



## **Ortsteil Gaugenwald**

### **Begründung zur Ergänzungssatzung „Brunnenstraße“**

#### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde möchte durch die Bauleitplanung eine intensivere Nutzung und Entwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes in Gaugenwald ermöglichen. Insbesondere das Flst. Nr. 17 und Teile des Flst. Nr. 16 sollen einer intensiveren Nutzung (mögliche Wohnbebauung) zugeführt werden.

Für das Flst. Nr. 17 gab es in der Vergangenheit bereits Planungen des Eigentümers dieses bebauen zu wollen.

Um eine Bebauung planungsrechtlich ermöglichen zu können, ist die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich, deren Sinn es ist, Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Mit der Satzung werden Teile des Grundstückes zum Innenbereich erklärt.

Bauvorhaben werden künftig nach § 34 BauGB, dem Gebot des Einfügens, beurteilt.

#### **Bedarf**

Anlass für die vorliegende Ergänzungssatzung ist die Möglichkeit der Schaffung von günstigem Wohnraum für junge Familien im Ortsteil Neuweiler-Gaugenwald. Neuweiler ist als Wohnungsbauschwerpunkt (siehe Festlegung Regionalplan Nordschwarzwald) besonders zu entwickeln. Für Gaugenwald sieht die Gemeinde eine dem Waldhufendorf angemessene bauliche Weiterentwicklung vor. Bauwillige für diesen Bereich sind vorhanden. Wichtig hierbei ist auch die weitere vorhandene Infrastruktur (Nahversorgung, Ärzteversorgung, öffentliche Einrichtungen) zu stärken und damit am Ort zu halten.

Die Gemeinden im ländlichen Raum müssen zukünftig ein verstärktes Interesse daran haben junge Familien am Ort zu halten, da die absehbare längerfristige demografische Entwicklung zu schwerwiegenden Auslastungsproblemen bei allen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen führen wird. Daher sind insbesondere die vorhandenen Erschließungen besser zu nutzen ohne den Charakter des historisch gewachsenen Ortskerns nachhaltig zu beeinträchtigen.

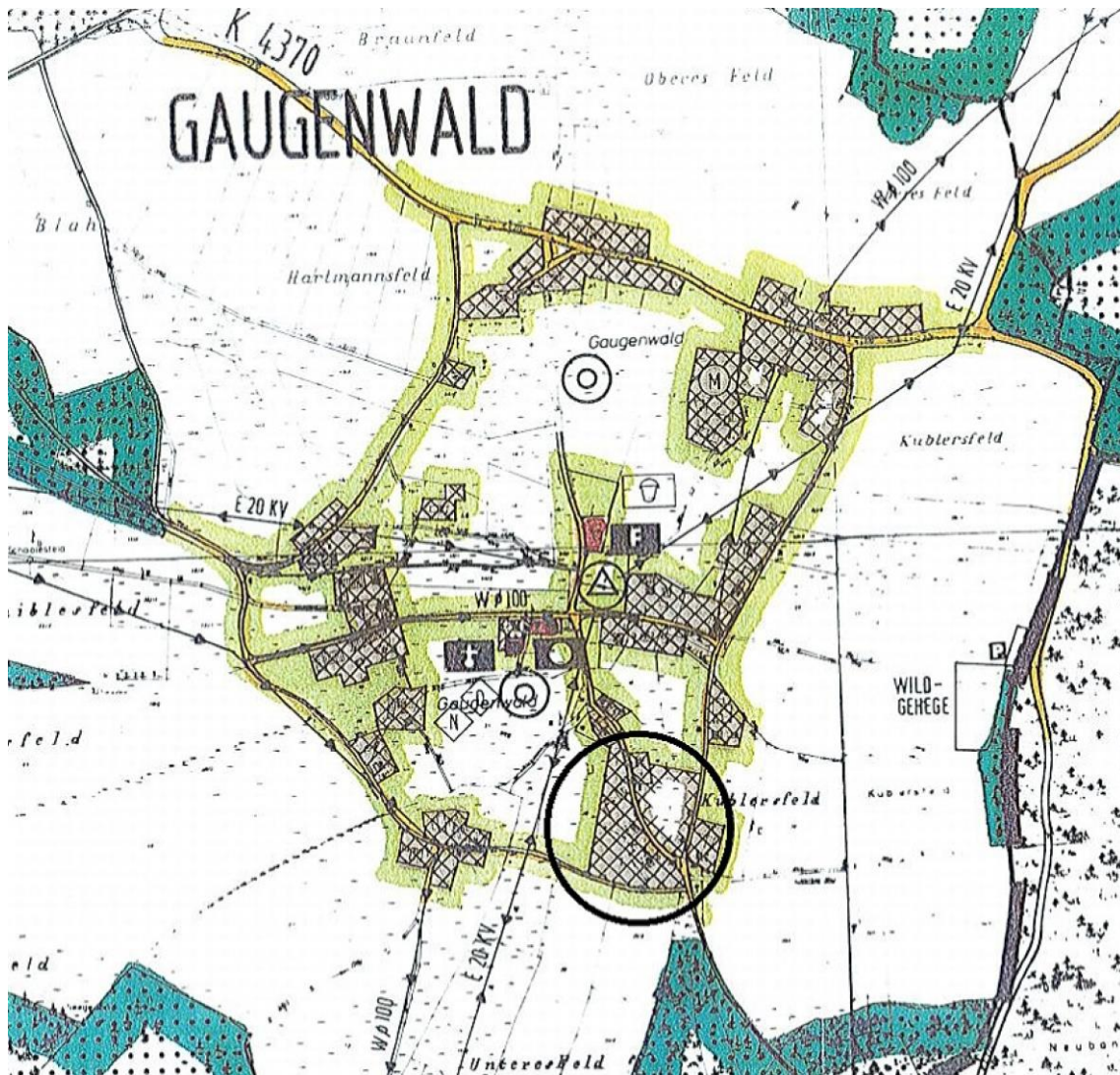
Zusätzlich zu den Bemühungen der Gemeinde Neuweiler verstärkt auf Innenentwicklung zu setzen (Innenentwicklungskatasters) ist eine behutsame Arrondierung kleiner Bereiche am Siedlungsrand, die oftmals kurzfristiger bebaut werden können, für die Bereitstellung von attraktiven Bauplätzen erforderlich. Der Bedarf an Bauplätzen kann durch die Gemeindeverwaltung dokumentiert werden.

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan Nordschwarzwald weist den Kernort Neuweiler als Wohnungsbauschwerpunkt aus. Die überplante Fläche ist im Regionalplan als „Siedlung“ bzw. als „Siedlung Planung“ dargestellt.

## Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als gemischte Baufläche dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan GVV Teinachtal 2. Änderung

### Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die Fläche der Ergänzungssatzung in dieser Abgrenzung beträgt ca. 0,35 ha. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am südlichen Ortsrand von Gaugenwald und umfasst Teile der Flst. Nr. 16 und 17 und die Flst. Nr. 16/1 und 16/2.



Geltungsbereich Ergänzungssatzung „Brunnenstraße“

### Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung dieser Satzung gelten die Bestimmungen wie die zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, wobei die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Demnach kann auch von der Erstellung der Umweltprüfung abgesehen werden. Die Satzung ist anzeigepflichtig.

Aufgrund der flächenmäßig geringfügigen Einbeziehung der Teilflächen in den Innenbereich, sind keine nachteiligen städtebaulichen, siedlungsstrukturellen oder umweltrelevanten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Auf dem Flurstück 17 finden bereits heute eine intensive Garten- und Freizeitnutzung statt. Das Flst. Nr. 16/1 ist bereits bebaut. Die Grundstücke sind gegenüber der umgebenden Bebauung und Straßenbereichen mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. An dieser Begrünung wird auch bei einer Bebauung der Grundstücke festgehalten.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Daher wird im Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Es liegen keine begründeten Verdachtsmomente vor, dass durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG betroffen sind, da es sich bei der Änderung lediglich um die planungsrechtliche Verschiebung der Außenbereichsgrenze handelt.

### **Planung**

Gaugenwald ist vom weitestgehend erhaltenen Siedlungstyp ein rund angelegtes Waldhufendorf, bei dem die vorhandenen historisch belegten Wohngebäude auf das Dreigestirn, bestehend aus Dorfkirche, Rathaus und Schulhaus, ausgerichtet sind. Diese gewachsene Siedlungsstruktur bestehend aus Einzelgehöften und Häusergruppen gilt es behutsam fortzuentwickeln, was eine geringfügige Erweiterung des baurechtlichen Innenbereichs bedingt. Diese Vorgehensweise wurde bereits seit dem vorigen Jahrhundert zu Grunde gelegt, um ein sanftes Wachstum des Teilorts bei gleichzeitigem Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen zu ermöglichen. Dies gilt auch für den Bereich Brunnenstraße/Altensteiger Straße.

Gegen eine maßvolle Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf dem hierfür vorgesehenen südlichen Teil der Parzelle 17 bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Das geplante Wohngebäude fügt sich vom Volumen in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein und führt insofern zu keiner Beeinträchtigung des Ortsbildes.

### **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von der Brunnenstraße und der Altensteiger Straße aus. Die Erschließungsanlagen sind bereits vollständig vorhanden. Aufgrund der vom Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau genannten lokalen Bodenverhältnissen (Gesteinen der Plattensandstein-Formation) kann davon ausgegangen werden, dass die Versickerung des unbelasteten Dach- und Hofflächenwassers auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Alternativ dazu kann das verschmutzte Oberflächenwasser über das vorhandene Grabensystem dem Bruderbach zugeleitet werden. Die gewählte Variante ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Sollte die Versickerung und Ableitung nicht schadlos möglich sein, so ist der Anschluss an den bereits durch das Flst. Nr. 17 laufenden Mischwasserkanal möglich. Die Erstellung eines separaten Regenwasserkanals ist für die Größe der Ergänzungssatzung unverhältnismäßig.

Aus der Vergangenheit ist der Gemeinde nicht bekannt, dass Oberflächenhangwasser in den Bereich des Baugebietes abfließt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden bei der Planung und der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen auch Starkregenereignisse berücksichtigt.

### **Landwirtschaft**

Die Gemeinde hat im Rahmen der Erstellung der Ergänzungssatzung, die Prüfung aktiver und inaktiver landwirtschaftlicher Hofstellen vollständig durchgeführt.

Viele ursprüngliche Tierhaltungen sind in ihrer genehmigten Form nicht mehr vorhanden. Die prägende Nutztierhaltung ist nicht mehr gegeben und im direkten Umfeld der ursprünglich genehmigten Tierhaltungen befinden sich heute Wohnnutzungen. Folgende Ist Situation wurde vorgefunden:

- Altensteiger Straße 35: (bisher Schöttle jetzt Junker, Schöttle hat keine Landwirtschaft mehr): Es werden 4 eigene und 2 Pensionspferde gehalten. Die Tierhaltung bleibt im bisherigen Rahmen bestehen; eine Expansion ist nicht beabsichtigt.

- Altensteiger Straße 27: Landwirtschaftliche Flächen derzeit verpachtet. Momentan keine Tierhaltung. Die Wiederaufnahme des Betriebes ist in absehbarer Zeit nicht geplant.
- Brunnenstraße 18: Landwirtschaftliche Flächen derzeit verpachtet. Außer 3 Schafen und ein paar Hühnern momentan keine Tierhaltung. Eine Aufnahme des Betriebes zu einem späteren Zeitpunkt ist momentan nicht absehbar.

Aufgrund der vorgefundenen Ist-Situation ist nicht zu befürchten, dass es innerhalb des Gebietes zu einer Überschreitung der Orientierungswert der Geruchsimmissionsrichtlinie kommt. Da durch die Ergänzungssatzung keine Art der Nutzung (Wohngebiet, Mischgebiet etc.) festgesetzt wird, wurde in der Vergangenheit für solche Gebiete regelmäßig die Ortsüblichkeit herangezogen und damit Geruchstundenhäufigkeiten von bis zu 25% der Jahresstunden angenommen.

### **Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausbringung von Gülle, Fest- und Flüssigmist sowie Pflanzenschutzmitteln entstehen, die sporadisch zu Belästigungen führen können und von den Anwohnern zu dulden sind. Ebenso sind Beeinträchtigungen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den angrenzenden Feldwegen hinzunehmen.

Die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung des Abwassers und Regenwassers der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die Lage im hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet für Bad Teinach-Zavelstein wird hingewiesen. Hieraus können sich u.U. Einschränkungen beim Bau tiefer Erdwärmesonden ergeben.

Neuweiler, 19.02.2019

Martin Buchwald  
Bürgermeister