

Gemeinde Hohenfels
Ergänzungssatzung „Waasenäcker I“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Satzung schriftlicher Teil	2
2 Satzung zeichnerischer Teil	3
3 Begründung	4
4 Auszug aus dem FNP	5
5 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen	6
6 Verfahrenshinweise	7 - 8

1. Satzung Schriftlicher Teil

ERGÄNZUNGSSATZUNG "Waasenäcker I"

Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Hohenfels am 19.09.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Selgetsweiler wird in Nordrichtung entlang der Sentenharter Straße durch eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 19/1 ergänzt. Mit der Ergänzungssatzung soll die Lücke innerhalb der vorhandenen Bebauung in den Innenbereich einbezogen werden.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Für die in § 1 genannte Ergänzung ist der Lageplan vom 14.12.2011 Übersichtsplan und die Ergänzungssatzung Waasenäcker I Planstand 18.07.2012 maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung und grenzt den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ab.

§ 3

Inhalt

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in dem in § 2 genannten Plan ausgewiesen.

§ 4

Die Grünordnung und die Ausgleichsmaßnahme werden im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde vor Ort festgelegt.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 in Kraft.

Hohenfels, den 22.09.2012
gez. Funk, Bürgermeister

3. Begründung

BEGRÜNDUNG zur Ergänzungssatzung vom 19. 09 2012 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Waasenäcker I" im OT Selgetsweiler

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach weist in diesem Bereich eine Mischgebiets Bebauung aus. Es handelt sich um Teilfläche des Flst.Nr. 19/1.

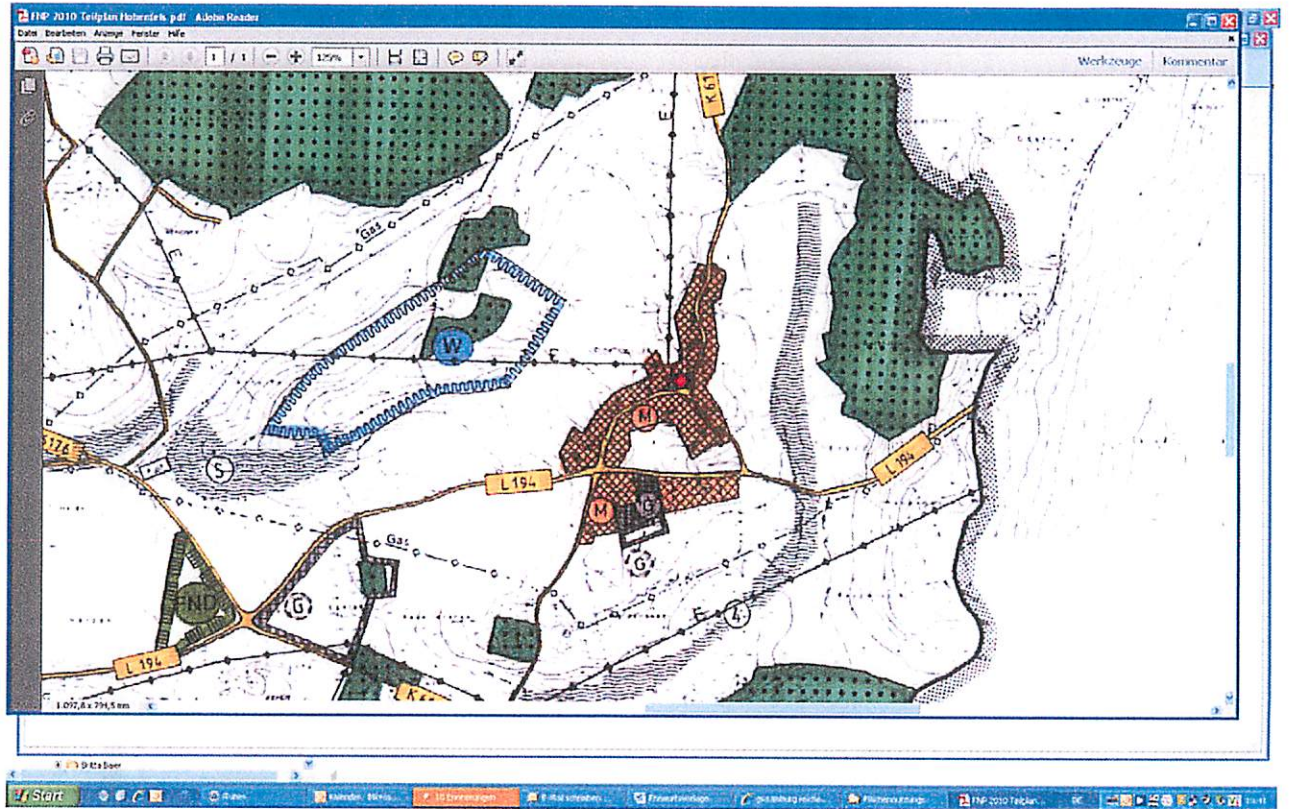
Durch die Bebauung der Grundstücksteilflächen "Waasenäcker I" wird das Ortsbild (Baulücke) von Selgetsweiler in Nordrichtung entlang der Sentenharter Straße geschlossen (Innenentwicklung).

Lage und Größe der Fläche erlauben eine Ausweisung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt.

Ortsansässigen Bürgern wird damit ermöglicht, in ihrem Heimatort zu bauen.

Hohenfels, den 22.09.2012
gez. Funk, Bürgermeister

4. Auszug aus dem FNP der Verwaltungsgemeinschaft Stockach



5. Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Die Grünordnung und die Ausgleichsmaßnahme werden im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde vor Ort festgelegt.

6. Verfahrenhinweise

6.1 **Aufstellungsgeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatsitzung vom 14.12.2011. Der Beschluss wurde am 03.März 2012 im Amtsblatt Nr. 09 bekannt gemacht.

Hohenfels, den
Funk Bürgermeister

6.2 **Planungsbeschluss** erfolgte in der Gemeinderatsitzung vom 01.Februar 2012

6.3 **Beteiligung der Öffentlichkeit gem.§ 3 BauGB**

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 Bau GB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde nicht durchgeführt (gem.§ 74 Abs.6 LBO i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.04.2012 bis 23.05.2012 statt. Die Bekanntgabe der Offenlage erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 vom 14.April 2012

6.4 **Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 Bau GB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde nicht durchgeführt (gem.§ 74 Abs.6 LBO i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 23.04.2012 bis 23.05.2012 statt. Die Bekanntgabe der Offenlage erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 vom 14.April 2012

6.5 **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB, erneute Offenlegung**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2012 die erneute Offenlegung der Ergänzungssatzung Waasenäcker I beschlossen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgt im Amtsblatt Nr. 30 vom 28.07.2012. Die Offenlage erfolgte vom 06.08.2012 bis zum 06.09.2012

6.6 **Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB, erneute Offenlegung**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.07.2012 die erneute Offenlegung der Ergänzungssatzung Waasenäcker I beschlossen. Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgt im Amtsblatt Nr. 30 vom 28.07.2012. Die Offenlage erfolgte vom 06.08.2012 bis zum 06.09.2012

6.7 **Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatsitzung vom 19.09.2012 Entwurfsstand vom 18.07.2012
Hohenfels, den 22.09.2012

Funk, Bürgermeister



6.8 **Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung Waasenäcker I in der Fassung vom Dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom Zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.
Hohenfels, den 22.09.2012

Funk Bürgermeister

6.9 **Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.09.2012 ortsüblich im Amtsblatt Nr.38 vom 22.09.2012 bekanntgemacht. Die örtlichen Bauvorschriften zur Ergänzungssatzung Waasenäcker I sind damit in Kraft getreten. Sie wird für jedermann zur Einsicht bereitgehalten und auf Wunsch erläutert.
Hohenfels, den 22.09.2012

Funk, Bürgermeister

Hohenfels, den 22.09.2012
Andreas Funk
Bürgermeister



Luftbild google



Gemeinde Hohenfels

Ergänzungssatzung „Waasenäcker I“

Selgetsweiler

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Juli 2012

Gemeinde Hohenfels
- Ergänzungssatzung „Waasenäcker I“ -

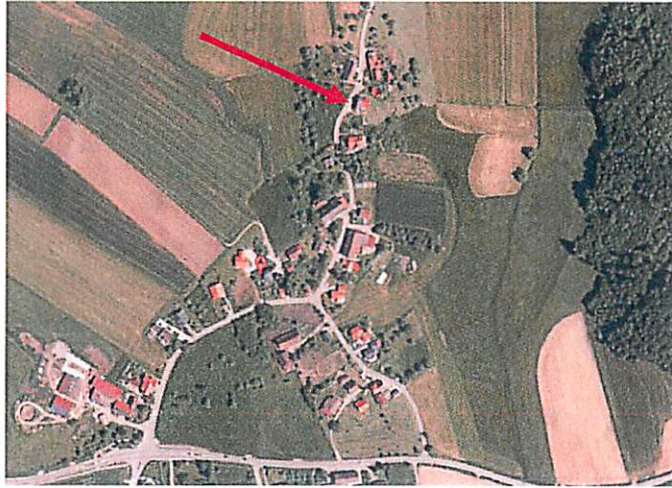
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Juli 2012

Inhalt

1.	Ausgangssituation / Bestand	3
1.1	Rechtliche Situation / übergeordnete Planungen	4
1.2	Schutzgebiete.....	4
2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen	5
3.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	5
3.1	Schutzgut Boden	5
3.2	Schutzgut Flora / Fauna	6
3.2.1	Besonders geschützte Arten	6
3.3	Schutzgut Wasser	6
3.4	Schutzgut Klima/Luft	6
3.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	7
4.	Ausgleichsbedarf und - maßnahmen	7

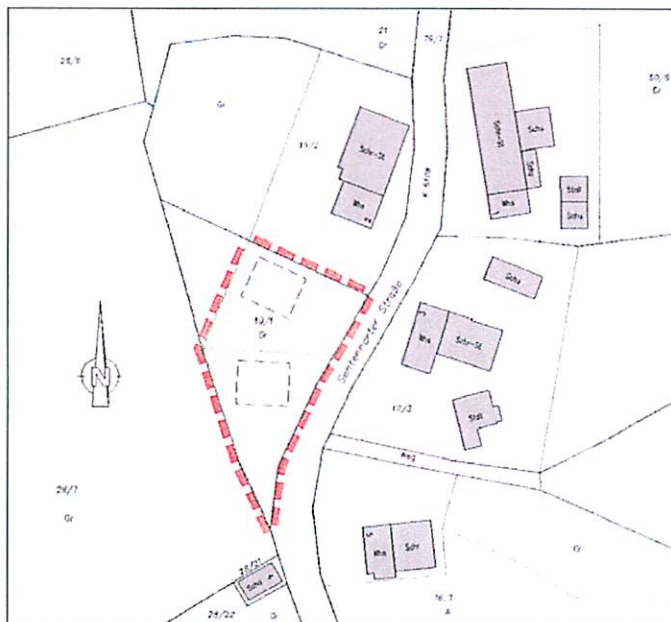
1. Ausgangssituation / Bestand

Im Ortsteil Selgetsweiler der Gemeinde Hohenfels wird durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Waasenäcker I“ das im Außenbereich liegende Grundstück Fl.St. Nr. 19/1 in den Innenbereich einbezogen, um Baumöglichkeiten zu schaffen. Es sollen zwei Baufenster ausgewiesen werden.



Luftbild google

Das betroffene Grundstück ist erschlossen, es liegt an der Sentenharter Straße – Kreisstraße 6108. Die vorgesehene Neubebauung schließt an den nördlich angrenzenden Bestand an.



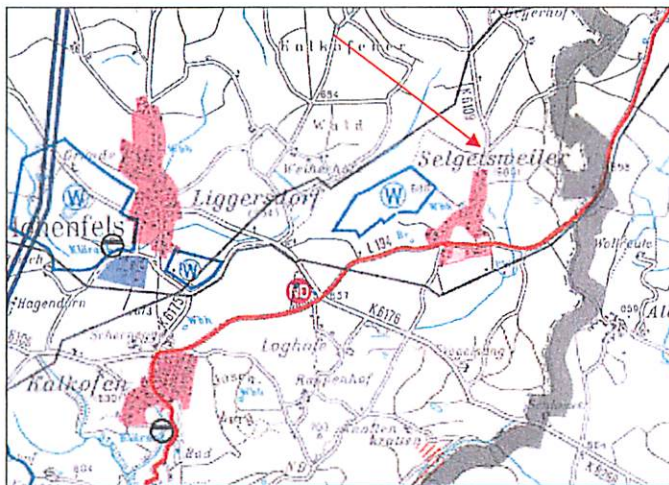
Ergänzungssatzung „Waasenäcker I“, Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.1 Rechtliche Situation / Übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Außenbereich.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. §§ 20, 21 NatschG Baden-Württemberg ausgleichspflichtig.

Der Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee trifft für das Plangebiet keine Aussagen.



Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

1.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder ausgewiesene Biotope sind von der Planung nicht betroffen.



Quelle: Kartenmaterial der LUBW

2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Durch die Ergänzungssatzung „Waasenäcker I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Gebäuden geschaffen werden. Die dargestellten Flächen werden mit folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen in den Innenbereich einbezogen:

- Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in zwei Baufenstern gem. § 23 BauNVO.

Weitere planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen erfolgen nicht, Art und Maß der zulässigen Bebauung orientieren sich also am Bestand = maximal zweigeschossige Bauweise mit geneigten Dächern.

3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

3.1 Schutzgut Boden

Im Plangebiet werden durch die geplante Bebauung Flächen für Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Die Bauflächen grenzen unmittelbar an eine Erschließungsstraße an (Sentenharter Straße – K 6108), zusätzliche Erschließungsflächen werden nicht benötigt.

Die Größe der beiden Baufenster beträgt jeweils $10 \times 12 \text{ m} = 120 \text{ m}^2$. Für Garagen, Stellplätze und Nebenanlage werden gem. § 19 (4) BauNVO zusätzlich 50 von Hundert dieser Fläche angesetzt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 1.200 m^2 .

Nutzung	Versiegelte Fläche m^2
Gebäude und Nebenanlagen $2 \times 120 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2 + 50 \%$	360 m^2
Versiegelte Flächen	360 m^2

Durch die zusätzliche Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden auf 360 m^2 .

In Anlehnung an die Ausgleichsabgaben-Verordnung (1-5 €/m²) wird ein mittlerer Bodenwert von $2,50 \text{ €} / \text{m}^2$ unterstellt.

Somit ergibt sich im Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von 900,00 €.

3.2 Schutzgut Flora / Fauna

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Weitere Biotopstrukturen sind nicht betroffen. Die Nutzung der nicht überbauten Flächen erfolgt künftig als Garten.

Biotopwert Bestand

Biotoptyp	Nr.	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche m ²	Bilanzwert
Fettwiese	33.41	13			13	1200	15.600

Biotopwert Planung

Biotoptyp	Nr.	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche m ²	Bilanzwert
Überbaute Flächen	60.10	1			1	360	360
Garten	60.60	4			4	840	3.360
							<u>3.720</u>

Durch die Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 11.880 Biotopwertpunkten.

Bei einer monetären Umrechnung in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung (1 € = 4 Biotopwertpunkte), ergibt sich demnach ein:

Kompensationsdefizit im Schutzgut Flora / Fauna von 2.970,-- €.

3.2.1 Besonders geschützte Arten

Aufgrund der derzeitigen Nutzung, des Fehlens weiterer Vegetationsstrukturen und der Lage, die unmittelbar an Siedlungsstrukturen angrenzt, ist von Vorkommen besonders geschützte Arten nicht auszugehen.

3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Der Eingriff ist daher als geringfügig einzustufen.

3.4 Schutzgut Klima/Luft

Potentielle Auswirkungen bestehen durch bebaute und versiegelte Flächen in Form von Abstrahlungen, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderungen des Kleinklimas. Aufgrund der geringen Flächen sind diese Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht erheblich.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Umfeld des Plangebietes wird derzeit geprägt von den stattlichen Baukörpern landwirtschaftlicher Betriebe, der zugehörigen Gärten und der eher kleinteiligen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen. Durch zwei zusätzliche Baukörper verändert sich das Siedlungs- und Landschaftsbild. Die Auswirkungen sind jedoch auf das unmittelbare Umfeld begrenzt und können durch die Anlage der nicht überbaubaren Flächen als Gärten sowie die Pflanzung von Obst-Hochstämmen weiter reduziert werden.

Vorgeschlagen wird die Pflanzung von jeweils mindestens zwei Obst-Hochstämmen je Baufenster.

4. Ausgleichsbedarf und -maßnahmen

Im Schutzgut Boden werden ca. 360 m² versiegelt – dadurch entsteht ein Kompensationsbedarf von 900,-- €. Der Eingriff in Grünland ist im Schutzgut Flora/Fauna mit einem Eingriff von 11.880 Biotopwertpunkten - entsprechend 2.970,-- € verbunden.

Insgesamt entsteht durch die Eingriffe durch die Ergänzungssatzung „Waasenäcker I“ ein Gesamt-Kompensationsdefizit von 3.870,-- €.

Der Ausgleich in das Schutzgut Landschaftsbild erfolgt durch die Pflanzung und den dauerhaften Erhalt von 4 Obst-Hochstämmen.

Die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen mit der o. a. Wertigkeit erfolgt durch den Naturschutzbeauftragten in Abstimmung mit der Gemeinde Hohenfels.