



GEMEINDE NORDRACH

Ortenaukreis

Begründung zur Außenbereichssatzung

"Stollenberg"

I. Allgemeines

I.1 Notwendigkeit der Außenbereichssatzung

Die Gemeinde Nordrach beabsichtigt, im Bereich "Stollenberg" eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Sie umfasst einen Teil der dort vorhandenen Splittersiedlung. Durch diese Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnbauvorhaben im Außenbereich, die keine landwirtschaftliche Privilegierung besitzen, zuzulassen.

Es handelt sich beim Planungsgebiet um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht, ca. 75 % der Gebäude, vorhanden ist. Die Außenbereichssatzung soll sich aber nicht nur auf Wohnvorhaben erstrecken, sondern auch auf Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Diese Nutzung liegt derzeit zwar im Geltungsbereich dieser Satzung nicht vor, soll aber in der Zukunft ermöglicht werden.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. ist die Fläche, die innerhalb des Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung liegt, als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Nach Rücksprache mit der Verwaltungsgemeinschaft wird die Fläche ins laufende Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren aufgenommen, um sie in diesem Zuge als Baufläche darzustellen.

I.3 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Nordrach. Es liegt unmittelbar an der Kreisstraße K 5353 in Richtung Nordrach – Kolonie.

I.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke, ausgenommen die Verkehrsflächen, befinden sich in Privateigentum.

II. Planung

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung ist so abgegrenzt, dass die vorhandene Splittersiedlung maßvoll verdichtet und arrondiert werden kann. Die dadurch geschaffenen Baumöglichkeiten ordnen sich in ihrer Anzahl dem Bestand unter.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

III. Umweltprüfung

Da bei der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung die Vorschriften nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – angewendet werden, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

IV. Grünordnerische Belange

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich teilweise folgende nach § 24 a NatSchG geschützten Biotope:

- Nr. 7514-317-3679 geschützt als Magerrasen sowie als Feldhecken und Feldgehölze. Ein Teilbereich dieses Biotops befindet sich auf dem Flst.Nr. 378.
- Nr. 7514-317-3681 geschützt als Sümpfe, naturnaher und unverbauter Bach- und Flussabschnitt, Quellbereiche. Dieser Biotop befindet sich im Bereich des Flst.Nr. 380.

Durch den Naturschutzbeauftragten fand eine vegetationskundliche Überprüfung statt, die klären sollte, ob Biotop Nr. 7514-317-3679 (u.a. Magerrasen, s.o.) bei Realisierung eines Bauvorhabens durch Schattenwurf erheblich beeinträchtigt würde. Mit Schreiben vom 11.07.2005 teilte das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Naturschutz – die folgenden Ergebnisse der Überprüfung mit:

1. Die in der Biotopbeschreibung festgestellten Arten des Magerrasens sind bis auf wenige Ausnahmen (*Veronica officinalis*, *Pimpinella saxifraga* und *Galium sacatile*) alle vorhanden.
2. Arten des Magerrasens wurden auch außerhalb der Biotopfläche gefunden, die bereits jetzt von dem bestehenden Wohngebäude beschattet werden (u.a. *Potentilla erecta*, *Succisa pratensis*).
3. Die zusätzliche Beschattung durch ein neu zu errichtendes Gebäude wird eher gering sein, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des vorgefundenen Pflanzenbestands ausgeschlossen werden kann.

Auf Grund dieser Feststellungen bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen eine Realisierung der Außenbereichssatzung "Stollenberg".

V. Gewässersituation

Durch den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verläuft in Nord-Süd-Richtung die Nordrach. Gemäß § 68 b Wassergesetz umfassen die Gewässerrandstreifen im Außenbereich eine Breite von 10 m, gemessen ab Oberkante Böschung, zu beiden Seiten des Gewässers. Die gesetzlich festgelegten Verbote und Einschränkungen in diesem Bereich bleiben unabhängig vom Satzungsbeschluss erhalten.

In den Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Grünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune,
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen,
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

VI. Erschließung

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über das vorhandene Straßensystem. Hierbei bildet die Kreisstraße K 5354 die übergeordnete Verkehrsader. Da sich das Satzungsgebiet außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt befindet, sollten Bauvorhaben, die unmittelbar von der K 5354 verkehrlich erschlossen werden, mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Straßenbauamt – abgestimmt werden.

Die Kreisstraße K 5354 kann mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden. Dies bedeutet für die Bewohner von neu hinzu kommenden Gebäuden, dass die Müllsammelgefäße (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) an der Kreisstraße zur Abholung bereit gestellt werden müssen. Die Bereitstellung der Abfälle muss so erfolgen, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs nicht zu befürchten ist.

VII. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der neuen Bauflächen ist durch Anschlussmöglichkeit an das bestehende Netz gewährleistet.

VIII. Hochwasserschutz

Gem. § 77 Abs. 1 Nr. 2 WG gelten im Außenbereich Gebiete, die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden, als Überschwemmungsgebiete. Nach derzeitigem Stand der Kenntnisse befindet sich der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung teilweise innerhalb des Überschwemmungsbereichs der Nordrach. Eine genaue Abgrenzung dieses Überschwemmungsgebiets erfolgt im Zuge der Erstellung der Hochwassergefahrenkarten im Auftrag des Landes voraussichtlich bis zum Jahre 2010. Der Status als Überschwemmungsgebiet gilt jedoch ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf und bleibt nach Satzungsbeschluss erhalten.

IX. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Siehe auch Ziffer X.1.3 (Vorgehen, wenn dennoch bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden).

X. Nachrichtlich übernommene Hinweise

X.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: Juni 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

X.1.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.

- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAwS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

X.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

X.1.3 Altlasten

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

X.1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden.
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

X.2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Offenburg /

Ausgefertigt: **13. Sep. 2005**
Nordrach, den

^{GmbH}
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg



.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Herbert Vollmer
Bürgermeister

Projektplanerin:
Nicole Yavuzcan, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin