

Simonswald

**Erläuterungsbericht zur
Außenbereichssatzung**

Wildgutach-Gutenhof

Außenbereichssatzung Simonswald Wildgutach–Gutenhof

Erläuterungsbericht zur Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

1. Wildgutach

Der Ortsteil Wildgutach liegt am Ende des Simonswäldertales. Der Ortsteil besteht überwiegend aus verstreut liegenden Einzelhöfen und einigen wenigen Wohnhäusern. Von Simonswald her kommend, konzentrieren sich gleich am Ortseingang einige Einrichtungen und Gebäude:

1. der Gutenhof,
2. das ehemalige Sägewerk,
3. das Feuerwehrgerätehaus,
4. die Kapelle,
5. eine Gaststätte,
6. das ehemalige Schulhaus (jetzt ein Doppelhaus).

2. Ziele und Zwecke der Planung

In Wildgutach sind keine Bauplätze für Einheimische vorhanden. Es gibt aber einige bauwillige Bürger. Um ihnen vor Ort die Errichtung eines eigenen Hauses zu ermöglichen, dient diese Aussenbereichssatzung.

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen

- für die Errichtung von Wohngebäuden im Ortsteil Wildgutach, unter Berücksichtigung naturräumlichen Gegebenheiten, geschaffen werden,
- sowie der Ort mit seiner Splitterbebauung städtebaulich abgerundet werden.

3. Lage des Gebietes

Das Gebiet des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung Wildgutach-Gutenhof liegt am Ortseingang von Wildgutach.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch den Gutenhof,
- im Osten durch die Kreisstraße K 5731,
- im Süden ebenfalls durch die K 5731.

Im Westen verläuft die Grenze entlang einer vorhandenen Rohrleitung (siehe auch Ziffer 5 dieses Berichtes).

Das Gebiet ist überwiegend unbebaut. Folgende Gebäude befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

- der Gutenhof,
- 1 Wohngebäude,
- sowie einige kleine Nebengebäude.

4. Geographische Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Gebiet des Geltungsbereiches der Satzung erstreckt sich auf eine Länge von rund 225 Meter von Norden nach Süden. Zwischen dem Gutenhof und der Brücke über die Wilde Gutach fällt das Gebiet steil von Osten nach Westen, zur Wilden Gutach ab. Unmittelbar südlich beim Gutenhof befindet sich am Hang eine etwas flachere spornhafte Ausdehnung. Hier hat das Gebiet seine größte Ost-West Ausdehnung mit einer Breite von rund 65 Meter. Es verjüngt sich zunehmend nach Süden zur Brücke auf eine Breite von knapp 20 Meter. Die Gesamtfläche beträgt rund 0.95 ha.

5. Besonderheiten im Gebiet

- Ausgehend vom Wehr nördlich der Brücke verläuft an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 900 mm Rohrleitung. Mit dem Wasser wird unterhalb der Wilden Gutach eine Turbine zur Stromgewinnung betrieben. Der Betreiber der Turbinenanlage ist nicht der Grundstückseigentümer durch dessen Grundstück die Leitung führt. Die Leitung ist grundbuchrechtlich nicht gesichert. Ein genauer Lageplan der Leitung existiert nicht.
Im Lageplan zur Satzung ist diese Leitung zum Teil mit einer durchgezogenen Linie, zum anderen Teil mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet. Der Verlauf der durchgezogene Linie entspricht dem tatsächlichen Verlauf der Leitung. Die gestrichelte Linie nur noch der ungefähren Lage der Leitung.
Um Konflikte zu vermeiden, empfiehlt es sich, dass der Grundstückseigner und der Betreiber vor einer Bebauung die genaue Lage der Leitung aufnehmen, so dass eine Überbauung der Leitung weitgehendst verhindert werden kann.
- Ebenfalls durchquert eine Elektroleitung in Nord-Süd Richtung das Gebiet. Auch von dieser Leitung existiert kein genauer Lageplan. Da diese aber weitestgehend entlang der steilen Straßenböschung verläuft, dürfte sie eine zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigen.

6. Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

- Die neu zu errichtenden Wohngebäude im Geltungsbereich der Abrundungssatzung müssen mit ausreichend Frischwasser versorgt werden. Es ist geplant, die Wasserversorgung über die Quelle beim „Gutenbauernhäusle“ auf der Gemeinde Gütenbach zu versorgen. Eine wasserrechtliche Entnahmeerlaubnis wurde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar beantragt.
- Der Gutenhof und die umliegenden Gebäude verfügen über Hauskläranlagen mit nur geringem Wirkungsgrad. Geplant ist, für die Neubebauung, für den Gutenhof und die umliegenden Gebäude eine gemeinsame mechanisch-biologische Kleinkläranlage, die dem Stand der Technik und den sonstigen wasserrechtlichen Anforderungen entspricht, zu bauen. Dadurch ist sicher gestellt, dass in Zukunft die „Wilde Gutach“ weniger belastet wird als beim Status Quo.
- Oberflächenwasser von Stellplätzen, befestigte Hofflächen sowie Garagenzufahrten, von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächenwasser nicht zu besorgen ist, sind in Abstimmung mit der Gemeinde soweit wie möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Der Rückhaltung sollte gegenüber der ortsnahen Einleitung Vorrang gegeben werden.

Die Rückhaltung kann z.B. durch Versickerung, flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30cm mächtigem bewachsenen Boden, oder durch Sammlung in Zisternen bzw. Retentionsspeichern erfolgen. Sickerschächte sind nicht zulässig. Die Bemessung von Versickerungsanlagen ist in dem DWA-Arbeitsblatt 138 geregelt.

7. LSG Simonswäldertal

Die Fläche des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung liegt noch im LSG Simonswäldertal. Allerdings wird das Landschaftsschutzgebiet neu abgegrenzt und eine neue Verordnung erlassen. In der Neuabgrenzung ist die Fläche der Außenbereichssatzung dann nicht mehr als LSG Landschaftsschutzgebiet vorgesehen.

8. Festsetzungen

Damit der reizvolle Charakter des Tales mit seiner offenen und lockeren Bebauung bewahrt bleibt, werden in der Satzung einige wenige planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese beziehen sich auf die Stellung, die Bauweise und die Grundzüge der baulichen Gestaltung. So wurde im einzelnen festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen:
Art der baulichen Nutzung als MD Dorfgebiet
Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit II
die Bauweise mit Einzelhäuser
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
hier wurden Festsetzungen zur ortstypischen Dachgestaltung und zur Gestaltung von Dachaufbauten ,
zur Farbgebung der Fassaden,
und zur wasserdurchlässigen Bauweise von Oberflächenbefestigungen getroffen.

9. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB wurde für einen weit größeren Bereich, als ursprünglich geplant ein Umweltbericht in Form einer landschaftsökologischen Beurteilung gefertigt. Die Ergebnisse wurden auf einem Plan dargestellt, der als Anlage diesem Bericht beiliegt. Im einzelnen ist festzuhalten:

- Im Nord-Westen grenzt bis an die Wilde Gutach Wald. Im Süd-Osten grenzt ebenfalls bis unmittelbar an die Kreisstraße 5731 und das Gelände des ehemaligen Sägewerks Wald. Die Waldbereiche sollen von einer Bebauung ausgeschlossen werden. Der 30 Meter Schutzstreifen ist zu beachten.
- Auf den Wiesenhängen westlich der Wilden Gutach befinden sich zahlreiche 24a Biotope. Diese kommen für eine Bebauung ebenfalls nicht in Betracht. Ansonsten handelt es sich bei diesen Hängen um orchideenreiche Blumenwiesen vom Typ magere Flachland-/Berglandmähwiesen. Da es sich hier um einen gefährdeten Landschaftstypischen Lebensraum handelt, sollte eine Bebauung hier nur für privilegierte Vorhaben ermöglicht werden. Eine sonstige Bebauung empfiehlt sich hier nicht.

- Die Wilde Gutach ist im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung außerdem als nach § 24a NatSCHG besonders geschütztes Biotop Nr. 7914-200 „Naturnahe Abschnitte der Wildgutach südlich von Altsimonswald“ kartiert. Gem. § 24 a Abs. 2 NatSCHG sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblich oder nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können.
- Entlang der Wilden Gutach ist der 10 m Gewässerrandstreifen gesetzlich von jeder Bebauung freizuhalten.
Die im Plan eingezeichnete potentielle Überschwemmungsfläche wurde anhand des Höhenverlaufs aufgrund örtlicher Angaben eingezeichnet. Diese Darstellung dient als Orientierungshilfe für die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung.
- Damit eine zukünftige Bebauung nicht in Retentionsflächen erfolgt, wurde von Seiten der Gemeinde eine HQ-100 Berechnung in Auftrag gegeben. Die errechnete HQ-100 Linie ist in der Karte der landschaftsökologischen Bewertung und im Lageplan der Außenbereichssatzung eingetragen.
- Die Hänge im Osten der Kreisstraße sind bis auf eine kleine Ausnahme im Norden sehr steil und für eine Bebauung nicht geeignet. Dies gilt auch für die Böschung im unmittelbaren Straßenbereich.
- Bei der Fläche zwischen der Wilden Gutach und der Kreisstraße handelt es sich um Wiesenflächen ohne ökologischen Besonderheiten.
Die unmittelbare Straßenböschung ist mit Buschwerk und Bäumen bewachsen. Auf der Wiese befinden sich vereinzelte kleinere Bäume.
- Der Bereich des ehemaligen Sägewerkes ist zur Hälfte mit dem leerstehenden Werksgebäude versehen. Beim restlichen Grundstück handelt es sich um den ehemaligen Holzlagerplatz.

Aus Sicht der landschaftsökologischen Beurteilung ergeben sich folgende Bauempfehlungen:

- Priorität 1 hat die Bebauung des ehemaligen Sägewerkes, da es sich hier um ein Flächenrecycling einer Gewerbebrache handelt.
- Priorität 2 hat die Bebauung entlang der K 5731. Hierdurch wird der Gutenhof mit dem übrigen Ort in Form eines landschaftstypischen Straßendorfes eingebunden.
- Priorität 3 hat die Bebauung der sonstigen Flächen, da sie einen starken Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten.

10. Gründe für die Abgrenzung

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt im wesentlichen den Empfehlungen der landschaftsökologischen Beurteilung. Zugrunde gelegt wurden dabei die Flächen der Priorität 2.

Für die Flächen der Priorität 1 wurden aus folgenden Gründen nicht in den Geltungsbereich der Abrundungssatzung aufgenommen:

- Es gibt derzeit keine Verkaufsabsicht. Sie stehen somit momentan dem Markt und Bauwilligen nicht zur Verfügung.
- Es ist zu vermuten, dass dieses Gelände mit Altlasten behaftet ist. Eine genaue Analyse und eventuelle Sanierung würde einige Zeit in Anspruch nehmen. Kurzfristig steht es somit nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung.

- Das Gelände sollte mit seiner Bebauung für eine gewerbliche Nutzung vorbehalten bleiben.

Im Nord-Westen des Geltungsbereichs wurde ein kleiner Teilbereich der Fläche mit der Prioritätsstufe 3 mit in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen. Dabei handelt es sich um die kleine Spornlage zwischen Gutenhof und Wilde Gutach. Dies erscheint gerechtfertigt, da eine Bebauung unmittelbar entlang der Kreisstraße einen starken und monetär aufwendigen Eingriff in die vorhandene steile Böschung zur Folge hätte.

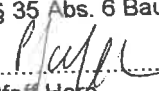
Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt hier am Verlauf der vorhandenen Rohrleitung. Damit ist ein ausreichend großer Abstand zur Wilden Gutach gewährleistet. Der Gewässerrandstreifen und die vorhandenen FFH-Biotop werden somit von der Ausweisung nicht berührt.

11. Anzahl der Bauplätze

Bei einer lockeren Bebauung und unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten bietet der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung Platz für ca. 5 Baugrundstücke.

Simonswald / Donaueschingen, den 26.10.2005

Genehmigt mit Verfügung des
Landratsamtes Emmendingen
vom 07.12.2005
(§ 35 Abs. 6 BauGB)


Pfaff-Horn

