

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG (ERWEITERUNG) DER ABRUNDUNGSSATZUNG "VORDERHASLACH" DER GEMEINDE SIMONSWALD, LANDKREIS EMMENDINGEN

1 Notwendigkeit der Erweiterung

Die bisherige Abrundungssatzung (Satzung über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Vorderhaslach) – auf dem beigefügten Lageplan vom 12. März 1984 als Innenbereichssatzung "Vorderhaslach" bezeichnet – stammt vom 3. Juli 1991. Mit Verfügung des Landratsamtes Emmendingen vom 29.07.1991 wurden hierzu keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Die Satzung wurde aufgrund von § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung von 1986 erlassen. Die beiden hierzu vorausgegangenen Satzungen wurden jeweils durch die folgende außer Kraft gesetzt, so dass nur diese letzte Satzung Gültigkeit hat.

Bei der vorliegenden Innenbereichssatzung handelt es sich dem Grunde nach um die Kombination einer Klarstellungssatzung und einer Abrundungssatzung. Hierbei wurde der jetzt zur Erweiterung anstehende Bereich kerbenartig aus dem Siedlungsverband herausgenommen. Die Gründe zur Herausnahme sind zwischenzeitlich entfallen. Hierauf wird im Folgenden noch näher eingegangen.

Die Erweiterung ist notwendig zur Bereitstellung von Wohnbauland. Hierzu besteht in der Gesamtgemeinde wie auch im Ortsteil ein entsprechender Bedarf. Zur Bedarfsdeckung sind gemäß landesplanerischer Vorgabe vorrangig Innenbereichsflächen beizuziehen. Diese Fläche gleicht einer Baulücke, sie ist umschlossen von Bebauung und dem begrenzenden Erschließungsweg. Die Fläche ist erschlossen, zusätzlicher Flächenbedarf für Erschließungsmaßnahmen fällt nicht an. Die Ausweisung dient dem gemäß dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und liegt im öffentlichen Interesse.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Die Erweiterungsfläche ist im Flächennutzungsplan kerbenartig aus dem Siedlungsbereich ausgeklinkt. Mit 35 m Tiefe und im Mittel 70 m Breite hat die Kerbe Baulückencharakter. Der Flächennutzungsplan sieht für die überplante Fläche eine landwirtschaftliche Fläche vor. Im Erläuterungsbericht zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dokumentiert, dass überlegt wurde, diesen Bereich ebenfalls als gemischte Baufläche auszuweisen. Letztendlich wurde .."auf die geplante Teilfläche südlich des Röschbauernhofes zur Aufrechterhaltung der ungestörten Blickbeziehung zwischen Röschbauernhof und der freien Landschaft verzichtet"Dafür wurde östlich an die Innenbereichssatzung angrenzend eine Mischbaufläche von 1,1 ha zur Arrondierung ausgewiesen.

Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB darf aufgestellt werden, wenn sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Die geordnete

städtebauliche Entwicklung wird u.a. durch die langfristige Planung des Flächennutzungsplanes festgelegt.

Der Röschbauernhof ist inzwischen abgebrannt, die bereits früher angesprochene Blickbeziehung ist wegen der entlang des Gewässerlaufes hochgewachsenen Bäume zumindest im Sommer nicht mehr vorhanden.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, d.h. hätte die frühere Flächennutzungsplanung die heute vorliegenden Randbedingungen (Baumkulisse, Brand des Röschbauernhofes) gekannt, so wäre schon zum damaligen Zeitpunkt die Fläche in den Siedlungsverband einbezogen worden. Die Fläche wird im Rahmen der nächsten Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche ausgewiesen und die bereits ausgewiesene Mischgebietsfläche östlich des Röschbauernhofes im Rahmen einer Flächenkompensation entsprechend reduziert.

3 Ziele und Zwecke der Erweiterung

Die Erweiterung dient dazu:

- Neue Wohnbauflächen kosten- und flächensparend zur Verfügung zu stellen.
- Die Inanspruchnahme äußerer, unbebauter 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 gering zu halten.

4 Ortsbild

Die Ausklinkung der jetzt hier in Rede stehenden Erweiterungsfläche in der früheren Planung folgt dem mit Schreiben vom 12. März 1984 gegebenen Anregungen des Landratsamtes und dem hierzu mit gleichem Datum getroffenen Eintrag einer Abgrenzungslinie auf dem beigefügten Lageplan. Dieser Lageplan wurde im Weiteren den einschlägigen Abrundungssatzungen jeweils beigefügt. Das vorgenannte Schreiben des Landratsamtes gibt die Gründe für die im fraglichen Bereich vorgenommene Ausklinkung wie folgt an:

"II c) objektbezogene Planungsempfehlungen und Forderungen

- Aus ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Gründen ist die offene und ungestörte Blickbeziehung zwischen der Haslachsionwälderstraße im Streckenabschnitt zwischen dem Friedhof und Vorderhaslach einerseits und dem Röschbauernhof andererseits auch künftighin sicherzustellen.

Der Blick von der Straße zum Röschbauernhof darf durch die neuen Wohnhäuser nicht verstellt werden.

In gleicher Weise sollte der Blick von der Haslachsionwälderstraße zum Stubenbauernhof freigehalten bleiben.

Diese Zielsetzungen sind im Abgrenzungsvorschlag des Kreisplanungsamtes berücksichtigt.

- Aus städtebaulich, gestalterischen Gründen und zur Gewährleistung eines ungestörten Arbeitens des landwirtschaftlichen Betriebes ist zwischen dem Röschbauernhof und den neuen Wohnhäusern ein wirksamer Abstand einzuhalten. Hierdurch soll die besondere Eigenart und Sonderstellung des Hofgebäudes betont werden. Wir empfehlen, zwischen dem Hofgebäude und der Grundstücksgrenze, für die neuen Wohnhausgrundstücke einen Abstand von mindestens rund 30 m."

Weitere Angaben zum fraglichen Bereich sind nicht getroffen.

Hierzu gilt nach heutigem Stand folgendes.

1. Der empfohlene 30 m Abstand wird durch die mögliche Bebauung auf der Erweiterungsfläche nicht unterschritten. Negative Auswirkungen auf die Hofbewirtschaftung sind nicht zu befürchten, da bereits jetzt näher gelegene Wohnbebauung vorhanden ist.
2. Die für die Ausklinkung maßgebliche Frage einer ungestörten Blickbeziehung von der Zufahrtsstraße Simonswald-Vorderhaslach ist im Jahre 2009 völlig neu zu bewerten. Nach nunmehr 25 Jahren ist der gewässerbegleitende Baumbewuchs so hoch aufgewachsen, dass eine solche Blickbeziehung im Sommer nicht und im Winter nur schemenhaft existiert. Die maßgebenden Gründe sind damit entfallen. Hinzu tritt, dass der Röschbauernhof kürzlich fast vollständig niedergebrannt ist und der Wiederaufbau nicht gesichert ist. Da die vorliegende Erweiterung der Abrundungssatzung die Wirtschaftskraft des Hofeigentümers deutlich stärken würde, wäre dies sicherlich förderlich für den Wiederaufbau des Hofes. Im Hinblick auf die bisherigen Dominanz des Röschbauernhofes, die es wiederherzustellen gilt, erscheint die hier mögliche, zusätzliche Bebauung auch unter dem speziellen Gesichtspunkt der Investitionskraft für den Wiederaufbau des Hofes sinnvoll, zumal die in der Erweiterungsfläche mögliche Bebauung durch Topographie und Gebäudetypus dem alten Hof deutlich untergeordnet bleibt.

5 Trinkwasserversorgung / fachtechnisch abgegrenztes Wasserschutzgebiet

Die Erweiterungsfläche liegt, wie auch ein Großteil des Ortsteils Vorderhaslach, im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet Vorderhaslach. Die fachtechnische Abgrenzung umfasst aufgrund der örtlichen Verhältnisse, neben der Quelfassung selbst (Zone I), nur die Schutzzone II (engere Schutzzone). Eine Schutzgebietsverordnung selbst konnte nicht erlassen werden, weil keine Ersatzlösung für die Gülleausbringung betroffener und existenzbedrohter Höfe in einem künftigen Wasserschutzgebiet absehbar ist. Ohne ein solches Verbot ist jedoch der Schutzzweck einer solchen Verordnung nicht zu gewährleisten, denn laut den einschlägigen, technischen Regeln (DVGW Arbeitsblatt W 101) ist mit der Gülleausbringung in Zone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial verbunden. Auch eine weitere Bebauung im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet würde ein Gefährdungspotenzial mit sich bringen, wäre jedoch geringer als das aus der heute vorliegenden Gülleausbringung vorliegende Gefährdungspotenzial. Die sich hier ergebenden Auswirkungen sind jedoch insgesamt vernachlässigbar angesichts der grundlegenden Bedeutung der Gülleausbringung auf dem züglichen der hier in Rede stehenden Erweiterungsfläche. Dem gemäß kommt die im Vorfeld

beigezogene untere Wasserbehörde beim Landratsamt Emmendingen in ihrem Schreiben vom 24.09.2009 zum Schluss, dass gegen die Erweiterungsfläche keine wasserwirtschaftlichen Einwände bestehen.

