Bürgermeisteramt Hilzingen
Landkreis Konstanz

GEMEINDERATSVORLAGE

zu TOP (4) der öffentlichen		**Amt**	Ortsbauamt / 28
zu TOP ( ) der nichtöffentlichen		**Aktenzeichen:**	621.41 - Mü
Sitzung am:	07. Februar 2017	**Datum:**	30.01.2017

Tagesordnungspunkt: **Ergänzungsatzung und Örtliche Bauvorschriften "Twielfeld 7", Gemarkung Hilzingen**
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen
b) Satzungsbeschluss

In der öffentlichen Sitzung des Technischen und Umweltausschusses am 24. Januar 2017 wurden die während der öffentlichen Auslegung vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 eingegangenen Stellungnahmen zur Ergänzungsatzung „Twielfeld 7" vorberaten. Die Stellungnahmen wurden entsprechend der beigefügten Tabelle abgewogen.

Der TUA hat den nachfolgenden Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst:

Beschlussantrag

- Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf der Ergänzungssatzung abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung berücksichtigt.
- Die Ergänzungssatzung "Twielfeld 7", Gemarkung Hilzingen, wird in der Fassung vom 11.10.2016 nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.
- Die zusammen mit der Ergänzungssatzung "Twielfeld 7", Gemarkung Hilzingen, aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 11.10.2016 nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Denzel
Sachgebietsleiter Bauverwaltung

Ergänzungssatzung „Twielfeld 7“, Gemarkung Hilzingen

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Offenlage)
Eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 07. November bis 09. Dezember 2016 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden per E-Mail am 27. Oktober 2016 über die öffentliche Auslegung informiert. Den TÖB wurde eine Internetadresse mitgeteilt, unter der sie die Unterlagen zur Ergänzungssatzung herunterladen konnten.

Regierungspräsidium Freiburg , Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, 31.10.2016	**Abwägungsvorschlag**
Das Reg. Präs. Freiburg hat keine Anregungen zur oben genannten Ergänzungssatzung.	Kenntnisnahme
Unitymedia BW GmbH, 01.11.2016	**Abwägungsvorschlag**
Die Unitymedia BW GmbH hat keine Anregungen zur oben genannten Ergänzungssatzung.	Kenntnisnahme
Polizeipräsidium Konstanz, 09.11.2016	**Abwägungsvorschlag**
Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken zur oben genannten Ergänzungsatzung.	Kenntnisnahme
Stadt Engen, 14.11.2016	**Abwägungsvorschlag**
Die Stadt Engen hat keine Anregungen zur oben genannten Ergänzungssatzung. Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt.	Kenntnisnahme
Stadt Singen, 17.11.2016	**Abwägungsvorschlag**
Die Stadt Singen hat keine Anregungen zur oben genannten Ergänzungssatzung.	Kenntnisnahme

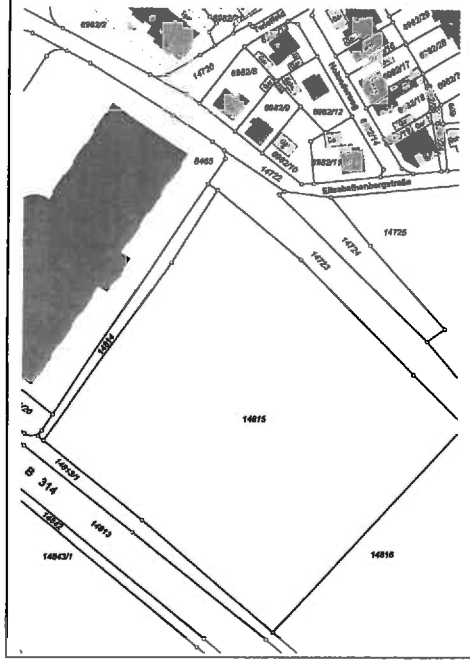
Thüga Energienetze GmbH, 15.11.2016	**Abwägungsvorschlag**
Die Thüga Energienetze GmbH hat keine Einwände zur oben genannten Ergänzungssatzung. Die geplante Betriebsleiterwohnung bzw. die Wohnung für Bereitschaftspersonal kann bei Bedarf mit Erdgas versorgt werden.	Kenntnisnahme
ED Netze, 24.11.2016	**Abwägungsvorschlag**
Die ED Netze hat keine Einwände zur oben genannten Ergänzungssatzung.	Kenntnisnahme
Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, 02.12.2016	**Abwägungsvorschlag**
Wir haben keine Bedenken und Anregungen. Begründung : Der ansässige Indoor-Familienpark benötigt für das Bereitschaftspersonal Wohnraum. Durch die Ergänzungssatzung werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um diesen bereitstellen zu können. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 BauGB, d. h. das Planvorhaben wird an den Gegebenheiten des Standortumfeldes ausgerichtet. Dieses Standortumfeld ist im Planbereich durch die vorhandene Siedlungsstruktur geprägt. Entsprechend fügt sich das geplante Wohnbauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Insgesamt kann nach der Prüfung der Unterlagen festgestellt werden, dass wirtschaftliche Belange nicht negativ berührt werden.	Kenntnisnahme
Gemeinde Rielasingen-Worblingen, 06.12.2016	**Abwägungsvorschlag**
Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat keine Anregungen zur oben genannten Ergänzungssatzung.	Kenntnisnahme

Landratsamt Konstanz, 09.12.2016	Abwägungsvorschlag
Bauplanungs- und Bauordnungsrecht: Wir weisen darauf hin, dass im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine Wohnbebauung nur unter Einhaltung der Sportanlagenlärmschutzverordnung zulässig ist.	Die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung richten sich nach Gebietstypen, so dass je nach Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet unterschiedliche Richtwerte anzusetzen sind. Der Nachweis über die Einhaltung ist gegebenenfalls im Rahmen des Bauantrags zu führen.
Forstverwaltung: Es sind keine Waldflächen oder Abstände zu Waldflächen betroffen. Das Kreisforstamt hat keine Bedenken oder Anregungen zu dem vorgelegten Plan.	Kenntnisnahme
Abfallrecht und Gewerbeaufsicht Nach Einsichtnahme in den o. g. Bebauungsplan ergeben sich dazu von hier aus keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
Kreisarchäologie: Es bestehen keine Bedenken. Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde in den textlichen Festlegungen zum o. g. Bebauungsplan ist korrekt.	Kenntnisnahme
Landwirtschaft: Wir weisen darauf hin, dass die an das Plangebiet angrenzende Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Die unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung entstehenden Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.	Ein entsprechender Passus ist bereits in der Begründung *Ziffer 1. Allgemeines – Landwirtschaft* aufgenommen

Naturschutz:	
Unter der Voraussetzung, dass die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Büros „Freiraumplanung“, vom 11.10.2016, beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden, bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Aufstellung der o.a. Ergänzungssatzung.	Kenntnisnahme
Die Gemeinde Hilzingen plant für den Ortsteil Twielfeld die Aufstellung einer Ergänzungssatzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand und unmittelbar angrenzend an der bestehenden Bebauung Twielfelds, im Außenbereich. Im Süden und Osten grenzt die freie Landschaft an den Geltungsbereich der Ergänzungsatzung an. An der südlichen Grenze des o.a. Flurstücks beginnt der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Hegau“.	Kenntnisnahme
Mit den Anhörungsunterlagen wurde der Unteren Naturschutzbehörde die o.a. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden beschrieben und bewertet. Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich bzw. zur Kompensation werden aufgezeigt.	Kenntnisnahme
Beeinträchtigungen	
Schutzgut „Boden“:	
Auf einer Fläche von 218 m² findet eine Vollversiegelung statt, diese Beeinträchtigungen sind erheblich. Die übrige Fläche mit 146 m² wird als Hausgarten genutzt und somit nicht beeinträchtigt. Bei der Tabelle zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist ein Fehler aufgetreten. Der Kompensationsbedarf für den Boden liegt bei 774 ÖP (1358 – 584) anstatt bei 190 ÖP. Wir bitten dies zu berücksichtigen.	Der erhöhte Kompensationsbedarf ist durch die geplante Maßnahme abgedeckt, darüberhinausgehende Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. **Beschlussvorschlag:** Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst.

Schutzgut „Flora und Fauna“:	
Die Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut im Bereich der Vollversiegelung ebenfalls erheblich. Die Bilanz ermittelt ein Kompensationsdefizit von 756 ÖP.	Kenntnisnahme
Schutzgut „Landschaftsbild“:	
Die Beeinträchtigungen werden verbal beschrieben und als erheblich eingestuft. Die Lage des neuen Gebäudes ist exponiert und weit einsehbar.	Kenntnisnahme
<u>Ausgleich bzw. Kompensation</u>	
Die ermittelten Defizite in den oben genannten Schutzgütern können auf dem Flurstück nicht ausgeglichen werden. Sie werden schutzgutübergreifend mit einer Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Hilzingen kompensiert. Als Kompensationsmaßnahme wird die Errichtung einer Storchenplattform in Duchtlingen herangezogen. Diese Plattform wurde bereits im Februar 2016 errichtet und im März 2016 von einem Weißstorchpaar angenommen.	Kenntnisnahme
Diese Kompensationsmaßnahme kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ sowie „Flora und Fauna“ anerkannt werden.	Kenntnisnahme
Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die Festlegung einer Gartenfläche als Übergang zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ sowie von Trockenmauern zur Hangsicherung und durch die Pflanzung eines großkronigen Baumes an der Nordostgrenze des Flurstücks ausgeglichen.	Kenntnisnahme Bei dem festgesetzten Pflanzgebot (PFG1) handelt es sich um einen Hochstamm zweiter Ordnung.
<u>Artenschutz</u>	
Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Vorbelastungen auf der überplanten Fläche ist laut der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nicht mit dem	Kenntnisnahme

Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Hinweise: - Da die Ergänzungssatzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss dieser angepasst werden. - Die Ökokontomaßnahme (Errichtung einer Storchenplattform), welche der Ergänzungssatzung als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet ist, muss aus dem Ökokonto der Gemeinde ausgetragen bzw. ausgebucht werden.	Mit E-Mail vom 18. Januar 2017 teilte das Landratsamt Konstanz, Amt für Baurecht und Umwelt, Referat Baurecht, der Gemeinde Hilzingen mit, dass vorliegend keine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, und dass somit der Hinweis des Sachbereichs Naturschutz in der Stellungnahme vom 09.12.2016 unbeachtlich ist. Das Ausbuchen aus dem Ökokonto erfolgt mit Satzungsbeschluss.
Straßenverkehrsamt: Der o. g. Bebauungsplan liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Hilzingen, eine Stellungnahme von unserer Seite ist daher nicht notwendig.	Kenntnisnahme
Wasserwirtschaft und Bodenschutz: Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Abwassertechnik, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Bodenschutz, Oberirdische Gewässer Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen. Altlasten Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt.	Kenntnisnahme

Vermessung: Keine Einwände gegen die Planung.  	Kenntnisnahme

Hilzingen, 30.01.2017

Denzel
Sachgebietsleiter Bauverwaltung

Satzung

zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Twielfeld, Gemarkung Hilzingen

- Ergänzungssatzung "Twielfeld 7" -

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i.V.m. § 74 der Landesbauordnung (LBO) und § 4 der Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen in öffentlicher Sitzung am 7. Februar 2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Twielfeld werden festgelegt.

§ 2
Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Twielfeld wird durch das folgende Außenbereichsgrundstück abgerundet: Flst.Nr. 14723 (Teil).

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Twielfeld sind im Lageplan vom 7. Februar 2017 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§ 4
Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden aufgrund von § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB die in den textlichen Festsetzungen vom 7. Februar 2017 festgelegten planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen. Die textlichen Festsetzungen vom 7. Februar 2017 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 5
Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im Geltungsbereich dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften zusammen mit dieser Satzung festgesetzt. Die Örtlichen Bauvorschriften vom 7. Februar 2017 sind Bestandteil dieser Satzung.

ENTWURF

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 7

In-Kraft-Treten

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

Hilzingen, den 7. Februar 2017

Rupert Metzler
Bürgermeister

ENTWURF