

**STADT LÖFFINGEN,
ORTSTEIL UNADINGEN
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG
“RÄDENTALSTRASSE“**

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

INHALT

Satzungen zur Einziehungssatzung und den Örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Lageplan

Erstellt im Auftrag der Stadt Löffingen :

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 FAX 07681/24500 info@ruppel-plan.de

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „RÄDENTALSTRASSE“

MIT

ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 1/7 -

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 14.03.2013 in öffentlicher Sitzung

- a) die Einbeziehungssatzung „Rädentalstraße“ und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Rädentalstraße“

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357 und S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68).

§1 Gegenstand

Gegenstand der Satzung ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche nach § 2 dieser Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unadingen, Stadt Löffingen, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch.

§ 2 Ergänzungsfläche, Geltungsbereich

Das Flurstück Nr. 95/2 wird in den nördlich angrenzenden und im Zusammenhang bebauten Bereich des Ortsteils Unadingen, Stadt Löffingen, einbezogen. Die Grenze des ergänzten und im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Unadingen im Bereich "Rädentalstraße" ist im Lageplan vom 14.03.2013 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 2/7 -

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Für den in § 2 genannten Bereich werden örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO erlassen. Diese bestehen aus den Vorschriften nach § 5 dieser Satzung und dem gemeinsamen Lageplan gemäß § 2 dieser Satzung.

Beigefügt ist eine gemeinsame Begründung vom 14.03.2013.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen ab der Straßenoberkante (OK Randstein) in Höhe der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße) bis zur obersten Dachbegrenzungskante darf nicht mehr als 9,0 m betragen.

2. Bauweise

Es ist nur ein Einzelhaus in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3. Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

4. Garagen und Carports

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die mindestens an 2 Seiten offen sind), sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden.

5. Pflanzgebote für Bäume und Büsche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß Planeintrag sind heimische Laubbäume aus folgender Pflanzliste einzutragen. Von den angegebenen Standorten kann geringfügig abgewichen werden. Insgesamt sind je angefangene 150 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum sowie zwei Sträucher aus folgender Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand kann angerechnet werden.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 3/7 -

Pflanzliste für Unadingen, Naturraum 120 (Alb-Wutach-Gebiet)

| <u>Deutscher Name</u> | <u>Wissenschaftl. Name</u> | <u>Hinweis</u> |
|----------------------------|--|---------------------|
| BÄUME | | |
| Feld-Ahorn | (Acer campestre) | |
| Spitz-Ahorn | (Acer platanoides) | |
| Berg-Ahorn | (Acer pseudoplatanus) | |
| Hänge-Birke | (Betula pendula) | |
| Rotbuche | (Fagus sylvatica) | kann > 40 m werden! |
| Vogel-Kirsche | (Prunus avium) | |
| Stiel-Eiche | (Quercus robur) | kann > 40 m werden! |
| Echte Mehlbeere | (Sorbus aria) | |
| Sommer-Linde | (Tilia platyphyllos) | kann > 40 m werden! |
| Obstbaum (Halb-/Hochstamm) | Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, v.a. regionaltypische alte Sorten | |
| STRÄUCHER | | |
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguinea) | schwach giftig! |
| Gewöhnliche Hasel | (Corylus avellana) | |
| Gewöhnl. Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) | giftig! |
| Gewöhnlicher Liguster | (Ligustrum vulgare) | giftig! |
| Rote Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) | giftig! |
| Echte Hunds-Rose | (Rosa canina) | |
| Wein-Rose | (Rosa rubiginosa) | |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) | |
| Trauben-Holunder | (Sambucus racemosa) | |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) | giftig! |
| Gewöhnlicher Schneeball | (Viburnum opulus) | giftig! |

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde den Eigentümer nach § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der innerhalb des Baufensters anfallende Oberboden (maximal 224 m² x 20 cm = 45 m³) ist vollständig für Rekultivierungszwecke in die Kiesgrube Reisingen zu bringen.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Rädentalstraße" werden nach § 74 LBO folgende örtlichen Bauvorschriften erlassen:

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude wird eine Dachneigung von 30° - 45° festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen oder können mit Flachdach versehen werden, wenn sie gleichzeitig als Terrasse genutzt werden.

2. Private Freiflächen, Regenwasserrückhaltung, Zisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Befestigte Flächen (Garagenzufahrten, Hofflächen, Abstellplätze, Wege), sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Die Herstellung dieser Flächen soll soweit als möglich aus wasserdurchlässigen Materialien (Rasengittersteine, großfugiges Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) erfolgen. Gefälle zu angrenzenden unbefestigten Flächen und wasserdurchlässige Befestigung ist jedoch nur zulässig, sofern kein Fahrzeuge gewaschen oder befüllt werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

Sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens im einzelnen nachgewiesen werden kann, kann das Regenwasser von Dachflächen im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), sofern hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Hierbei ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (Vorgaben zur Schadlosigkeit der Versickerung) unmittelbar zu beachten.

Das von Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene **Zisterne** zu leiten.

Das Fassungsvermögen muss mindestens 50 Liter/qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlage ist durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Aus der Zisterne ist das Brauchwasser für Gartenbewässerung und andere Zwecke so zu entnehmen, dass bei Regenfällen möglichst viel Rückhaltekapazität vorhanden ist.

3. Fassadengestaltung, Dachfarbe

Bei Wandanstrichen und Bedachungen sind grelle Farben nicht zulässig.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 5/7 -

§ 6 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften nach § 5 zuwiderhandelt.

§ 8 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "Rädentalstraße" und die örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung "Rädentalstraße" treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

HINWEISE

1. Emissionen aus der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Grundstücke an den Geltungsbereich der Satzung angrenzen. Entsprechende Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Staub usw.) sind als ortsüblich hinzunehmen. Auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, ist vorrangig Rücksicht zu nehmen und eine Einschränkung der angrenzenden Weidenutzung ist zu vermeiden.

2. Bodenfunde

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3500, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

3. Regenwassernutzungsanlagen

Hinweis des Landratsamtes, Fachbereich 320 – Gesundheitsschutz:

Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen sind nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, diese dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

Das Formular dazu kann im Internet unter folgender Adresse heruntergeladen werden:

<http://www.breisgauhochschwarzwald.de/servlet/PB/menu/1126068/index.html>

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 6/7 -

4. Bodenschutz

4.1 Allgemeine Bestimmungen

1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern).
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 7/7 -

4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

5. Aufstellen von Baukränen

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Aufstellen von Baukränen, die die Masthöhe von 30,0 m überschreiten, eine Krangenehmigung durch die zivile Luftfahrtbehörde erforderlich ist.

Löffingen, den 14.03.2013



(Brugger, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Einbeziehungssatzung "Rädentalstraße" und der Satzung über örtliche Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung "Rädentalstraße" unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den 21.03.2013



(Brugger, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 02.04.2013

Löffingen, den 10.04.2013



(Brugger, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG “RÄDENTALSTRASSE” UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

1 Anlass und Zweck der Einbeziehungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften

Anlass zur Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung in der Dorfmitte des Löffinger Ortsteils Unadingen war die kurzfristig geplante Wohnbebauung des Grundstückes Furstück Nr. 95/2 an der Rädentalstraße durch den Grundstückseigentümer. Da die Fläche dem Außenbereich zuzuordnen war, wurde eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erforderlich. Der umliegende und im Zusammenhang bebaute Bereich ist durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude geprägt.

Da die Vorschriften der Einbeziehungssatzung nicht ausreichen, um die bauliche Gestaltung der Gebäude zu regeln, wurden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen.

2 Verfahrensübersicht, Flächennutzungsplan, Umweltschutz

Verfahren nach § 13 BauGB

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften: | 24.05.2012 |
| 2. Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) | 25.06. – 26.07.2012 |
| 3. erste öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | 10.07. – 13.08.2012 |
| 4. zweite öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB) | 13.02. – 27.02.2013 |
| 4. Satzungsbeschlüsse | 14.03.2013 |

Da im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung Stellungnahmen von Behörden vorgetragen haben, die zu inhaltlichen Änderungen führten und da das Satzungsgebiet verkleinert wurde, war eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich.

Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB:

Die Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus folgenden Gründen vereinbar:

Bei der städtebaulich zu betrachtenden Entwicklung des Dorfes kann festgestellt werden, dass sich die Bebauung historisch gesehen entlang der Straßen Gauchachstraße, Mauchachstraße und Lindenstraße entwickelt hat, die sich nach außen hin verzweigen. Die Nord-Südausdehnung des Dorfes hat mittlerweile die Länge von ca. 1,5 km erreicht, die Ost-West-Ausdehnung eine Länge von 1,2 km.

Wesentlich ist, dass eine Zentrumsbildung (wie Marktplatz/Rathaus/Kirche), wie sie für Haufendörfer typisch ist, fehlt. Es handelt sich vielmehr um die Struktur eines modifizierten Straßendorfes. Würde man der historischen Entwicklung folgen, würden sich Neubauten entlang der Straßenachsen nach außen hin ansiedeln. Dies widerspricht jedoch aktuellen

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE" UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 2/9 -

städtebaulichen Zielsetzungen, wonach die bauliche Entwicklung gerade im Außenbereich unterbunden werden soll zugunsten einer Auffüllung innerstädtischer Freiflächen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt äußerst nah an der geografischen und funktionalen Ortsmitte, die bei der Einmündung der Lindenstraße in die Mauchachstraße bzw. Gauchachstraße bzw. der Gemeindeverwaltung (Rathaus) mit Kindergarten und Grundschule (Lindenstraße 10) liegt (s. Luftbild unten). Die Entfernung zum Rathaus beträgt lediglich ca. 120 m oder entspricht zwei bis drei Baugrundstücken bis zur Lindenstraße. Somit befindet sich das Satzungsgebiet fast auf der dem Zentrum am nächsten gelegenen verfügbaren freien Grundstücksfläche.

Luftbild Unadingen (Quelle: google-earth, das Satzungsgebiet liegt im Kreis)



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 3/9 -

Eine weitere Bebauung der Rädentalstraße nach Süden würde sich im Sinne einer Auffüllung des Ortsmittelpunktes anbieten. Dies ist auch im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen-Gemeinde Friedenweiler dargestellt, wonach sich der Satzungsbereich mit den Flächen beidseitig der Rädentalstraße zwischen Lindenstraße und der südlich gelegenen Wolfgalgenstraße innerhalb der „Begrenzung landschaftsverträglicher Siedlungsentwicklung“ befindet.

Somit handelt es sich nicht um einen Auswuchs in die freie Landschaft als unerwünschte Nasenbildung, sondern eher um den Fall einer „Einbeziehung von Grundstücken beiderseits einer Gemeindeverbindungsstraße als Verlängerung der Bebauung an der vorhandenen Erschließung.“ (R. Rödel, P. Menzel, M. Deutsch, H. Krautter; „Das Praxisbuch der Bauleitplanung“, Kap. 8/5 „Ergänzungssatzung“).

Die Stadt Löffingen vertritt die Auffassung, dass eine Bebauung an der genannten Stelle mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und zu einer Ausrundung oder Entwicklung der Ortsmitte mehr beiträgt, als eine Verdichtung in weiter außen liegenden Bereichen.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Umweltschutzes bestehen nicht.

Die Satzung grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB an. Hierbei handelt es sich um die Gebäude beidseits der Rädentalstraße zwischen dem Satzungsgebiet und der Lindenstraße, insbesondere um ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Löffingen ist der Satzungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, an die jedoch im Norden und Westen bestehende gemischte Bauflächen angrenzen (siehe nächste Seite). Auch hier ist erkennbar, dass sich der Satzungsbereich in erster Linie nicht in die offene Landschaft, sondern in Richtung bestehender Bebauung entwickelt.

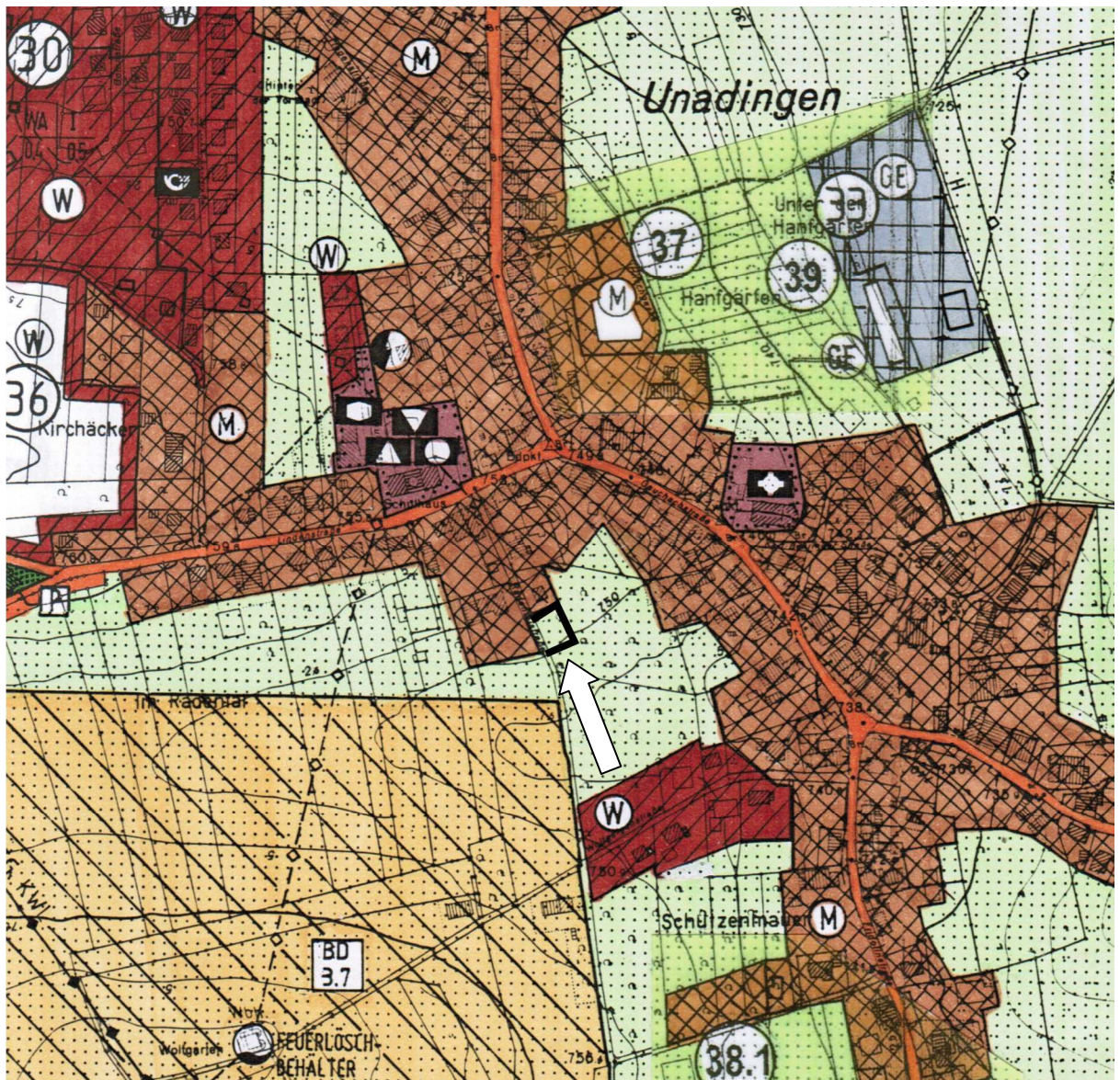
Da die Satzung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, bedarf sie keiner Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 4/9 -

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 5/9 -

Nutzungskonflikte, landwirtschaftliche Belange

Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen sind nicht zu erwarten. In unmittelbarer Nachbarschaft im Norden grenzen Wohngebäude an, im Osten landwirtschaftliche Betriebe, die ihrerseits jedoch näher an dort vorhandenen Wohngebäuden liegen.

Die landwirtschaftlichen Belange werden gemäß Schreiben des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 580 – Landwirtschaft- vom 24.07.2012 wie folgt dargestellt:

Die angrenzenden Flst. Nr. 95, 386 sowie der Bauplatz 95/2 und das Flst.Nr. 387 werden von einem Nebenerwerbslandwirt als Weide für seine 30 Milchkühe genutzt. Auf Flst.-Nr. 95 befindet sich dessen Betriebssitz mit Stallgebäude. Der Abstand Stall zu dem geplanten Neubau beträgt ca. 60 m. Grundsätzlich gilt der Grundsatz „gegenseitiger Rücksichtnahme“ d. h. auf die Belange land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. In der Abwägung Rechnung zu tragen ist aber auch möglichen Erweiterungen eines landwirtschaftlichen Betriebs im Rahmen eines angemessenen Umfangs. In Dorfgebieten müssen landwirtschaftliche Betriebe auf Wohnhäuser erheblich weniger Rücksicht nehmen als dies gegenüber Wohnhäusern in baurechtlich festgesetzten Wohngebieten der Fall ist. Dies äußert sich bei einer Anwendung von VDI Richtlinien in einer Halbierung des erforderlichen Mindestabstandes. Im vorliegenden Fall beträgt der erforderliche Mindestabstand 28 m (für Dorfgebiete), was vom Stallgebäude gegenüber dem Baufenster eingehalten werden kann.

Da es auf einer landwirtschaftlichen Hofstelle viele Lärmquellen gibt (Betrieb der Stallanlage mit seinen Entmistungsvorgängen, Melk- und Reinigungszeiten, Zeiten der Futterentnahme, Misch- und Schrotvorgänge, Milchabholung, Verkehrslärm durch den gesamten Fuhrpark usw.), sind die landwirtschaftliche Emissionen zu dulden und auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, vorrangig Rücksicht zu nehmen.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 6/9 -

Bewertung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

| | |
|--|--|
| FNP-Darstellung: | Landwirtschaftliche Fläche |
| Nutzung: | Grünland (Weide mit 2 hochstämmigen Obstbäumen) |
| Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele: | |
| Regionalplan: | keine Vorgaben |
| Landschaftsplan: | Der Satzungsbereich liegt innerhalb der „Begrenzung landschaftsverträglicher Siedlungsentwicklung“. |
| Schutzgebiete | Grenzen eines Landschaftsschutzgebietes, Naturschutzgebietes oder FFH-Gebietes werden nicht berührt. |

Schutzgut:

Bewertung/Auswirkungen der Einbeziehungssatzung:

Mensch

Immissionen: Kein zu berücksichtigender Straßenverkehrslärm. Lärm und Geruchsimmissionen von der östlich liegenden landwirtschaftlichen Hofsätze, wobei Abstand gem. VDI-Richtlinie eingehalten wird.

Wohnqualität: die Wohnruhe bleibt durch die Auswahl der zulässigen Nutzungen auf dem vorhandenen Niveau.

Tiere und Pflanzen

Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel (potentielles Brut- und Nahrungshabitat), Insekten und Kleinsäugetiere.

Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten.

Boden

Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittlere Bedeutung (2) => geringe Auswirkungen.

Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf: geringe Bedeutung (1) => unerhebliche Auswirkungen. Das Niederschlagswasser wird teilweise in einer Zisterne zurückgehalten.

Filter u. Puffer für Schadstoffe: mittlere Bedeutung (2) => geringe Auswirkungen.

Standort f. d. natürliche Vegetation: keine hohe oder sehr hohe Bedeutung => unerhebliche Auswirkungen.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Die anstehenden Gesteine (Unterkeuper im Übergang zum Oberer Muschelkalk) sind Grundwassergeringleiter. Es ist kein Grundwasser-Flurabstand zu beachten.

Klima und Luft

Zu vernachlässigende Auswirkungen.

Landschaftsbild

Geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Diese werden durch bauliche Einschränkungen (Gebäudehöhenbeschränkung) und durch Pflanzgebote minimiert.

Kultur- und Sachgüter:

Keine betroffen.

Wechselwirkungen

Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

3 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrstechnisch durch die Rädentalstraße erschlossen.
Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.
Anschlüsse an die Wasserversorgung und den Abwasserkanal sind möglich.

4 Begründung der Festsetzungen nach § 4 (§ 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB)

4.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird auf 9,0 m beschränkt, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und eine Einfügung in die umgebende Bebauung sicherzustellen.

4.2 Bauweise

Die Bauweise entspricht der vorhandenen baulichen Struktur im angrenzenden Bereich.

4.3 Baugrenzen

Durch die Einzelbaufenster soll die vorhandene lockere Gebäudeanordnung beibehalten werden. Die Baufenster sollen den Bauherren einen gewissen Spielraum für die Lage des Gebäudes geben.

4.4 Garagen und Carports

Garagen und Carports, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern die Abstandsflächen der LBO eingehalten werden. Auf eine zwingende Festsetzung von Garagenflächen kann verzichtet werden.

4.5 Pflanzgebote für Bäume und Büsche

Die Pflanzgebote dienen sowohl der weiteren Minimierung des ohnehin geringen Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild, indem durch die Bepflanzung das Gebäude besser in die Umgebung einbunden wird, als auch der teilweisen Kompensation des Biotopwertverlustes infolge der Überbauung und der gärtnerischen Gestaltung/Nutzung der privaten Freiflächen.

