

Neukirch
Begründung
Original

7.4.99 lmd.

Stadt Furtwangen

Stadtteil Neukirch

Bebauungsplan "Auf dem Bühl"

B E G R Ü N D U N G



**Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25
70176 Stuttgart**

**Planungsstand:
30.04.1997/11.05.1999**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund eines dringenden Bedarfs an Wohnbauland und einer weiter anhaltenden Bauplatznachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern sowie Doppelhaushälften mit ein bis drei Wohneinheiten, ergibt sich die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Furtwangen sowie insbesondere des Stadtteils Neukirch sind aufgrund der natürlichen Gegebenheiten stark eingeschränkt. Für die bauliche Weiterentwicklung des Ortes ist das zentral gelegene Gebiet "Auf dem Bühl" besonders geeignet.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen

2.1 *Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung*

Der Bebauungsplan ist aus dem derzeit im Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen/Gütenbach entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

2.2 *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Wesentliche Teile des Plangebietes werden im derzeit noch geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 als Sondergebiet für ein Ferienhausgebiet sowie eine Fläche für kurörtliche Einrichtungen dargestellt. Die Verwaltungsgemeinschaft schreibt derzeit den Flächennutzungsplan bis zum Zieljahr 2010 fort. In diesem Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Wohnbauland bzw. Gemeinbedarfsfläche / Sportplatzhalle ausgewiesen. Die entsprechenden Beschlüsse hierzu wurden vom Gemeinderat der Stadt Furtwangen sowie vom Beschlußorgan der Verwaltungsgemeinschaft getroffen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.3 *Rechtskräftige Bebauungspläne*

Das Plangebiet umfaßt keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. Plangebiet

3.1 *Lage und Abgrenzung*

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortes und grenzt an bestehende Wohnbebauung an. Im Süden stellt die bestehende Sportplatzstraße die Begrenzung her; im Norden grenzt das Planungsgebiet an Einzelgehöfte; im Westen bildet ein monostrukturierter Fichtenhochwald den Abschluß. Das Planungsgebiet schließt die vorhandene Bebauung sowie eine Mehrzweckhalle (Schwarzwaldhalle) mit ein.

3.2 *Topographie*

Das Planungsgebiet befindet sich auf einem Höhenrücken, der nach drei Seiten hin abfällt. Der höchste Punkt liegt bei ca. 971 m über NN.

3.3 *Oberflächenbeschaffenheit*

Die nicht überbauten Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Als Nutzungen sind Dauergrünland und kleinere Ackerflächen vorhanden.

4. Städtebauliche Planung

4.1 *Charakteristik des Ortsbildes*

Um den ursprünglich sehr locker bebauten Altort Neukirch haben sich eigenständige Neubaugebiete entwickelt. Diese Neubaugebiete, teilweise in exponierter Aussichtslage, weisen eigenständige, klare, geometrische Strukturen auf. Die Dachlandschaft der angrenzenden Siedlungsfläche ist durch Satteldächer, die Gebäudestrukturen weitgehend durch freistehende Einzelbaukörper geprägt.

4.2 *Bebauungskonzept*

Die städtebauliche Gestaltung des neuen Wohngebietes soll durch abwechslungsreiche und der Topographie angepaßte Bauungsformen eine eigene Identität erfahren. Das Bauungskonzept rundet die bestehende Bebauung harmonisch ab.

4.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Gebietes erfolgt unmittelbar nach der Einmündung der Sportplatzstraße in die Hauptstraße. An dieser Stelle befindet sich schon derzeit der Straßenanschluß für die nördlich gelegenen Höfe sowie der Bereich entlang des Brengenbaches. Die Ausbildung der Wohnstraße ist als verkehrsberuhigte Fläche (Zone 30) in flächensparender Ausführung vorgesehen. Das Erschließungskonzept sieht eine Ringerschließung für das geplante neue Wohngebiet vor. Hierbei wurde darauf geachtet, daß die Steigungsverhältnisse der Straßen infolge der Höhenlage in NN und der damit verbundenen langen Winterzeit 10 % nicht übersteigen. Fußläufige Anbindungen bzw. Feldweganschlüsse an das bestehende Netz wurden berücksichtigt.

4.4 Freiflächenkonzept

Zwischen der vorhandenen Schwarzwaldhalle und dem westlich angrenzenden Wald, ist eine Sportplatzfläche sowie ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Dies ist erforderlich, da der jetzige Standort des Sportplatzes zu Störungen in der Nachbarschaft geführt hat. Ein weiterer Grund lag in der Größe des jetzigen Sportplatzes; das erforderliche Mindestmaß von 60 m x 100 m konnte nicht erzielt werden. Geeignete Alternativstandorte für den Sportplatz stehen aufgrund topographischer Gegebenheiten nicht zur Verfügung. Die neue Lage des Sportplatzes wurde so gelegt, daß eine Erschließung über die vorhandene Sportplatzstraße auf direktem Wege erfolgen kann. Desweiteren ist die Mehrfachnutzung der vorhandenen Stellplätze gegeben. Die Höhenlage des Sportplatzes wurde so gewählt, daß der Eingriff in das Gelände sowie in den westlich angrenzenden Wald so gering wie möglich ausfällt. Abtragungen und Aufschüttungen können innerhalb der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen werden. Ein geringfügiger Eingriff in den westlich angrenzenden Wald ist unvermeidbar, ein näheres Heranrücken an die Schwarzwaldhalle ist aus statischen Gründen nicht möglich.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem dörflichen Charakter und der vorhandenen sowie angrenzenden Wohnbebauung zu entsprechen, soll das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen. Als weitere Nutzung soll in Ergänzung zur Schwarzwaldhalle ein Sportplatz errichtet werden. Dies ist erforderlich, da der jetzige Standort des Sportplatzes in seiner Größe und Lage nicht zufriedenstellen kann. Entsprechend § 4 BauNVO wird "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt; hierbei wird sichergestellt, daß die bisher im Umfeld vorhandene, kleinmaßstäbliche Ausformung durch Einzelgebäude weiterentwickelt wird. In Form des "Allgemeinen Wohngebietes" kann den ortsspezifischen Belangen einer landschaftsgerechten Einbindung und damit Ortsrandgestaltung am besten entsprochen werden. Gleichzeitig läßt diese Nutzungsart ein maximales Maß in der Gliederung und damit dorfgemäßen Gestaltung zu. Zur Unterstützung dieser städtebaulich gewollten künftigen Situation, werden zwei Wohngebiete WA₁ und WA₂ festgesetzt. Damit soll in der Ortsmitte weiterhin eine breitere Nutzungsmöglichkeit zulässig sein. In den Randgebieten zur freien Landschaft jedoch, soll das Wohnen vorherrschen.

5.2 *Maß der baulichen Nutzung*

Als Maß der zulässigen Verdichtung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ in den einzelnen überbaubaren Flächen wurde der örtlichen Situation angepaßt und überschreitet nicht die Höchstgrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Gebäudehöhen wurden durch die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe sowie eine maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe für die einzelnen Bereiche bestimmt.

Mit der Festlegung dieser Höhenmaße wurde der städtebauliche Gesichtspunkt einer möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsgefüge zugrundegelegt.

Um ein möglichst einheitliches Gesamtbild zu erhalten, wurde die Dachneigung der Wohngebäude wie im angrenzenden Wohngebiet festgelegt.

5.3 *Bauweise*

Die Bebauung ist in offener Bauweise vorgesehen. Die Bauweise sieht sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser vor. Durch diese Festlegung soll erreicht werden, daß landschaftstypische Bauformen entstehen.

5.4 *Bebauung und Eingriff*

Durch das am 01. Mai 1993 inkraftgetretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wurde auch das Verhältnis von Bauleitplanung und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung auf eine neue rechtliche Grundlage gestellt. Dazu wurde das Bundesnaturschutzgesetz um die unmittelbar geltenden §§ 8a - 8c ergänzt. Grundstruktur des § 8a BNatSchG ist es, die Ausgleichsproblematik auf Ebene der Bauleitplanung zu bewältigen. In Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten wurde die Übereinkunft getroffen, daß ein gesonderter Grünordnungsplan für das Baugebiet "Auf dem Bühl" nicht erforderlich ist.

5.4.1 Bestand

Das geplante Baugebiet liegt in Kuppen- bzw. Hanglage oberhalb des Ortsteils Neukirch der Stadt Furtwangen. Der Untergrund des Planungsgebiets ist Gneis mit vermutlich geringmächtiger Hangschuttbedeckung. Das Gelände ist im Bereich der im südlichen Teilgebiet vorhandenen Mehrzweckhalle eben und fällt nach Westen und vor allem nach Norden und Osten ab. Im südöstlichen Teil des Planungsgebiets sind bereits Gebäude vorhanden, ansonsten dominiert die landwirtschaftliche Grünlandnutzung (1 Ackerfläche). Im Westen schließt sich ein geschlossener Waldbestand an. Das Gebiet zeichnet sich vor allem durch die exponierte, von weit her einsehbare Kuppenlage sowie durch die Erholungswirkung (Fernsicht, Wanderweg im nördlichen Teil des Gebiets) aus.

Eine Erhebung der Bestandssituation erfolgte durch Geländeaufnahmen während der Vegetationsperiode 1996 sowie durch die Berücksichtigung von Fachplanungen (Landschaftsplan Furtwangen - Auszug über das Gebiet "Auf dem Bühl").

Ergebnisse der Geländeaufnahmen

- ◆ Im Zugangsbereich zur Mehrzweckhalle sind im Bereich einer intensiv genutzten Grünlandfläche mehrere Einzelbäume (Birken) bzw. flächige Koniferenpflanzungen östlich des Eingangsbereichs vorhanden. Westlich der Mehrzweckhalle sind im Böschungsbereich zur angrenzenden Wiese meist lückige Strauch- und Baumgruppen gepflanzt. Dabei handelt es sich zu einem großen Teil um Ziergehölze (*Cornus alba*, *Elaeagnus angustifolia*, *Spiraea vanhouttei*, *Cornus alba* "Argenteo-marginata", *Carpinus betulus* "Fastigiata"), aber auch heimische Arten wie *Corylus avellana*, *Lonicera xylosteum*, *Fraxinus excelsior*; *Crataegus*; im Bereich der Böschungskante sind 2 baumartige *Sorbus intermedia* sowie ein *Acer pseudoplatanus* mittlerer Größe vorhanden. Nördlich der Mehrzweckhalle sind im Anschluß an die Parkplätze auf intensiv genutztem Grünland mehrere Einzelbäume gepflanzt (*Salix alba*, *Fagus sylvatica*, *Acer campestre*, *Prunus spec.*, *Betula pendula*, *Sorbus aucuparia*, *Picea abies*). Östlich der Mehrzweckhalle sind Zierbeete zur angrenzenden Bebauung vorhanden.
- ◆ Die Grünlandflächen im Planungsgebiet werden relativ intensiv genutzt und sind mit Ausnahme der Flächen im Bereich des Wanderwegs als eher artenarm zu bezeichnen. Nordöstlich der Mehrzweckhalle sind 2 kleinere Acker- bzw. Gartenlandflächen vorhanden.
- ◆ Der Wald am westlichen Rand des Planungsgebiets wird aus einem ca. 80-90 Jahre alten Tannen- bzw. Fichtenbestand aufgebaut, in den einzelne Laubgehölze (*Sorbus aucuparia*, *Fagus sylvatica*) eingestreut sind. Der Waldrand ist nur in sehr geringem Umfang ausgebildet, hier kommen Arten wie *Sambucus racemosa*, *Sorbus aucuparia*, *Fraxinus excelsior*, *Rubus spec.*, *Prenanthes purpurea*, *Senecio nemorensis-fuchsii* vor. Im südlichen Teil des Waldes ist im Waldrandbereich ein besonders wertvolles Exemplar einer *Fagus sylvatica* vorhanden (ca. 3 m Umfang). Gemäß Waldfunktionenkartierung ist dieser Waldbereich als Erholungswald der Stufe 2 und als Klimaschutzwald ausgewiesen.
- ◆ Im Bereich des Wanderweges, der im südöstlichsten Teil als Asphaltweg, daran anschließend als Schotterweg und im westlichen Teil als Grasweg ausgebildet ist, sind 8 Kirschhochstämme (davon 3 alte, dominierende Bäume) und 2 Birken vorhanden.

Landschaftsplan

Im Rahmen des Landschaftsplans erfolgte eine landschaftsökologische Beurteilung der geplanten Änderung des Sondergebiets zu einem Sonder-/ Wohngebiet "Auf dem Bühl" mit einer Größe von 0,5 ha in Furtwangen-Neukirch.

Bebauungsplan "Auf dem Bühl"
- Begründung -

Für das 0,5 ha große Gebiet ergibt sich die folgende Gesamtbewertung: "der Eingriff durch das Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgleichbar".

Als Konfliktschwerpunkt wird der Eingriff in die Erlebnis- / Erholungswirkung und das Landschaftsbild genannt, da die Fläche von sehr weit her einsehbar ist und inmitten des Erholungsgebietes des Luftkurortes Neukirch liegt, das sich durch eine exponierte Lage mit weitem Fernblick auszeichnet.

Als hohes bzw. mittel-hohes Risiko wird der Eingriff in Bezug auf das Bodenpotential gewertet: Funktionsverlust als Filter-, Puffer- und Ausgleichskörper im Wasserkreislauf durch Versiegelung und/oder Beseitigung von Böden und Deckschichten.

Im Bereich des Wasserpotentials ist durch Beseitigung puffernder, filternder Schichten bei Verlust der Böden und Deckschichten bzw. Funktionsbeeinträchtigung / -verlust durch Immissionen von Schadstoffen ein mittleres-hohes bzw. hohes Risiko gegeben.

Beim Klima wirkt sich der Verlust an Luftregenerationsfunktion durch Versiegelung als mittleres-hohes Risiko aus.

Für den Bereich Arten und Biotop ergibt sich ein mittleres Risiko durch Lebensraumverlust.

Der Verlust landbauwürdiger Fläche wird als mittleres Risiko eingestuft.

5.4.2 Eingriff

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans werden die folgenden Eingriffe wirksam:

1. Versiegelung durch Bebauung, Nebenflächen und Verkehrswege:
starke Beeinträchtigung

- * Funktionsverlust (Filter-, Puffer- und Ausgleichswirkung) von Böden und Verlust landbauwürdiger Flächen
- * Verlust an Kalt- bzw. Frischluftproduktionsfläche
- * Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
- * Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna: Verlust an Grünlandflächen, 10 Einzelbäumen entlang des Wanderweges, Baum- und Strauchaufwuchs im Bereich der Böschung westlich der Mehrzweckhalle bzw. Baumbestand nordwestlich der Mehrzweckhalle.

-
2. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung auf von weit her einsehbarer Kuppenlage.
 3. Beeinträchtigung der Erholungswirkung des Gebietes (u.a. Ausbau des Wanderwegs als Zufahrtsstraße).
 4. Waldinanspruchnahme im Bereich der Flurstücke 54 und 55 durch den Bau des geplanten Sportplatzes:
 - * Verlust an nutzbarem Baumbestand
 - * Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion bzw. der Biotopfunktion des Waldbestandes
 - * Potentielle Folgeschäden im westlich / nordwestlich nachgelagerten Waldbestand durch erhöhte Sturmwurfanfälligkeit.

5.4.3 Eingriffsminimierung

Zur Minimierung der unvermeidbaren Eingriffe ist vorgesehen:

- ◆ Durch die Festsetzungen der Trauf-, First- und Erdgeschoßfußbodenhöhe sowie der Dachneigungen wird die maximale Gebäudehöhe begrenzt. Hiermit kann die Fernwirkung der Landschaftsbildbeeinträchtigung minimiert werden.
- ◆ Durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen wird die Bodenversiegelung begrenzt (Garagenzufahrten, Abstellplätze u.ä.).
- ◆ Flache Garagendächer werden mit mindestens 15 cm Substratdecke versehen und extensiv begrünt.
- ◆ Zur Einfriedigung von Grundstücken sind nur Heckenpflanzungen und Holzzäune zulässig. Damit soll eine intensive Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet und der Charakter des Naturraumes erhalten bleiben.
- ◆ Erhaltung von vorhandenen Bäumen im Bereich der Mehrzweckhalle, entlang der Hauptstraße und im nördlichsten Teil des Planungsgebiets durch Pflanzbindung (Pfb 1).
- ◆ Erhaltung einer wertvollen Rotbuche am Waldrand im südwestlichen Bereich des Sportplatzes (s. Darstellung im Bebauungsplan, Pfb 2).

Der Baum sollte während der Bauzeit durch entsprechende Schutzmaßnahmen im erweiterten Kronenbereich geschützt werden. Im gesamten erweiterten Kronenbereich sollen keine Aufschüttungen erfolgen, daher sollte die Böschung des Sportplatzes in diesem Bereich mit Natursteinen entsprechend gestaltet werden.

Die Rotbuche zeichnet sich durch Standortgerechtigkeit und schönen Wuchs aus und wirkt landschaftsprägend.

5.4.4 Ausgleichskonzept

Zum Ausgleich der nicht vermeidbaren und bereits minimierten Eingriffe ist vorgesehen:

1. Die privaten Flächen werden in hohem Maße begrünt; je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist neben sonstigen Gehölzen mindestens 1 hochstämmiger standortgerechter Baum (s. Pflanzenliste zu Pflanzgebot 2 im Anhang) zu pflanzen. Die Pflanzung von Bäumen gemäß Pflanzgebot 1 und 2 auf privater Fläche wird entsprechend angerechnet.

2. Pflanzgebot 1

Entlang der Erschließungsstraße bzw. des Wanderwegs ist die Pflanzung von Kirschbaumhochstämmen (*Prunus avium* - Vogelkirsche) auf privater Fläche vorgesehen. Mit der Pflanzung soll eine optische Führung (Zufahrtsstraße bzw. Wanderweg) und eine entsprechende Eingrünung des Baugebiets erreicht werden. Die Neupflanzung von 25 Kirschbaumhochstämmen ist als Ausgleich für die Entfernung der derzeit vorhandenen alten Kirschbäume bzw. Birken vorgesehen.

3. Pflanzgebot 2 und 3

Im Bereich der Erschließungsstraße überwiegend auf privater Fläche bzw. der öffentlichen Parkflächen sind Pflanzungen von Laubgehölzhochstämmen vorgesehen (s. Pflanzenliste zu Pflanzgebot 2 im Anhang).

Die Baumpflanzungen erfolgen zur Gliederung und Eingrünung des Baugebiets, zur Wohnumfeldverbesserung und Verbesserung des Siedlungsklimas.

Grundsätzlich stellen die Baumpflanzungen und öffentlichen Grünflächen einen Ausgleich für den Eingriff Versiegelung bzw. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungswirkung dar.

4. Pflanzgebot 4

Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit einem heckenartigen Gehölzstreifen aus Gründen des Lärmschutzes, zur Verbesserung des Siedlungsklimas und aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Pfg 4a).

Das Pflanzgebot 4a ist zum Ausgleich des Eingriffs in die Gehölzbestände westlich der Mehrzweckhalle vorgesehen.

Bepflanzung der Böschung westlich der Stellplätze im Bereich des Sportplatzes: für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zur Wohnumfeldverbesserung und zur Verbesserung des Siedlungsklimas (Pfg 4b).

Das Pflanzgebot 4b stellt einen Ausgleich des Eingriffs in den Waldrandbereich bzw. Flächeninanspruchnahme im Rahmen des Bebauungsplans dar.

5. Pflanzgebot 5

Zur optischen Einbindung des Baugebiets in die Umgebung und zur Wohnumfeldverbesserung ist entlang der Grundstücksgrenzen ein ca. 5m breiter Gehölzstreifen geplant. Mit dieser Ausgleichsmaßnahme soll eine verbesserte Eingrünung des Wohngebiets erreicht werden.

Diese Maßnahme ist als Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. der Erholungswirkung vorgesehen.

6. Pflanzgebot 6

Im Bereich der privaten Grünfläche sind als Ausgleich für die Entfernung der bestehenden Bäume Obsthochstämme zu pflanzen (s.Anhang).

5.4.5 **Pflanzempfehlungen**

1. Pflanzgebot 1

Prunus avium - Kirschbaum

Mindestqualität: Hochstämme, 3 x v. aus extra weitem Stand,
Stammumfang 12 - 14 cm.

2. Pflanzgebot 2

Laubgehölzhochstämme, Mindestqualität: Hochstämme 3 x v. aus extra weitem
Stand, Stammumfang 12 - 14 cm.

Artenauswahl:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Kirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

3. Pflanzgebot 3

Baumartenauswahl und Mindestqualitäten siehe Pflanzgebot 2.

Staudenauswahl:	Vinca minor	- Immergrün
	Hedera helix	- Efeu
	Geranium in Arten u. Sorten (z.B. G. macrorrhizum)	- Storchnabel
	Waldsteinia-Arten	- Waldsteinie
	Symphytum grandiflorum	- Beinwell
	Aster dumosus	- Kissenaster
	Astilbe chinensis pumila	- Astilbe
	Epimedium spec.	- Elfenblume

Bodendeckende Rosen
Lonicera pileata
Deutzia gracilis

4. Pflanzgebot 4

Gehölzartenauswahl zur Bepflanzung des Lärmschutzwalls bzw. der Böschung:

Baumarten (Heister 2 x v., 120-150):

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Kirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Straucharten (Str. 2 x v., 100-120):

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Faulbaum
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus racemosa	- Holunder

Die Randbereiche des Gehölzstreifens sollten schon bei der Pflanzung unregelmäßig ausgebildet sein, damit die Entwicklung zu den für Flora und Fauna wertvollen Saumbereichen unterstützt wird.

Langfristige Pflegemaßnahmen, um verschiedene Altersklassen und eine hohe Strukturvielfalt zu erreichen: Gehölzpflege durch "Auf-den Stock-setzen" von ca. 25% des Bestandes in Zeitabständen von 5-6 Jahren (Pflegeeinsatz für die einzelnen Teilabschnitte alle 30 Jahre).

Bei der Böschungsbepflanzung sollte beidseitig - durch Sukzession und Mahd alle 2-3 Jahre abschnittsweise und zeitlich versetzt mit Abräumen des Mähguts - ein ca. 5 m breiter Krautsaum entwickelt werden.

5. Pflanzgebot 5

Für die Pflanzung des Gehölzstreifens nach Pflanzgebot 5 können die Gehölzarten des Pflanzgebots 4 verwendet werden, wobei zusätzlich auch ein geringer Anteil an Ziersträuchern gepflanzt werden kann.

6. Pflanzgebot 6

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt:

- * Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostopfindlichkeit
- * Regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Sorten- und Artenauswahl:

Apfel: Bohnapfel	Gehrsers Rambour
Berner Rosenapfel	Hauxapfel
Grahams Jubiläumsapfel	Welschisner
Boskoop	Josef Musch
Jakob Fischer	Spätblühender Wintertaffetapfel
Schöner aus Nordhausen	Teuringer Rambour
Roter Eiserapfel	Rote Sternrenette
Rhein. Krummstiel	

Birnen: Gelbmöstler
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichischer Weinbirne
Palmischbirne
Grüne Jagdbirne
Große Rommelter

Zwetschgen und Pflaumen: Hauszwetschge
Hafer- oder Gebirgszwetschge
Große Grüne Reneklode
Nancy-Mirabelle
Mirabelle aus Metz

5.4.6 Ersatzmaßnahmen

- ♦ Außerhalb des Geltungsbereichs wird, bedingt durch das Trennsystem der Abwässer, das Oberflächenwasser einem vergrößerten Teich zugeführt; von dort aus soll das Oberflächenwasser mäanderartig dem Bregenbach zugeführt werden. Punktuelle Bepflanzungen mit Weiden und Erlen sind vorgesehen.
- ♦ Durch die Anschlußmöglichkeit mehrerer Anwesen an die geplante Kanalisation im Baugebiet, wird eine weitere Verbesserung der Wasserqualität des Bregenbachs erreicht.

Nach der Realisierung aller Maßnahmen kann von einem weitestgehenden Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gesprochen werden.

6. Städtebauliche Einzelprobleme

Lärmimmissionen durch Sportplatzbetrieb

Als Lärmquellen sind heute im Plangebiet wirksam:

- die K 5752 am östlichen Rand des Plangebietes
- die Parkplätze der Schwarzwaldhalle.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der K 5752 werden die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet nach DIN 18005 von 55/40 db(A) nicht überschritten. Auch die vom vorhandenen Parkplatz ausgehenden Lärmbelastigungen werden als unproblematisch beurteilt.

Aufgrund der Planung treten neue Lärmquellen hinzu:

- Sportplatz westlich der Schwarzwaldhalle
- Stellplätze für Sportplatzbetrieb südlich des Sportplatzes, von der Sportplatzstraße angefahren.

Die Beurteilung, ab wann mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist, erfolgt nach den Richtwerten der VDI 3724 sowie der 18. BIMSchV 1991. Demnach liegen die Immissionsrichtwerte am Tag für ein WA-Gebiet bei 55/50 db(A). Als Anhaltswerte für den Mindestabstand zwischen dem Rand von Sportanlagen und benachbarten Wohnhäusern (aus: Städtebauliche Lärmfibel "Hinweise für die Bauleitplanung", Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg) wird ein Maß von 60 m angegeben. Somit ergibt sich für maximal drei geplante Gebäude ein geringerer Abstand. Die damit verbundenen höheren Lärmbelastungen werden reduziert durch die Höhenlage des Sportplatzes (Böschungen) sowie einen zusätzlichen ca. 2,5 m bis 3 m hohen Wall als Schutz der Wohnbebauung.

Durch diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen ist eine Einhaltung der Lärmwerte sichergestellt.

Die Erschließung des Sportplatzes erfolgt wie bisher schon über die Sportplatzstraße. Eine planungsbedingte Steigerung der Lärmwerte ist somit ausgeschlossen.

7. Erschließungseinrichtungen

7.1 Verkehrserschließung

Um der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen, wurden die Straßenquerschnitte auf eine Breite von 5,5 m festgelegt. Dieses Maß reicht aus, um einen Begegnungsfall LKW - LKW bei verminderter Geschwindigkeit zu gewährleisten. Aufgrund der Höhenlage muß in den Wintermonaten mit dem Anfall von größeren Schneemengen gerechnet werden. Zur Gewährleistung des Verkehrsablaufes sieht der Bebauungsplan hierfür vor, daß wesentliche Schneemengen auf den parallel zur Straße liegenden Privatflächen abgelagert werden kann.

7.2 Ruhender Verkehr

Die Planung sieht vor, daß zusätzlich zu den auf privaten Grundstücksflächen unterzubringenden privaten Stellplätzen im Verkehrsraum der geplanten Erschließungsstraße sieben öffentliche Stellplätze ausgebaut werden.

7.3 Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung ist durch Anschluß an das öffentliche, zentrale Wasserversorgungsnetz gesichert.

7.4 Entwässerung

Die bestehende Kanalisation im Anschluß zum geplanten Baugebiet ermöglicht nicht die Einleitung der Abwässer im Freispiegelgefälle. In Absprache mit der Stadt Furtwangen und dem Wasserwirtschaftsamt, Außenstelle Donaueschingen, wird Schmutz- und Regenwasser im Trennsystem bis zum Weg "Im Dörfle" geleitet. Auf dem künftigen, öffentlichen Wegebereich (nordöstlich des Gebäudes Im Dörfle 1, Flst. 47) ist der Schmutzwasserpumpenstandort festgelegt. Mittels Druckleitung erfolgt die Weiterleitung zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße.

7.5 Regenwasserbehandlung

Vor Schmutzwasserpumpenstandort erfolgt die Weiterleitung des Regenwassers zum vorhandenen Teich auf Flurstück Nr. 49. Das erforderliche Volumen für die Vergrößerung des Teichs wird vereinfacht nach der Aufenthaltszeit ermittelt und entsprechend ausgebaut, so daß die Ablaufmenge der derzeitigen Überlaufwassermenge entspricht. Die Weiterleitung erfolgt wie bisher in einem offenen Gerinne mit zusätzlicher Bepflanzung zum vorhandenen Bregenbach.

7.6 Stromversorgung

Die durch das Plangebiet verlaufende 20 Kv-Freileitung der Badenwerke AG muß abgebaut und verkabelt werden. Ein zentraler Standort für eine neue Trafostation wurde ausgewiesen.

8. Bodenordnung

Die Realisierung des Bebauungsplanes erfordert keine Neuordnung der Grundstücke nach den Bestimmungen der §§ 45 - 79 BauGB. Die Neuordnung ist auf freiwilliger Basis vorgesehen.

9. Städtebauliche Daten

Brutto-Planungsfläche	54.487 m ²	100 %
Gemeinbedarfsfläche	5.657 m ²	10,38
öffentliche Grünfläche	12.387 m ²	22,73
private Grünfläche	731 m ²	1,34
Verkehrsflächen	5.340 m ²	9,80
Baulandfläche	30.372 m²	55,75

Gefertigt:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25 - 70176 Stuttgart

Stuttgart, den 30.04.1997/11.05.1999

p:\VS\furtwang\neukirch\bbpl\planung\neu_begr.sam