

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Grundstücksbesitzer des Grundstücks Flst. Nr. 38 in Neuenburg-Zienken betreiben einen landwirtschaftlichen Hof mit Rinder-, Schweinehaltung und Ackerbau sowie einen Bauernladen, Bauerncafé und eine Straußengaststätte. Das gesamte Areal soll einer grundlegenden Neuorganisation unterzogen werden, mit dem Ziel die Stallungen und landwirtschaftlichen Gerätehallen in den Außenbereich zu verlagern und nur den Bauernladen und die Straußengaststätte am jetzigen Standort zu belassen. Die Neuorganisation soll helfen, den veränderten Anforderungen der landwirtschaftlichen Produktion und Vermarktung gerecht zu werden und dem Besitzer die wirtschaftlichen Grundlagen für die Zukunft zu sichern.

In engem Zusammenhang mit der Aussiedlung steht die Absicht, das Grundstück Flst. Nr. 38 zu teilen und im östlichen Bereich Einfamilienhäuser zu errichten. Der Besitzer beantragte daher im April 2002 einen Bauvorbescheid für den Neubau von sechs freistehenden Einfamilienhäusern. Da sich die Fläche des geplanten Bauvorhabens weder innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils noch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet, konnte der Bescheid nicht erteilt werden. Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein hat die Angelegenheit beraten und befürwortet das Vorhaben und will die formalen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit schaffen.

Anlass für den Erlass einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Bereich "Hügelheimer Straße" im Stadtteil Zienken der Stadt Neuenburg am Rhein sind sechs geplante Bauvorhaben im Außenbereich auf dem Grundstück Flst. Nr. 38 in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden und nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilenden Stadtteil Zienken. Ziel ist es, die östlich gelegene Hälfte des Grundstücks von Flst. Nr. 38 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und somit eine klare Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich festzulegen. Bezweckt wird die Schaffung von Baurecht auf den vorgenannten Grundstücken und damit die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung von sechs Wohngebäuden (Einfamilienhäusern).

## 2 LAGE DES PLANGEBIETS, BESTANDSSITUATION

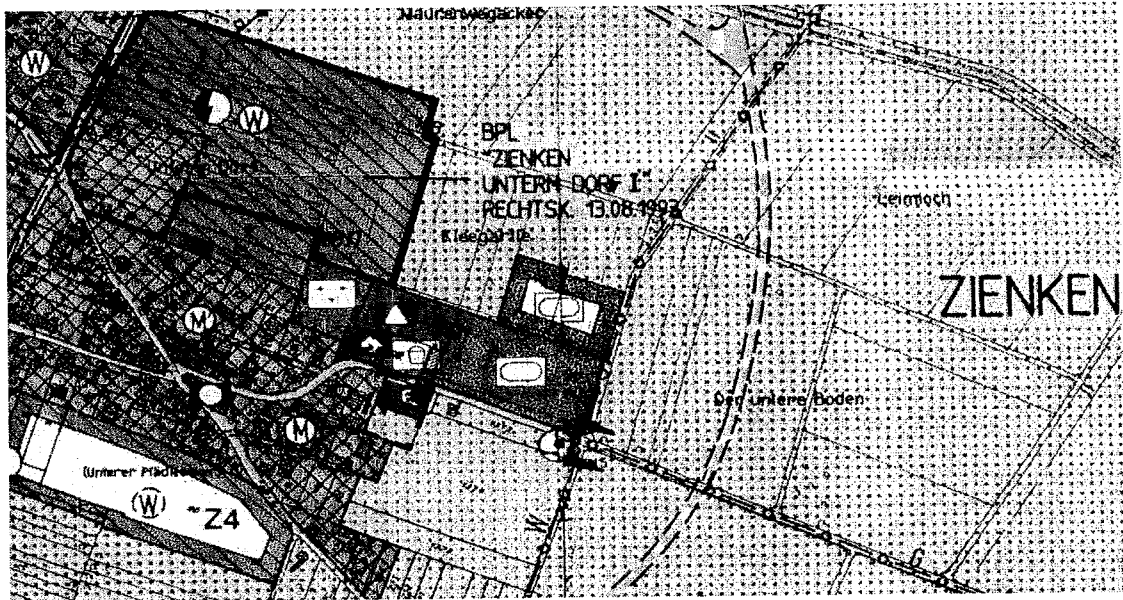
Die geplante Baufläche, bestehend aus der östlichen Hälfte des Grundstücks Flst. Nr. 38, liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Zienken südlich der Hügelheimer Straße. Westlich der geplanten Baufläche auf gleichem Grundstück befindet sich das landwirtschaftliche Gehöft der Grundstücksbesitzer. Südlich der geplanten Baufläche grenzen ein Wohnhaus und landwirtschaftliche Flächen an, östlich steht das Feuerwehrgerätehaus und öffnet sich die freie Landschaft in Form von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen. An der Hügelheimer Straße nördlich des Plangebiets befindet sich die neue Dorfgemeinschaftshalle und die Sportgaststätte mit Sportplatz.

Auf der Fläche selbst befinden sich zur Zeit zwei landwirtschaftliche Geräteschuppen, die Dunglege sowie versiegelte Freiflächen die als Lagerplatz genutzt werden. Im Rahmen der Aussiedlung werden diese Nutzungen hinfällig.

## 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein stellt im Bereich des geplanten Bauvorhabens z.T. eine Mischbaufläche und landwirtschaftliche Flächen, hauptsächlich aber eine Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr dar. Das bereits bestehende Feuerwehrgerätehaus liegt aber tatsächlich weiter östlich der geplanten Baufläche, so dass

die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche nicht mehr benötigt wird und für die geplante Bebauung zur Verfügung steht. Da das Bauvorhaben damit überwiegend in als Bauflächen dargestellten Bereichen liegt, kann die Satzung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



#### 4 VERFAHRENSABLAUF:

Da der Aufstellungsbeschluss bereits am 28.06.2004 gefasst wurde macht die Stadt Neuenburg am Rhein von der Überleitungsvorschrift des neuen BauGB Gebrauch, d.h. gemäß § 244 (2) Satz 1 BauGB finden die vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB Anwendung. Für den vorliegenden Fall hat sich der Gemeinderat entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB anzuwenden, durch das einige Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können. In dieser Satzung dürfen jedoch nur einzelne planungsrechtliche Regelungen getroffen werden, so dass das Baugesuch außer nach den in der Satzung getroffenen Festsetzungen ansonsten nach dem Erfordernis der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen ist.

28.06.2004	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften „Hügelheimer Straße“ im Stadtteil Zienken.
26.09.2005	Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung.
17.10. – 17.11.2005	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
20.02.2006	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf und beschließt die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

- |                     |  |
|---------------------|--|
| 13.03. – 13.04.2006 | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und der Träger öffentlicher Belange  |
| 26.06.2006          | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung. |

## **5 FESTSETZUNGEN ZUR ABRUNDUNGSSATZUNG**

### **5.1 Bauliche Nutzung, Beschränkung der Wohnungszahl, Höhenfestsetzungen**

Um gewerbliche Nutzungen auszuschließen und die Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Umgebungscharakter festzusetzen, werden nur Wohngebäude in Form von Einzelhäusern mit den zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zugelassen. Festgesetzt sind sechs Baufenster mit jeweils 10 m x 12 m überbaubarer Fläche. Zur Verhinderung einer zu massiven ortsuntypischen Bebauung und zur Wahrung des ländlichen Charakters wurde die Obergrenze für die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 festgesetzt.

Ebenfalls aus Gründen der Einfügung in die umgebende Bebauung und in das Landschaftsbild und zur Ausbildung eines angemessenen Ortsrandes wurde die maximale Traufhöhe auf 4,50 m festgesetzt. Um jedoch auch die Dachgeschosse entsprechend nutzen zu können, wurde für Dachaufbauten auf einer Länge von zwei Dritteln der Gebäudelänge eine Traufhöhe von 5,80 m zugelassen.

### **5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzgebote**

Da sich die Bauvorhaben in einer Ortsrandlage befinden wird besonders auf die Einfügung der Gebäude in das Landschaftsbild geachtet. Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken wurden in Form eines Pflanzgebotes von einem hochstämmigen heimischen Obst- oder Laubbaum und zwei standortheimischen Sträuchern je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt.

Darüber hinaus wurde zur Eingrünung des östlichen Ortsrandes ein 3 m breiter Grünstreifen (flächenhaftes Pflanzgebot) zur Bepflanzung mit hochstämmigen heimischen Obst- oder Laubbäumen und standortheimischen Sträuchern festgesetzt. Die im Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung gepflanzten Gehölze werden auf das allgemeine Pflanzgebot für die Baugrundstücke angerechnet.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, als Beitrag zur Grundwasserneubildung und nicht zuletzt zur Entlastung der Kanalisation wurde bestimmt, dass Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen sind.

### **5.3 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Lärmsituation der geplanten sechs Gebäude wird durch den Straßenverkehr auf der Hügelheimer Straße, durch den Veranstaltungslärm der Dorfgemeinschaftshalle, durch den Sportplatz und durch regelmäßig stattfindende Übungen der Feuerwehr geprägt. Die durch diese Lärmquellen hervorgerufenen Immissionen an den geplanten Gebäuden wurden ermittelt und bewertet.

Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen sind die Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die TA-Lärm sowie die Freizeitlärm-Richtlinie. Bei der Festlegung der maßgeblichen Außenpegel wurden alle unterschiedlichen Lärmquellen energetisch addiert.

Für die Dimensionierung des passiven Lärmschutzes (Außenbauteile, Lärmschutzfenster usw.) wurden für die gewählten Aufpunkte die Lärmpegelbereiche mit den zugehörigen Schalldämmmaßen nach DIN 4109 bestimmt. Die Lärmpegelbereiche liegen zwischen I und III, die zugehörigen resultierenden Schalldämmmaße zwischen 30 dB(A) und 35 dB(A).

Die sich aus dem Lärmgutachten ergebenden Belange des Immissionsschutzes wurden in die Einbeziehungssatzung in Form der Festsetzung von entsprechenden Lärmpegelbereichen eingearbeitet. Die Lärmpegelbereiche II und III sind im zeichnerischen Teil der Satzung festgesetzt. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dbA)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohngebiet)	Büroräume und ähnliches (Mischgebiet)
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

#### 5.4 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden und eine ortstypische, dem ländlichen Charakter entsprechende Bauweise zu gewährleisten, wurden im Rahmen der Einbeziehungssatzung örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer, der Dachaufbauten und der Einfriedungen erlassen. Durch die Gestaltungsvorschriften soll sichergestellt werden, dass orts- und landschaftstypische Bauformen und Materialien verwendet werden und sich die Bauvorhaben in die Umgebung einfügen und somit ein Mindestmaß an Übereinstimmung des Orts- und Straßenbildes und eine harmonische Erscheinung der Dachlandschaft erreicht wird.

#### 5.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Grundwassersicherung, zur Entlastung der Abwasseranlagen und nicht zuletzt auch aus Gründen der sparsamen Erschließung wurde festgesetzt, dass jeder Bauherr verpflichtet ist, das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten und Wegen anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem eigenen Grundstück breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht zur Versickerung zu bringen, so dass keine Beeinträchtigung für Dritte entsteht. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser sowie das Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zur Bemessung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Da die Stadt Neuenburg am Rhein aufgrund des kiesigen Untergrundes für seine sehr gut wasserdurchlässigen Böden bekannt ist, wird in allen Baugebieten die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers gefordert. Selbst in dichter bebauten Gebieten sind dabei bisher keine Probleme mit der Versickerung aufgetreten. Als Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$  (m/s) wird im Landschaftsplan bei den Grundwasserkennwerten  $10^{-2}$  –  $10^{-3}$  angegeben. Dies wird durch die große Anzahl von Plangebieten belegt, bei denen die Versickerung völlig problemlos funktioniert. Ein Bodengutachten wird aufgrund der örtlichen Sachkenntnis über die gute Durchlässigkeit der Böden für nicht notwendig erachtet.

### 5.6 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Gebiet der Einbeziehungssatzung „Hügelheimer Straße“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

Der ÖPNV im Stadtteil Zienken ist nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei städtebaulichen Planungen berücksichtigt werden muss. Es wurde eine sparsame Erschließung in Form einer privaten Stichstraße gewählt, die von Stellplätzen freigehalten werden soll, was die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erfordert. Darüber hinaus soll im Bereich der Stichstraße den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Der Straßenraum soll daher nicht „öffentliche Parkzone“ sein, sondern neben der Verkehrsfunktion auch der Begegnung und der Kommunikation der zukünftigen Bewohner dienen.

## 6 NUTZUNGSKONFLIKTE MIT LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNGEN

Auf dem südwestlich der geplanten Bebauung gelegenen Grundstück Flst. Nr. 39 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Bullen, Schweinen und Hühnern. Um mögliche Nutzungskonflikte zwischen bestehender Landwirtschaft und geplanter Bebauung zu vermeiden wurde bereits sehr frühzeitig der Emissions- und Stallklimadienst (ESKD) bei der Abteilung Landwirtschaft im Regierungspräsidium Freiburg eingebunden und um Stellungnahme gebeten. Den immer wieder kommt es zwischen Tierhaltern einerseits und Wohnbebauung andererseits zu Konflikten, die zur Beeinträchtigung der einen oder anderen Nutzung führt. Um dem vorzubeugen wurden die VDI-Richtlinien 3471 bis 3474 geschaffen, bei deren Anwendung es in der Regel zu keinen gravierenden Beeinträchtigungen kommt.