6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Bebauungsergänzung ist aus den für die umgebende Bebauung verlegten Zu- und Ableitungen gesichert. Die entsprechenden Leitungen sind im Wesentlichen im Ostabschnitt der den Bereich erschließenden Straße "Am Sommerberg" geführt. Die Stromversorgung erfolgt z.T. über Kabel, z.T. über Freileitungen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ergibt sich folgendes:
Aufgrund der vorliegenden Erfahrungen bei vorausgegangenen Baumaßnahmen ist wegen der starken Hängigkeit und dem der Bebauung vorgelagerten Straßenkörper eine Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken nicht möglich. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung kann jedoch über eine vom Röschbauernhof in Richtung der Straße "Am Sommerberg" verlaufende Regenwasserleitung, an die bereits weitere Nachbargebäude angeschlossen sind, gewährleistet werden. Diese Regenwasserleitung mündet in das dort verdohlte Gaisbächle, das wiederum an den Haslach-Simonswälder Bach angeschlossen ist. Der weitere Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt in den jeweiligen Baugesuchen.

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

7.1 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 zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten an den Siedlungsbestand und dem sehr geringen Umfang (drei bis vier Objekte) sowie der Mitnutzung vorhandener Infrastruktur, handelt es sich um einen sehr geringen Eingriff, der dem Grundsatz Innennutzung vor Außennutzung entspricht. Ohne die sich einzig aufgrund der förmlich erlassenen Abrundungssatzung ergebende Ausschlusswirkung für diesen Bereich läge eine hier nach § 34 bebaubare Baulücke vor. Alternativ läge auch ein typischer Fall für eine Beurteilung nach § 13a Abs. 1, Ziffer 1, vor. In beiden Fällen wäre ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3, Satz 5 nicht erforderlich. Auf der Basis der Biotopveränderung durch die Planung wird eine vereinfachte Bewertung zur Ermittlung des gebotenen Ausgleichsumfanges vorgenommen und eine knappe Bewertung der einzelnen Schutzgüter verbal angeschlossen.

7.2 Bestand

Das Gebiet ist von FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten, besonders geschützten Biotopen oder ähnlichen naturschutzrechtlichen Ausweisungen nicht betroffen und grenzt auch nicht an solche an. Wie vorstehend beschrieben, liegt es in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet II. Die hier geltenden Be-

sonderheiten sind vorstehend erläutert. Das Gebiet ist stark hängig, es ist seit langem landwirtschaftlich als Intensivgründland genutzt. Wegen Nährstoffarmut und intensiver, landwirtschaftlicher Nutzung wird die Fläche regelmäßig mit Gülle gedüngt. Der in der Fläche gelegene Bauerngarten bleibt unverändert, ebenso der am Nordrand gelegene Weg, weiterhin bleibt ein nördliches Teilstück der jetzigen Intensivgründlandfläche unverändert, so dass insgesamt rund 0,2 ha einer Veränderung unterliegen. Bei den Böden handelt es sich um Lehm-Sand-Böden mit guter Wasserdurchlässigkeit in stark geneigtem Gelände mit mittlerer Feldkapazität und sehr geringer bis mittlerer Kationen-Austausch-Kapazität.

7.3 Bewertung des Eingriffs

– Basis Biotopschlüssel LUBW vom August 2005

Durch die Erweiterung der Abrundungssatzung wird neues Bauland in einem Umfang von 2.250 m² zur Verfügung gestellt. Die übrigen Flächen des Erweiterungsbereiches (Straße 233 m², Nutzgarten 499 m², Nordbereich Intensivgrünland 369 m²) erfahren keine Änderungen und werden nicht weiter bilanziert.

Unter Einschluss einer schon im bisherigen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung 216 m² gelegenen Restfläche (ca. 9,6 %) lassen sich maximal 4 Bauplätze realisieren, erfahrungsgemäß ergeben sich für die maximale Versiegelung folgende Werte:

Gebäude	ca. 120 m ²
Doppelgarage	ca. 40 m ²
Garagenvorfläche	ca. 35 m ²
Terrasse	ca. 15 m ²
Zuweg	ca. 40 m ²
<hr/> Gesamt	<hr/> ca. 250 m ²

Im Ergebnis sind zu erwarten:

1.000 m² versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche
1.250 m² Gartenland.

BIOTOPBILANZIERUNG						
Biototyp	Biotop-Typ-Nr.	Punkte-wert je qm	BESTAND		PLANUNG	
			Fläche	Punkte	Fläche	Punkte
Intensivgrünland	33.60	6	2250 m ²	13.500	-	-
von Bauwerken überstandene Flächen	60.10	1	-	-	640 m ²	640
Erschließungsflächen privat gepflastert	60.20	1	-	-	300 m ²	300
wassergeb. Fläche / Rasenfugenpflaster	60.23	2	-	-	60 m ²	120
Garten	60.60	4	-	-	1250 m ²	5.000
Gesamtpunktwerte Eingriffsbereich				13.500		6.060
Punktwert Ausgleichsbedarf						7.440

Ausgleich auf Lgb.-Nr. 9/1 südöstliche Teilfläche.

BIOTOPBILANZIERUNG				
Biototyp	Biotop-Typ-Nr.	Punkte-wert je Baum	PLANUNG	
			Anzahl	Punkte
Obstbäume auf Intensivgrünland (96 cm)	45.10	6 x 96	13	7488

Ergebnis: Die Anpflanzung von 13 hochstämmigen Obstbäumen (Mindeststammumfang 16 cm) ist geeignet, die rechnerisch ermittelten naturschutzfachlichen Defizite zu kompensieren.

7.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Der Eigentümer verpflichtet sich zum Anpflanzen von insgesamt 15 hochstämmigen Obstbäumen im südöstlichen Teil von Lgb.-Nr. 9/1. Die detaillierten Festlegungen erfolgen in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Simonswald und dem Eigentümer. Unter Verzicht auf einen näheren Nachweis trägt die Anhebung der anzupflanzenden Bäume von 13 auf 15 Stück dem Ersatzbedarf im Bodenschutz Rechnung. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung wird nur teilweise kompensiert durch die geringere Erosionsgefahr aus der entfallenden Intensivbeweidung. Andere bodenbezogene Maßnahmen (Entsiegelung, Kalkung, o.ä.) stehen dem Eigentümer nicht zur Verfügung, auch in Anbetracht der wirtschaftlich angespannten Situation, so dass als Ersatz ein 15 %-Zuschlag zur biotopbezogenen Maßnahme erfolgt.

7.5 Bewertung und Abwägung

7.5.1 Tiere und Pflanzen

Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen Größe hat die zusätzliche Siedlungsfläche nur geringe Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, die durch die beigezogenen Ausgleichsmaßnahme kompensiert sind (vgl. 7.3).

7.5.2 Boden

Die bodenbezogenen Auswirkungen liegen insbesondere im Verlust von landwirtschaftlicher Fläche und in der Versiegelung. Durch die entfallende Beweidung ergeben sich Entlastungen für die Gefahr von Bodenerosion, ferner durch den Wegfall der Gölledüngung Entlastungen beim Eintrag von Fremd- oder Schadstoffen. Mit der Ersatzmaßnahme (vgl. 7.4) wird die inhaltliche Kompensation durch eine wertbezogene ersetzt.

7.5.3 Wasser

Die wasserbezogenen Auswirkungen durch die Bebauung (Versiegelung) werden kompensiert durch die Entlastungen aus der Gölledüngung.

7.5.4 Luft

Eingriffe sind nicht erkennbar.

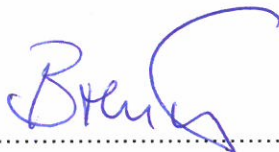
7.5.5 Klima

Die kleine, weitgehend von Bebauung eingefasste Fläche hat keine erkennbare, klimatische Bedeutung, so dass sich Eingriffe aus der ergänzenden Bebauung nicht ergeben.

7.5.6 Landschaft und Erholung

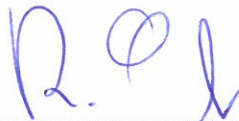
Die Bebauungsarrondierung ist völlig untergeordnet und fügt sich in den vorhandenen Siedlungskorpus ein, die Fläche selbst hat keinen unmittelbaren Wert für Erholungszwecke, der Wert der Erholungslandschaft Simonswald / Vorderhaslach bleibt ungeschmälert. Zur Ortsbildsituation sind unter Ziffer 4 Ausführungen getroffen. Insgesamt ergeben sich keine negativen Auswirkungen, bzw. überwiegt im Bereich des Ortsbildes der wirtschaftliche Belang zur Wiedererlangung eines dominanten Hofgebäudes die vormalige Absicht zur optischen Frei- oder Teilfreistellung des Hofes.

Freiburg, den 24.03.2010



.....
Der Planer
BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Simonswald, den 24.03.2010



.....
Scheer, Bürgermeister