

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt.....

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Einbeziehungssatzung "Wolfweg Ost"**

### **nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB**

### **der Gemeinde Schwanau, OT Nonnenweier (Ortenaukreis)**

### **Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

---

#### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Wolfweg Ost" wird durch Teilbereiche der Flst.Nrn. 3072 - 3076 abgerundet.

Der Satzungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau - Meißenheim als Mischbaufläche ausgewiesen. Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden soll, ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (Wohnnutzung und angrenzende landwirtschaftliche Flächen/Wiesen) entsprechend geprägt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterungsmöglichkeit im städtebaulich verträglichen Umfang auf Teilbereiche der Flst.Nrn 3072 - 3076 zu schaffen, wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Damit wird auch die Innenbereichsgrenze - d.h. die Grenze des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" festgelegt. Dies erfolgt mit dem Ziel, die künftigen Baumöglichkeiten in diesem Bereich unter Beachtung landschaftlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte zu regeln.

Die Erschließung ist durch die Straße "Wolfweg Ost" bereits vorgeben.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren zur Einbeziehungssatzung wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet bei Einbeziehungssatzungen gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG dann Anwendung, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Daher wurde zur Einbeziehungssatzung ein Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

## **2 Übergeordnete Planung**

### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Schwanau - Meißenheim weist für den Bereich "Wolfweg Ost" Mischbaufläche für die einzubeziehenden Grundstücke aus.

## **3 Abgrenzung des Planungsgebiets**

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flst.Nrn. 3072 - 3076. Bei Flst.Nr. 3076 wurde nur der südliche bebaute Bereich einbezogen. Der rückwärtige Gartenbereich soll nicht bebaut werden, so dass hier kein Planungsbedürfnis besteht, diesen Bereich in den Geltungsbereich der Satzung mit einzubeziehen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

## **4 Planung**

Die Flst.Nrn. 3072 - 3075 sind unbebaut, das Flst.Nr. 3076 ist bereits bebaut. Die Grundstücke sind planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Mit der Einbeziehung in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

Der Bereich "Wolfweg Ost" ist geprägt durch Nutzung mit Wohnbebauung mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Wiesen). Der Satzungsbereich grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen, die als Wiese genutzt werden. Die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche des Flst.Nr. 3076 befindet sich im Eigentum des Bauherrn und wird von diesem als private Grünfläche genutzt.

Bei der ortsüblichen Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

Die Abgrenzung der Einbeziehungsfläche wird eng gefasst und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung nördlich angrenzend an den Wolfweg.

Es sollen möglichst wenig Vorgaben festgelegt werden, um entsprechend dem Bauvorhaben individuell und gezielt auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Beurteilung vornehmen zu können. Dennoch wurden - im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild - Baufenster sowie die max. Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Der Großteil der Festsetzungen basiert auf der durchgeführten Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Nonnenweiler im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

#### § 34 BauGB

Die Beurteilung der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung erfolgt im Übrigen nach § 34 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben "nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung" einfügen. Auch darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

#### Erschließung

Die Zufahrt ist durch den Wolfweg gesichert.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs erfolgt über die neu geplante Wasserleitung und den geplanten Schmutzwasserkanal im Wolfweg (Trennsystem).

#### Hochwasserschutz

Das Satzungsgebiet befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Insofern besteht kein Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG.

## **5 Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist bei einer Einbeziehungssatzung der § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind.

Hauptbestandteil des Naturschutzrechtlichen Fachbeitrags ist die nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung.

Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist außerdem darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Darüber hinaus sind Aussagen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG) zu treffen.

Der Naturschutzrechtliche Fachbeitrag, der der Satzung beigelegt ist, kommt zu folgendem Ergebnis:

*Das geplante Vorhaben im Bereich der Einbeziehungssatzung "Wolfweg Ost" der Gemeinde Schwanau im Ortsteil Nonnenweiler lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren.*

*Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden die geplanten Bauvorhaben nach Angabe der Gemeinde Schwanau zugrunde gelegt.*

**Falls sich hierzu Änderungen ergeben, sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Überprüfungen bzgl. des Artenschutzes und der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen.**

### **Umwandlung von Streuobstbeständen**

*Gemäß § 33a Abs. 2 NatSchG dürfen Streuobstbestände, die eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen, nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Ein entsprechender Ausgleich durch eine Neupflanzung hat innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen.*

