

Stand: 20.10.2014

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Nordrach
ORTENAUKREIS

Ergänzungssatzung **„Allmend II“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

SATZUNG

zur Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Ergänzungssatzung „Allmend II“)

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.7.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) hat der Gemeinderat der Gemeinde Nordrach in der öffentlichen Sitzung am 20.10.2014 folgende Satzung zur Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen:

§ 1 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Allmend II“ wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück abgerundet: Grundstück Flst-Nr. 135.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils und der örtlichen Bauvorschriften „Allmend II“ sind in der Planzeichnung vom 21.08.2014 dargestellt. Diese ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage Nr. 1).

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung

Unterer Bezugspunkt:

Oberkante Straßenrand, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte

Oberer Bezugspunkt:

Wandhöhe (WH) = Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut: 5,5 m

Firsthöhe (FH) = oberer Abschluss der Dachhaut: 9,0 m

§ 5 Naturschutzrechtliche Regelungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich von Neubebauung auf den Ergänzungsflächen festgesetzt:

- Je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.
Hinweis: Als wasserdurchlässig gelten Befestigungen, die gemäß FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) und ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2005) eine Versickerung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar aufweisen.

§ 6 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§ 7 Hinweise

Denkmalschutz:

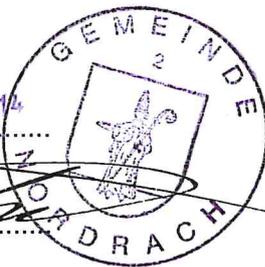
Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege, abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Abdrift von Pflanzenschutzmitteln:

Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist mit Wohnbebauung gegenüber den Ackerkulturen im Westen und Süden ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel (= 6,7 m) reduziert werden kann.

Nordrach, den 21. OKTOBER 2014


.....
Carsten Erhardt
Bürgermeister



Begründung

Teil 1 Einleitung

1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Änderung

Die Bebauung „Allmend“ ist planungsrechtlich als Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft. Im südwestlichen Teilbereich besteht die Absicht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Fläche befindet sich außerhalb des Innenbereichs, ist aber durch die Straße ‚Allmend‘ bereits erschlossen und durch die Bebauung des Ortsteils geprägt. Diese Teilfläche soll nun in einer Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb eines bereits bebauten Bereichs zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und bereits erschlossene Flächen baulich nutzen zu können.

1.2 Art der Satzung

Aufgestellt wird eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB:

Die Ergänzungssatzung wird erlassen, um eine kleinere Außenbereichsfläche in den Innenbereich einzubeziehen. Einzelne Außenbereichsflächen können in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Zu beachten ist, dass nur kleinere Flächen zum Innenbereich erklärt werden können, nicht Flächen von der Größe eines Baugebietes.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung gilt nach Inkrafttreten die Vorgabe des § 34 BauGB. Das bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dieses Einfügungsgebot umfasst jedoch nicht die Zulässigkeit von Dachformen.

1.3 Verfahrensart

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind in § 34 (5) BauGB formuliert. Demnach ist Voraussetzung, dass sie

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, begründet wird,
- Keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen sind.

Die Bebauung im Ortsteil „Allmend“ weist bereits eine geordnete Struktur auf und die Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 135 stellt eine Abrundung des südwestlichen Ortsteils dar, so dass der Erlass der Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht ermöglicht. Vielmehr dient die Außenbereichssatzung der Möglichkeit, Wohngebäude zu errichten.

FFH- oder Vogelschutzgebiet sind von der Außenbereichssatzung nicht betroffen.

Somit sind die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfüllt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 12.05.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Allmend II“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 16.05.2014 bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Satzung wurde am 12.05.2014 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 34 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde vom 26.05.2014 bis zum 25.06.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 16.05.2014 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.05.2014 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 20.10.2014 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Ergänzungssatzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Ergänzungssatzung wurde nach der öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert:

1. Maß der baulichen Nutzung
2. Kennzeichnung von Flächen mit Einwirkungen von Pflanzenschutzmitteln

Zu einer erneuten Auslegung bestand jedoch kein Anlass, weil die vorgenommenen Änderungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen bringen. Die Ergänzungssatzung wurde nur in Punkten geändert, zu denen die betroffenen Bürger sowie Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die auf ausdrücklichen Vorschlag Betroffener beruhen und auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren (1.) bzw. nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten (2.).

2 Ziele und Zwecke der Satzung

2.1 Ziele und Zwecke

Planziel der Ergänzungssatzung ist

- die Einbeziehung des bislang als Außenbereichsfläche eingestuften Grundstücks Flst-Nr. 135 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

2.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Bebauung „Allmend“ ist bereits planungsrechtlich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft. Der Erlass der Ergänzungssatzung ist erforderlich, um ein bereits erschlossenes Grundstück einer Bebauung zuführen zu können.

3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung wird das unbebaute Grundstück Flst-Nr. 135 in den Innenbereich einbezogen.

Der Planbereich bildet den südwestlichen Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Allmend“. Durch diese Bebauung wird der Bereich des einbezogenen Grundstücks bereits geprägt. Mit der Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Ortsteils begünstigt.

Mit der Aufstellung der Ergänzungssatzung können außerdem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung eines verkehrlich bereits erschlossenen Grundstücks geschaffen und dringend benötigter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Das Grundstück Flst-Nr. 135 wird landwirtschaftlich (Acker) genutzt. Obstbäume oder Reben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem westlich des Plangebiets angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 132 wird der Anbau von Heidelbeeren betrieben.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die in der Ergänzungssatzung „Allmend II“ zulässigen Baumöglichkeiten somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.



Abbildung 1 – Luftbild des Planbereichs

4 Flächennutzungsplan

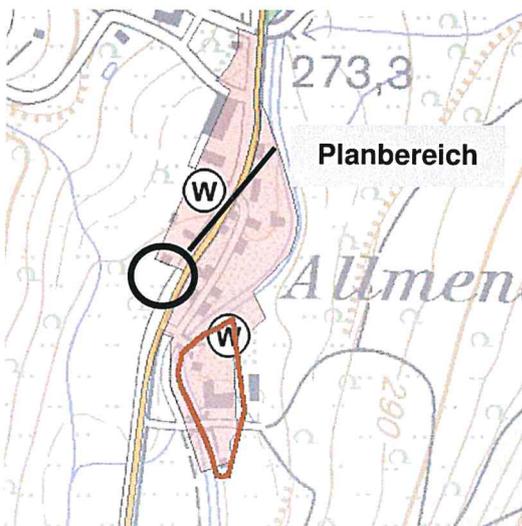


Abbildung 2 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Ortsteil „Allmend“ ist als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Ergänzungssatzung wird ein Grundstück auf der anderen Seite einer einseitig bebauten Straße in den Innenbereich einbezogen. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung entspricht daher einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, auch wenn diese von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht.

Für die Ergänzungssatzung ist keine Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich.

Teil 2 Planungsbericht

5 Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Bebauung

Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist § 34 BauGB anzuwenden. Ein Vorhaben ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden wird zusätzlich die maximale Höhe baulicher Anlagen aufgenommen. Mit dieser Festsetzung wird eine zu starke Beeinträchtigung des nördlich angrenzenden Wohngebäudes vermieden.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Straße ‚Allmend‘ bereits erschlossen, neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

5.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist im Westen und Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen werden hierbei im Süden als Acker, im Westen für den Anbau von Heidelbeeren genutzt. Aufgrund dieser Nachbarschaft zu ackerbaulichen Flächen, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen. Um darüber hinaus emissionsbedingter Konflikte gegenüber dem Anbau von Heidelbeeren durch Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln zu verhindern, sind bei der Bebauung der Baugrundstücke entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist mit Wohnbebauung auf den Baugrundstücken gegenüber den Ackerkulturen im Westen und Süden ein Abstand von 10 m einzuhalten. Durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke kann dieser Abstand auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden. Dieser Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten.

In der Ergänzungssatzung wird dieser Immissionsschutzstreifen jedoch nicht festgesetzt, sondern der vom Eintrag von Pflanzenschutzmitteln betroffene Bereich gekennzeichnet. Eine Bebauung der Grundstücke ist grundsätzlich möglich. Die Realisierung des Immissionsschutzes kann im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Hierzu kommen insbesondere die beiden o. a. Möglichkeiten in Betracht.

5.3 Umweltbelange

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Ergänzungssatzung „Allmend II“ kann der Eingriff in die Schutzgüter als relativ gering bezeichnet werden. Durch die Ergänzungssatzung werden keine Eingriffe gestattet, die nicht ausgeglichen werden können.

Bei der noch unbebauten Ergänzungsfläche handelt es sich um eine Ackerfläche.

Der Eigentümer des Baugrundstücks ist nach Durchführung der Maßnahme (Bebauung) verpflichtet anhand seiner Eingriffsfläche entsprechend Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück durchzuführen.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Baugrundstücken im Planbereich vorgesehen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Hofeinfahrten und Gartenterrassen.
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen, vorzugsweise Obstbäume sowie Hecken und Sträuchern.

Als Berechnungsgrundlage dienen:

Ausgleichsmaßnahme	entspricht einer Ausgleichsfläche von
1 großkroniger Laubbaum	35 m ²
1 mittelkroniger Laubbaum	} 25 m ²
1 Hochstamm-Obstbaum	
1 kleinkroniger Laubbaum	20 m ²
1 lfm Hecke (einreihig)	3 m ²

Eingriffsfläche:

Bei der geplanten Wohnbebauung kann von ca. 150 m² Eingriffsfläche ausgegangen werden.

Dies würde zum Beispiel folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen:

Hecke 25 lfm	75 m ²
Obstbaum 3 Stk.	<u>75 m²</u>
Gesamtfläche	150 m ²

Auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes verzichtet.

6 **Auswirkungen**

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Abrundung des Ortsteils „Allmend“ nach Südwesten ermöglicht.

Ein bereits erschlossenes Grundstück kann der Bebauung zugeführt werden.

7 **Maßnahmen zur Verwirklichung**

7.1 **Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen der Ergänzungssatzung werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

7.2 **Erschließung**

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

7.3 **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist teilweise bereits an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Sofern im Plangebiet zwei Gebäude erstellt werden, muss eine neue Schmutzwasser-Anschlussleitung im Straßenbereich K 5354 (Straßenkreuzung) gebaut werden. Mit dem Vorhabenträger wird die Übernahme dieser Aufwendungen vereinbart, so dass durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung auf die Gemeinde keine zusätzlichen öffentlichen Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung zukommen.

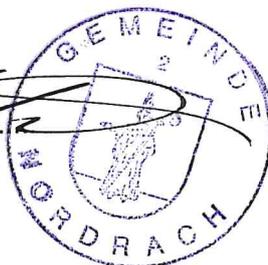
7.4 **Planungsrecht**

Vorgesehen ist, die Ergänzungssatzung bis Ende des Jahres 2014 zur Rechtskraft zu bringen.

Nordrach, den **21. OKTOBER 2014**



Carsten Erhardt
Bürgermeister



Lauf, den 20.10.2014 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser 