

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de




Fassung vom 2019-04-25

Projekt Nr.: 2018-043

Anlage: 2

x. Fertigung

 **Gemeinde Oberwolfach**
Rathausstraße 1
77709 Oberwolfach

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Zacherhof“

Ausgefertigt: Lahr/Oberwolfach,

Planer:

Bürgermeister:

Matthias Bauernfeind

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Einbeziehungssatzung**

Die Gemeinde Oberwolfach beabsichtigt, im Bereich "Zacherhof" im Mitteltal eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Sie betrifft den östlichen Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 142 entlang der Wolfstalstraße. Durch diese Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bereits bestehende Bebauung zwei weitere Wohngebäude zu errichten. Hierzu liegt eine konkrete Bauvoranfrage seitens des Grundstückseigentümers vor.

Die Erstellung eines Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die bestehende „Wolfstalstraße“.

Da das Grundstück bis dato im Außenbereich liegt, ist eine Bebauung entlang der Wolfstalstraße nur möglich, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Erlass einer Einbeziehungssatzung geschaffen werden. Mit diesem Planungsinstrument können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Mitteltal“ einbezogen werden.

1.2 **Plangebiet/Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst einen knapp 34 m breiten Streifen des Grundstücks Flst. Nr. 142 unmittelbar entlang der Wolfstalstraße. Er schließt im Süden unmittelbar an den Bestand an. Die nördliche Entwicklungsgrenze bildet die jetzige Zufahrt zum Hofgebäude bzw. die dortige Trafostation.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.567 m² und ist im Lageplan unter Anlage 3 dargestellt. Durch diese Abgrenzung wird die bestehende Bebauung nach Norden bis zu der bereits vorhandenen Zäsur, der Zufahrtsstraße zum Hof, abgerundet.

Auf eine Weiterentwicklung nach Norden auf der gegenüberliegenden Wegseite wird bewusst verzichtet, um keine bandartige Entwicklung einzuleiten. Diese dann entstehende spornartige Ausrichtung in die freie Landschaft würde den Grundsätzen der Raumordnung widersprechen.

1.3 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück, dessen Teilfläche im Geltungsbereich dieser Satzung liegt, befindet sich in Privateigentum.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Oberwolfach bildet zusammen mit der Stadt Wolfach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2. Inhalt der Einziehungssatzung

Der Erlass dieser Einziehungssatzung erstreckt sich ausschließlich auf die östliche Teilfläche des Flst. Nr. 142 (siehe Lageplan unter Anlage 3). Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2.1 Festlegung des räumlichen Geltungsbereichs dieser Einziehungssatzung

2.1.1 Flst. Nr. 142 Teil

Eine kleine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 142 im Osten, das bis jetzt im Außenbereich liegt, wird mittels dieser Einziehungssatzung überplant. Die Abgrenzung ist so gewählt worden, dass die bei einem HQ 100 überflutete Fläche im Nordosten nicht berührt wird.

Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs werden nachfolgende einzelne planungsrechtliche Festsetzungen geregelt.

2.1.2 Städtebauliche Festsetzung

2.1.2.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal vier Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Größere Mehrfamilienhäuser bedürfen einer entsprechenden Kubatur, die die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung deutlich sprengen würde.

Alle übrigen städtebaulichen Parameter unterliegen einer Beurteilung nach § 34 BauGB, dem Gebot des Einfügens in den Bestand.

Zudem werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Siehe hierzu Ziffer 2.2.2.

2.2 Grünordnung/Artenschutz

2.2.1 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Für dieses Plangebiet wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung erarbeitet. Sie wurde von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen erstellt und ist dieser Einbeziehungssatzung unter Anlage 4 beigefügt.

2.2.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Die in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Baugebiets wurden in die Einbeziehungssatzung übernommen und somit rechtsverbindlich festgesetzt:

- Ein- und Durchgrünung des Gebiets - Pflanzgebote
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus.

Mit der Bebauung der Fläche in Oberwolfach werden überwiegend mittelwertige Biotoptypen beseitigt oder umgenutzt. Wo Boden versiegelt wird, gehen sämtliche Funktionen des Bodens verloren. Der Bodentyp im Planungsgebiet ist von geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Landschaftsbild wurden nicht bilanziert, sondern nur verbal beschrieben.

Es ergibt sich folgender, außerhalb der Einbeziehungssatzung auszugleichender Ausgleichsbedarf.

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Pflanzen und Tiere	8.972
Ausgleichsbedarf Boden	4.304
Gesamt	13.276

Dieser externe Ausgleichsbedarf wird auf der Ökokontofläche „Rankach“ der Gemeinde Oberwolfach kompensiert. Diese Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs wird nachrichtlich der Einbeziehungssatzung zugeordnet.

2.2.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden von Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben bearbeitet. Eine vorläufige Einschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

Als potenziell vorkommende, artenschutzrechtlich planungsrelevante Arten im Gebiet wurden der Star, sowie die Zauneidechse festgestellt.

Für den Star sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht zu erwarten, da der Apfelbaum mit potenzieller Bruthöhle voraussichtlich bestehen bleibt.

Die Zauneidechse kann im Grünland der Vorhabensfläche vorkommen. Eine Bebauung kann ggfs. eine Tötung und eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bedeuten. Beides entspricht einem Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG. Als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist die Vorhabensfläche auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen. Es werden 4 Begehungen binnen der Monate April-Mai vorgeschlagen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Benennung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird auf Ebene des Bauantrags vorgelegt.

Die Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung ist als Anlage 5 Bestandteil dieser Einbeziehungssatzung.

2.3 Landwirtschaft

Durch den Erlass dieser Einbeziehungssatzung werden ca. 1.567 m² landwirtschaftliche Fläche in Bauland umgewandelt.

Der Wunsch zur Bebauung kommt von dem Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs, zu dem diese Fläche gehört. Eine Existenzgefährdung entsteht durch den Flächenentzug nicht.

Die Erschließung der Freiflächen bleibt weiterhin gesichert.

Das Plangebiet ist von Grünlandflächen umgeben. Die Ausweisung eines Immissionschutzstreifens zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist daher nicht erforderlich.

2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende, öffentliche Wolfstalstraße gesichert. Durch eine Anbindung an die bestehende Hofzufahrt im Nordwesten kann die neue Baufläche erschlossen werden.

2.5 Lärmschutz

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens muss der Bauherr bei Bedarf einen Nachweis des Lärmschutzes vorlegen.

2.6 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für das Plangebiet für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden. Es wird jedoch im östlichen Teil im Katastrophenfall (HQ extrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Aus diesem Grund wurde die betroffene Fläche im zeichnerischen Teil gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB nachrichtlich gekennzeichnet. Auf dieser Fläche, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gelten hier die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

2.7 Technische Ver- und Entsorgung

2.7.1 Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das bestehende Leitungsnetz.

2.7.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Wasserversorgungsnetz gesichert.

2.7.3 Elektrizität/Telekommunikation

Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz bestehen durch den Erlass dieser Satzung im Grundsatz nicht. Die neu geplanten Gebäude können daran angeschlossen werden.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Trafostation. Die bestehenden Stromleitungen sind entsprechend zu beachten. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Leitungen sind nachrichtlich im Lageplan dargestellt.

Im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanungen müssen ggf. erforderliche Anpassungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Netzbetreiber geprüft werden.

2.7.4 Abfallentsorgung

Da keine Veränderung des öffentlichen Verkehrsnetzes erfolgt, bleibt die Situation der Abfallentsorgung unverändert.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.8 Kampfmittel

Für das Gebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Gemeinde Oberwolfach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Umweltverträglichkeit

Beim Erlass dieser Einbeziehungssatzung können die Vorschriften nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – angewendet werden.

Da jedoch Außenbereichsflächen einbezogen werden, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese ist der Satzung unter Anlage 4 beigelegt.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: www.ortenaukreis.de eingesehen werden.

4.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Oberwolfach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.3 Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

Aufgestellt: Lahr, 25.04.2019

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin