

03.04.1997

**BEGRÜNDUNG** zur Satzung für den im Zusammenhang bebauten Bereich „Simonswälder Straße“, zwischen der B 294 und dem Haus Nr. 35

---

**1. Anlaß, Ziele und Zweck der Planung**

- 1.1 Mit der Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich „Simonswälder Straße“, zwischen der B 294 und dem Haus Nr. 35 soll die Herstellung eines einheitlichen Bauzusammenhanges gewährleistet werden. Weiterhin kann durch die Satzung eine Klärung der derzeit unklaren Rechtssituation in Bezugnahme auf § 34 und § 35 BauGB erzielt werden.
- 1.2 Für den Ortsteil Bleibach sind bis auf die Bebauungspläne „Stollen“ vom 30.03.1994 und „Obere Hintermatte“ vom 21.02.1996 in den vergangenen Jahren keine neuen Baugebiete ausgewiesen worden. Bei den vorgenannten Baugebieten muß berücksichtigt werden, daß die in den Bebauungsplänen vorgesehene Wohn- / Mischbebauung größtenteils vor Inkrafttreten der Bebauungspläne bereits bebaut waren bzw. anstehenden Bauprojekten dienten. Aus diesem Grund konnte die Ausweisung der Baugebiete der insbesondere für den Ortsteil Bleibach vorliegenden Bauplatznachfrage nicht abhelfen. Die Erschließung weiterer Baugebiete stehen für die nächsten Jahre nicht an.
- 1.3 Durch die Einbeziehung des Außenbereichsgrundstücke, Flurst. Nr. 96 (Teilfläche) und 127 (Teilfläche) kann zum einen eine aus städtebaulicher Sicht vorhandene „Baulücke“ geschlossen werden. Zum anderen kann durch die Bebauung der Grundstücke der in der Gemeinde vorhandene Mangel an Wohnbauflächen geschmälert werden. Die Aufweitung der entlang der Simonswälder Straße vorhandenen durchschnittlichen Grundstückstiefe von 35 m auf 40 m im Bereich der Außenbereichsgrundstücke wurde im Hinblick auf eine flächenschonende Bebauung mit Doppelwohnhäusern vorgenommen.

**2. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB**

- 2.1 Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB setzt voraus, daß ein Baukomplex vorhanden ist, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Beim Vergleich des Wohnplatzes „Simonswälder Straße“ sowie des Ortsteiles „Stollen“, welche von ihrer Struktur her als Einheit bezeichnet werden muß, kommt den Bereichen „Simonswälder Straße“ und „Stollen“ ein gewisses Gewicht zu, das sich neben den anderen Siedlungsschwerpunkten als selbständige Siedlungseinheit behaupten kann. Der Baukomplex vermittelt im übrigen durch die Schließung einer vorhandenen Bebauungslücke auf dem Grundstück, Flurst. Nr. 129 den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit.

03.04.1997

**BEGRÜNDUNG** zur Satzung für den im Zusammenhang bebauten Bereich „Simonswälder Straße“, zwischen der B 294 und dem Haus Nr. 35

---

### 3. Lage des Plangebiets

#### 3.1 **Der Geltungsbereich**

Das Satzungsgebiet liegt in der Simonswälder Straße auf Gemarkung Bleibach und wird begrenzt

- im Westen durch die B 294
- im Norden durch die Grundstücke, Flurst. Nr. 153, 129, 128/1 (Teilfläche), 127/1 (Teilfläche), 127 (Teilfläche) und 96(Teilfläche)
- im Osten durch die Grundstücke, Flurst. Nr. 95 und 95/1
- im Süden durch die Grundstücke, Flurst. Nr. 101, 97 und 98

3.2 Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan zur Abrundungssatzung zu entnehmen.

### 4. Flächennutzungsplan

4.1 Im bestehenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Waldkirch, Gutach und Simonswald ist der Abrundungsbereich nicht ausgewiesen.

4.2 Im Rahmen der sich derzeit in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanfortschreibung ist eine Aufnahme des Satzungsgebietes als Mischbauflächen vorgesehen. Der Gemeinderat der Gemeinde Gutach im Breisgau hat in seiner Sitzung vom 21.11.1995 eine Aufnahme der Planungsfläche „Raufeld“ in den Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche beschlossen. Weiterhin wurde vom Gemeinsamen Ausschuß der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft in der Sitzung vom 03.12.1996 die Aufnahme dieser Fläche im Flächennutzungsplan bestätigt.

4.3 Im Zusammenhang mit der Fortschreibung / Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken wurden hierbei nicht erhoben. Als Anregung wird die Eingrünung des Ortsrandes vorgeschlagen. Weiterhin weist das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Emmendingen-Hochburg darauf hin, daß die Fläche nördlich des vorhandenen Grasweges von Haupterwerbslandwirten intensiv ackerbaulich genutzt wird. Der Verlust der Fläche würde für die Landwirte eine wirtschaftliche Härte und evtl. eine Existenzgefährdung verursachen. Der Südabschnitt dagegen und eine evtl. Erweiterung in diesem Bereich würden als unproblematisch betrachtet.

03.04.1997

**BEGRÜNDUNG** zur Satzung für den im Zusammenhang bebauten Bereich „Simonswälder Straße“, zwischen der B 294 und dem Haus Nr. 35

---

## 5. **Bebauung**

### 5.1 **Planungsrechtliche Festsetzungen**

5.1.1 Um eine, an der vorhandenen Bebauung orientierte Entwicklung des Baugebietes zu ermöglichen bzw. um eine gebietsuntypische Bebauung auszuschließen wird die Gebietsart als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Die Gebietsartfestlegung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

### 5.2 **Maß der baulichen Nutzung**

5.2.1 Für die noch nicht bebauten Grundstücke, Flurst. Nr. 96 und 127 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. II festgelegt. Diese Maße orientieren sich an der bestehenden Umgebungsbebauung.

## 6. **Immissionsschutz**

6.1 Das Satzungsgebiet grenzt im Westen unmittelbar an die B 294, im Süden und im Osten befinden sich in einem Abstand von ca. 100 m zur Wohnbebauung die L 173 und die Elztalbahn.

6.1.1 Entlang der B 294 sind im Bereich des Wohnbebauung aktive Lärmschutzvorkehrungen vorhanden. Nachdem sich durch die Abrundungssatzung an der Bebauungssituation im Bereich der B 294 nichts ändert, wird auf die Problematik der Lärmimmissionen nicht näher eingegangen.

6.1.2 Im Zuge der Ausarbeitung der Planunterlagen zur Planfeststellung der L 173 - Umgehung Bleibach - wurden ausführliche Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Bei Zugrundelegung dieser Untersuchungen auf das Satzungsgebiet ergibt sich bei einer Entfernung von ca. 65 m (Haus Nr. 35) zu der bestehenden Wohnbebauung und ca. 100 m zu der hinzukommenden Bebauung keine Notwendigkeit für aktive Lärmschutzmaßnahmen.

6.1.3 Die Immissionen des Zugverkehrs dürften, nachdem die Entfernung zwischen der hinzukommenden Bebauung und der Bahnlinie ca. 100 m betragen, unterzuordnen sein. Schmälernd kommt hinzu, daß auf der Elztalbahn während der Nachtstunden kein Zugverkehr stattfindet.

03.04.1997

**BEGRÜNDUNG** zur Satzung für den im Zusammenhang bebauten Bereich „Simonswälder Straße“, zwischen der B 294 und dem Haus Nr. 35

---

7. **Erschließung**

- 7.1 Das gesamte Satzungsgebiet ist durch die Simonswälder Straße (L 173 alt) voll erschlossen. Um eine sinnvolle Bebauung des Grundstück, Flurst. Nr. 127 zu erreichen, muß der bestehende Wirtschaftsweg verlegt werden. Im Zusammenhang mit der Verlegung des Wirtschaftsweges soll eine Verbreiterung des Weges auf 7 m vorgenommen werden. Hierdurch kann die Erschließung einer evtl. anschließenden Bebauung gewährleistet werden.

8. **Ver- / Entsorgung**

- 8.1 Der Anschluß des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde ist gesichert.  
Die Schmutzwasserentwässerung kann über einen, im Jahre 1987 erstellten Schmutzwasserkanal durchgeführt werden. Die anfallenden Schmutzwasser werden über die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht in Forchheim gereinigt. Die Regen bzw. Oberflächenentwässerung kann bis zu dem Grundstück, Flurst. Nr. 129/1 über einen bestehenden Regenwasserkanal durchgeführt werden. Für das Restliche Plangebiet hat die Oberflächenentwässerung über Versickerung zu erfolgen.

9. **Wasser, Boden**

- 9.1 Zur Vermeidung von Belastungen des Wasserhaushaltes, sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung wurde als Hinweis aufgenommen, daß befestigte Flächen bei den Grundstücken, Flurst. Nr. 96 und 127 auf ein Minimum zu beschränken ist. Es soll zudem jede Möglichkeit der Regenwasserversickerung und -rückhaltung genutzt werden.

10. **Einbindung in Natur und Landschaft**

- 10.1 Mit dem festgesetzten Pflanzgebot zwischen der zu erwartenden Bebauung und der freien Landschaft soll eine attraktive Begrünung und Gestaltung des Ortsrandes erfolgen. Hieraus erfolgt auch das Verwendungsgebot von einheimischen und standortgerechten Arten.