Ausgehend von der derzeit bestehenden Situation kam der ESKD auf der Grundlage der genannten Richtlinien zu der Beurteilung, dass die Abstandsflächen zu gering seien und die bei der geplanten Bebauung ankommende Belästigung als „erheblich“ zu werten wäre.

Der Grundstücksbesitzer des Flst. Nr. 39 hat sich bereit erklärt zukünftig auf Mast- und Schweine zu verzichten und den anfallenden Hühnermist, ohne Zwischenlagerung auf

dem Grundstück, in den Außenbereich auszulagern. Auf Grundlage dieser Aussagen wurde eine neue Berechnung vom ESKD angefertigt und eine sog. Geruchsisoplethe errechnet, die im zeichnerischen Teil der Satzung dargestellt ist. Da sich die Bebauung nun vollständig außerhalb dieser Isoplethe befindet, steht der Bebauung immissionsrechtlich nichts mehr entgegen.

Die beabsichtigten Betriebsänderungen sind noch vor Satzungsbeschluss rechtlich durch Eintragung von Baulasten oder Dienstbarkeiten abzusichern.

Da sich unabhängig von dem eben genannten Thema südlich und östlich der geplanten Bebauung landwirtschaftliche Flächen befinden, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können, wurde ein Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, dass diese Emissionen von den Anrainern zu erwarten und als ortsüblich hinzunehmen sind.

## 7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER PLANUNG

Die geplante Bebauung ist nicht als Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne zu werten. Der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil beträgt ca. 2100 m<sup>2</sup>. Von dieser Fläche sind bereits heute ca. 54 % durch zwei bestehende landwirtschaftliche Geräteschuppen und umliegende Zufahrts- und Lagerflächen versiegelt. Dem gegenüber ermöglicht die Einbeziehungssatzung sechs Baufenster mit zusammen 720 m<sup>2</sup> und eine geplante Stichstraße mit ca. 220 m<sup>2</sup>, so dass selbst mit Zufahrten und Garagen eher weniger, allenfalls der gleiche Versiegelungsgrad erreicht wird.

Die Einbeziehungssatzung berücksichtigt damit ausdrücklich, den gemäß § 1a (2) BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen.

Das Orts- und Landschaftsbild erfährt durch die geplante Bebauung eine funktionelle und gestalterische Aufwertung. Die bisherigen Nutzungen (Geräte- und Lagerschuppen, Dungelege, abgestellte landwirtschaftliche Maschinen) und der harte Übergang von Bebauung zu landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen waren nicht geeignet, einen angemessenen Ortsrand auszubilden. Durch die geplante Bebauung kann der Bereich neu geordnet und gestaltet werden. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Dachform zusammen mit den Regelungen zur Bepflanzung und Ortsrandeingrünung lassen die Ausprägung eines dem dörflichen Charakter entsprechenden Ortsrands und damit eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erwarten.

## 8 AUSWERTUNG HISTORISCHER LUFTBILDER

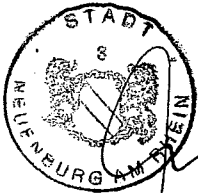
Für den Bereich der Einbeziehungssatzung wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen. Im Untersuchungsgebiet und in dessen Nahbereich ist Artilleriebeschuss erkennbar. Im Nahbereich wurden Gebäude zerstört. Daher kann nicht sicher ausgeschlossen werden, dass sich Blindgänger oder weitere Kampfmittel im Plangebiet befinden.

In die Bebauungsvorschriften wurde ein Hinweis aufgenommen, dass mit blindgegangener Munition gerechnet werden muss. Durch die verkehrlichen und technischen Tiefbauarbeiten im Rahmen der Erschließung des Baugebietes werden weitere Untergrunderkundungen stattfinden.

## 9 FOLGEWIRKUNGEN

Die beabsichtigten Bauvorhaben sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Bodenordnung wird nicht erforderlich. Folgewirkungen sind aufgrund des geringen Umfangs der Baumaßnahmen nicht zu erwarten. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind erfüllt, da das Vorhaben kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegen.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 26. Juni 2006



*[Handwritten signature]*  
Der Bürgermeister

**fahlestadtplaner**

*[Handwritten signature]*  
Schwabenring 1, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-17, Fax 0761/36875-17  
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser