

**für die Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil  
im Bereich „Bergle“**

**(Abrundungssatzung) Plan Nr. 402 / 15**

**1. Anlass für die Aufstellung der Satzung / Verfahren**

Ein Bereich um die bestehende landwirtschaftliche Hofanlage auf dem Grundstück Flurstück Nr. 375 nördlich der Riehenstraße war bereits in der am 30. April 2009 vom gemeinsamen Ausschuss beschlossenen und am 22.10.2009 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigten Änderungsfassung des FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Zusammenhang mit den konkreten Planungen für ein neues Wohngebäude für ein Familienmitglied hat sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungsanlagen und der tatsächlichen topographischen Situation gezeigt, dass ein Standort außerhalb der im FNP dargestellten Mischbaufläche wesentlich besser geeignet ist.

Daher hat der Gemeinderat am 27.09.2011 beschlossen, die hier vorliegende Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB erlassen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung dieser Satzung sind gegeben:

- o Sie ist – auch nach der Vorabklärung mit der zuständigen Baurechtsbehörde - mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- o Es wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- o Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Es wurde das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung angewandt.

Nach der Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 06.12.2011 die vorliegende Abrundungssatzung „Bergle“ in öffentlicher Sitzung förmlich beschlossen.

**2. Lage und Topographie der Satzungsgebiets**

Die Abrundungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 4.300 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein nach Süden geneigtes, deutlich abgesetztes Geländeplateau oberhalb der Riehenstraße und des Erstelweges, das Plateau ist in sich gestuft.

Der zum Erstelweg abfallende Steilhang westlich der alten landwirtschaftlichen Hofanlage und der steile Hang unmittelbar nördlich der Riehenstraße (beide außerhalb des Plangebiets) sind mit Laubgehölzen bestockt.

Die Erschließung des Areals erfolgt von Süden über einen Privatweg mit Anschluss an die Riehenstraße.

### **3. Flächennutzungsplan**

Die im beigefügten Planauszug der zwischenzeitlich rechtswirksam gewordenen Fassung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen, Stand 25.11.2011 dargestellte Abgrenzung der Mischbaufläche zum Außenbereich wird durch die hier vorliegende Satzung konkretisiert.

### **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Um die angestrebte städtebauliche Ordnung und Qualität im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sicherzustellen, werden aufgrund von § 34 (5) BauGB i. V. m. § 9 (1) und (3) BauGB planungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Es handelt sich um Festsetzungen zum zulässigen Maß der Nutzung, zu den maximal zulässigen Grundflächen der Wohngebäude, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zur Höhenlage und Höhenentwicklung der neuen Gebäude.

Die maximal zulässigen berg- und talseitigen **Traufhöhen** werden gemessen von der festgesetzten Höhenkote (Oberkante Fußboden des Sockelgeschosses (Fertigmaß) bzw. vom neuen Gelände bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/Dachhaut.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden soll eine unangemessene bauliche Verdichtung und ein zu großes Verkehrsvolumen auf dem privaten Erschließungsweg verhindern.

### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Um die angestrebte architektonische und städtebauliche Qualität rechtlich zu sichern, insbesondere zur Einbindung der neuen Gebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld werden nach § 34 (5) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO auch Örtliche Bauvorschriften als Bestandteil der Satzung erlassen.

Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen zur Höhenlage, zur Höhenentwicklung und zu Dachformen und Ausrichtung der Gebäude.

Die maßgeblichen Regelungen aus der Satzung der Gemeinde Inzlingen zur „Errichtung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengebäuden“ vom 17.03.2005 wurden in die vorliegende Abrundungssatzung übernommen; sie galt auch bisher schon für das Plangebiet.

### **6. Ausnahmen und Befreiungen im Bestand**

Bei Umbauten und Ergänzungen bestehender Gebäude und baulicher Anlagen können unter den in § 31 (2) BauGB genannten Bedingungen Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen und Regelungen dieser Abrundungssatzung getroffen bzw. erteilt werden, soweit die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

### **7. Erschließung**

Die Erschließung ist über den bereits bestehenden Privatweg auf Flurstück Nr. 308 mit Anschluß an die Riehenstraße gesichert, der auch die Zufahrt des landwirtschaftlichen Anwesens auf Flurstück Nr. 375 bildet.

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung kann ebenso wie die Versorgung mit anderen Medien über die Mitverwendung bestehender Leitungen bzw. durch Anschlüsse an die jeweiligen Leitungsnetze sichergestellt werden.

## 8. Wesentliche Auswirkungen der Satzung, Ausgleich nach § 1a (3) BauGB

Die vorliegende Abrundungssatzung erlaubt den Bau von zwei zusätzlichen Wohngebäuden mit den zugehörigen Kellergeschossen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen. Außerdem wird die langfristige Nutzung des bestehenden Wohngebäudes sowie eine künftige Umnutzung der bestehenden Nebengebäude bzw. ein Nachfolgebau nach Abbruch des dann ggf. nicht mehr benötigten Altbestandes planungsrechtlich gesichert.

Der bestehende Privatweg wird auch als Zufahrt für die zusätzlichen Gebäude mitgenutzt, ein eigentlicher Ausbau ist nicht erforderlich, es wird jedoch neue Anschlüsse der Hauszufahrten an den bestehenden Erschließungsweg geben.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgen durch die Erweiterung der bestehenden Leitungssysteme (u.a. Anschluss an die bestehenden Abwasserleitungen zur Riehenstraße) Hierfür werden ebenso wie für die Netzergänzungen der anderen Medien (Energie, Telefon) geringfügige Eingriffe in den Boden erforderlich.

Nach Maßgabe der bei der LUBW und der Gemeinde verfügbaren Informationen sind durch die Abrundungssatzung weder FFH-Gebiete, noch europäische Vogelschutzgebiete, noch Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete berührt.

Es sind auch keine naturschutzrechtlich geschützte Biotope, Waldbiotope oder Naturdenkmale betroffen.

Die **Eingriffsbilanz** stellt sich unter diesem Aspekt wie folgt dar:

### Bodenversiegelung/Wasserhaushalt

Zusätzliche Eingriffe durch:

• Grundflächen für 2 Gebäude	ca.	250 m <sup>2</sup>
• Flächen f. Erschließung, Garagen u. Nebenanlagen	max.	140 m <sup>2</sup>
• Summe der zusätzlichen Versiegelung	ca.	<b>390 m<sup>2</sup></b>

Die Eingriffe für den Leitungsbau in einer Größenordnung von ca. 50 m<sup>2</sup> sind nur temporär und fallen daher hier nicht ins Gewicht.

Eingriffe im Zusammenhang mit Veränderungen am bestehenden Wohngebäude und an den zugehörigen Wirtschaftsgebäuden wären nach § 35 BauGB auch im Außenbereich ohne weiteres zulässig, weil es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen handelt.

Die Realisierung eines dritten Neubaus wird erst möglich nach Abbruch der bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude, so dass hier keine zusätzliche Bodenversiegelung stattfindet, sondern sogar ein Entsiegelungseffekt entstehen wird. Ein alternativ zulässiger Umbau der bestehenden Wirtschaftsgebäude zu Wohnzwecken ist ebenfalls nicht mit zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden.

Die mit der Überbauung und den baulichen Nebenanlagen verbundenen Eingriffe in den Boden sind zum großen Teil irreversibel und können nur teilweise durch die in der Abrundungssatzung festgesetzten Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten; die Auswirkungen auf die Grundwasser-Neubildungsrate fallen einerseits wegen des vergleichsweise geringen Bauvolumens ohnehin nicht stark ins Gewicht, und werden andererseits durch die festgesetzten Maßnahmen teilweise kompensiert.

### **Artenschutzrechtlicher Aspekt**

Bei den zur Neubauung vorgesehenen Grundstücksbereichen handelt es sich um Gartengelände mit Nutrasen bzw. um landwirtschaftliches Grünland im unmittelbaren Umfeld eines bestehenden Betriebes. Schützenswerte Gehölzbestände sind im Bereich der zulässigen Eingriffe nicht vorhanden, im Zuge der Neubebauung müssen nur eine Robinie und drei mannshohe Fichten gerodet werden.

Die bestehenden Gehölze westlich des Hofareals, unterhalb der neuen Bebauung an der Riehenstraße und im Osten des Flurstücks Nr. 308 (in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weingärten“ einbezogen) bleiben durch die Abrundungssatzung unberührt.

Wegen der landschaftlichen Struktur des unmittelbaren Umfelds kann davon ausgegangen werden, dass durch die mit den noch möglichen Neubauten verbundenen punktuellen Eingriffe keine lokalen Tierpopulationen gefährdet werden, schon weil vielfache Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung besonders oder streng geschützter Tier oder Pflanzenarten i.S.v. § 44 BNatSchG vor.

Aus diesen Gründen kann nach Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde von weitergehenden Untersuchungen abgesehen werden.

Lediglich vor einem Abbruch und/oder Umbau der bestehenden landwirtschaftlichen Bausubstanz sind die artenschutzrechtlichen Belange im Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren zu klären (vgl. § 7 der Satzung).

### **Immissionen**

Das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Landwirtschaft hatte darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Grünflächen mit Emissionen, insbesondere Staub und Lärm zu rechnen sei. Der Umfang der Immissionen steht einer neuen Wohnnutzung jedoch nicht entgegen.

### **Klimatische Auswirkungen**

Aus den vorgenannten Gründen können auch potentielle klimatische Auswirkungen vernachlässigt werden; es ist nicht davon auszugehen, daß die beiden zusätzlichen Einzelhäuser lufthygienische Austauschprozesse innerhalb der Ortslage behindern oder unzumutbare Immissionssituationen schaffen.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Zum mindestens partiellen Ausgleich bzw. zur Kompensation der Eingriffe werden in § 6 der Abrundungssatzung geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

## **9. Denkmalschutz**

Das Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen - hatte mitgeteilt, dass im Planungsgebiet das Kulturdenkmal Riehenstraße 86 (Winkelgehöft aus Wohnhaus und Scheune, 19. Jahrhundert) liege. An der Erhaltung des Kulturdenkmals bestehe öffentliches Interesse. Nicht nur das Wohnhaus, sondern auch die Scheune sei im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten (§ 6 DSchG).

Das Kulturdenkmal wurde im Plan entsprechend gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme gem. § 34 (4) i. V. mit § 9 (6) BauGB).

Auch der Hinweis, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/ 208-3570, Fax 0761/208-3599) unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten, wurde nachrichtlich in die Satzung aufgenommen.

## 10. Realisierung

Die Realisierung der zulässigen neuen Gebäude erfolgt ebenso wie die ergänzende Erschließung und ggf. eine Grundstücksneubildung durch den Grundstückseigentümer.

Zunächst ist lediglich die Realisierung des Gebäudes im südöstlichen Baufenster vorgesehen.

Entsprechend der städtebaulichen Vereinbarung mit der Gemeinde Inzlingen übernimmt der Grundstückseigentümer auch den Aufwand für den Erlass der Abordnungssatzung, so dass der Gemeinde Inzlingen keine Kosten entstehen.

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens ist nicht vorgesehen, Erschließungsbeiträge nach BauGB werden nicht erhoben.

Lörrach, den 27. September 2011  
ergänzt zum 06. Dezember 2011

Entwurf + Planfertigung  
STADTBAU LÖRRACH  
ppa.



W. Arens, Dipl. Ing.

Inzlingen, den 16.12.2011



Der Bürgermeister