Die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz der Biotoptypen ergibt aber auch unter Berücksichtigung dieser Pflanzgebote ein Kompensationsdefizit, welches auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen ist.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 8/9 -

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Biotoptypen gem. ÖKVO 2010

| Flächennutzung | Biotoptyp (nach LUBW) | Umfang (m ² ; Stck.) | Wertfaktor | Gesamtwert |
|--|--------------------------|------------------------------------|------------|---------------|
| 1 - Bestand | | | | |
| Asphaltierte Straße | 60.21 | 187 | 1 | 187 |
| Fettweide mittlerer Standorte, gedüngt, artenarm | 33.52 | 903 | 10 | 9.030 |
| Obst-Hochstamm, (mittlerer Stamm- umfang [95 cm] x 6) | 45.30b | 2 | 570 | 1.140 |
| <i>Summe Bestand (1)</i> | | 1.090 | | 10.357 |

| | | | | |
|--|--------|-------|------------------------|---------------|
| 2 - Planung | | | | |
| Asphaltierte Straße | 60.21 | 187 | 1 | 187 |
| Baufenster, maximal überbaute Fläche | 60.10 | 224 | 1 | 224 |
| Privatgarten mit Pflanzgebot für 12 heimische Sträucher | 60.60 | 679 | 8 | 5.432 |
| Pflanzgebot heimischer Laubbaum (im Garten, mittlerer Stammumfang in 25 Jahren [90 cm] x 8) | 45.30b | 6 | 720 | 4.320 |
| <i>Summe Planung (2)</i> | | 1.090 | | 10.163 |
| | | | Differenz 2 - 1 | -194 |

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den überbauten Flächen gehen die verschiedenen Bodenfunktionen vollständig und dauerhaft verloren. Der Gesamtwert der Bodenfunktionen im Eingriffsbereich (max. 224 m²) ist vor dem Eingriff mit 6,66 ÖP/m² zu beziffern, nach dem Eingriff mit 0 ÖP/m².

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Bodenfunktionen gem. ÖKVO 2010

| geplante Nutzung | F(m ²) | BvE | BnE | KB(ÖP) |
|-----------------------|--------------------|------|-----|--------|
| Bebaubare Grundfläche | 224 | 6,66 | 0 | 1.492 |

Kompensationsbedarf: 1.492

Für die Rekultivierung von Abbauflächen werden entsprechend dem gewonnenen Ausgangsmaterial 6 ÖP/m² angerechnet. Mit dem im Baugebiet anfallenden Material kann eine etwa dem Eingriffsbereich entsprechende Fläche (224 m²) in der Reiselinger Kiesgrube rekultiviert, d. h. mit 20 cm Oberboden angedeckt werden, was ein Kompensationsvolumen von **1.344 ÖP** ergibt. Damit wird der Verlust von Bodenfunktionen hinreichend kompensiert, zumal der Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zusätzlich durch Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen kompensiert wird.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG "RÄDENTALSTRASSE"
UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 14.03.2013

Seite - 9/9 -

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften nach § 5 der Satzung

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zur Einbeziehungssatzung „Rädentalstraße“ ist identisch mit dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung.

5.1 Dachformen

Als Grundform bei Hauptgebäuden sollen nur geneigte Dächer mit den angegebenen Dachneigungen zulässig sein. Hierdurch soll eine gestalterische Angleichung der Gebäude an das vorhandene typische Ortsbild erreicht werden.

5.2 Private Freiflächen, Regenwasserrückhaltung, Zisternen

Da eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nur bedingt möglich ist, dient die Vorschrift der Rückhaltung des Niederschlagswassers. Dadurch soll der Wasserhaushalt geschont und die Kanalisation und der Vorfluter entlastet werden. Das unverschmutzte Regenwasser kann bei ausreichender Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Die Niederschlagswasserrückhaltung durch eine Zisterne entspricht der Regelung in vergleichbaren Satzungen und dient der Schonung des Kanalnetzes bzw. des Vorfluters.

5.3 Fassadengestaltung, Dachfarbe

Der Satzungsbereich liegt am Ortsrand und ist aus südlicher Richtung relativ gut einsehbar. Um Beeinträchtigungen des erhaltenswerten Ortsbildes zu vermeiden, sollen grelle Farben bei Wandanstrichen und Bedachungen ausgeschlossen werden.

Löffingen, den 14.03.2013

.....
(Brugger, Bürgermeister)