



## GEMEINDE NORDRACH Ortenaukreis

# Begründung zur Außenbereichssatzung "Stollenberg" in der Fassung der 1. Erweiterung

## I. Allgemeines

### I.1 Erfordernis der Außenbereichssatzung

Die Gemeinde Nordrach beabsichtigt im „Hintertal“, Bereich „Stollenberg“, eine Erweiterung der bisherigen Außenbereichssatzung vorzunehmen. Dazu wird die rechtskräftige Außenbereichssatzung „Stollenberg“ nach Süden hin erweitert.

Die Erweiterung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 315.

Durch die Erweiterung der Satzung soll für den hinzukommenden Teilbereich ebenfalls die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnbauvorhaben im Außenbereich, die keine landwirtschaftliche Privilegierung besitzen, zuzulassen. Es handelt sich beim gesamten Plangebiet um einen bereits bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits überwiegend eine Wohnbebauung vorhanden ist. Mit der erweiterten Außenbereichssatzung sollen jedoch nicht nur Wohnvorhaben ermöglicht werden, sondern künftig auch kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Anlass für die Erweiterung des Geltungsbereichs dieser Satzung gibt eine konkrete Bauanfrage seitens des Grundstückseigentümers von Flst.-Nr. 315. Er möchte ein auf seinem Grundstück bestehendes „Leibgedinghaus“ abbrechen und durch einen Wohnungsneubau ersetzen.

## **I.2 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Nordrach direkt an der Kreisstraße K 5354.

Der gesamte Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 1,58 ha. Das Erweiterungsgebiet selbst umfasst eine Größe von ca. 1.845 m<sup>2</sup>.

Die hinzukommende Fläche wird begrenzt im Norden von einem Wohngebäude (Haus Nr. 17), nach Süden schließen sich kleinere Grünflächen und Waldbereiche an. Der Bereich nach Westen steigt unmittelbar hinter den Gebäuden steil an und ist überwiegend bewaldet. Unmittelbar an das bestehende Wohngebäude angrenzend, hat der Eigentümer jedoch einen Teil der Waldfläche soweit abgerodet, dass eine Gefahr durch umstürzende Bäume etc. auf sein Haus verhindert wird. Die östliche Gebietsgrenze bildet der Gewässerlauf der „Nordrach“.

## **I.3 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Das Erweiterungsgebiet, ausgenommen der Verkehrsflächen, befindet sich in Privateigentum.

## **I.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im aktuellen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Zell am Harmersbach ist die Fläche der Erweiterung als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Das Vorhaben wurde vorab durch das Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, bei einem Ortstermin im April 2008 besichtigt und mit der Gemeinde abgestimmt.

## II. Inhalt der Planung

Die Erweiterung der rechtskräftigen Außenbereichssatzung ist so abgegrenzt, dass die beiden bestehenden Wohngebäude nunmehr aus aktuellem Anlass in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Damit soll der Abbruch des ehemaligen „Leibgedinghauses“ und die Errichtung eines neuen Wohnhauses etwas weiter nördlich innerhalb der Erweiterungsfläche ermöglicht werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, bleiben Vorhaben weiterhin 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 Erweiterung der rechtskräftigen Außenbereichssatzung „Stollenberg“ ebenfalls 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

Nachrichtliche Übernahme aus der Ursprungssatzung:

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. Magerasen, 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. 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 bereitgestellt werden müssen. Die Bereitstellung der Abfälle muss so erfolgen, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Straßenverkehrs nicht zu befürchten ist.

### Hinweis:

Es gelten die Anbaubeschränkungen des § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg. Bauvorhaben, welche von dieser Vorschrift eine straßenrechtliche Ausnahme benötigen, sind rechtzeitig mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

## **VI. Ver- und Entsorgung**

Es besteht weiterhin Anschluss an die existierenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Diesbezüglich ist keine Änderung geplant.

## **VII. Gewässersituation**

Nachrichtliche Übernahme aus der Ursprungssatzung:

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.

## **VIII. Hochwasserschutz**

Nachrichtliche Übernahme aus der Ursprungssatzung:

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 Lands 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 Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

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

## **X. Waldwirtschaft**

Das Amt für Waldwirtschaft weist auf die Einhaltung des Mindestabstands zu Waldflächen hin, der gem. § 4 Abs. 3 LBO 30 m beträgt.

Wird der Sicherheitsabstand zwischen Waldgrenze und geplantem Vorhaben unterschritten, so ist das Vorhaben nur genehmigungsfähig, wenn vor Baubeginn der 30 m Waldabstand hergestellt ist. Eine förmliche Umwandlungserklärung ist dann nicht erforderlich, wenn die Fläche im Waldverband verbleibt und niederwaldartig bewirtschaftet wird.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das betroffene Grundstück eine Baulast mit der Verpflichtung grundbuchlich einzutragen, den Sicherheitsstreifen niederwaldartig so zu bewirtschaften, dass zukünftig die Baumhöhen - minus einer Sicherheitsmarge von 5 m - den Abstand zum geplanten Gebäude/Vorhaben nicht überschreiten dürfen.

## **XI. Nachrichtlich übernommen Hinweise**

### **XI.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Merkblatt:

Auf das Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001 des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wird verwiesen.

#### **XI.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.

#### XI.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.

#### XI.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.

#### XI.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.

## XI.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen folgende Kulturdenkmale bzw. Objekte, deren Denkmaleigenschaften noch abschließend zu prüfen sind:

- **Stollenberg 10** (Braigenhof, Flst. Nr. 380)

Eindachhof, 19. Jh., Denkmaleigenschaft zu prüfen; wenn am Objekt Veränderungen geplant sind.

- **Talstraße 15** (Flst. Nr. 315)

Eindachhof, 1737, Ständerbohlenkonstruktion über massivem Erdgeschoss, neuer Anbau, Kulturdenkmal.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, FAX: 0761/208-3599), ist unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten.

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

## XI.3 Geotechnik

Als Baugrund ist Hangschutt über Grundgebirge zu erwarten.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genaueren Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum (Hang-) Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die Gefahr von Steinschlag aus dem oberliegenden Hang sollte gegebenenfalls abgeklärt werden.

Offenburg /

Ausgefertigt: 18. Sep. 2008  
Nordrach, den .....

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg

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

  
.....  
Carsten Erhardt  
Bürgermeister

Projektplaner:  
Christian Pohl, Dipl.-Ing.  
Stadtplaner i.P.