

ANLAGE : 1
FERTIGUNG : 3

STADT WALLDÜRN
STADTTEIL NEUSASS-SIEDLUNGSBEREICH „ZIEGELHÜTTE“

AUSSENBEREICHSSATZUNG NACH § 4 ABS. 4 BAUGB - MASSNAHMENGESETZ IM BEREICH DER VORHANDENEN SPLITTERSIEDLUNG „ZIEGELHÜTTE“

B E G R Ü N D U N G

1. ERFORDERLICHKEIT DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

Im Bereich der Splittersiedlung „Ziegelhütte“, die sich in der Vergangenheit von einem landwirtschaftlichen Gehöft zu einer durch Wohnbebauung geprägten kleinen Aussenbereichssiedlung entwickelt hat, soll die Möglichkeit einer abrundenden Wohnbebauung geschaffen werden.

Dabei sollen den vorhandenen drei Wohngebäuden und zwei ehem. landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden auf einer Teilfläche der Flurstücke 584 und 583 zwei weitere Wohngebäude mit den dazugehörigen Garagen zugeordnet werden.

Da nach den zwischenzeitlichen Ergebnissen fachbehördlicher Abklärungen naturschutzrechtliche Bedenken ausgeräumt werden konnten, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieser Satzung beschlossen.

2. UMFANG DES PLANUNGS- UND FESTSETZUNGSaufwandes

Gemäß § 4 Abs. 4 des Baugesetzbuches - Massnahmengesetz ist auf eine Außenbereichssatzung die Regelung des § 34 Abs. 4 Satz 2 anzuwenden.

Entsprechend wurden Festsetzungen entwickelt, die der Einbindung der zu erwartenden Bausubstanzen in die Landschaft und einer der ländlich geprägten Weilerstruktur gerecht werdenden Bauform dienen sollen.

So wurde auf dem Baubereich selbst die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze definiert und zwingende Firstrichtungen vorgegeben, um eine gewünschte Hofstruktur der zukünftigen Gebäude zu erreichen.

Zur Begrenzung der zu erwartenden Baumassen wurde die max. Grundfläche auf 500 qm, die max. Geschoßfläche auf 900 qm begrenzt.

Um eine in diesem Weiler ebenfalls nicht gewünschte Wohndichte zu vermeiden, werden zur Wahrung angepaßter Baustrukturen in den Wohngebäuden nicht mehr als max. 2 Wohnungen zugelassen.

Darüber hinaus werden Berherbergungsbetriebe und die Anlage von Appartements durch eine entsprechende Festsetzung nicht zugelassen.

Darüber hinaus wurden punktuelle Pflanzgebote für großkronige Bäume und flächenhafte Pflanzgebote für feldgehölzartige Hecken auf dem Baugrundstück bestimmt, um eine Eingrünung und Einbindung der baulichen Substanzen in die ansonsten offene durch Ackerflächen geprägte Außenbereichslage zu erzielen.

Da das Gesamtgrundstück, auf dem in einem Teilbereich von 0,33 ha die baulichen Maßnahmen realisiert werden sollen, 0,81 ha beträgt, verbleiben noch 0,48 ha an Wiesenfläche, die durch eine Umwandlung in einen Streuobstbaumbereich als Ausgleich nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz herangezogen werden soll.

Zur Sicherstellung einer landschaftsgerechten Bebauung werden im besonderen Bestimmungen über die Trauf- und Firsthöhe der Gebäude, die Dachneigung mit deutlich steilen Dachformen, die äußere Gestaltung und Farbgebung der Gebäude und die Verwendung von entsprechenden Dachdeckungsmaterialien vorgegeben.

Es werden nur offene Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen. Die vorgesehene Wiesenfläche mit Streuobstbäumen zur freien Landschaft hin darf nicht eingefriedigt werden.

Des weiteren wurde zur Minderung des Eingriffs bestimmt, daß Oberflächenbefestigungen in diesem Bereich so anzulegen sind, daß sie nicht zu einer vollständigen Versiegelung führen und in der Regel wasserdurchlässig sind bzw. anfallendes Oberflächenwasser in seitliche Grünräume abgeben.

Hierzu bietet sich auch eine Einleitung der Oberflächen- und Dachwässer in den vorhandenen Wegseitengraben am Verbindungsweg zum Weiler „Neusass“ an.

3. BEWERTUNG DES EINGRIFFS UND FESTLEGUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN NACH § 8a BUNDESNATURSCHUTZGESETZ

Arten- und Lebensgemeinschaften

Bei der Bewertung des entstehenden Eingriffs und der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich wurde im wesentlichen das vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie vorgelegte Verfahren angewendet.

Das Verfahren bezieht die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild in die Gesamtbewertung ein und setzt dadurch auch nachvollziehbare Rahmen für die Bewertung der Schutzgüter, die Bemessung des Ausgleichs und bleibt dennoch insgesamt auf der Abstraktionsebene eines Bebauungsplanes oder einer städtebaulichen Satzung.

In dem Verfahren von Niedersachsen erfolgt die Einordnung vorgefundener Landschaftsbe-
reiche in 3 Wertstufen :

Wertstufe I - von besonderer Bedeutung
Wertstufe II - von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III - von geringer Bedeutung

Wird dabei eine Fläche durch eine Planung oder Maßnahme um eine oder zwei Wertstufen abgewertet, ist die Beeinträchtigung als erheblich und nachhaltig zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen einzustellen.

Als Ausgleichsflächen sollen dabei Flächen von geringerer Wertigkeit durch entsprechende Maßnahmen in eine höhere Wertstufe angehoben werden.

Man kann deshalb sagen, wenn eine Fläche um eine Wertstufe abgesenkt wird, daß eine ebenso große Fläche mit Anhebung um eine Wertstufe einen gleichwertigen Ausgleich mit sich bringt.

Die Versiegelung des Bodens als wesentlicher Eingriffssachverhalt wird dabei gesondert berücksichtigt. Im vorliegenden Fall eines artenreichen Grünlandes der Wertstufe II handelt es sich um einen Boden mit allgemeiner Bedeutung, für den folgende Ausgleichsregelung gilt :

- Vollständig versiegelte Flächen sind mit dem Faktor 0,3 zu multiplizieren
- Wasserdurchlässige Oberflächenbereiche mit dem Faktor 0,2

Die so entstehende Flächengröße ist die notwendige Ausgleichsfläche für die Oberflächenversiegelung, die zusätzlich zum Ausgleich des Wertstufenverlustes notwendig wird.

Die übrigen Schutzgüter können auf die sich allgemein ergebenden Ausgleichsflächen angerechnet werden. Eine Aufrechnung des zusätzlichen Ausgleichs für die Bodenversiegelung wird im Niedersächsischen Bewertungsmodell jedoch ausgeschlossen.

Daraus ergibt sich folgende Situation im Bereich der vorgesehenen Außenbereichssatzung :

Für die bauliche Erweiterung ist eine Fläche von 0,22 ha artenreiches Grünland der Wertstufe II vorgesehen, die dadurch in Wertstufe I absinkt.

Daraus ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 0,22 ha.

Zusätzlich wird vorgeschlagen, durch weitergehende Festsetzungen, die Beeinträchtigung durch die zukünftige Bebauung zu mindern. Dabei werden Einfriedigungen des Streuobstbaumbereiches nicht zugelassen.

Des weiteren werden insektenschonende Beleuchtungsanlagen im privaten Bereich festgesetzt.

Auf dem Grundstücksbereich selbst wird durch Festsetzung von Bepflanzungsgeboten eine Verbesserung der Biotopstruktur in der Gartenzone erzielt. Dabei können etwa 0,02 ha des Baugrundstückes wieder um eine Wertstufe angehoben werden, so daß sich der Kompensationsbedarf durch den Wertstufenverlust auf 0,20 ha reduziert.

Boden

Innerhalb des überbaubaren Grundstücksbereiches werden 0,05 ha durch Wohngebäude voraussichtlich versiegelt und 0,05 ha Hof- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen geschaffen.

Unter Berücksichtigung des Kompensationsfaktors 0,3 für die Gebäude und 0,2 für die Versiegelungsflächen gemäß den zuvor genannten Bedingungen ergibt sich hieraus ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf von 0,02 ha.

In die Hinweise der Abrundungssatzung sollte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aufgenommen werden, daß anfallender Mutterboden besonders geschützt und zur Verbesserung der Restflächen des Grundstücksbereiches verwendet werden soll. Die Flächenversiegelungen sollten auf ein Mindestmaß beschränkt werden, bei gleichzeitiger Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Gesamtbereich.

Wasser und Grundwasser

0,23 ha der Wertstufe II werden in Wertstufe III (Wohnsiedlungsfläche mit 12 % Versiegelung abgewertet).

Als Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird, wie bereits genannt, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Hofflächen vorgeschrieben. Des Weiteren wird empfohlen, das anfallende Dachwasser nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern durch geeignete Maßnahmen wie Rückhaltung in Zisternen, Versickerung und Einleitung in den vorhandenen Wegseitengraben so abzuleiten, daß auch eine Wiederverwendung bzw. Grundwasseranreicherung möglich ist.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Luft und Klima

Das Plangebiet ist auch von der Größenordnung her nicht von besonderer Bedeutung für Klima und Luftbereich.

Aufgrund der vorgesehenen Umwandlung eines Wiesenbereiches in eine Streuobstbaumanlage und der ökologischen Aufwertung des Baugrundstücks kann die Beeinträchtigung als unerheblich angesehen werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Das bestehende Landschaftsbild wird durch die beabsichtigte Bebauung nicht unerheblich verändert.

Der jetzige, den westlichen Bereich des Siedlungssplitters „Ziegelhütte“ eingrünende Baumbewuchs wird nur nach Süden hin als bereits bestehender Abschirmungsbereich für die geplante Abrundung wirksam.

Zu den übrigen Landschaftsbezügen sind die bereits genannten grünordnerischen Maßnahmen der beabsichtigten Pflanzgebote notwendig.

Eine wichtige weitere Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die proportionswahrende Dimensionierung und unauffällige Gestaltung der zu erwartenden baulichen Anlagen in Anpassung an in diesem Bereich übliche Baustruktur mit niedriger Traufhöhe und steilen Dachformen.

Durch die umfangreiche Durchgrünung des Bauareals und die Anlage einer Streuobstwiese kann der Eingriff in das Landschaftsbild als ausgeglichen angesehen werden.

Ausgleichsbilanz

Als Bilanz ergibt sich, daß einem Kompensationsbedarf von 0,22 ha ein möglicher und festgesetzter Ausgleich durch Aufwertung von 0,28 ha artenreiches Grünland zu Streuobstbaumbestand gegenübersteht.

Der Eingriff durch diese Außenbereichssatzung kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

4. SICHERSTELLUNG DER ERSCHLIESSUNG SOWIE VER- UND ENTSORGUNG

Verkehrsanbindung

Der Anschluß des geplanten Bauareals erfolgt an den Ortsverbindungsweg von der Ziegelhütte zum Weiler Neusass.

In der Abrundungssatzung wurde hierzu ein Einfahrtsbereich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Siedlungsareal festgesetzt.

Stellplätze und Hofflächen sind von der privaten Verkehrsfläche aus zu erschließen.

Eine weitere Anbindung an die zuvor genannte Verbindungsstraße ist dabei ausgeschlossen.

Hierdurch soll auch der besondere Weiler- und Hofcharakter des neuen Siedlungsteiles gestaltet und betont werden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die bestehende Wasserleitung möglich. Die hierbei entstehenden Kosten werden vom Bauherrn übernommen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist derzeit noch nicht sichergestellt. Es liegen jedoch bereits konkrete Planungen zum Anschluß des Siedlungsplitters „Ziegelhütte“ an das Kanalnetz vor.

Nach derzeitiger Lage des kommunalen Haushaltes wird sich die Maßnahme noch etwas verzögern.

Es ist beabsichtigt, die ergänzende Bebauung erst nach der Realisierung des notwendigen Kanals durchzuführen.

Sollte sich diese Maßnahme aber erheblich hinausschieben, müßte durch Anlage einer wasserdichten Grube für die häuslichen Abwässer eine Zwischenlösung geschaffen werden.

Anfallende Dachwässer und abfließende Niederschlagswässer aus den wasserdurchlässig befestigten Oberflächen sollen auf dem Grundstück zurückgehalten, teilweise zur Versickerung gebracht und in den wegbegleitenden, offenen Graben eingeleitet werden.

Aufgestellt :

Walldürn, den 29.01.1997

Die Stadt :


Joseph
Bürgermeister

Der Planfertiger :

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
- BÜHLING - LEIBLEIN - LYSIAK -
SCHILLERSTR. 29-31, 74821 MOSBACH

Ausfertigung :

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.07.1997 überein.

Walldürn, den 28. Juli 1997

Der Bürgermeister :

 
Joseph
Bürgermeister...