

Begründung

Innenbereichssatzung für das Gebiet „ Vor dem Wittenbach“ im Stadtteil Oberprechtal der Stadt Elzach.

Sachverhalt:

An die Stadt Elzach wurde von 3 Bauinteressenten der Antrag auf Erlassen einer Innenbereichssatzung für das Gebiet „Vor den Wittenbach“ gestellt, damit sie ihre geplanten Bauvorhaben durchführen können.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach hat in öffentlicher Sitzung am 07.10.2008 über den Antrag beraten und beschlossen für das Gebiet „Vor dem Wittenbach“ eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.1 + 3 (BauGB) zu erlassen.

Vorhaben:

1. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Misch- und Wohnbauflächen sollen mittels Innenbereichssatzung rechtmäßig als Innenbereich ausgewiesen werden.
2. Die Erweiterungsfläche „Wittenbach Süd“ wird in die Innenbereichssatzung mit einbezogen.
3. Die nördlich der Landesstrasse L 109 gelegenen etwas abgesetzten Einzelhäuser mit ihren Nebengebäuden und Hausgärten werden ebenfalls in die Innenbereichssatzung einbezogen.
4. Die Grenze der Innenbereichssatzung im Nordwesten soll mit der Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 420 abschließen, damit hier vorhandenen Einzelbebauung noch ein weiteres Wohnhaus für den Eigenbedarf errichtet werden kann.

Derzeitige Situation:

Die vorhandene Bestandsbebauung des Weilers Wittenbach weist bereits eine gewisse Geschlossenheit auf und ist somit als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB.

Das Landratsamt Emmendingen hat für den Weiler eine Arbeitskarte erstellt, die allerdings für sich keine Rechtsbedeutung hat. Mit Hilfe dieser Arbeitskarte werden jedoch derzeitige Bauvorhaben beurteilt.

Für das Flurstück Nr. 420, (nördlich der L 109 gelegen), wurde eine Baugenehmigung erteilt nachdem das Verwaltungsgericht Freiburg die Ansicht vertrat, dass bei großzügiger Auslegung die Auffassung vertretbar sein könnte, dass das Grundstück noch dem Innenbereich zugeordnet werden kann.

Flächennutzungsplan (FNP):

Im Flächennutzungsplan ist der Weiler Wittenbach gleichfalls als Bauland, überwiegend als Mischbaufläche, mit geringem Anteil als Wohnbaufläche, dargestellt.

Südlicher Bereich:

Am südlichen Ortsrand sieht der Flächennutzungsplan eine bauliche Erweiterung vor. Es handelt sich hier um die Fläche „Wittenbach Süd“.

Nördlicher Bereich:

Die etwas abgesetzten Einzelhäuser mit ihren Nebengebäuden und zugehörigen Hausgärten nördlich der L 109 und zugleich nordwestlich vom Parkplatz des Gasthauses Rössle sind im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt.

Nach der Arbeitskarte des Landratsamtes werden diese Einzelhäuser jedoch dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet.

Es ist nicht mehr nachvollziehbar, warum bei der Aufstellung bzw. der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, diese bestehende Bebauung nicht als Bestand dargestellt wurde. Bei der nächsten Fortschreibung des FNP wird dies jedoch bereinigt.

Naturschutzgebiete (NSG, Natura 2000, FFH):

Die Grenzen der Innenbereichskarte verlaufen außerhalb bzw. deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet (NSG Prechtaler Schanze- Ecklesberg). Das Naturschutzgebiet ist in diesem Bereich deckungsgleich mit den Natura-2000 Gebieten (FFH- Gebiet 7914-341 „Rohardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ und das Vogelschutzgebiet 7814- 401 „Simonswald- Rohardsberg“).

Innerhalb der Grenzen der Innenbereichssatzung verläuft das Gewässer „Elz“. Das Gewässer, sowie dessen beidseitiger 10 Meter breite Gewässerschutzstreifen sind ein besonders geschütztes Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz und gehören Zum FFH- Gebiet 791-341 „Rohardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“.

Innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens ist eine Bebauung ausgeschlossen.

Gewässer:

Durch den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung fließt das Gewässer „Elz“. Bei einem Ortstermin mit dem Sachbearbeiter für Gewässerschutz des Landratsamtes EM wurde von diesem gefordert, dass der schadlose Abfluss eines 100 jährigen Hochwassers der Elz gewährleistet sein muss.

Um die Auswirkungen der geplanten Wohnbaufläche „Wittenbach Süd“ auf den Hochwasserabfluss der Elz festzustellen, wurde das Ingenieurbüro F & L GmbH, Gewerbestrasse 5, 79285 Ebringen, beauftragt eine Abflussberechnung der Elz bei einem 100 jährigen Hochwasser durchzuführen.

Ergebnis: Das Gelände, sowie das Gewölbe der Brücke, können das 100 jährige Hochwasser problemlos aufnehmen, ohne dass über das Bachbett hinausgehende Gelände in Anspruch genommen wird. Eine Bebauung der dafür vorgesehenen Flächen hat keinen Einfluss auf das Abflussverhalten der Elz.

(Anmerkung: Die Abflussberechnung ist beim Landratsamt EM und bei der Stadt Elzach einzusehen).

Gewässerschutzstreifen:

Das Gewässer Elz ist ein besonders geschütztes Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche „Wittenbach Süd“ wird deshalb der besonders geschützte Gewässerschutzstreifen von je 10 Meter Breite aus dem Geltungsbereich der Innenbereichssatzung heraus genommen, um jegliche Bauabsichten von vornherein auszuschließen

Wald:

An das zur Bebauung vorgesehene Grundstück grenzt das Naturschutzgebiet an, das mit von Eichen- und Ahornbäumen bepflanzt ist.

Bei einem Ortstermin mit dem Vertreter der Forstverwaltung betreffend der Bebauung des Flst. Nr. 420 wurde festgestellt, dass die geplante Bebauung die Waldabstandsgrenze unterschreitet. Eine Rücknahme des Waldsaumes ist nicht möglich, da der Wald sich innerhalb der Naturschutzgebiete befindet

Von Seiten der Forstverwaltung könnte einer Bebauung eventuell zugestimmt werden, wenn zwischen neuer Wohnbebauung und westlicher Grundstücksgrenze (identisch mit der Waldgrenze) mindestens 15 Meter Abstand eingehalten werden. Von Seiten des Planers wurde noch vorgeschlagen, dass zwischen dem Bauwilligen und dem Waldbesitzer eine Haftungsverzichterklärung zu Gunsten des Waldbesitzers abgeschlossen wird.

Festsetzungen:

§34 BauGB Abs.1 regelt, dass bei der Erlassung von Satzungen einzelne Festsetzungen nach §9 BauGB getroffen werden können.

Für den Bereich der vorhandenen Bebauung und für die neu hinzukommende Baufläche „Wittenbach Süd“ werden keine Bebauungsvorschriften erlassen.

Die zukünftige Bebauung ist somit nach §34 BauGB Abs. 1 zu beurteilen. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche die überbaut werden soll, haben sich der Eigenart der Umgebung anzupassen.

Für die neu hinzukommende Teilfläche des Grundstückes Flurstück Nr. 420 wurde jedoch eine Baugrenze wegen des Waldabstandes festgesetzt.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Das anfallende Abwasser wird über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal der mechanisch- biologischen Kläranlage Oberprechtal zugeführt und dort gereinigt. Anfallendes Oberflächenwasser wird entweder versickert oder direkt in die Elz abgeleitet.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über eigene Quellen. Langfristig ist ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Elzach möglich.

Die Stromversorgung ist gesichert und erfolgt über die EnBW.

Müll- und Sperrgutentsorgung erfolgt über den Landkreis Emmendingen.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Umsetzung der Satzung stellt einen Eingriff im Sinne des §21

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) dar, der ausgeglichen werden muss.

Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffes, sowie die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde das von der Landesanstalt für Umweltschutz Baden – Württemberg vorliegende Bewertungsverfahren zur Bewertung von Biotoptypen im Rahmen der Landschaftsplanung und des Naturschutzes angewendet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen treffen nur auf die neu hinzukommende Baufläche „Wittenbach Süd“ und die Teilbaufläche von Flurstück Nr. 420 zu.

Für die Berechnung der Versiegelung wurde die max. zul. Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 angesetzt

Bewertung:

Teilfläche von Flst. Nr. 420:

Das für die Bebauung vorgesehene Teilgrundstück wird derzeit als Nutzgarten und Erholungsfläche genutzt.

Für die Bewirtschaftung wurden wegen der Hanglage Terrassen mittels Betonstützmauern, verblendet mit Bruchsteinen, angelegt.

Wohnbaufläche „Wittenbach Süd“

Derzeitig wird die neue Wohnbaufläche landwirtschaftlich als Wiese (Intensivgrünland) genutzt. Im Wiesenbereich befinden sich keine Bäume, Sträucher sowie Be- und Entwässerungsgräben.

Flächenberechnung:

Teilfläche von Flst. Nr. 420

Gesamtfläche		ca. 800 M2
Anrechenbare Baufläche (wegen Waldabstand)		ca. 450 M2
Versiegelte Fläche	450 M2 x 0,4	ca. 180 M 2

Baufläche „Wittenbach Süd“

Gesamtfläche		ca. 4300 M2
Versiegelte Baufläche	4300 M2 x 0,4	ca. 1720 M2

Gesamtfläche	450 M2 + 4300M2	ca.4750 M2
Versiegelte Gesamtfläche	180 M2 + 1720 M2	ca. 1900 M2

Bestand:

Nr.	Bezeichnung	Biotop-Wert	Fläche M2	Bilanz-Wert
60.60	Garten	6	450	2700
33.60	Intensivgrünland	6	<u>4300</u>	<u>25800</u>
			4750	28500

Planung:

60.10	Versiegelte. Baufläche	1	180	180
60.1o	Versiegelte. Baufläche	1	1720	1720
60.60	Garten	6	270	16200
60.60	Garten	6	<u>2580</u>	<u>15480</u>
			4750	19000

Ausgleich:

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Umwandlung der derzeitigen Garten – und Wiesenflächen in Bauland, wird angrenzend an die Wohnbaufläche „Wittenbach Süd“, in Richtung Süden, eine 2 – schürige Streuobstwiese mit einheimischen hochstämmigen Obstbäumen angelegt. Das Baugebiet wird somit harmonisch in die Landschaft eingebunden. Gleichzeitig wird die Außenbereich - Innenbereichsgrenze klar definiert.

Biotop-Wert der Ausgleichsfläche	6 Punkte
Biotop-Wert der gepl. Ausgleichsfläche (2- schürige Streuobstwiese)	16 Punkte

Ausgleichsfläche:

Biotop- Wert: Bestand 28500 – Planung 19000	9500 Punkte
Größe der Ausgleichsfläche: 9500 : (16-6=10)	950 M2
Ausgleichsfläche	950 M2

Es wird eine 950 M2 große 2- schürige Streuobstwiese mit 10 einheimischen hochstämmigen Obstbäumen angelegt.

Zwischen dem Landratsamt, der Stadt Elzach und den Antragstellern wird ein öffentlich rechtlicher Vertrag zur Erfüllung der Ausgleichsmaßnahmen vor Rechtskraft der Satzung abgeschlossen.

Elzach den 13.04.2010

Planverfasser:

Stadt Elzach



Dipl. Ing. (FH) Siegfried Fritz
Bergacker 3a
79215 Elzach



Holger Krezer, Bürgermeister