

BEGRÜNDUNG ZUR ERWEITERUNG DER ABRUNDUNGSSATZUNG "OBERDÖRFLE" DER GEMEINDE SIMONSWALD, LANDKREIS EMMENDINGEN

1 Notwendigkeit der Erweiterung

Die bisherige Abrundungssatzung (Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Oberdörfle) stammt vom 9. August 1984 und wurde am 14.02.1985 durch das Landratsamt Emmendingen genehmigt. Die Satzung wurde aufgrund von § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz in der Fassung von 1976 erlassen. Es handelt sich dem Grunde nach um eine Klarstellungssatzung, die Abgrenzung umfährt den für Wohn- und Gewerbe Zwecke genutzten Siedlungsbereich des Ortsteils Oberdörfle. Der angrenzende Ortsteil Ettersbach bleibt von der Satzung unberührt. Für das dort nicht aufgenommene ca. 0,9 ha große Flurstück Lgb.-Nr. 202 wurde nachträglich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberdörfle" Bau-recht geschaffen. Die Erweiterung der Satzung ist notwendig, um den Erweiterungsbedarf der am Westrand der Abrundungssatzung gelegenen Zimmerei Baumer am jetzigen Betriebsstandort abdecken zu können.

Parallel zu dieser Bauanfrage wurde vom Eigentümer, der auf Lgb.-Nr. 200 ansässigen Bäckerei, der Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses für seinen Sohn gestellt. Da das jetzige Wohn- und Geschäftshaus einschließlich seiner Nebengebäude von der bisherigen Satzung eng umfahren wird, besteht auch hierfür die Notwendigkeit, die Satzung zu erweitern.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Es handelt sich um die Ergänzung von zwei kleineren Teilbereichen, die zum Teil durch die geplante Mischbaufläche zwischen L 173 und Wilde Gutach in der Flächennutzungsplanung schon vorgesehen sind. In den verbleibenden Teilen der Erweiterungsfläche greift die einbezogene Fläche unwesentlich über den Eintrag im Flächennutzungsplan hinaus. Da die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes aufgrund des zugrunde liegenden Kartenmaterials und Maßstabes nicht parzellenscharf sind, ist die Abrundungssatzung aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Dies gilt auch hinsichtlich der Art der Nutzung. Die sich aus dem Einfügungsgebot im Rahmen der Abrundungssatzung ergebenden Nutzungsmöglichkeiten entsprechen dabei den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes.

3 Ziele und Zwecke der Erweiterung

Die Erweiterung dient dazu:

- Vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen.
- Neue Wohnbauflächen kosten- und flächensparend zur Verfügung zu stellen.

- Die Inanspruchnahme äußerer, un bebauter Bereiche infolge der Neuausweisung von Siedlungsflächen zu mindern.
- Die vorhandene Infrastruktur optimal zu nutzen.
- Den Eingriff in den Naturhaushalt und Landschaft durch Nutzung bestehender Ressourcen möglichst gering zu halten.

4 Die Ergänzungen im Einzelnen und ihre städtebaulichen Auswirkungen

4.1 Erweiterungsfläche Zimmerei Baumer

Die Fläche dient dem Anbau einer Halle an den bereits vorhandenen Gebäudebestand. Die Halle wird an die weiter westlich bestehende Zufahrt zur Untertalstraße angebunden, ansonsten ist sie über das bestehende Betriebsgebäude von innen erschlossen. Durch die Hallenerweiterung verkürzt sich der Abstand zum weiter westlich im Flächennutzungsplan geplanten Wohnbaugebiet von jetzt ca. 100 m auf neu ca. 70 m. Aufgrund der Anordnung der betrieblichen Freibereiche sind hieraus keine Konfliktverschärfungen zu erwarten, bzw. es können Störungen durch geeignete Bauausführungen mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Zur Nutzung der Erweiterungsfläche ist der jetzt punktuell bereits mit einem Spänesilo überbaute Wassergraben nach Westen zu verlegen. Die hierzu notwendigen Regelungen und Auflagen können im Rahmen des Bauantrages erfolgen. Die in diesem Zusammenhang ursprünglich angedachte Erweiterung der Abrundungssatzung um weitere 25 m bis auf Höhe der südlichen Brückenzufahrt und dem dort angedachten Grabenverlauf wird aufgegeben. Durch die sonst entstehende mögliche Betriebsgröße und die Zuordnung möglicher Freiflächen in Richtung der im Westen vorgesehene Wohnbebauung können städtebauliche Konflikte nicht ausreichend ausgeschlossen werden. Die ursprünglich hier für die Abgrenzung zugrunde gelegte, neue Grabenführung kann auch außerhalb des Abrundungsbereiches erfolgen.

4.2 Östlicher Ergänzungsbereich zwischen Bäckerei Weis, Bebauungsplan "Oberdörfle" und Wilde Gutach

Zur Arrondierung der dort vorliegenden Wohn- und Mischnutzung wird der Abrundungsbereich auf Höhe der westlichen Gebäudeflucht der Bäckerei Weis bis zur Böschungsoberkante der Wilden Gutach ergänzt. Mit eingeschlossen werden die an das Grundstück der Bäckerei Weis angrenzenden Grundstücksteile von Flurstück 201 bis auf Höhe der westlichen Bauflucht der Gebäude am Mühlbach 9 und 11. Die im Zusammenhang mit einer neuen Brückenanbindung an die L 173 ursprünglich ca. 20 m westlich der Gebäudeflucht der Bäckerei Weis verlaufende Abgrenzung wird auf Anregung des Landratsamtes – Kreisplanungsamt, wie vorstehend beschrieben, zurückgenommen, um so die Einfügung in den vorhandenen baulichen Zusammenhang zu gewährleisten. Die Lage der Brücke oder eine mögliche Zuwegung sind davon unabhängig, und auch außerhalb des Abrundungsbereiches grundsätzlich möglich. Die Erweiterung an dieser Stelle dient dazu, die hier noch möglichen und bereits erschlossenen Flächen für eine Bebauung zu nutzen. Die Abgrenzung

erfolgte neben dem Gesichtspunkt der Einfügung in den Ortsrand unter Beachtung der naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Belange sowie unter dem Gesichtspunkt der Zuwegung wie der ausreichenden Grundstückstiefen. Aus diesem Grund wurde der südöstliche, dreiecksförmige Teilbereich von Flurstück 201 nicht mehr in die Abrundungssatzung einbezogen. Die dort mögliche Gebäudestruktur ist eindeutig durch die dort bereits vorhandene Bebauung vorgegeben, ebenso die mögliche Nutzung. Negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht erkennbar. Die im Flächennutzungsplan, westlich an die Erweiterungsfläche anschließende geplante Mischbaufläche wird durch die geplante Erweiterung der Abrundungssatzung nicht negativ berührt. Inwieweit diese derzeit landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche tatsächlich einer Überplanung zugeführt wird, kann und muss insoweit offen bleiben. Aufgrund der diese fragliche Fläche umgebenden Nutzungen ist nach heutigem Stand jedoch davon auszugehen, dass eine Ausweisung als Siedlungsfläche nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen kann.

5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft – Bewertung und Abwägung nach § 1a BauGB -

5.1 Eingriffserheblichkeit

Durch die Erweiterung der Innenbereichssatzung werden grundsätzlich zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, insoweit liegt im engeren naturschutzrechtlichen Sinne ein Eingriff vor. Aufgrund der unmittelbaren Anfügung der ergänzenden Bebauungsmöglichkeiten an den Siedlungskern und dem sehr geringen Umfang (vier Objekte) sowie der Mitnutzung vorhandener Infrastruktur handelt es sich um einen sehr geringen Eingriff, der dem Grundsatz Innennutzung vor Außennutzung entspricht. Ergänzend sind planerische Minderungsmaßnahmen getroffen und weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation vorgesehen. Die Darstellung erfolgt daher verkürzt unter Voranstellung der vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Ergebnisbetrachtung der einzelnen Schutzgüter.

5.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.2.1 Herausnahme der Uferzone der Wilden Gutach im Erweiterungsbereich

Nach Aufmaß der Böschungsoberkante der Wilden Gutach werden nur die oberhalb der Böschungsoberkante gelegenen Flächen der zusätzlich aufgenommenen Grundstücke in die Abrundungssatzung einbezogen. Damit bleibt der nach § 24 a Naturschutzgesetz besonders geschützte Biotop Nr. 268 - naturnahe Abschnitte der Wilden Gutach nördlich Altsimonswald – unberührt.

5.2.2 10-m-Schutzstreifen entlang der Wilden Gutach im Erweiterungsbereich

Zur Sicherung des vorgenannten Biotops und zur Aufwertung seiner ufernahen Bereiche sowie zur Extensivierung des Gewässerbegleitstreifens hinsichtlich seiner Nutzung sowie zur Sicherung der wasserrechtlichen Belange wird ein 10 m breiter Schutzstreifen im Bereich der beiden Erweiterungsflächen entlang des Gewässers festgesetzt, in dem keine Veränderungen wie

z.B. Auffüllungen, Umbruch von Wiesenflächen, Errichtung baulicher Anlagen, etc. erfolgen dürfen.

5.2.3 Pflegemaßnahmen im Bereich der Flurstücke 193/1, 195/1, 200 und 201 zur Bekämpfung des sich im Uferbereich der Wilden Gutach zunehmend aggressiver ausbreitenden japanischen Knöterichs

Als Ausgleichsmaßnahme wird zwischen den durch die Satzungserweiterung begünstigten Eigentümern, für deren Grundstücksflächen (Lgb.-Nr. 193/1 und 195/1 – Baumer, Lgb.-Nr. 200 – Weis, Lgb.-Nr. 201 – Winterhalter), und der Gemeinde entsprechend den Vorgaben der Naturschutzbehörde beim Landratsamt eine Vereinbarung über die Bekämpfung des japanischen Knöterichs im Uferbereich der Wilden Gutach abgeschlossen.

5.2.4 Reduzierung der möglichen Flächenversiegelung im Bereich des Bebauungsplanes "Häuslerain"

Durch die Erweiterung der Abrundungssatzung besteht die Möglichkeit, auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen drei Einfamilienhäuser und eine gewerbliche Halle unterzubringen. Die daraus resultierende, zusätzliche Gesamtversiegelung beträgt 1.100 qm, davon 500 qm für die gewerbliche Erweiterung und ca. 3 x 200 für die zusätzliche Wohnbebauung einschließlich ihrer zugehörigen Garagen und Nebenflächen. Zum Ausgleich werden die sich aus der parallel laufenden 2. Änderung des Bebauungsplanes "Häuslerain" ergebenden Versiegelungsminderungen von insgesamt 2.100 qm herangezogen und gegengerechnet. Auch unter Ausklammerung der dort gegebenen Bewertungsunsicherheiten bezüglich den Betriebsgebäuden der ehemaligen Firma Terrö-Plastic ergibt sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Häuslerain" eine Minderversiegelung von über 1.000 qm, so dass sich auch dann im Bereich der Versiegelung eine nahezu vollständige Kompensation erreicht wird.

5.3 Bewertung

Schutzgut	Beschreibung des Eingriffs	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz
<p>Boden</p> <p>Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere</p> <p>Filter und Puffer für Schadstoffe</p>	<p>Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen Verlust an Lebensraum</p> <p>Funktionsverlust durch Versiegelung</p>	<p>gering</p> <p>gering</p> <p>mittel</p>	<p>Ausgleich des Eingriffs durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der Uferbereiche von Wilder Gutach sowie • Extensivierung des 10 m Streifens entlang Wilder Gutach. <p>Ausgleich des Eingriffs durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minderversiegelung im Bereich des Bebauungsplanes "Häuslerain".
<p>Grundwasser</p> <p>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</p> <p>Grundwasserneubildung</p>	<p>Funktionsverlust durch Versiegelung/Hochwassergefahr, Absinken Grundwasserstand, Verringerung der Grundwasserneubildung</p>	<p>mittel</p> <p>mittel</p>	<p>Ausgleich des Eingriffs durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minderversiegelung im Bereich des Bebauungsplanes "Häuslerain".
<p>Biotope</p> <p>Angrenzend und im Gebiet liegen § 24a-Biotope: - Wilde Gutach</p>	<p>weder Eingriffe in die Biotopteilflächen noch Beeinträchtigungen für die Biotope, da ausreichend räumlicher Abstand zwischen Neubaumaßnahmen und Biotopen vorgesehen und ein 10 m Schutzstreifen zwischengelegt ist.</p>	<p>./.</p>	<p>./.</p>
<p>Tiere und Pflanzen</p>	<p>Beseitigung von Wiesenflächen</p>	<p>mittel</p>	<p>Ausgleich des Eingriffs durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung des 10 m Uferstreifens - Bekämpfung des japanischen Knöterichs im Uferbereich - Minderung der Versiegelung im Bereich des Bebauungsplanes "Häuslerain", insbesondere in dessen Randzonen zum Außenbereich.

Bewertung der Schutzgüter	Beschreibung des Eingriffs	Erheblichkeit des Eingriffs	Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz
Klima Restflächen mit geringer lokalklimatischer Bedeutung	Veränderung des Lokalklimas durch Versiegelung und Bebauung Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses	gering	Ausgleich des Eingriffs durch: – Aufwertung der Uferbereiche – Versiegelungsminderung im Bebauungsplan "Häusle-rain"
Landschaftsbild Gebiet bereits vorbelastet durch bestehende Gewerbeansiedlung bzw. heranreichende Bebauung	Beeinträchtigung durch Bebauung	gering	Ausgleich des Eingriffs durch: – Aufwertung der Uferbereiche

Zusammenfassung:

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden die aus der Erweiterung der Abrundungssatzung möglichen Eingriffe ausgeglichen.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch die Aufnahme eines 10 m breiten Schutzstreifens ab Oberkante der Wilden Gutach im Bereich der Erweiterungsflächen selbst gewahrt. In diesem Streifen sind bauliche Anlagen unzulässig, ebenso Nutzungen durch die das Gewässer gefährdet werden könnte (z.B. Abstellen von Altfahrzeugen). Ergänzend wurde von der Gewässerdirektion Rhein Bereich Offenburg im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgetragen, dass der im Bereich des Flurstücks 193/1 geplante gewerbliche Erweiterungsbau in das fachtechnisch abgegrenzte Überschwemmungsgebiet der Wilden Gutach eingreift und dass dieser Eingriff im Bereich der restlichen Überschwemmungsgebietsfläche volumenmäßig auszugleichen sei. In die Abrundungssatzung wird ein entsprechender Hinweis hierzu aufgenommen. Der Sachverhalt selbst ist erst im Rahmen des konkreten Bauantragverfahrens näher zu bestimmen, da der Gemeinde keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen, muss der Bauantragsteller den entsprechenden Nachweis führen.

Freiburg, den 24.11.2004

Der Planer

BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Simonswald, den 24.11.2004

Der Bürgermeister