*Die von der Einbeziehungssatzung betroffenen Streuobstbestände in einer Größe von 1.900 m<sup>2</sup> mit durchschnittlich mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit stellen den südlichen Teil des Streuobstgürtels dar, der die Nonnenweierer Hauptstraße umschließt.*

*Aufgrund der Tatsache, dass eine bauliche Entwicklung nach Westen aufgrund FFH- und VSG-Gebiet nicht möglich ist und die Ortslage mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Nordwesten von Streuobstbeständen umgeben ist, wird bei jeder Bebauung mehr oder weniger Streuobstbestand betroffen sein. Zwar geht mit der Einbeziehungssatzung Streuobst auf dem südlichen Teil der Flst.Nrn. 3072 - 3075 verloren, jedoch ist dies nicht erheblich und der Streuobstgürtel im Nordosten der Gemeinde bleibt in seiner Struktur erhalten.*

*Da gleichzeitig mit der Bebauung im Bereich der Einbeziehungssatzung eine Verbesserung der technischen Infrastruktur, die positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden hat, erreicht werden kann, ist der Verlust der Streuobstbestände, die mit größtenteils mittlerer Wertigkeit einzustufen sind, vertretbar.*

*Es überwiegt das öffentliche Interesse, die technische Infrastruktur zu verbessern und damit im gleichen Zug Bauland anzubieten, gegenüber dem Erhalt einer Streuobstfläche mit durchschnittlich mittlerer Wertigkeit, für die ein entsprechender Ausgleich in räumlicher Nähe geschaffen werden kann.*

*Für den Verlust von ca. 1.900 m<sup>2</sup> Streuobstbestand soll der Ausgleich auf einer Teilfläche des Flst.Nrn. 3107 und auf Flst. Nr. 3919 erbracht werden.*

**Für die Umwandlung von Streuobstbeständen auf Flst. Nrn. 3072 - 3074 im Bereich der Einbeziehungssatzung "Wolfweg Ost" in eine andere Nutzungsart ist zum Satzungsbeschluss eine Genehmigung durch das Amt für Umweltschutz, Landratsamt Ortenaukreis erforderlich.**

**Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Büro Bioplan, Bühl, beauftragt. Das Gutachten vom 17.11.2022, ergänzt 16.06.2023 sowie 24.07.2023 wird als Anlage beigefügt.

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden kann.

**Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich der Ergänzungssatzung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt. Es ergibt sich:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut <b>Boden</b>	<b>7.278 Ökopunkte</b>
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut <b>Pflanzen/Tierwelt</b>	<b>21.364 Ökopunkte</b>
<b>Summe</b>	<b>28.642 Ökopunkte</b>

(nach der Ökokontoverordnung vom 19.12.2010)

Der **naturschutzrechtliche Ausgleich** wird durch

- Pflanzung von Obstbäumen auf einer Teilfläche von Flst.Nr. 3107 (Streuobst-Ausgleich)
- Umwandlung von Acker in Streuobstwiese auf Flst.Nr. 3919 (Streuobst-Ausgleich)
- Umwandlung von Acker in Wiese auf Flst.Nr. 3889

mit einem Gesamtaufwertungspotential von 34.120 Ökopunkten erbracht.

**Damit findet ein vollständiger Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden statt.**

**6 Entwässerungskonzept (Ing.büro Boos)****Grundwasserverhältnisse**

Die Grundwasserstände aus den Messstellen ergeben -bezogen auf den Standort- folgende Werte:

NGW- Stand: 153,40 müNN (niedrigster Grundwasserstand)

MGW- Stand: 154,20 müNN (mittlerer Grundwasserstand)

HGW- Stand: 155,40 müNN (höchster Grundwasserstand)

MHW- Stand: 154,80 müNN (mittlerer Grundwasserhochstand)

Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nord-west gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %.

Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Unmittelbar west- und südlich der B-Plangrenze liegt das Wasserschutzgebiet Schwanau- Nonnenweier Zone IIIB.

### **Entwässerungsverhältnisse**

Der Ortsteil Nonnenweier entwässert ausschließlich im Trennsystem. Das Regenwasser wird über Sammelleitungen im gesamten Ortsbereich an mehreren Stellen dem Augrabens zugeführt. Das Schmutzwasser wird in Sammelleitungen und mehreren Pumpschächten zur Kläranlage befördert. Diese liegt ca. 400 m nördlich des Ortes unmittelbar am Schutterentlastungskanal.

### **Vorfluter**

Das Wasser des Augrabens fließt von Süden in Richtung Norden ab. Der Augrabens verläuft durch den gesamten Ortsteil Nonnenweier. Im südlichen Bereich von Nonnenweier verläuft der Augrabens von Ost nach West durch den Ort. Im nördlichen Bereich liegt der Augrabens im westlichen Ortsrandbereich. Der Augrabens mündet ca. 200 m nördlich von Nonnenweier in den Mühlbach. Der Augrabens hat einen permanenten Trockenwetterabfluss. Hydraulische Untersuchungen bezüglich der Leistungsfähigkeit oder Abflussmengen liegen keine vor. Die mittlere Wasserspiegelbreite des Augrabens liegt ca. zwischen 1,0 bis 1,5 m. Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Ortsteil, wird wie bereits erwähnt, an mehreren Stellen dem Augrabens zugeführt.

### **Generalentwässerungsplan**

Der Generalentwässerungsplan wurde im Jahre 2012 vom IB Dr. Schmidt - Bregas überarbeitet und hat für den OT Nonnenweier -kurz zusammengefasst folgende Ergebnisse:

Die Bestandsrechnung zeigt hydraulische Überlastungen ausschließlich in den Regenwasserhaltungen im größeren Ausmaß im Bereich der Oberaustraße, Westendstraße und Poststraße, da mehrere Haltungen im Bereich der Poststraße, der Westendstraße und der Hauptstraße zu klein dimensioniert sind. In den übrigen Bereichen des Einzugsgebietes sind einzelne Haltungen hydraulisch überlastet, da sie z.B. aufgrund eines flacheren Gefälles zu klein dimensioniert sind.

Die Prognoseberechnung zeigt im Vergleich zur Bestandsrechnung in Bezug auf die hydraulische Situation kaum Verschlechterungen im Kanalnetz. Im übrigen Gebiet werden nur wenige weitere Schächte in den bekannten Gebieten der Bestandsrechnung überstaut.

### **Oberflächenwasser**

Bei der Fläche handelt es sich gemäß dem Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet. Eine Bebauung ist teilweise vorhanden. Aus dem Generalentwässerungsplan (GEP) geht hervor, dass dieser Bereich nicht in den Prognoseberechnungen enthalten ist.

Eine ungedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den bestehenden Regenwasserkanal und somit in den Augrabens ist nicht möglich. Eine Rückhaltung mittels Retentionszisterne etc. mit einer gedrosselten Einleitung mit max. 1 l/s ins Regenwasserkanalnetz im Wolfweg oder eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers ist vorzusehen.

*Das Straßenniveau im betrachteten Gebiet liegt bei ca. 156,40 müNN. Ein ermittelter mittlerer Grundwasserhochstand von ca. 154,80 müNN zeigt auf, dass nach den Vorgaben der 1 m Sickerraum generell eingehalten werden kann. Unter Berücksichtigung einer Muldeneinstautiefe von ca. 30 cm, ist eine Geländeoberfläche von  $\geq 156,20$  müNN erforderlich. Eine Versickerung des Regenwassers ist grundsätzlich möglich. Im Einzelfall ist jedoch zu prüfen, ob der Flurabstand ausreichend ist und die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen. Ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist somit zwingend erforderlich.*

## **7 Hinweise der Fachbehörden und Versorgungsträger**

### **7.1 RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

#### Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Neuenburg-Formation) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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.

### **7.2 LRA Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

#### Altlasten

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.

### **7.3 LRA Ortenaukreis - Amt für Landwirtschaft**

#### Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird im Norden und Osten durch Grünlandflächen begrenzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen.

### **7.4 LRA Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz**

#### Klimaschutz

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen sollten geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung begrünt werden.

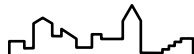
Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen auch im Innenbereich sollte eine Insekten- / Fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Es sollten „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden.

Freiburg, den 18.11.2022 LIF-FEU-ta  
28.06.2023

Schwanau, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Marco Gutmann, Bürgermeister

📎 161Beg02.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung vom 04.01.2023  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau, den .....

.....  
Marco Gutmann, Bürgermeister