für den Ortenaukreis prognostiziert.

Graphik: Prognose Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2040




Die Erhöhung der pro Einwohner beanspruchten Wohnfläche wird bei der Prognose und damit auch beim Flächenbedarf berücksichtigt.

## Wohnflächen

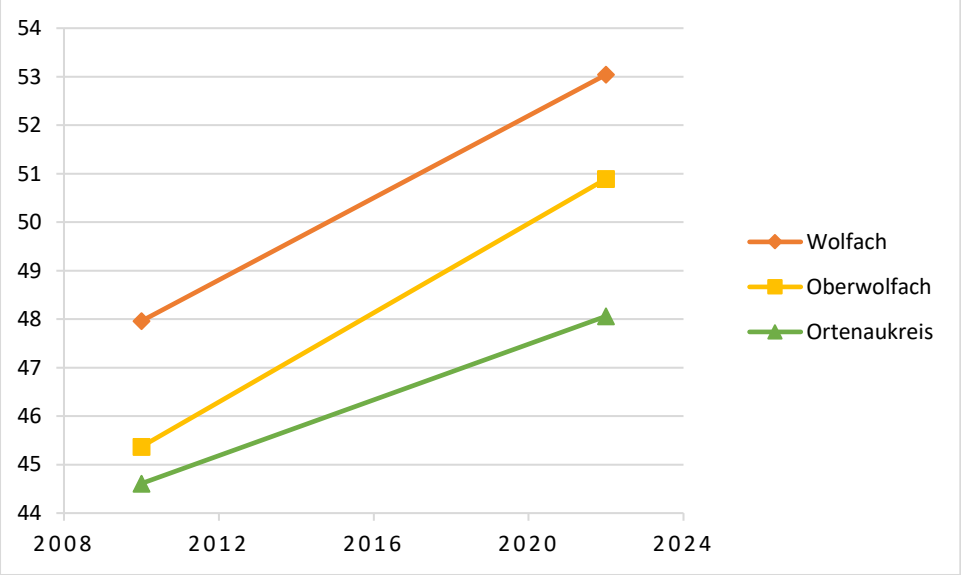
Wohnflächen in m² pro Einwohner von 2010 – 2022

| Jahr | Wolfach | Oberwolfach | Ortenaukreis |
|---|---|---|---|
| 2010 | 47,96 | 45,37 | 44,61 |
| 2022 | 53,04 | 50,80 | 48,06 |
| 2010/22 | + 5,08 | + 5,52 | + 3,45 |

(Quelle: Stat. Landesamt online 2012/2023)

Der Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner ist im Vergleichszeitraum in Wolfach und Oberwolfach weitaus stärker ausgeprägt als im Durchschnitt des Ortenaukreises. Dies spricht für einen erhöhten Wohnbauflächenanspruch sowohl in Wolfach als auch in Oberwolfach.

Graphik: Wohnflächenentwicklung 2010 auf 2022




## Belegungsdichte

in Einwohner pro Wohnung im Zeitraum 2012 auf 2022

| Jahr | Wolfach | Oberwolfach | Ortenaukreis |
|---|---|---|---|
| 2012 | 1,96 | 2,25 | 2,16 |
| 2022 | 1,89 | 2,15 | 2,15 |
| 2012/22 | - 0,37 %/Jahr | - 0,45 %/Jahr | - 0,01 %/Jahr |

(Quelle: Stat. Landesamt online 2023)

Die Belegungsdichte verringerte sich im Vergleichszeitraum in Wolfach und Oberwolfach, ebenso wie im Durchschnitt des Ortenaukreises. Der Rückgang ist jedoch stärker ausgeprägt.

## 2.4 Künftige Entwicklung der gewerblichen Bauflächen

Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen kann im Gegensatz zu der Ausweisung von Wohnbauflächen nicht von einer rechnerischen Bedarfsermittlung ausgegangen werden.

Als Anhaltspunkt bei der Ausweisung gewerblicher Bauflächen sind die Planungsziele des Regionalplans zu betrachten.

Wolfach - Siedlungsbereich der Kategorie C unter Zugrundelegung eines Flächenbedarfs bis zu ca. 10 ha für 15 Jahre

Oberwolfach und Ortsteile - Eigenentwicklung für Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe mit einer Flächenausweisung bis zu 5 ha

Der Umfang der auszuweisenden gewerblichen Bauflächen wird beeinflusst durch:

- die Rationalisierung und Automatisierung im produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich und der daraus resultierenden Veränderung des Verhältnisses Arbeitsplatz - Flächenbedarf.
- den immer größer werdenden Verlagerungsbedarf vorhandener Betriebe aus den alten, engeren Siedlungsräumen aus Platzgründen, aufgrund von Sanierungsmaßnahmen und aus heute immer mehr an Bedeutung gewinnenden immissionsschutzrechtlichen Gründen
- zunehmende Flächenvorratshaltung, z.B. um in unmittelbarer Betriebsnähe Flächen zur Expansion vorzuhalten, aber auch um die Ansiedlung der einzelnen Gewerbesparten hinsichtlich von Rahmenbedingungen wie z.B. Immissionen, Verkehrsanbindung, etc. besser steuern zu können.

Bei der Auswahl geeigneter gewerblicher Standorte sind nicht nur betriebswirtschaftliche und -technische Gründe ausschlaggebend, sondern zunehmen auch ökologische Rahmenbedingungen.

Gewerbliche Bauflächen erfordern meist möglichst ebene Flächen, d.h. Flächen in den Tallagen. Da in diesen Tallagen auch die Hauptverkehrsadern verlaufen (günstige Erschließung, Immissionen) bietet sich eine Anordnung längs der Hauptverkehrsstraßen an. Die Angliederung an vorhandene Gewerbegebiete kann Nutzungskonflikte vermeiden. Da die zentralen Lagen der Wohnnutzung vorgehalten werden kommen hierfür besonders dezentrale Lagen in Frage.

Darüber hinaus werden vorhandene regionaltypische Betriebe der Holzverarbeitung, insbesondere Sägewerke als gewerbliche Flächen ausgewiesen. Dies ist vor allem in Oberwolfach zur Sicherung heimischer Betriebe erforderlich.

# 3 UMWELTBERICHT

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht nach § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

In einem Umweltbericht, der als Anlage beigefügt wird, sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

In der 1. Änderung des FNP erfolgt die Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB in Form von Bewertungsbögen für die geplanten Flächenausweisungen, für die noch kein Bebauungsplan erstellt wurde. Für Flächenausweisungen für die bereits ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde bzw. das Verfahren sich kurz vor Satzungsbeschluss befindet, wurde bereits eine Umweltprüfung mit artenschutzrechtlichen Aussagen im Bebauungsplanverfahren erstellt, deren Ergebnis in die Bewertungsbögen aufgenommen wurde. Aus diesem Grund erfolgte keine Aktualisierung der Bewertung der Schutzgüter aus dem Jahr 2012 für diese Flächenausweisungen.

Für nachfolgende Flächenausweisungen liegen keine Bebauungspläne bzw. Satzungen sowie artenschutzrechtlichen Beurteilungen vor. Daher wurde 2023 eine landschaftsökologische Bewertung unter Berücksichtigung der Bewertung der Schutzgüter und der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan, Bühl, überarbeitet bzw. neu durchgeführt.

**Wolfach**

| | |
|---|---|
| W 3 | Gewerbliche Baufläche "An der Schmelzebrücke", Gemischte Baufläche, Grünfläche |
| W 10 | Gewerbliche Bauflächen "Sägegrün", Grünfläche |
| W 14 | Gewerbliche Baufläche "Sachtleben" |

**Oberwolfach**

| | |
|---|---|
| OW 3 | Gewerbliche Baufläche "Ob der Kirche", Sonderbaufläche "Feuerwehr, Grünfläche "Sport" |
| OW 6 | Wohnbaufläche "Mühlengrün II" |

Aufgrund der Stellungnahmen anlässlich der Veröffentlichung im Juli / August 2024 wurde auf W 3 und OW 6 verzichtet:

Auf die Aussagen des Umweltberichts, der in einem separaten Textteil erstellt wurde, wird verwiesen.

# 4 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN UND DER NEU AUSGEWIESENEN FLÄCHEN IM GESAMTEN PLANUNGSRAUM

Die aufgeführten Punkte beziehen sich auf Änderungen gegenüber der genehmigten Fassung der VVG Wolfach - Oberwolfach (genehmigt 26.09.2000, wirksam 23.11.2000).

Für die einzelnen Änderungspunkte bzw. Flächen wurden **Bewertungsbögen** erstellt, die sich in einen städtebaulichen und einen landschaftsökologischen Teil gliedern.

Die in den bisherigen FNP-Änderungen rechtswirksam ausgewiesenen Flächen sind im Plan vollflächig als Bestandsflächen dargestellt, soweit sie zu über 70 % bebaut / genutzt sind.

Die Flächenänderungen, auch Bestandsnachträge, Neuausweisungen und Verzicht sind mit Kreis und der jeweiligen Änderungsnummer dargestellt. Auch wenn im weiteren Planungsverfahren Flächen entfallen, so wird die ursprüngliche Nummerierung zur besseren Nachvollziehbarkeit beibehalten.

Der städtebauliche Abschnitt beinhaltet:

- Darstellung des Ist-Zustands
- Geplante Nutzungen
- Zusammenstellung der Vorgaben
- Aussagen zur Erschließung
- Begründung und Bewertung der geplanten Ausweisung

Soweit es sich um Neuausweisungen im Sinne einer Inanspruchnahme von bisher nicht überplanten Flächen oder die bauliche Nutzung von bisher als Grünflächen genutzter Bereiche handelt, sind die Flächen in der Flächenbilanz unter der Rubrik "neu auszuweisende Flächen" aufgeführt.

Abkürzungen zur Art der Nutzung:

| | | |
|---|---|---|
| W | - | Wohnbaufläche |
| M | - | Gemischte Baufläche |
| G | - | gewerbliche Baufläche |
| S | - | Sonderbaufläche |
| Grün | - | Grünfläche |
| Gem | - | Gemeinbedarfsfläche |
| Verk | - | Verkehrsfläche |

<u>Die Flächen wurden unterteilt in:</u>

- **Neuausweisungen**
- **Berichtigungen**

## 4.1 Allgemeine Hinweise

Verbesserung Hochwasserschutz Kinzig - Bereich Wolfach-West

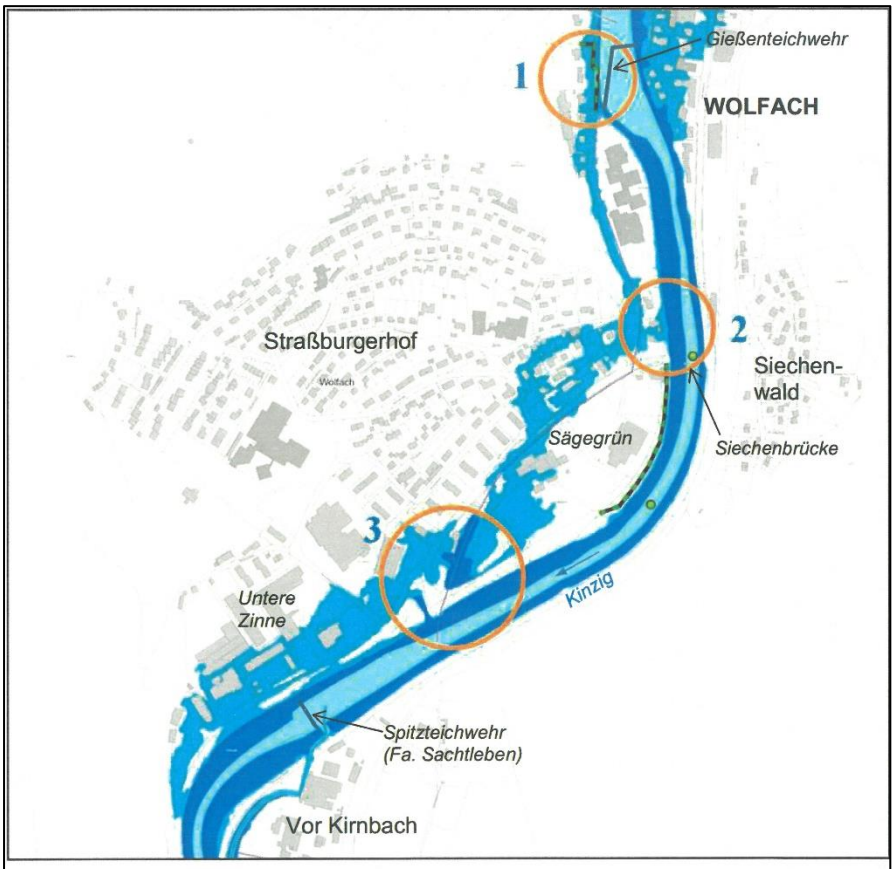
Erläuterungsbericht vom Januar 2019:

Die folgenden Hinweise wurden den Planungsunterlagen des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 5 - Umwelt, Ref. 53.1, entnommen.

*Nach den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg besteht für den Innenstadtbereich von Wolfach ein erhebliches Überflutungsrisiko bei größeren Hochwässern. Verursacher dieser Überflutungen ist vor allem das Gewässer I. Ordnung Kinzig, was sich auch beim Hochwasserereignis 1990 mit großflächigen Überschwemmungen gezeigt hat. Teile der Vorstadt werden auch durch das Gewässer II. Ordnung Wolfach (Wolf) überflutet.*

*Das Fachreferat Planung und Bau des Landesbetriebs Gewässer (Ref. 53.1) hat zusammen mit der Stadt Wolfach ein Hochwasserschutzkonzept für den gesamten Innenstadtbereich von Wolfach erarbeiten lassen, um die konkreten Ausuferungsbereiche zu klären und ein Gesamtschutzkonzept festzulegen.*

*Bei der Schutzkonzepterstellung zeigte sich, dass der Hochwasserschutz für den westlichen Bereich der Innenstadt, zwischen dem Gießenteichwehr und dem Ortsende von Wolfach in Richtung Hausach, mit wenig Aufwand verbessert werden kann. Es reichen bereits punktuelle Maßnahmen an drei Stellen aus, um im gesamten Bereich West einen Schutz gegen ein $HQ_{100}$ zum Wohle der Allgemeinheit sicherzustellen.*




Überflutungsflächen gem HWGK im Bereich Wolfach-West:
$HQ_{10}$ = dunkelblau
$HQ_{100}$ = hellblau

Zahlen / orangene Kreise: Bereich mit erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen
1 = Herlinsbachweg
2 = Siechenbrücke (Hochuferweg)
3 = Hausacher Straße (ehem. Mühlkanal + Unterführung)

Grün-schwarze Linien zeigen vorhandene Schutzeinrichtungen (Mauern, Dämme)

*Überflutungsflächen gem HWGK im Bereich Wolfach-West*

*Aus diesem Grund haben sich die Stadt Wolfach und der Unterhaltungslastträger RP Freiburg entschlossen, die Verbesserung des Hochwasserschutzgrades im Bereich Wolfach-West als ersten Baustein in der Kernstadt Wolfach gemeinsam umzusetzen. Mit der Objektplanung wurde die Baumeister Ingenieurbüro GmbH, Sinzheim, beauftragt. Belange des Artenschutzes wurden durch das Büro von Frau Alexandra Stöhr bearbeitet und in den Erläuterungsbericht integriert. Auch eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit ist Bestandteil der Unterlagen.*

*Für den Bereich zwischen dem Herlinsbachweg und dem Gebiet Untere Zinne am westlichen Ortsrand konnten drei konkrete Hochwassereinstromstellen aus der Kinzig eingegrenzt werden, deren Aufhebung den gesamten Bereich Wolfach-West vor einem $HQ_{100}$ schützen würde.*

*Eine Überprüfung ergab, dass eine Verbesserung des Hochwasserschutzgrades für Wolfach-West mit vergleichsweise geringem Maßnahmenumfang möglich ist. Es handelt sich um den Ersatz bzw. die Erhöhung bestehender Mauern, die Optimierung von Mobilverschlüssen, die Neuerrichtung von Erdwällen, eine Weghöhenanpassung und den örtlichen Neubau einer Mauer.*

*Weitergehende Auswirkungen auf den Naturschutz sind bei Einhaltung der ermittelten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu befürchten, Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz werden nicht ausgelöst. Auch in Bezug auf die Umweltverträglichkeit werden keine andauernden negativen Auswirkungen auf die Umwelt sowie Flora und Fauna hervorgerufen.*

*Für den Bau der neuen Schutzeinrichtungen wurden Abstimmungen mit betroffenen Flurstücksbesitzern geführt und erforderliche Baufreigabeerklärungen für die Privatgrundstücke eingeholt. Betrieb und Unterhaltung der neuen Anlagen wurde zwischen der Stadt Wolfach und dem Landesbetrieb Gewässer geregelt.*

*Mit Ausführung dieser Maßnahmen ist der Bereich Wolfach-West vor einem $HQ_{100}$ geschützt.*

*Für das Vorhaben wurde eine Vorprüfung im Einzelfall nach UVPG durchgeführt, deren Ergebnis nachfolgend wiedergegeben wird.*

*In den nummerierten Maßnahmenbereichen 1 bis 3 werden folgende Maßnahmen ausgeführt:*

*(1) Neubau von Schutzmauern auf dem privaten Flurstück 789; Mobile Schutzsysteme im Bereich Zufahrt Flurstück 789 und zur Querung Herlinsbachweg;*

*Erhöhung der bestehenden Schutzmauer am Herlinsbachweg mit Betonbalkenaufsätzen.*

*(2) Höhenanpassung Hochuferweg (Schotterweg) oberhalb der Siechenbrücke.*

*(3) Neubau Erdringwall im Bereich ehemaliger Werkkanal zzgl. Teilverfüllung Restkanal; Erdwall mit mobilen Verschlüssen im Bereich der Rad-/Fußwegunterführung unter der B 294.*

*Insgesamt sind zur Verbesserung des Hochwasserschutzes von Wolfach-West nur kleinräumige Maßnahmen erforderlich, so dass der erforderliche Eingriff gering ist.*

*Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Wolfach-West keine andauernden negativen Auswirkungen auf die Umwelt sowie Flora und Fauna hervorgerufen werden.*

**Der Planfeststellungsbeschluss vom 02.02.2021 umfasst im Wesentlichen folgende Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes an der Kinzig im Bereich Wolfach-West**

**1) Maßnahmenbereich „Herlinsbachweg“**

- Ersetzen eines vorhandenen Erdwalls durch eine Mauer mit ausreichendem Freibord auf Flst. Nr. 789 der Gemarkung Wolfach
- Erneuerung von zwei Dammbalkenverschlüssen auf den Flst. Nrn. 789 und 843 der Gemarkung Wolfach
- Erhöhung der bestehenden Hochwasserschutzmauer entlang der Kinzig im Bereich Herlinsbachweg auf einer Länge von ca. 70 m der Gemarkung Wolfach

**2) Maßnahmenbereich „Hochufer Siechenbrücke“**

- Anhebung des Wegerandes am rechten Hochufer der Kinzig auf Flst. Nr. 845 der Gemarkung Wolfach um ca. 20 cm

**3) Maßnahmenbereich „Hausacher Straße“**

- Verfüllung des ehemaligen Werkkanals auf einer Länge von ca. 75 m sowie Einfassung des offenbleibenden Kanalstücks mit einem Ringwall auf Flst. Nr. 838 der Gemarkung Wolfach
- Verlängerung bestehender Entwässerungskanäle auf Flst. Nr. 838 der Gemarkung Wolfach
- Errichtung eines Erdwalls um den landseitigen Ausgang einer Fuß- und Radwegunterführung mit mobilen Dammbalkenverschlüssen auf Flst. Nr. 4 der Gemarkung Wolfach

Die Kostenaufteilung wurde gemäß öffentlich-rechtlicher Vereinbarung vom 22.02.2022 festgelegt. Die Schlussrechnung wurde am 22.11.2023 gestellt.

<u>Bauen in der Nähe von Wald</u>

Auf die Einhaltung der erforderlichen Regelwaldabstände (Vermeidung von Gefahrensituationen für Leib und Leben, Vermeidung von Bewirtschaftungserschwernissen) wird hingewiesen.

- Bei Eingriffen in Waldflächen ist eine Umwandlungsgenehmigung nach §§ 9-11 LWaldG erforderlich.
- Auf die Einhaltung der erforderlichen Regelwaldabstände §4 Abs 3 LBO wird hingewiesen.

<u>Maßnahmen in der Nähe von Gewässern</u>

Auf die Einhaltung des erforderlichen Gewässerrandstreifens wird hingewiesen. Beidseitig ist landseits ab der Böschungsoberkante an Gewässern ein Randstreifen in einer Breite von mind. 5,0 m im Innenbereich und mind. 10,0 m im Außenbereich freizuhalten von baulichen und sonstigen Anlagen, u.a. auch Garagen, Parkplätze, Gartenhütten, Erdauffüllungen, gepflasterte Flächen, etc. In den Randstreifen ist ein standortgerechter Gehölzbewuchs zu erhalten/herzustellen.

Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz (WG) im Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungs-Oberkante.

„Im Gewässerrandstreifen sind gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.“

Starkregen

Aufgrund der vorhandenen Topografie (Hanglage) lassen sich Oberflächenabflüsse aus dem Außengebiet nicht ausschließen. Es ist deshalb darzulegen, welche Sicherungsmaßnahmen für das Plangebiet vorgesehen sind, um eine schadlose Ableitung des oberflächig abfließenden Starkregenwassers zu ermöglichen.

Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen zu berücksichtigen sind, z.B.:

- Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Lichtschächte über $HQ_{100}$/$HQ_{extrem}$
- Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher
- Haustechnik über $HQ_{extrem}$ anordnen.

Überschwemmungsgebiete

Teilflächen der Änderungsbereiche werden gemäß Hochwassergefahrenkarten bei $HQ_{100}$ überflutet und liegen somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet.

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch untersagt.

Eine Zulassung der Baugebietsausweisung im Überschwemmungsgebiet ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darin ist das kumulative Vorliegen der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nachzuweisen.

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung,
2. unmittelbare Angrenzung an bestehendes Baugebiet,
3. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger u. Unterlieger,
4. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
5. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Für den Verlust von Retentionsvolumen durch die Überbauung einer $HQ_{100}$-Fläche ist ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

Eisenbahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe einer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen für Bauflächen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen.

Es ist anzustreben, für Ausgleichsmaßnahmen möglichst keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Böden in Anspruch zu nehmen und den vom Flächenentzug betroffenen Landwirten möglichst Ersatzgelände zur Verfügung zu stellen.

Ziel der Verwaltungsgemeinschaft ist es, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich im jeweiligen Planungsgebiet zu erreichen.

Damit kann die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche minimiert werden.

Außerdem sind Emissionen (insbesondere bei Tierhaltung) zu berücksichtigen.

Bauen in der Nähe von Straßen

Die erforderlichen Anbaubeschränkungen (FStrG bzw. StrG Baden-Württemberg) sind zu beachten. Danach dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art längs der Bundes- und Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m bzw. längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 m nicht errichtet werden. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugängen an diese Straße angeschlossen werden.

Natura 2000

Die 1992 von der Europäischen Union verabschiedete Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH) verpflichtet die Mitgliedsstaaten, ein europäisches Netz natürlicher Lebensräume auszuweisen. Mit einbezogen wird dabei die EU-Vogelschutzrichtlinie.

Wesentliche Ziele der **FFH-Richtlinie** sind:
- Gewährleistung eines europaweiten ökologischen Verbundnetzes ("NATURA 2000")
- Schutz bestimmter natürlicher Lebensraumtypen
- Schutz der Lebensräume bestimmter Arten
- strenger Schutz spezieller prioritärer, weil besonders gefährdeter Lebensraumtypen und Arten.

Nach der **Vogelschutzrichtlinie** sind
- die zahlen- und flächenmäßig geeignetsten Gebiete von in deren Anhang I aufgelisteten Vogelarten zu Vogelschutzgebieten zu erklären und
- die Lebensräume regelmäßig auftretender Zugvogelarten zu schützen.

Mit dieser Änderung ausgewiesene Bauflächen sind nicht betroffen.

Maßnahmen an der B 294

Die B 294 gehört zum Militärstraßen-Grundnetz. Es wird darauf hingewiesen, dass bei weiterführenden Planungen in diesem Streckenabschnitt die "Richtlinie für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge (RABS)" zu beachten ist. Eine Beteiligung der Wehrbereichsverwaltung Süd an entsprechenden Planungen für Aus- und Umbaumaßnahmen (insbesondere Querschnittsveränderungen bzw. Einbau von Kreisverkehrsplätze) in diesen Bereich ist erforderlich.

Windenergie

Auf den Gemarkungen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wolfach - Oberwolfach wird der Teilflächennutzungsplan "Windenergie" aufgestellt.

Archäologische Denkmalpflege

Einige Verfahren berühren Belange des archäologischen Kulturdenkmalschutzes. Im Einzelnen sind folgende denkmalrelevante Objekte betroffen:

- Wolfach, Gemarkung Kinzigtal – W4

  Neuzeitliche Kapelle (Listen-Nr. 4, ADAB-Id. 98877398); KD § 2 DSchG

- Oberwolfach, Gemarkung Oberwolfach – OW1

  Neuzeitlicher Bergbau (Listen-Nr. 2, ADAB-Id. 98877953);

- Oberwolfach, Gemarkung Oberwolfach – OW3

  Vorgeschichtliche und römische Siedlung (Listen-Nr. 5, ADAB-Id. 108682364); Prüffall.

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.

## 4.2 Übersicht der Änderungen

Die 1. Änderung des FNP umfasst folgende Punkte:

**WOLFACH**

**1. NEUAUSWEISUNGEN**

**Gemarkung Wolfach**

| | | |
|---|---|---|
| W 1 - | Altes Forstamt | Wohnbaufläche |
| W 5 - | Bike-Park | Fläche für Sport |
| W 10 - | Sägegrün | Gewerbefläche |
| W 11 - | Vorstadtberg | Wohnbaufläche |
| W 16 - | Spitzrank - Untere Zinne | Gewerbeflächen |
| W 15 - | Hofeckle | Wohnbauflächen |

**Gemarkung Kirnbach**

| | | |
|---|---|---|
| W 14 - | Sachtleben | Gewerbeflächen |

**2. BESTANDSDARSTELLUNGEN UND BERICHTIGUNGEN**

**Gemarkung Wolfach**

| | | |
|---|---|---|
| W 2 - | Schirleberg | Wohnbaufläche |
| W 7 - | Sägegrün II | SO – Einzelhandel (Edeka) |

**Gemarkung Kinzigtal**

| | | |
|---|---|---|
| W 4 - | Campingplatz | SO - Camping |
| W 17 - | St. Roman | Wohnbauflächen |

**Gemarkung Kirnbach**

| | | |
|---|---|---|
| W 9 - | Sommeracker | Gewerbe- / Mischbaufläche |
| W 12 - | Am Liefersberg | SO - Vesperstube |

**OBERWOLFACH**

**1. NEUAUSWEISUNGEN**

| | | |
|---|---|---|
| OW 3 - | Ob der Kirche | Gewerbefläche |

**2. BESTANDSDARSTELLUNGEN UND BERICHTIGUNGEN**

| | | |
|---|---|---|
| OW 1 - | Disleshof | Wohnbaufläche |
| OW 5 - | Allmend I | Gewerbefläche |
| OW 7 - | Heizzentrale | Gewerbefläche |

# 5 Inhalt und Begründung der Änderungen in Wolfach

## 5.1 NEUAUSWEISUNGEN

### 5.1.1 Gemarkung Wolfach (W 1, W 5, W 10, W 11, W 16, W 15)

W 1

**W 1 - "Altes Forstamt" (Wolfach)**

Neuausweisung

Bestand (gem. FNP):
Fläche für Gemeinbedarf

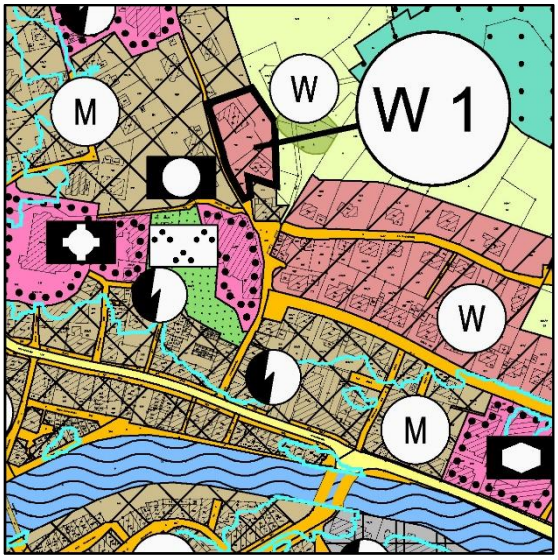
Beabsichtigte Nutzung:
Wohnbaufläche

Flächenbilanz:

| | | |
|---|---|---|
| Bestand: | Gem | = ca. 0,257 ha |
| Planung: | W | = ca. 0,257 ha |

Bebauungsplan:
kein Verfahren eingeleitet

Flächen sind bereits bebaut.




Die Fläche ist als "Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen und in der nördlichen Hälfte bebaut mit dem ehem. Forsthaus. Sie befindet sich in Privatbesitz. Im Süden ist auf Flst.Nr. 290/11 ein weiteres Wohngebäude vorhanden.

Das Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG **Funkenbadstraße 22** (Flstnr. 0-290/1) Forstamt, 1930er Jahre, ist bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Ausweisung einer Wohnbaufläche statt der bisher ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche, da die Gemeinbedarfsfläche hier nicht benötigt wird.

Bei der Ausweisung handelt es sich um eine Nutzungsänderung. Die Fläche ist bereits rechtskräftig als "Fläche für den Gemeinbedarf", d.h. als Baufläche ausgewiesen. Sie wird aber nicht mehr für diese Nutzung benötigt. Deshalb wurde auch das Forstamt umgenutzt.

Die Ausweisung erfolgt aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen. Da es sich um eine zentrumsnahe und aufgrund der Hanglage und Orientierung nach Westen attraktive Fläche für Wohnnutzung handelt, war eine zügige Bebauung zu erwarten. Deshalb ist die Fläche bereits bebaut.

Wolfach ist als Ort im Siedlungsbereich ausgewiesen und beabsichtigt, den Kernort als zentralen Wohnstandort weiter auszubauen. In Wolfach sind die Einkaufsmöglichkeiten konzentriert und das öffentliche Umfeld wurde in den letzten Jahren durch die Umgestaltung der Hauptstraße und des Sanierungsgebiets aufgewertet.

## W 5 - "Bike-Park" (Wolfach)

W 5

Neuausweisung

Bestand (gem. FNP):
landw. Flächen

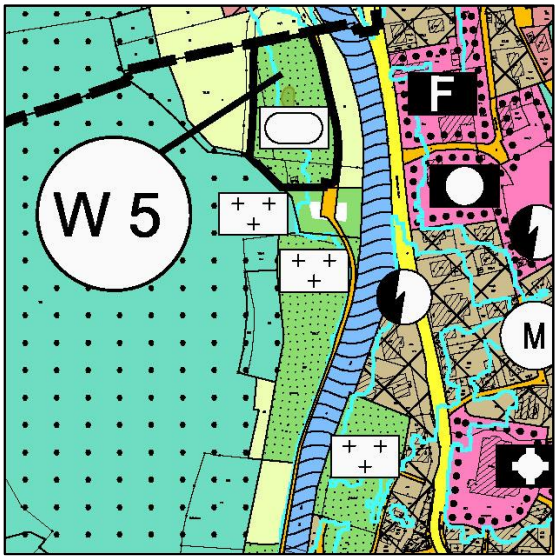
Beabsichtigte Nutzung:
Grünfläche - Sport

Flächenbilanz:
Bestand:
landw. Fläche = ca. 0,501 ha

Planung:
Sport- u. Spielanlagen = ca. 0,501 ha

Bebauungsplan:
kein Verfahren eingeleitet

Flächen werden bereits als Bike-Park genutzt.




Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen im Nordwesten von Wolfach an der Gemarkungsgrenze zu Oberwolfach.

Bisher ist die Fläche im FNP als landw. Fläche ausgewiesen.

Die Fläche wird entsprechend der geplanten Bestimmung als Bike-Park genutzt.

Die Fläche wurde vom "Bike-Park-Wolfach e.V." angelegt und wird bestimmungsgemäß genutzt. Aufgrund der Lage abseits der Wohnbebauung und dennoch zentral stellt sie ein attraktives Angebot für Sportbegeisterte in Wolfach und Oberwolfach dar.

Teilweise erstrecht sich die Änderung auf ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG. Da jedoch kein Baugebiet nach BauNVO ausgewiesen wird, besteht kein Planverbot.

## W 10 - "Sägegrün" (Wolfach)

W 10

Neuausweisung

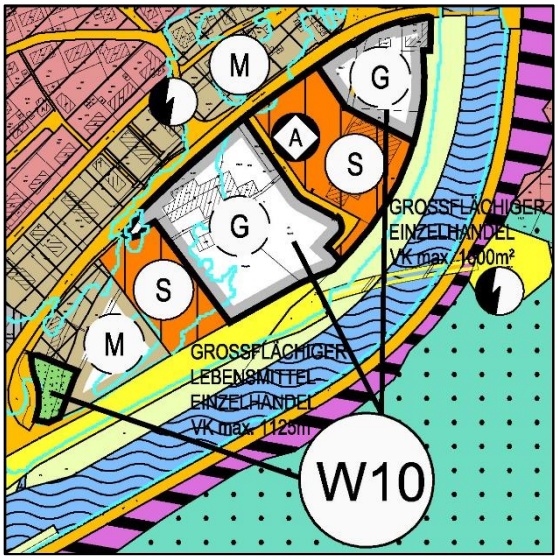
Bestand (gem. FNP):
Mischgebiete

Beabsichtigte Nutzung:
Gewerbegebiete

Flächenbilanz:

| | | |
|---|---|---|
| Bestand: | M | = ca. 2,243 ha |
| Planung: | | |
| GE-Nord | . | = ca. 0,592 ha |
| GE-Mitte | . | = ca. 1,516 ha |
| Grünfläche. | = | = ca. 0,135 ha |

Bebauungsplan:
Kein Verfahren eingeleitet.




Die Flächen liegen zwischen südlicher Stadtzufahrt (Hausacher Straße) und er Kinzig. Sie sind im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen.

In dem Gebiet wurde 2013 ein Lebensmittelmarkt angesiedelt. Hierfür wurde der Bebauungsplan "Sägegrün II" aufgestellt und am 26.02.2013 genehmigt. Der Edeka-Markt ist zwischenzeitlich seit Jahren in Betrieb und wird als Bestand (Sondergebiet) nachgetragen.

Auch der am Bahnhof angesiedelte Netto-Markt will erweitern. Da dies am Standort nicht möglich ist, wird eine weitere Sondergebietsfläche südlich Edeka ausgewiesen.

Das Sondergebiet für den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel Netto wurde in einem separaten Verfahren als 3. Änderung in den FNP eingearbeitet. Die 3. Änderung des FNP wurde öffentlich ausgelegt vom 10.07.2023 bis 11.08.2023. Der Feststellungsbeschluss erfolgt am 05.06.2024.

Nördlich und zwischen den beiden großflächigen Sondergebieten sollen die ausgewiesenen gemischten Bauflächen in gewerbliche Flächen umgewidmet werden.

Dies entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur. Jedoch sind bei der Aufstellung von entsprechenden Bebauungsplänen die Belange der hier auch vorhandenen Bewohner zu berücksichtigen. Das Mischgebiet südlich von "Netto" wird beibehalten entsprechend der vorhandenen Nutzungen.

Darüber hinaus ist im südlichen Bereich der ehemalige, heute verdolte Gewerbekanal zu berücksichtigen.

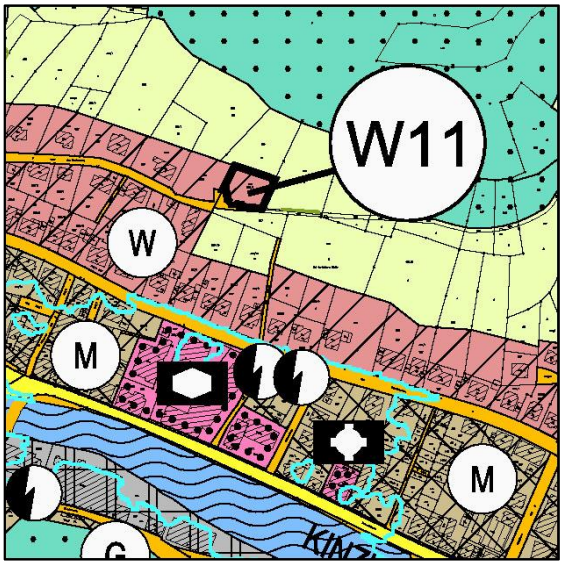
Nach den Hochwassergefahrenkarten werden Teile der Fläche als $HQ_{100}$ ausgewiesen.

Mit der Realisierung des Hochwasserschutzkonzepts wird der Hochwasserschutz deutlich verbessert, so dass auch eine Bebauung ermöglicht wird, (s. Ziff. 4.1 – Allgemeine Hinweise).

## W 11 - "Vorstadtberg" (Wolfach)

W 11

Neuausweisung




Bestand (gem. FNP):
Landw. Fläche

Beabsichtigte Nutzung:
Wohnbaufläche

Flächenbilanz:
Bestand:
landw. Fläche = ca. 0,076 ha
Planung: W = ca. 0,076 ha

Bebauungsplan:
"Kirchenfeld - Friedrichstraße, Bereich Vorstadtberg, 2. Änd."
Satzungsbeschluss: 15.11.2017

Die Fläche ist bereits bebaut mit einem Wohngebäude. Sie wird deshalb als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche liegt am östlichen Ende der Straße am Vorstadtberg im Bereich der Wendefläche.

Der Bebauungsplan "Kirchenfeld-Friedrichstraße Bereich Vorstadtberg, 2. Änd." umfasst 2 Grundstücke und die Wendefläche mit einem Geltungsbereich von ca. 3.435 m². Das westliche Grundstück ist bereits im rechtswirksamen FNP von 2000 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit dieser Änderung des FNP soll auch das östlich der Wendefläche gelegene Grundstück einer Wohnbebauung zugeführt werden.

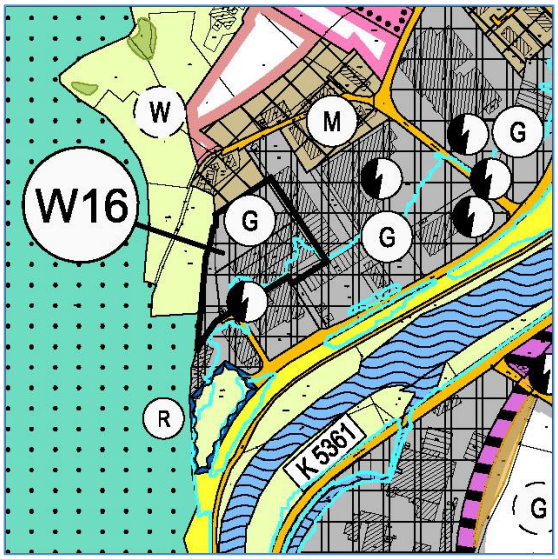
Die Ausweisung erfolgt aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen. Da es sich um eine zentrumsnahe und aufgrund der Hanglage und Orientierung nach Süden attraktive Fläche für Wohnnutzung handelt, wurde auch die Bebauung des östlichen Grundstücks bereits vollzogen.

Wolfach ist als Ort im Siedlungsbereich ausgewiesen und beabsichtigt, den Kernort als zentralen Wohnstandort weiter auszubauen. In Wolfach sind die Einkaufsmöglichkeiten konzentriert und das öffentliche Umfeld wurde in den letzten Jahren durch die Umgestaltung der Hauptstraße und des Sanierungsgebiets aufgewertet.

## W 16 - "Spitzrank - Untere Zinne" (Wolfach)

W 16

Neuausweisung




Bestand (gem. FNP):
gemischte Baufläche

Beabsichtigte Nutzung:
gewerbliche Fläche

Flächenbilanz:
Bestand:

| | |
|---|---|
| landw. Fläche | = ca. 0,090 ha |
| Wald | = ca. 0,036 ha |
| G | = ca. 0,501 ha |
| M | = ca. 0,356 ha |

Planung:

| | |
|---|---|
| G | = ca. 0,983 ha |

Bebauungsplan:
"Spitzrank - Untere Zinne" - 2. Änderung

Satzungsbeschluss: 15.11.2017

Bekanntmachung: 30.11.2017

Ausweisung bzw. Umwidmung einer Mischbaufläche im Straßburger Hof am Ortseingang in eine gewerbliche Baufläche entsprechend dem Bebauungsplan "Spitzrank - Untere Zinne" - 2. Änderung.

Die gewerblichen Flächen sind im rechtswirksamen FNP größtenteils bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Mit dieser FNP-Änderung werden neben der Umwidmung der Mischbaufläche von ca. 3.558 m² im Norden auch Korrekturen der Abgrenzung der Gewerbegebiete im Detail vorgenommen.

Das bestehende Firmengebäude soll nach Norden erweitert werden, um den erforderlichen Betriebsabläufen optimaler gerecht werden zu können. Zudem besteht ein akutes Stellplatz- und Zufahrtsproblem, das in diesem Zuge gelöst werden soll. Da die geltenden Bebauungsvorschriften eine Realisierung dieser Pläne nicht zulassen, wurde der Bebauungsplan geändert.

Damit werden dem investitionsbereiten Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand geboten und somit Arbeitsplätze gesichert ohne Inanspruchnahme von unbeplanten Flächen im Außenbereich.

Die Ausweisung stellt eine geringfügige Erweiterung der im FNP bereits ausgewiesenen gewerblichen Fläche nach Norden dar. Die Ausweisung bzw. Umwidmung erfolgt gemäß dem Bebauungsplanentwurf "Spitzrank - Untere Zinne" (Verfahrensstand: Bekanntmachung).

Wolfach ist als Standort mit gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten bis ca. 10 ha ausgewiesen.

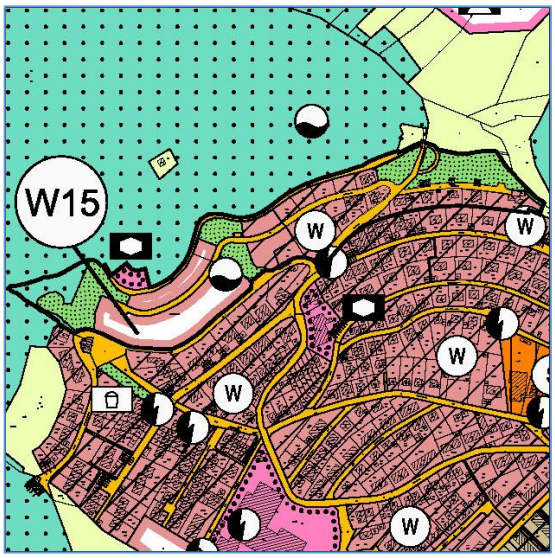
Es handelt sich um eine der wenigen für Gewerbe attraktiven, relativ ebenen, gut erschlossenen, innerörtlichen Flächen.

Bei diesem Nachtrag handelt es sich um eine Berichtigung.

## W 15 - "Hofeckle" (Wolfach)

W 15

Neuausweisung




Bestand (gem. FNP):
Wohnbaufläche

Beabsichtigte Nutzung:
Wohnbaufläche, Grünfläche, Wald

Flächenbilanz:

| | |
|---|---|
| Bestand: | |
| Landw. | = ca. 0,145 ha |
| Wald | = ca. 0,126 ha |
| W | = ca. 3,794 ha |
| Grünfläche/Kleingarten | = ca. 0,564 ha |
| Verkehr | = ca. 0,400 ha |
| Planung: Gesamt: | = ca. 5.029 ha |
| Wald | = ca. 0,249 ha |
| W | = ca. 2,600 ha |
| Gemeinbedarf Kiga | = ca. 0,094 ha |
| Grünfläche/Kleingarten | = ca. 1,242 ha |
| Verkehr | = ca. 0,844 ha |

Bebauungsplan:

"Hofeckle"
Satzungsbeschluss: 05.06.2002 Bekanntmachung: 13.06.2002

"Hofeckle" - 1. Änderung
Satzungsbeschluss: 23.03.2005 Bekanntmachung: 31.03.2005

"Hofeckle" - 2. Änderung
Satzungsbeschluss: 27.09.2017 Bekanntmachung: 05.10.2017

"Hofeckle" - 3. Änderung (mit Kiga)
Satzungsbeschluss: 09.03.2022 Bekanntmachung: 07.04.2022

Aktualisierung der Ausweisung der Wohnbauflächen und Grünflächen am nördlichen Rand des Straßburger Hofs. Die Flächen sind im rechtswirksamen FNP bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Mit der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans "Hofeckle" wurden die Baumöglichkeiten flexibler gestaltet und die Grünflächen präzisiert.

Die Ausweisung stellt somit eine Korrektur/Berichtigung der im FNP bereits ausgewiesenen Flächen dar.

Die Ausweisung erfolgt gemäß den Bebauungsplänen
- "Hofeckle" - 2. Änderung
- "Hofeckle" - 3. Änderung

Damit werden auch die Grünzäsuren gemäß den Bebauungsplanänderungen in den FNP übernommen.
Darüber hinaus wird der mit dem Bebauungsplan "Hofeckle" - 3. Änderung ausgewiesene Waldkindergarten im FNP nachgetragen.
Auf die im FNP rechtsgültig ausgewiesene Wohnbaufläche westlich des Geltungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung wird zugunsten der vorhandenen Waldflächen verzichtet.

### 5.1.2 Gemarkung Kirnbach (W 14)

W 14

**W 14 - "Sachtleben" (Kirnbach)**

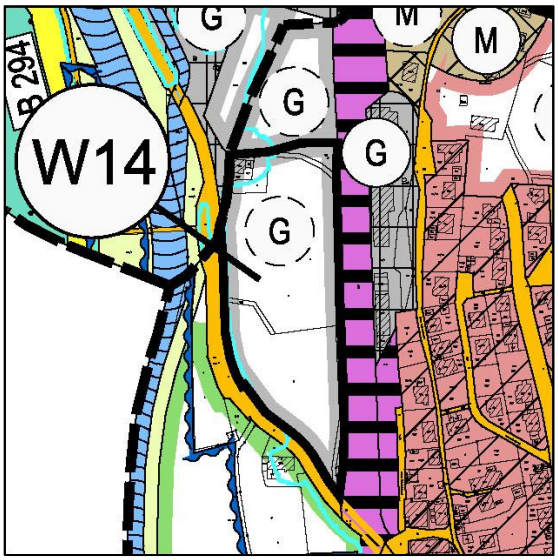
Neuausweisung

Bestand (gem. FNP):
Grünfläche - Sport

Beabsichtigte Nutzung:
gewerbliche Fläche

Flächenbilanz:
Bestand:
Grünfl. - Sport = ca. 1,709 ha
Planung: G = ca. 1,709 ha

Bebauungsplan:
Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist noch nicht gefasst.




Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in Kirnbach zwischen K 5361 und Bahnlinie. Die Flächen sind im rechtswirksamen FNP als Grünfläche - Sport ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann
- die Umnutzung in ein Gewerbegebiet
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung
- eine Eingrünung der Gewerbeflächen
- immissionsschutzrechtliche Prüfungen

gesichert werden.

Die Ausweisung stellt eine Erweiterung der im FNP bereits ausgewiesenen, von der Fa. Sachtleben in Kirnbach genutzten, gewerblichen Fläche im Norden dar. Die Ausweisung als gewerbliche Baufläche im FNP ist Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Bei der Fläche handelt es sich um einen Schlammsee, der mit Schwerspat belastet ist. Die Fa. Sachtleben benötigt diese Fläche.

Wolfach ist als Standort mit gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten bis ca. 10 ha ausgewiesen.

Ein Antrag auf Umwidmung wurde von der Fa. Sachtleben Bergbau GmbH & Co.KG bereits eingereicht.

Die Fläche liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

## 5.2 BESTANDSDARSTELLUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

### 5.2.1 Gemarkung Wolfach (W 2, W 7)

W 2

**W 2 - "Schirleberg" (Wolfach)**

Bestandsdarstellung

Bestand (gem. FNP:
Wiese, Bebauung
landw. Fläche

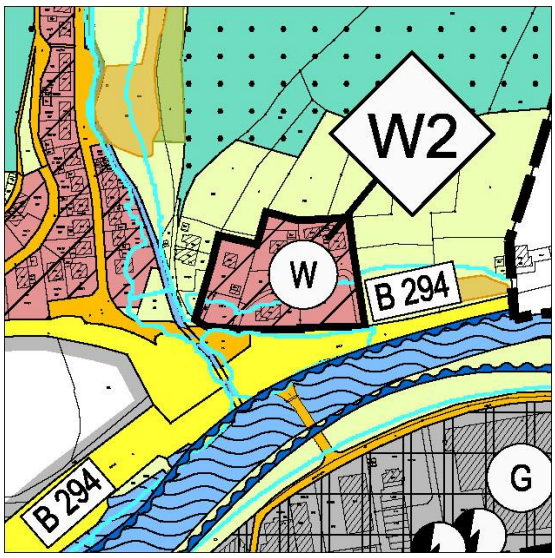
Beabsichtigte Nutzung:
Wohnbaufläche

Flächenbilanz:
Bestand: landw. Fl.= ca. 0,820 ha
Planung: W = ca. 0,820 ha

Ergänzungssatzung:
"Schirleberg"

Satzungsbeschluss: 27.07.2005

In Kraft getreten: 08.10.2005




Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgte u.a.:
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand

Die Fläche ist bereits mit 4 Wohnhäusern bebaut. Auf den südlichen Flächen sind gem. Ergänzungssatzung 2 Baufenster vorgesehen, von denen eines bereits bebaut ist. Mit der Ausweisung wird somit lediglich noch 1 Bauplatz bereitgestellt.

Bisherige Ausweisung im FNP: landwirtschaftliche Fläche.

Ausweisung einer in Teilen bereits bebauten Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Wolfach. Es ist gem. der Ergänzungssatzung noch eine Bebauung mit 1 Gebäude möglich.

Die Fläche wird gemäß der am 08.10.2005 in Kraft getretenen Ergänzungssatzung "Schirleberg" als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die Fläche bereits nahezu vollständig bebaut ist, wird sie als Bestand gekennzeichnet.

Die Ausweisung der Flächen mit einer Ergänzungssatzung erfolgte aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen in Wolfach.

Wolfach ist als Ort im Siedlungsbereich ausgewiesen und beabsichtigt, den Kernort als zentralen Wohnstandort weiter auszubauen. In Wolfach sind die Einkaufsmöglichkeiten konzentriert und das öffentliche Umfeld wurde in den letzten Jahren durch die Umgestaltung der Hauptstraße und des Sanierungsgebiets aufgewertet.

Der südöstliche Bereich ist als $HQ_{100}$ in den HWGK ausgewiesen.

## W 7 - "Sägegrün II" (Wolfach)

W 7

Bestandsdarstellung

Bestand (gem. FNP):
Mischgebiete

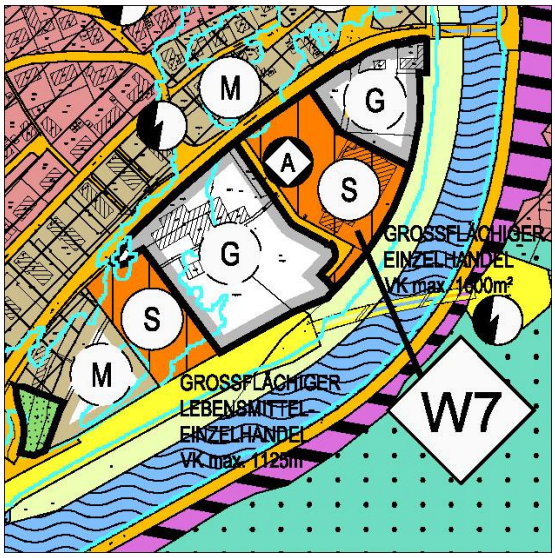
Beabsichtigte Nutzung:
SO-Einzelhandel großflächig

Flächenbilanz:
Bestand: M = ca. 1,073 ha

Planung:

SO - großfl. Einzelh. = ca. 1,073 ha

Bebauungsplan:
VEP "Sägegrün II" (Edeka)
genehmigt: 26.02.2013
Bekanntmachung: 02.05.2013




Die Fläche liegt zwischen südlicher Stadtzufahrt (Hausacher Straße) und der Kinzig. Sie ist im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen.

In dem Gebiet wurde bereits 2013 der Edeka-Lebensmittelmarkt angesiedelt. Hierfür wurde der Bebauungsplan "Sägegrün II" aufgestellt und am 26.02.2013 genehmigt. Der Edeka-Markt ist zwischenzeitlich seit Jahren in Betrieb.

Die Ausweisung im FNP als "Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter) wurde 2013 aber nicht weiterverfolgt.

Die Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 02.05.2013.

Nun soll die Fläche im Rahmen der 1. Änd. des FNP auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Der FNP wird diesbezüglich berichtigt und als Bestand dargestellt.

Die zulässige maximale Verkaufsfläche (VK) wird auf 1.600 m² begrenzt. Hinzu kommen Nebenflächen für Lebensmittel und Backshop mit max. 680 m².

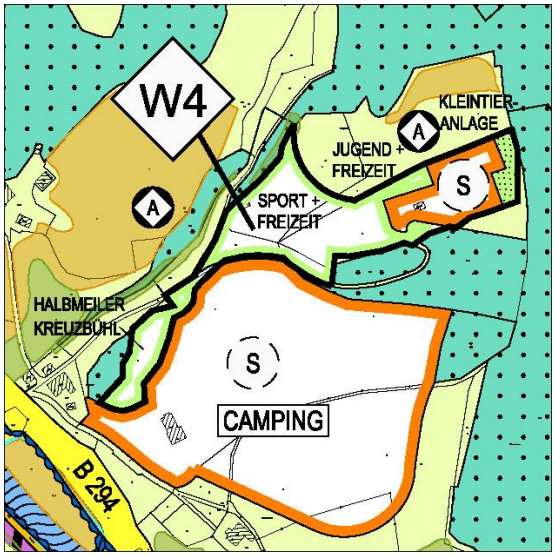
Nördlich und südlich des Sondergebiets werden die gemischten Bauflächen in gewerbliche Flächen umgewidmet.

## 5.2.2 Gemarkung Kinzigtal (W 4, W 17)

W 4

### W 4 - "Camping Stegbauernhof-Halbmeil" (Kinzigtal)

Bestandsdarstellung




Bestand (gem. FNP):
S - Camping, Grünfläche

Beabsichtigte Nutzung:
Umverteilung der Nutzungen

Flächenbilanz:

| | |
|---|---|
| Bestand: | |
| Grün | = ca. 0,746 ha |
| Landw. | = ca. 1,429 ha |
| S | = ca. 0,383 ha |
| Planung: (gesamt) | = ca. 2,558 ha |
| S - Freizeit/Jugend | = ca. 0,188 ha |
| S - Kleintierhaltung | = ca. 0,409 ha |
| Grün - Sport/Freizeit | = ca. 1,426 ha |
| Grün – Waldrand | = ca. 0,128 ha |
| Halbmeiler Kreuzbühl | = ca. 0,407 ha |

Bebauungsplan:
"Camping Stegbauernhof-Halbmeil" - 1. Änd.
Bekanntmachung: 18.03.2004

Änderung der ausgewiesenen Sondergebietsfläche - Camping im Osten von Wolfach (Gemarkung Kinzigtal).

Im Westen des Camping-Areals wird der "Halbmeiler Kreuzbühl" freigehalten und als Grünfläche ausgewiesen unter Berücksichtigung des Biotops. Das Sondergebiet Camping wird hier zurückgenonmmen.
Parkplätze sind im Bereich der Grünflächen bereits vorhanden.

Die Flächen im Süden sind 2000 als S-Camping ausgewiesen worden.

Das Sondergebiet wird im Westen ("Halbmeiler Kreuzbühl") reduziert. Dafür werden im Osten am Waldrand neue Flächen für Jugend- und Freizeitaktivitäten sowie eine Kleintieranlage als Sondergebiete ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht dem genehmigten Bebauungsplan von 2004.

Die Abgrenzung des im FNP ausgewiesenen ca. 6,599 ha großen Sondergebiets - Camping wird im Süden gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt. Der "Halbmeiler Kreuzbühl" wird freigehalten und als Grünfläche ausgewiesen.

Im Nordosten soll ein Streichelzoo eingerichtet werden. Er wird gem. dem Bebauungsplan als Sondergebiet - Kleintieranlage ausgewiesen.

Der Bereich des vorhandenen Gebäudes im Sondergebiet "Freizeit /Jugend" wird für die Besucher des Campingplatzes, der Freizeiteinrichtungen und des Streichelzoos als Sondergebiet - Freizeit/Jugend ausgewiesen.

## W 17 - "St. Roman" (Kinzigtal)

W 17

Bestandsdarstellung

Bestand (gem. FNP):
Gemeinbedarfsfläche - Kirche

Beabsichtigte Nutzung:
Wohnbaufläche

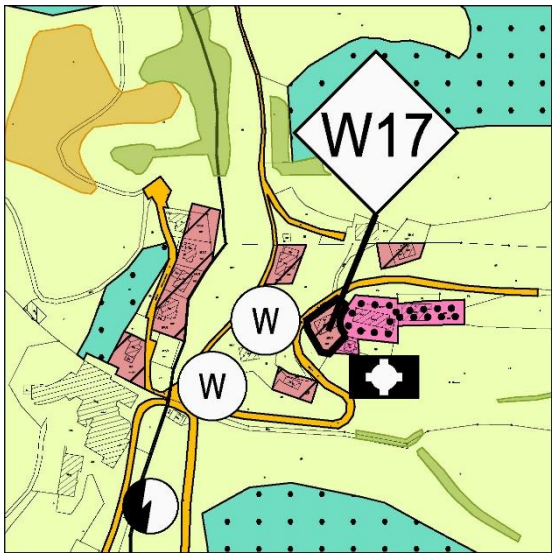
Flächenbilanz:
Bestand:
Gem. - Kirche = ca. 0,071 ha

Planung:
W = ca. 0,071 ha

Bebauungsplan:
"St. Roman" - 1. Änd.

Satzungsbeschluss: 09.11.2022

In Kraft getreten: 17.11.2022




Ausweisung einer Wohnbaufläche westlich der Kirche St. Roman. Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP als Fläche für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Kirche ausgewiesen.

Die katholische Kirchengemeinde ist Eigentümerin des alten Pfarrhauses St. Roman 11, Flst. Nr. 259/1, Gemarkung Kinzigtal. Die Kirche plant den Verkauf des Gebäudes und der Grundstücksfläche ab der Rundmauer.

Die geplante Wohnbaufläche lag im Geltungsbereich des Bebauungsplans "St. Roman" aus dem Jahr 1988. Darin ist das komplette Kirchengrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Das Pfarrhaus steht unter Denkmalschutz. Zukünftig soll es als reines Wohngebäude genutzt werden.

Die Belange des Kulturdenkmals gemäß §2 DSchG, **St. Roman 11** (Flstnr. 0-259) Pfarrhaus, erbaut 1785, sind, bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

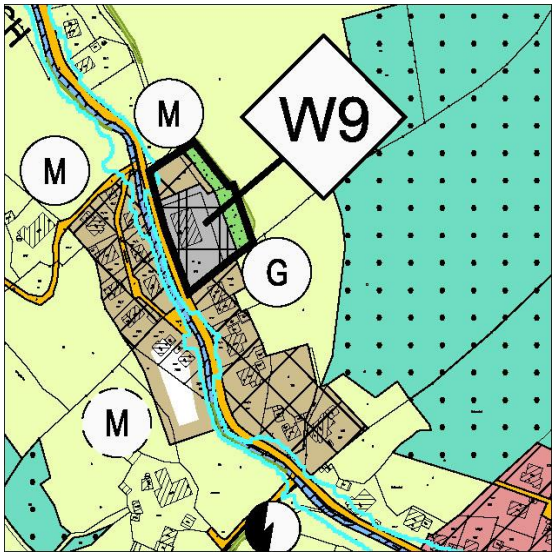
Mit der 1. Änd. des Bebauungsplans "St. Roman" wurde die Fläche westlich der Kirche als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

### 5.2.3 Gemarkung Kirnbach (W 9, W 12)

W 9

**W 9 - "Sommeracker"**

Bestandsdarstellung




Bestand (gem. FNP):
Gemischte Baufläche
landw. Fläche

Beabsichtigte Nutzung:
G, M, Grünfläche

Flächenbilanz:

| | | |
|---|---|---|
| Bestand: | landw. | = ca. 0.148 ha |
| | M | = ca. 0,319 ha |
| Planung: | G | = ca. 0,272 ha |
| | M | = ca. 0,091 ha |
| | Grün | = ca. 0,104 ha |

Bebauungsplan:
"Sommeracker"
genehmigt: 27.03.2006
Bekanntmachung: 27.04.2006

Die Fläche liegt am Ortsrand von Kirnbach an einem leichten Westhang. Im Westen grenzt die Fläche an die Kreisstraße K 5361.

Die Fläche ist größtenteils bereits als Mischbaufläche ausgewiesen und teilweise bebaut. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksteile sind noch als "landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen.

Die Änderung und Erweiterung der ausgewiesenen Bauflächen erfolgt gem. dem Bebauungsplan "Sommeracker".

Die Erweiterung umfasst einen ca. 5 m breiten Grünstreifen im Osten.

Bei der Ausweisung handelt es sich weitgehend um eine Nutzungsänderung. Die Baufläche ist im FNP bereits rechtskräftig als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die Ausweisung erfolgt aufgrund des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen. Konkret war die Ansiedlung eines Zimmereibetriebes mit Abbundhalle beabsichtigt. Der Betrieb hat zwischenzeitlich die Halle errichtet. Die Emissionen wurden im Bebauungsplanverfahren durch die Festsetzung eines max. IFSP-Werts berücksichtigt.

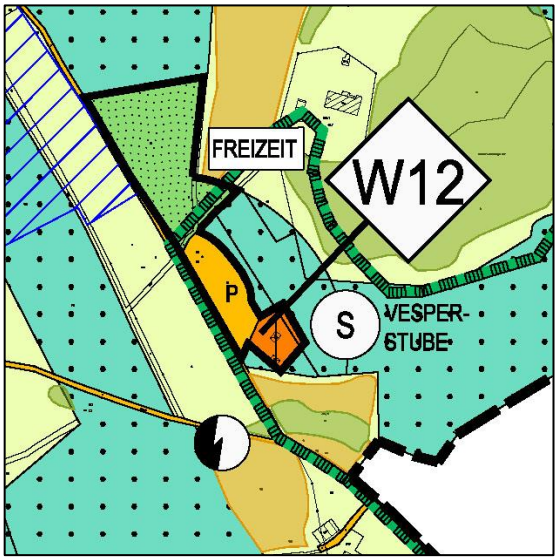
Mit der Ausweisung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Betriebs und damit den Erhalt von Arbeitsplätzen im Ortsteil Kirnbach geschaffen. Gerade in der dünn besiedelten Tallage ist die Bereitstellung von Arbeitsplätzen wesentlich für den Erhalt funktionierender Dorfgemeinschaften.

Die Flächen längs der Straße sind in den HWGK als $HQ_{extrem}$ gekennzeichnet.

## W 12 - "Am Liefersberg" (Kirnbach)

W 12

Bestandsdarstellung




Bestand (gem. FNP):
Landwirtschaftliche Fläche
Wald

Beabsichtigte Nutzung:
Parkplatz, Grünfläche - Freizeit,
SO - Vesperstube

Flächenbilanz:
Bestand:
Landw./Wald = ca. 1,006 ha

Planung:
SO - Vesperstüble = ca. 0,115 ha
Parkplatz = ca. 0,240 ha
Grün - Freizeit = ca. 0,651 ha

Bebauungsplan:
"Am Liefersberg"
Satzungsbeschluss: 04.11.2009
Bekanntmachung: 12.11.2009

Ausweisung der vorhandenen Nutzungen im Bereich des "Bergstüble" als Sondergebiet "Vesperstube", Parkplatz, Grillplatz und Waldspielplatz.

Der Standort des neuen "Bergstüble" im südlichen Teil des Plangebiets wird im Bebauungsplan gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Vesperstube" ausgewiesen. Eine Vesperstube sowie Anlagen, die der Eigenart des Gebiets entsprechen, Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und Anlagen für Freizeit- und Erholungszwecke sind auch gemäß dem Bebauungsplan allgemein zulässig.

Die Fläche ist derzeit weitgehend als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen mit dem Einschrieb "Parkplatz, Spielplatz". Das "Bergstüble" ist als Waldfläche dargestellt mit dem Vermerk "Spiel- und Festplatz".

Der nördliche Teil des Planungsgebiets liegt im "Landschaftsschutzgebiet Moosenmättle".

Die derzeitige Nutzung besteht zum einen aus der Vesperhütte "Bergstüble" und vorgelagerten Freiflächen, die als Parkplatz genutzt werden, zum anderen aus Wiesen, die mit ihren Grillplätzen der Freizeitgestaltung dienen.

Die Wanderhütte mit Bewirtschaftung ("Bergstüble") ist seit vielen Jahren ein beliebtes Ausflugsziel und dient den Erholungssuchenden als Ausgangs- und Endpunkt für (überörtliche) Wanderungen sowie Nordic-Walking, Mountainbike- und Fahrradtouren.

Seit vielen Jahren dient das "Liefersberg-Areal" auch als besonderer Festplatz für:

- jährlich eine Open-Air-Musikveranstaltung
- jährlich durchgeführter Berglauf

W 12

Ferner befinden sich im Plangebiet diverse Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Grillplätze) und ein kleiner Kinderspielplatz, die von den Bürgern mehrerer Gemarkungen, die hier aufeinander treffen, genutzt werden.

Hauptanlass für die Ausweisung der Nutzungen im FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans ist jedoch die unbefriedigende Situation der Vesperstube "Bergstüble": Sie wurde 1975 als "Schutzhütte" genehmigt. Heute verfügt die Hütte über ca. 30 Sitzplätze, die vorhandenen Einrichtungen genügen nicht mehr den heutigen Erfordernissen. Sie ist gewerbe- und gaststättenrechtlich genehmigt.

Nach Schließung des Gasthauses "Moosenmättle" hat das "Bergstüble" in dieser Funktion erhebliche Bedeutung für die Wanderer und Erholungssuchenden gewonnen. Das vorhandene "Bergstüble" soll deshalb abgebrochen und in etwas geänderter Form mit max. 50 Sitzplätzen im Inneren und 50 Sitzplätzen im Außenbereich, einer modernen Küche sowie Lagerräumen ersetzt werden. Die Sanitäranlagen im benachbarten WC-Gebäude werden barrierefrei saniert.

Das "Bergstüble" hat somit in den letzten Jahren eine Ausnahmesituation als überregionaler Veranstaltungsort und Anlaufstelle für weite Bevölkerungskreise erlangt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Liefersberg" wurde das gesamte Areal neu geordnet und die Infrastruktur in diesem Bereich dauerhaft gesichert.

Eine Waldumwandlungserklärung vom 31.08.2009 liegt vor.

Am Liefersberg sind gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Windkraftanlagen geplant.

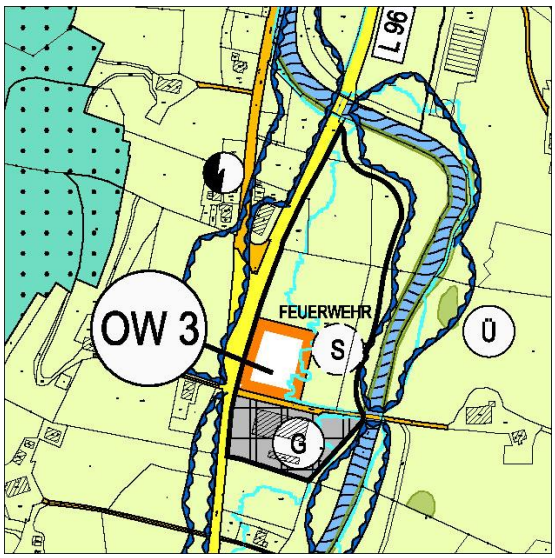
# 6 Inhalt und Begründung der Änderungen in Oberwolfach

## 6.1 NEUAUSWEISUNGEN

### 6.1.1 Gemeinde Oberwolfach

**OW 3 - "Ob der Kirche"** OW 3

Neuausweisung




Bestand (gem. FNP):
Grünfläche - Sport im Norden
gewerbliche Fläche im Süden

Beabsichtigte Nutzung:
Sondergebiet - Feuerwehr, im Norden
gewerbliche Fläche im Süden

Flächenbilanz:
Bestand:
G (Planung) = ca. 0,739 ha
Grünfläche-Sport = ca. 2,481 ha

Planung:
G (Bestand) = ca. 0,739 ha
S - Feuerwehr/Bauhof = ca. 0,448 ha
landw. Fläche/Grünfl. = ca. 2,033 ha

Bebauungsplan:
Vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Ausweisung im FNP ist das Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

Zielabweichungsverfahren (Grünzäsur)
Verfahren ist vorrangig durchzuführen

Ausweisung einer Sonderbaufläche für Feuerwehr statt der bisher ausgewiesenen Grünfläche für Sportanlagen nördlich der Erschließungsstraße.

Die Gewerbefläche im Süden ist bebaut und wird als vorhandene Gewerbefläche gekennzeichnet.

In den letzten Jahren errichtete in dem neuen Gewerbegebiet ein ortsansässiger Landmaschinenbetrieb die benötigten Betriebsgebäude mit zugehörigen Freiflächen, da er keine Erweiterungsmöglichkeiten in der Ortslage mehr hatte.

Damit sind die im Jahre 2000 im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen Gewerbeflächen von ca. 0,7 ha vollständig genutzt. Die Fläche wird deshalb als Bestand dargestellt.

Die mit ca. 2,5 ha ausgewiesene große Sportanlage Mitteltal wird in dieser Form nicht mehr benötigt, da in den letzten Jahren in der Ortslage die Sporteinrichtungen ausgebaut werden konnten. Deshalb wird auf die Ausweisung der Sportanlagen nördlich der Zufahrt zum Schulerjörglehof verzichtet.

OW 3

Die erfolgreiche Ansiedlung bzw. Aussiedlung des Landmaschinenbetriebes zeigte, dass Gewerbeflächen nahe der Ortslage - jedoch ohne Konflikte mit angrenzender Wohnnutzung - benötigt werden. Hierfür würden sich auch die Flächen nördlich der Zufahrt zum Schulerjörglehof anbieten, jedoch verhindert die ausgewiesene Grünzäsur ein Gewerbegebiet nördlich der Straße.

Alternativ wurde die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden geprüft. Aufgrund der begrenzten Fläche, der problematischeren Erschließung und dem südlich angrenzenden Wohngebäude wurde auf diese Ausweisung verzichtet.

Gemäß Regionalplan liegt die Grünfläche - Sport nördlich der Erschließungsstraße in der Grünzäsur Nr. 19. Die Grünzäsur ist bis zur Erschließungsstraße ausgewiesen.

Da die Flächen aber von Oberwolfach für die Feuerwehr benötigt werden, ist ein Zielabweichungsverfahren einzuleiten.

Mit dieser ebenen und günstig zu erschließenden Fläche abseits der Wohnbebauung können von der Gemeinde Oberwolfach Flächen für die Feuerwehr an zentraler Stelle ausgewiesen werden.

**Vor einer Ausweisung im Flächennutzungsplan ist aber zwingend das Zielabweichungsverfahren durchzuführen.**

Zu berücksichtigen sind die Gewässerrandstreifen längs der Wolf und mögliche Überschwemmungen bei einem 100-jährigen Hochwasser.

Der Standort der geplanten Feuerwache (S-Feuerwehr) ist als $HQ_{extrem}$-Fläche in der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesen

## 6.2 BESTANDSDARSTELLUNGEN UND BERICHTIGUNGEN

### 6.2.1 Gemeinde Oberwolfach (OW 1, OW 5, OW 7)

**OW 1 - "Disleshof"**

OW 1

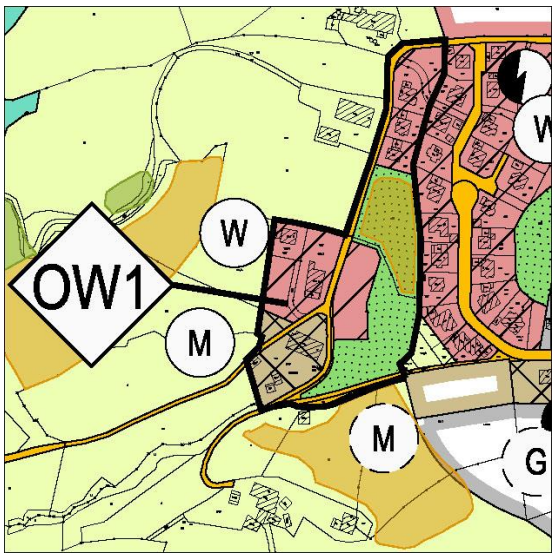
Bestandsdarstellung

Bestand (gem. FNP):
landw. Fläche

Beabsichtigte Nutzung:
Grünfläche, M, W

Flächenbilanz:

| | | |
|---|---|---|
| Bestand: | landw. Fl. | = ca. 1,916 ha |
| Planung: | W | = ca. 0,755 ha |
| | davon | |
| | unbebaut | = ca. 0,174 ha |
| | M | = ca. 0,265 ha |
| | Grün | = ca. 0,649 ha |
| | Verkehr | = ca. 0,247 ha |




Bebauungsplan:
"Disleshof"
Satzungsbeschluss: 15.03.2011

Das Wohngebiet Matten soll zwischen Disleshof im Süden und Erdebauernhof im Norden gem. B-Plan "Disleshof" erweitert werden. Die Belange des Kulturdenkmals gemäß §2 DSchG, **Mattenweg 11** (Flstnr. 0-109) Dislehof, bestehend aus dem Hofgebäude, einem Kornspeicher und einem Bildstock, sind bei baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die zusätzlich geplanten Wohnbauflächen liegen östlich und westlich des Mattenwegs. Längs des Mattenwegs sind bereits Gebäude vorhanden. Diese sind in die Planungsfläche einbezogen.

Für den Bereich wurde der Bebauungsplan "Matten" - 7. Änd. bzw. jetzt neu "Disleshof" aufgestellt. Dieser sieht die Ausweisung von Mischbauflächen (Disleshof) und Grünflächen (im Osten) vor.

Seitens der einheimischen Bevölkerung gibt es konkrete Nachfragen und Planungen auf den Flächen dieses Bebauungsplans "Disleshof". Durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen und gewachsenen Wohngebiet Matten könnte der positive Trend des Bevölkerungswachstums weiter gestärkt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der Flächen dient ebenfalls dazu, den landwirtschaftlichen Bestand im Geltungsbereich zu sichern und die Eigenentwicklung der Hofstelle städtebaulich zu steuern.

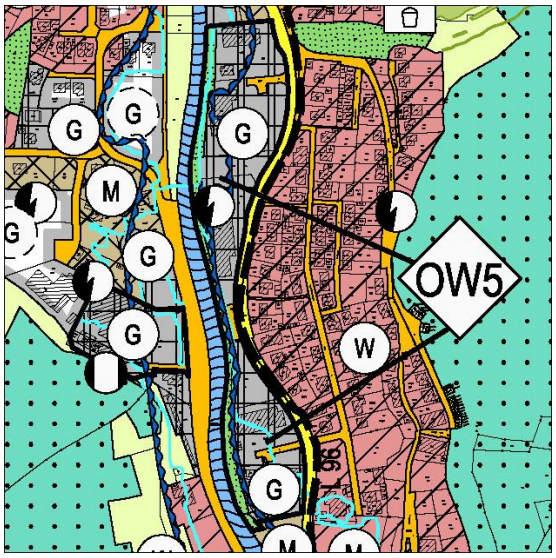
Der Bereich im Nordosten ist bereits bebaut gemäß dem Bebauungsplan "Matten".

Durch die 5. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Matten" (Satzungsbeschluss: 31.05.2005) wurden östlich des Erdebauernhofs bereits Wohnbauflächen für 3 Wohnhäuser ausgewiesen. Diese sollen im Flächennutzungsplan nachgetragen werden (ca. 0,262 ha Bestand).

## OW 5 - "Allmend I"

OW 5

Bestandsdarstellung




Bestand (gem. FNP):
gemischte Baufläche (im NO)
gewerbliche Fläche

Beabsichtigte Nutzung:
gewerbliche Baufläche

Flächenbilanz:

Bestand:

| | |
|---|---|
| Grün | = ca. 0,101 ha |
| G | = ca. 2,007 ha |
| davon zusätzlich | = ca. 0,230 ha |
| M | = ca. 0,654 ha |

Planung:

| | |
|---|---|
| G | = ca. 2,240 ha |
| davon zusätzlich | = ca. 0,230 ha |
| Verkehr | = ca. 0,115 ha |
| Grünfläche | = ca. 0,407 ha |

Bebauungsplan:
"Allmend I" - 2. Änderung

Satzungsbeschluss: 11.03.2008

Bekanntmachung am 17.04.2008

Die Fläche ist im FNP bisher als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche ausgewiesen und in weiten Teilen bebaut.

Auf Flst.Nr. 71 befindet sich ein Einzelhandel-Lebensmittelmarkt mit unter 800 m² Verkaufsfläche.

Auch die bisher als Mischbauflächen ausgewiesenen Bereiche im Nordosten an der L 96 und die kleine Grünfläche im Süden werden künftig als gewerbliche Flächen ausgewiesen.

Damit werden dem bestehenden Lebensmittelmarkt "Nah + Gut" Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet werden und seine Existenz in Oberwolfach gesichert.

Bei der Ausweisung handelt es sich um eine Nutzungsänderung. Die Fläche ist bereits als gemischte und gewerbliche Baufläche ausgewiesen und bebaut. Ein Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt ist vorhanden.

Bereits heute sind die Flächen nahezu vollständig versiegelt. Längs der Wolf ist die Erhaltung und Neuanlage von Grünstreifen gemäß Bebauungsplanentwurf "Allmend I" vorgesehen. Damit wird auch der Gewässerrandstreifen von Bebauung und Versiegelung freigehalten.

Im Südwesten ist ein $HQ_{100}$-Bereich in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesen.

## OW 7 - Heizzentrale

OW 7

Bestandsdarstellung

Bestand (gem. FNP):
Gewerbegebiet

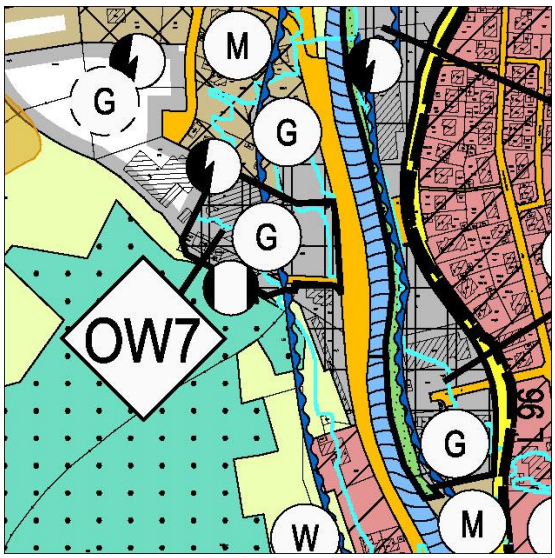
Beabsichtigte Nutzung:
Gewerbegebiet mit Vermerk Heizzentrale

Flächenbilanz:

| | |
|---|---|
| Bestand: G | = ca. 0,672 ha |
| Landw. | = ca. 0,047 ha |
| Planung: G | = ca. 0,719 ha |

Bebauungsplan:
"Matten" - 10. Änderung

Aufstellungsbeschluss: 20.10.2020
Satzungsbeschluss: 20.04.2021




Die Gemeinde Oberwolfach beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans "Matten", der die Erweiterung auf dem Gelände der Fa. Geiger Raumkonzepte sowie die Erweiterung der Heizzentrale der Kraftwärmeanlagen GmbH & Co. Oberwolfach KG vorbereiten soll. Für dieses Vorhaben wird mit der 10. Änderung des Bebauungsplans "Matten" der Bebauungsplan im Südosten geändert und teilweise nach Südwesten erweitert.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zu ermöglichen. Darüber hinaus ist die Änderung erforderlich, um die Heizzentrale realisieren zu können.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Wolfbergstraße.

Mit dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Ausweisungen des Bebauungsplans beibehalten.

Ergänzt wird ein Hinweis auf die bereits errichtete Heizzentrale. Diese ist zulässig innerhalb der ausgewiesenen Gewerbegebiete.

Im FNP wird das Signet für "Fernwärme" eingetragen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Allerdings sind die vor einigen Jahren umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen der Gemeinde, in Form von Dammbalkensystemen und Hochwasserschutzmauern, entlang einer Teilstrecke der Wolfsbergstraße bei der Berechnung der Hochwassergefahrenkarten wohl nicht berücksichtigt worden.

# 7 Flächenbilanz

In der Flächenbilanz wurden die geplanten, neu auszuweisenden Bauflächen und die noch zur Verfügung stehenden Bauflächen innerhalb der bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächenausweisungen zusammengestellt.

Darüber hinaus wurde überprüft, welche Einzelflächen innerhalb der Ortslagen noch unbebaut sind. Diese Flächen sind separat erfasst im "Baulückenkataster".

Grundlage für die Berechnung der "noch verfügbaren Flächen" ist die Bestandsaufnahme vom März 2009, die im Herbst 2023 aktualisiert wurde.

In der Rubrik - neu auszuweisende Flächen - beziehen sich die angegebenen Nummern (in Klammern) auf die Änderungsnummern im Plan und in der Begründung.

Die erfassten Flächen stellen somit die derzeit insgesamt noch verfügbaren Wohn- und Mischbauflächen dar.

<u>Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsziele</u>

Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans sind ausgewiesen:

Stadt Wolfach:

- Mittelzentrum, zusammen mit Haslach und Hausach
- Entwicklungsachse im Landesentwicklungsplan
- Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen.
- Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen; Kategorie C / 10 ha
- Luftkurort

Gemeinde Oberwolfach:

- Ort mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen
- Ort mit Eigenentwicklung für die Funktion Gewerbe (3 ha)
- Luftkurort

"Siedlungsbereiche sind Bereiche, in denen sich zur Entwicklung der regionalen Siedlungsstruktur die Siedlungstätigkeit vorrangig vollziehen soll; sie umfassen einen oder mehrere Orte, in denen die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung der Gemeinde hinausgehen oder die Eigenentwicklung der Gemeinde konzentriert werden soll."

## 7.1 Baulückenkataster

Gemäß der Auflistung der "erschlossenen, aber noch unbebauten innerörtlichen Flächen und Grundstücke" (Baulückenkataster von 2009) sind verfügbar:

| | |
|---|---|
| Wolfach | 172 Bauplätze |
| Oberwolfach | 99 Bauplätze |

Die Flächen sind im Baulückenkataster im Einzelnen aufgelistet. Die Planungsgrundlage (Bebauungsplan, einf. Bebauungsplan, FNP-Ausweisung, § 34) ist jeweils aufgeführt.

Aber nur die wenigsten Flächen sind verfügbar, da:

- keine Zugriffsmöglichkeit
- keine Verkaufsbereitschaft
- keine Bereitschaft, schmale Grundstücke zusammenzulegen
- Erschließung nicht gesichert werden kann
- Topographie eine Bebauung zu stark verteuert oder
- Eigentümer sind noch zu kontaktieren

Die Nutzung innerörtlicher Bauflächen lässt sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur langfristig erreichen. Oftmals ist erst die nächste Generation zu einer Bebauung bereit. Die Stadt Wolfach hat in den letzten Jahren ihre Bemühungen diesbezüglich verstärkt. So konnten innerörtliche Flächen für eine Bebauung aktiviert / nachverdichtet werden im Bereich:

- Straßburgerhof - West
- Straßburgerhof - Kreuzbergstraße
- Kastaniendobel - 3. Änderung (Verfahren seit 2009)
- Funkenbadstraße - Forstamt
- Straßburgerhof - Zienestraße

Auch wenn die Verkaufsbereitschaft in den Gemeinden als äußerst gering anzusehen ist, wird eine Aktivierung von 20 % der Bauplätze angestrebt. Damit würden sich ergeben für:

| | | | |
|---|---|---|---|
| - Wolfach: | 172 x 20 % | = 34 Bauplätze | (mit "Hofeckle") |
| - Oberwolfach: | 99 x 20 % | = 20 Bauplätze | |

Gemeinsam mit der Verwaltung wurden die Möglichkeiten für eine Aktivierung der einzelnen Privatflächen nochmals besprochen und die Baulückenliste entsprechend präzisiert.

| | | | |
|---|---|---|---|
| - Wolfach: | 61 Bauplätze | ≅ | 3,23 ha Bauland (mit "Hofeckle") |
| - Oberwolfach: | 15 Bauplätze | ≅ | 0,79 ha Bauland |

Da dieser Prozess aber nur schrittweise erfolgen kann - trotz der Bemühungen der Verwaltung - werden für Neubürger und Bauwillige ohne Grund und Boden kurzfristig zu bebauende und preiswerte Flächen bereit gestellt werden müssen, um die Abwanderung - gerade von jungen Familien mit Kindern - in die größeren Städte in der Rheinebene verhindern zu können.

## 7.2 Gem. FNP und Bebauungsplänen ausgewiesene, aber nicht bebaute Bauflächen:

### Wolfach

| Baufläche / Ortsteil-Nr. | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemeinbedarf |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Beim Krankenhaus | 0,490 | | | | |
| 2. Straßburger Hof | | 0,368 | | | |
| 3. Straßburger Hof | | 0,624 | | | |
| 4. Schmittegrund | 0,671 | | | | |
| 5. Schmittegrund | | 1,200 | | | |
| 6. Beim Schmittehof | | 1,054 | | | |
| 7. Beim Konradleshof | | 0,381 | | | |
| | | | | | |
| **Gesamt** | **1,161** | **3,627** | | | |

Stand: November 2023, ohne Baulücken

$W_{gesamt}$ = 3,627 ha + 1,161 ha x ½ = 4,207 ha

### Oberwolfach

| Baufläche / Ortsteil-Nr. | M (ha) | W (ha) | S (ha) | GE (ha) | Gemeinbedarf |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Mühlengrün (Bei der Kirche) | | 0,62 | | | |
| 2. Bereich Matten (Bei der Kirche) | | 1,97 | | | |
| 3. Bereich Löchle (Bei der Kirche) | 0,25 | | | | |
| - Am Spinnerberg | | 0,6 | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| **Gesamt** | **0,25** | **3,19** | | | |

Stand: November 2023, ohne Baulücken

$W_{gesamt}$ = 3,19 ha + 0,25 ha x ½ = 3,31 ha

## 7.3 Bedarfsprognose

### 7.3.1 Bruttowohndichten

Stadt Wolfach mit Ortsteilen

Für Wolfach mit seinen Ortsteilen werden folgende Bruttowohndichten zugrunde gelegt:

Kernstadt Wolfach:
- Für die Kernstadt werden 70 EW/ha angenommen,
  bei EW in 8/2023: 3.760 EW

Dabei wird berücksichtigt, dass:
- die Topographie nur eine reduzierte Verdichtung zulässt
- das Landschaftsbild in den Hanglagen nur eine mäßige Verdichtung erlaubt
- der Zusatzbedarf für das Sanierungsgebiet

Ortsteile Kinzigtal und Kirnbach:
- Für die Ortsteile werden 50 EW/ha angenommen

| | | |
|---|---|---|
| bei EW in 8/2023: | Kinzigtal | 809 EW |
| | Kirnbach | 1.155 EW |

Dabei wird berücksichtigt, dass:
- die Topographie und die vorhandenen markanten Landschaftselemente nur eine reduzierte Verdichtung zulassen

Gemeinde Oberwolfach

Für Oberwolfach werden 50 EW/ha angenommen.

Da Oberwolfach als "Ort mit Eigenentwicklung" ausgewiesen ist, kann ein Wanderungsgewinn nicht angesetzt werden.

Die Siedlungsdichten wurden - wie bereits anlässlich der Fortschreibung in 2000 - angenommen, da
- die topographische Lage keine übliche Verdichtung zulässt
- die Topographie einen erhöhten Erschließungsaufwand (Fläche) erfordert.
- das Klima (Talwinde) beeinträchtigt würde
- das Prädikat Luftkurort bei reduzierter Belüftung der Täler gefährdet wäre (s. Klimagutachten).

Der Ansatz ist für Wolfach und Oberwolfach sinnvoll, da auf Grund der beengten Lage in den Tälern und dem erhöhten Erschließungsaufwand bei einer Bebauung von Hanglagen (Topographie) nicht von den in der ebenen Fläche erzielbaren Dichten von 60 - 80 EW/ha ausgegangen werden kann.

Darüber hinaus würde eine verdichtete Bebauung in den Tallagen negative Auswirkungen auf das Klima haben. Die für die gute Luftzirkulation verantwortlichen Talwinde würden behindert. Damit verbunden wäre eine Verschlechterung der Luftqualität. Dies ist weder für die Bürger noch für Besucher (Fremdenverkehr) tragbar. Wolfach wie auch Oberwolfach sind Luftkurorte.

### 7.3.2 Bedarfsberechnung Wohnbaufläche

Regionalverband

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs für die Funktion Wohnen wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr und Einwohner im Rahmen der Eigenentwicklung (wie Oberwolfach) bzw. von bis zu 0,45 % pro Jahr und Einwohner bei Siedlungsbereichen für die Funktion Wohnen (wie Wolfach) zugrunde gelegt.

Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist dann eine Bruttowohndichte von 70 Einwohnern pro Hektar für Mittelzentren (wie Wolfach), von 50 Einwohnern pro Hektar für Eigenentwickler-Gemeinden (wie Oberwolfach) zugrunde zu legen.

Für Wolfach wurde die reduzierte Bruttowohndichte angesetzt, da die Stadt von steilen Hängen eingefasst wird, die eine Verdichtung begrenzen.

Das Ergebnis ist dann der anzusetzende Flächenbedarf Wohnen.

**Wohnbauflächenbedarf Regionalverband**

(Grundlage 5 Jahre, 2022 – Bestandswert, keine Differenzierung Ortsteile)

| | EW 2022 | Ansatz/ Jahr | In 5 Jahren | Ergibt EW-Wert | Raumord. Kennwert | Fläche in ha |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wolfach | 5.688 | 0,45 % | 2,25 % | 128 | 70 | 1,83 |
| Oberwolfach | 2.578 | 0,25 % | 1,25 % | 32 | 50 | 0,64 |

Von diesen Bedarfsermittlungen müssen jeweils noch die ermittelten Baulücken abgezogen werden!

## 7.4 Neuausweisungen

### 7.4.1 Wolfach mit Ortsteilen

1. Neu auszuweisende Flächen / Änderungen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | G (ha) | Grün (ha) | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. "Altes Forstamt" (W 1) | | 0,26 | | | | bebaut |
| 2. "Bike Park" (W 5) | | | | | 0,50 | bebaut |
| 3. "Sägegrün" (W 10) | - 2,24 | | | 2,11 | 0,13 | bisher M |
| 4. "Vorstadtberg" (W 11) | | 0,08 | | | | bebaut |
| 5. "Spitzrank - Unt. Zinne" (W 16) | - 0,35 | | | 0,47 | | bebaut |
| 6. "Hofeckle" (W 15) | | - 0,57 | | | 1,24 | |
| **Kirnbach** | | | | | | |
| 7. "Sachtleben" (W 14) | | | | 1,71 | - 1,71 | bisher Grün |
| **Gesamt** | **-2,59** | **- 0,23** | | **4,29** | **0,16** | |

W und M gesamt: - 0,23 - 2,59 x ½ = - 1,53 ha

2. Bestandsdarstellungen/Berichtigungen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | G (ha) | Grün | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. "Schirleberg" (W 2) | | 0,82 | | | | bebaut |
| 2. "Sägegrün II" (W 7) | - 1,07 | | 1,07 | | | Edeka |
| **Kinzigtal** | | | | | | |
| 3. "Campingplatz" (W 4) | | | 0,09 | | 0,85 | bebaut |
| 4. "St. Roman" (W 17) | | 0,07 | | | | |
| **Kirnbach** | | | | | | |
| 5. "Sommeracker" (W 9) | - 0,23 | | | 0,27 | 0,10 | bebaut |
| 6. "Am Liefersberg" (W 12) | | | 0,12 | | 0,65 | bebaut |
| **Gesamt** | **- 1,30** | **0,89** | **1,28** | **0,27** | **1,60** | |

W und M gesamt: 0,89 - 1,30 x ½ = 0,24 ha

### 7.4.2 Oberwolfach

1. Neu auszuweisende Flächen / Änderungen

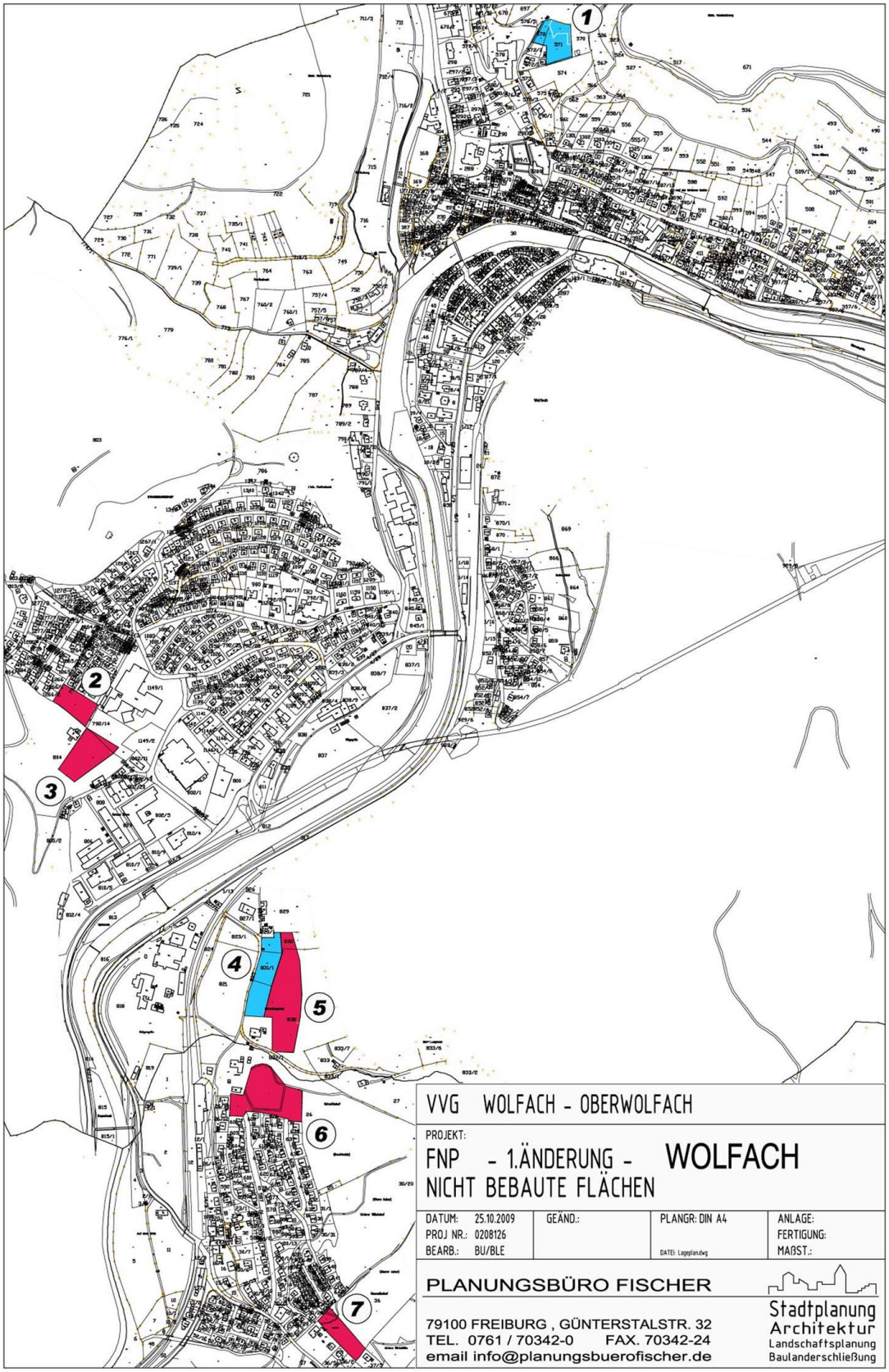
| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | G (ha) | Grün | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. "Ob der Kirch" (OW 3) | | | 0,45 | | - 2,48 | Grünzäsur |
| **Gesamt** | | | **0,45** | | **- 2,48** | |

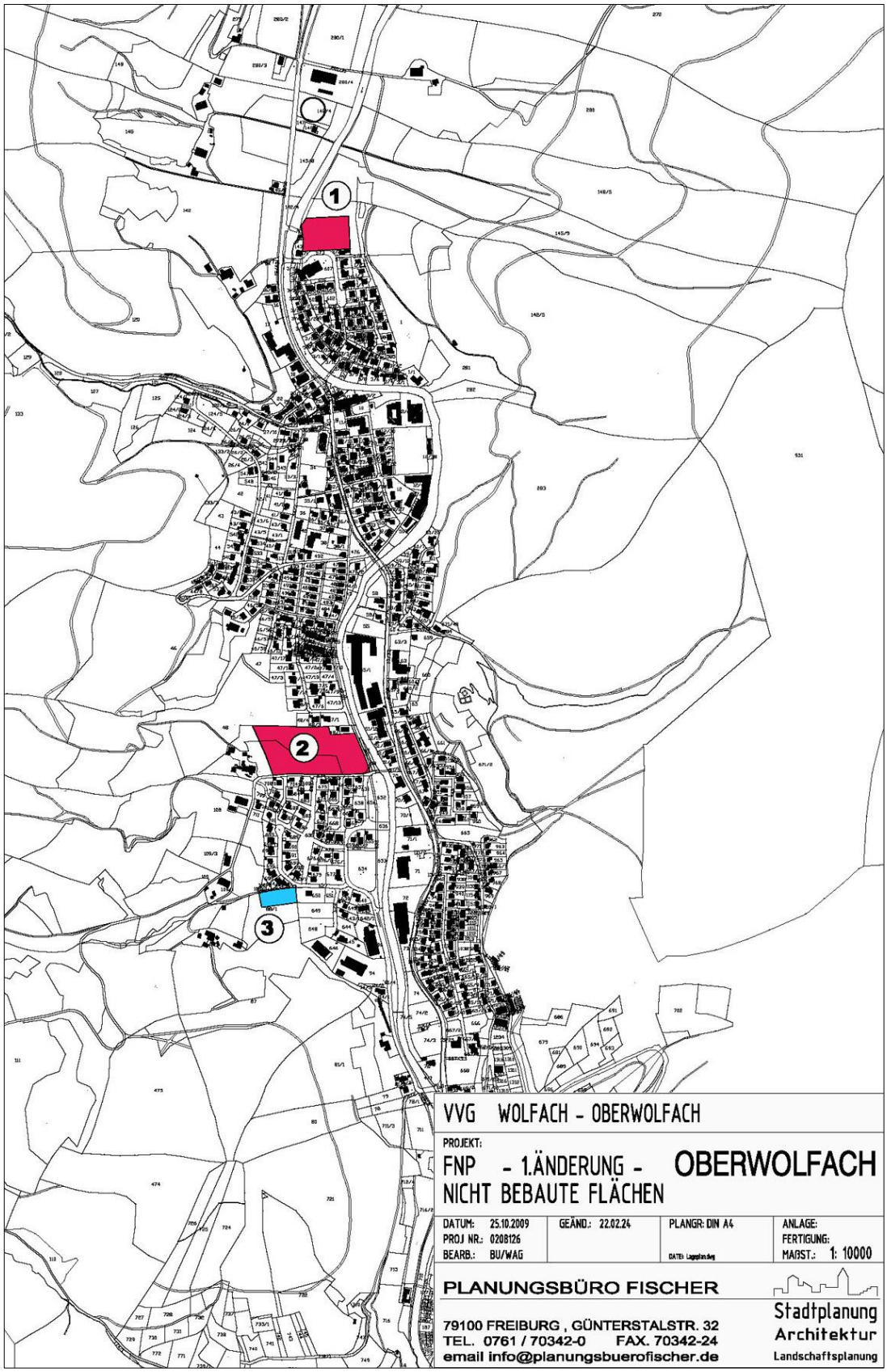
W und M gesamt: -- ha

2. Bestandsdarstellungen/Berichtigungen

| | M (ha) | W (ha) | S (ha) | G (ha) | Grün | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. "Disleshof" (OW 1) | | 0,17 | | | | unbebaut |
| 2. "Allmend I" (OW 5) | - 0,65 | | | 0,23 | 0,3 | |
| 4. "Heizzentrale" (OW 7) | | | | 0,05 | | bebaut |
| **Gesamt** | **- 0,65** | **0,17** | | **0,28** | | |

W und M gesamt: 0,17 - 0,65 x ½ = - 0,15 ha


1
2
3
4
5
6
7
VVG WOLFACH - OBERWOLFACH
PROJEKT:
FNP - 1.ÄNDERUNG - WOLFACH
NICHT BEBAUTE FLÄCHEN
DATUM: 25.10.2009
PROJ NR.: 0208126
BEARB.: BU/BLE
GEÄND.:
PLANGR: DIN A4
DATEI: Lageplan.dwg
ANLAGE:
FERTIGUNG:
MAßST.:
PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG , GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung




126Beg11.docx