

SATZUNG

der Stadt Offenburg

über die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Südlicher Ortseingang / Geroldsecker Straße“ in Offenburg - Zunsweier

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gem.O) hat der Gemeinderat am 22.10.2001 folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Festlegung von Grenzen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Offenburg - Zunsweier werden unter teilweiser Einbeziehung der Grundstücke Flst.Nr. 212,212/2 und 217 in den unbeplanten Innenbereich festgelegt.

§ 2

Grenzen

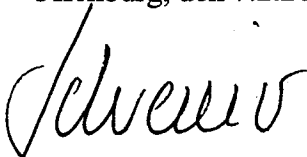
Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind in dem dieser Satzung als wesentlicher Bestandteil angeschlossenen Lageplan durch Umrandung gekennzeichnet.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Offenburg, den 7.2.2003



Schreiner
Oberbürgermeisterin



Begründung

zum Erlass einer Abrundungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich

„Südlicher Ortseingang / Geroldsecker Straße“ in Offenburg – Zunsweier“

1. Vorhandener Zustand, Lage der Grundstücke

Der Planungsbereich liegt am südlichen Ortseingang von Zunsweier. In diesem Teil der Geroldsecker Straße verengt sich das Tal, das Gelände steigt auf beiden Seiten an. Der bis zur Haus Nr. 89 entlang der Straße verlaufende Dorfbach schwenkt nach Osten und fließt hinter den Häusern weiter. Einige Häuser, auch das Grundstück Flst.Nr. 217/1, welches unmittelbar nördlich der zu arrondierenden Fläche liegt, werden über kleine Brücken erschlossen.

2. Planung

Durch die vorhandene Brücke und den zur Erschließung von Flst.Nr. 217/1 vorhandenen öffentlichen Weg, welcher noch auszubauen ist, sind die Grundstücke Flst.Nr. 212, 212/2 und 217 bereits erschlossen und an die Geroldsecker Straße angebunden. Auch hinsichtlich der Topographie sind die einzubeziehenden Grundstücke noch der Tallage entlang der Geroldsecker Straße zuzuordnen.

Durch Einhaltung eines Abstandes von ca. 10 m zwischen möglicher Bebauung und Hanganstieg wird die gewünschte Verzahnung zur freien Landschaft aufrechterhalten. Zum Dorfbach wird ein Abstand von 5,0 m eingehalten.

Durch die Abrundungssatzung wird seitens der Verwaltung die Möglichkeit gesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bis zu drei Bauplätze zu schaffen.

Wegen der Lage am Ortsrand soll eine der Umgebungsbebauung entsprechende 1-gesch. Bebauung mit 38 – 45° Dachneigung festgeschrieben werden.

Im Süden der Grundstücke ist eine Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Im verbindlichen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Eine Umwidmung in Mischbaufläche entsprechend dem angrenzenden Bestand ist bei der nächsten Fortschreibung beabsichtigt.

3. Entwässerung

Die bisherige Entwässerung des Gebäudes Geroldsecker Straße 119 erfolgt im Mischsystem. Im Zuge der Erschließung wird es erforderlich für alle Gebäude ein Trennsystem einzurichten.

4. Bauen im Grundwasser, Oberflächengewässer, Hochwasserschutz

Nach Aussage der Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein / Hochrein, Bereich Offenburg ist bei den Baugrundstücken mit Hangdruckwasser zu rechnen, die Gebäude sollten aus diesen Gründen durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Anlage einer Drainage) gesichert werden.

Der vorgesehene Gewässerrandstreifen von 5,0 m Breite ist zur Ufersicherung mit Standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die derzeit dort befindlichen Behelfsbauten sind zu entfernen.

Der HW-Schutz auf der Grundlage des HQ 50 wird als ausreichend angesehen. Gemäß Planfeststellungsbeschluss für das Hochwasserrückhaltebecken Zunsweier und den ausschließenden Ausbau des Dorfbaches wurde seinerzeit ein HQ 50 als Ausbaugröße festgelegt.

5. Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB

5.1 Bewertung des Eingriffs, Umfang des Ausgleiches

Die Bebauung der Grundstücke stellt ein Vorhaben dar, das den naturschutzrechtlichen Eingriffstatbestand erfüllt. Durch Bebauung und Nutzungsänderung wird in den vorhandenen Landschaftshaushalt eingegriffen. Aufgrund der geringen Größe des betrachteten Gebietes und des geringen Eingriffumfangs wurde zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen lediglich eine vereinfachte Bestandsaufnahme und Bewertung durchgeführt.

Boden

Die Baugrundstücke liegen im Bereich der schmalen Talsohle des Hagenbachs. Die Bodenart wird bestimmt durch Auenlehm aus Lößboden- und Grundgebirgsmaterial.

Die Flächen haben eine mittlere Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen (gute Nährstoffversorgung, aber zeitweise Grundnässe). Ebenso ist die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe als „mittel“ einzustufen. Die Fläche hat daher insgesamt eine mittlere Bedeutung für den Bodenschutz.

Wasser

Das Betrachtungsgebiet wird durch den Hagenbach durchflossen. Beim Hagenbach handelt es sich um einen typischen Bachlauf der Vorbergzone. Im Betrachtungsgebiet ist der Bachlauf allerdings durch Begradigungen, Eintiefungen und Böschungsbefestigungen anthropogen verändert. An den Ufern stocken nur Reste einer typischen Vegetation.

Die aktuelle Wertigkeit der Flächen für den Schutz von Fließgewässern ist aufgrund der anthropogenen Veränderung nur als „mittel“ einzustufen. Das Potential dieser Flächen ist allerdings als hoch zu bewerten, da sie bei einer ggf. anzustrebenden Renaturierung des Hagenbachs eine wichtige Funktion als Entwicklungsraum für den Bachlauf einnehmen könnten.

Flächennutzung und Vegetation

Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Es handelt sich im östlichen Bereich zum großen Teil um Grabeland. Die südlichen Flächen werden von einer Frischwiese (im Übergang zur Feuchtwiese) eingenommen. Lediglich im direkten Uferbereich des Hagenbachs sind einige standortgerechte Ufergehölze und Reste einer feuchtigkeits- und nährstoffgeprägten Hochstaudenflur zu finden.

Entlang des Bachlaufes, entlang der südlichen Grenze der künftigen Baugrundstücke und an der südlichen Grenze des bereits bebauten Grundstückes stocken halb- und hochstämmige Obstbäume (Äpfel, Kirschen, Walnüsse).

Hinsichtlich des Biotopschutzes sind die Flächen aufgrund der relativ hohen Nutzungsintensität und der – sich daraus ergebenden – relativen geringen Naturnähe als Bereiche mittlerer Wertigkeit einzustufen.

5.2 Bewertung des Eingriffs

Schutzgut Boden

Ein Teil der Grundstücke wird durch die Bebauung versiegelt. Auf insg. ca. 600 m² gehen daher die Bodenfunktionen völlig verloren.

Baubedingt sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen Veränderungen der Bodenstruktur durch Verdichtung, Auftrag durch Fremdmaterial etc. zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung der versiegelten Fläche verringert sich die Versickerungsfläche für Regenwasser. Das anfallende Wasser steht also auf ca. 600 m² einer Grundwasseranreicherung nicht zur Verfügung.

Bei Einhaltung des Gewässerrandstreifens von 5 m zum Hagenbach ist mit einem Eingriff in den Wasserhaushalt des Hagenbachs nicht zu rechnen. Das Potential der Fläche für eine Fließgewässerrenaturierung wird durch den Eingriff stark verringert.

Schutzgut Arten und Biotope (Vegetation)

Der Pflanzenbestand der künftig bebauten Flächen wird völlig vernichtet. Baubedingt wird auch die Vegetation auf den übrigen Flächen zum Teil stark beeinträchtigt. Auf den übrigen Flächen ist durch die Gartengestaltung und intensive Nutzung mit einer Abwertung im ökologischen Sinne zu rechnen.

Künftig sind daher vom vorhandenen Flächenbestand ca. 600 m² als „wertlos“ und zusätzlich ca. 400 m² als geringwertig einzustufen.

5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch eine entsprechende Planung des Bauvorhabens können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden bzw. minimiert werden. Die Einhaltung eines genügend breiten Schutzstreifens entlang des Hagenbachs und der weitgehende Erhalt des vorhandenen Baumbestandes tragen dazu bei, negative ökologische Auswirkungen möglichst gering zu halten.

5.4 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes

Der Eingriff kann teilweise durch die Eingrünung des südlichen Ortsrandes mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen ausgeglichen werden. Dieser positive Effekt kommt jedoch im Wesentlichen nur den landschaftsästhetischen und nicht den landschaftsökologischen Funktionen zugute. Es bleibt daher ein Defizit, da auf ca. 600 m² die Wertigkeit für den Boden- und Grundwasserschutz entfällt und auf 600 bis 1000 m² die Funktion für den Arten- und Biotopschutz nicht mehr erfüllt werden kann bzw. stark eingeschränkt wird.

5.5 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes

Um das oben geschilderte Defizit auszugleichen, wird der Aufbau eines gut gestaffelten Waldtraufs in einem Teilstück des Gemeindewalds Zunsweier, Distr. X, Abt. 8 festgelegt.

Beschreibung und Bewertung der Ausgleichsmaßnahme

Die Abgrenzung der Ausgleichsmaßnahme ist aus der beigelegten Skizze ersichtlich. Es handelt sich um den Übergangsbereich von Gemeindewaldflächen zum angrenzenden Wiesental des Nächstenbachs. Das südlich angrenzende Waldstück ist sehr stark sturmgeschädigt und wird im Frühjahr 2001 aufgeforstet.

Der abgegrenzte Bereich hat eine Größe von ca. 1000 m².

Vorgeschlagen wird der Aufbau eines gut strukturierten Waldmantels durch die truppweise Pflanzung folgender Strauch- und Baumarten:

Baum/Strauchart	Mischungsverhältnis
Haselnuss	10%
Hartriegel	10%
Pfaffenhütchen	10%
Holunder	10%
Schneeball	10%
Heckenkirsche	10%
Feldahorn	20%
Weißbuche	20%

Offene Teilflächen zwischen den Baum- bzw. Strauchgruppen sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Bewertung der Ausgleichsmaßnahme

Durch diese Gestaltung ergibt sich eine naturnahe Verzahnung von Wald und Offenland. Eine differenzierte Ausgestaltung solcher Grenzlinien zwischen verschiedenen Landschaftstypen bietet einer hohen Anzahl von Pflanzen- und Tierarten Lebensraum. Eine Aufwertung ergibt sich daher insbesondere für den Biotop- und Artenschutz. Aber auch hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes ergeben sich positive Effekte, da diese Flächen durch die Bewaldung wirkungsvoll vor Erosion und vor Nähr- und Schadstoffeintrag geschützt sind.


Zusätzlich kann das Landschaftsbild in diesem Bereich stark aufgewertet werden, da hier ein attraktiver Übergang zwischen der Wiesenlandschaft und dem angrenzenden Waldgebiet geschaffen wird.

6. Bewertung, Investitions- u. Folgekosten

Durch die Abrundungssatzung können städtebaulich verträglich ca. 3 Bauplätze geschaffen werden. Die vorhandene Erschließungsstraße ist nur teilweise ausgebaut, es fehlen Randeinfassungen, Straßeneinläufe, Beleuchtung, die Fläche ist nur zu ca. 50 % bituminös befestigt. Ein weiterer Ausbau der Straße wird erforderlich. Die Kosten betragen ca. 25.000,-- DM für den Straßenbau mit Beleuchtung, 41.000,-- DM für die zu erneuernde Brücke, hinzu kommen Kosten für Entwässerung im Trennsystem. Für die Ausgleichsmaßnahmen werden Kosten von ca. 2.000,-- DM geschätzt. Mit den begünstigten Grundstückseigentümern wird eine vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 BauGB geschlossen, nach der diese vor Inkrafttreten der Satzung die Kosten anteilig übernehmen.

Die Gemeinde führt die oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen bis Ende 2001 durch. Die dafür anfallenden Kosten werden auf ca. DM 2000,-- geschätzt. Mit den begünstigten Grundstückseigentümern wird eine vertragliche Vereinbarung gemäß § 11 BauGB geschlossen, nach der diese die Kosten anteilig übernehmen.

Offenburg, den 7.2.2003


Schreiner
Oberbürgermeisterin



Textliche Festsetzungen

über die Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich „Südlicher Ortsausgang/Geroldsecker Straße“ in Offenburg-Zunsweier

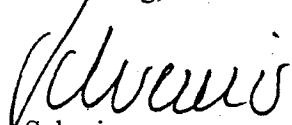
Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S 2141)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Planzeichnungsverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (GBl. I S.3)
4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. f. Baden-Württemberg S. 617), (geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl.S.521d).

Festsetzungen:

1. Innerhalb dem Gewässerrandstreifen (5 m) ist ausschließlich extensives Grünland mit uferbegleitenden, gewässertypischen Gehölzen zulässig.
2. Auf der Fläche des Gewässerrandstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 2 Abs. 1 LBO verboten. Hierzu gehören u. a. auch Erdauffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Weg- oder Platzbefestigungen, Gartenhütten, Zaunanlagen, usw.
3. Die Gebäude sind gegen Hangdruckwasser zu sichern.
4. Es wird eine Sockelhöhe von mind. 1,30 m über der Erschließungsstraße Flst.Nr. 212/1 festgelegt.
5. 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.

Offenburg, den 7.2.2003


Schreiner
Oberbürgermeisterin

