

VERMESSUNGSBÜRO
 Hansjörg und Michael LUDIN
 Örtliche Behörden, Vermessungsämter
 Elisabethstraße 2
 Tel. 07732 / 9529 - 0
 Fax 07732 / 9529 - 29
78315 Radolfzell
www.ludin-vermessung.de
info@ludin-vermessung.de

LUDIN
 Vermessungsbüro

Gemarkung: Aach
 Maßstab 1: 500
 Flächen wurden auf die
 Flächenmittelpunkte
 Buchfläche abgeglüht
 Bearbeitung: Kup

18.10.2016
 4093
 AACH
 18.10.2016

GERIET: Radolfzell, den 06.07.2016
 Flächenmittlung für Erschließungsbeiträge
 Bearbeitung: Kup





Stadt Aach
Landkreis Konstanz

Satzung
zur Festsetzung der Grenzen und zur Abrundung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils Oberer Hofweg
(Klarstellungs- und Abrundungssatzung)

Aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 und § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015, hat der Gemeinderat der Stadt Aach am 18.07.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

(Klarstellung)

Die an die Straße „Oberer Hofweg“ angrenzenden Grundstücke Flst.Nr. 174/2, 174/3, 774/1, 775/4, 775/3, 776/1, 778/1, 779/1, 780/1, 781/3, 781/4 und 784 gehören zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

§ 2

(Abrundung)

Die im Lageplan vom 06.07.2016 grün markierten Flächen inklusive Gebäudebestand der Grundstücke Flst.Nr. 766, 765/1, 763, 758/1, 173/18, 173/28, 173/29, 173/30, 173/31, 173/32, 173/33 und 785 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 3

(Prüfung der Umweltbelange)

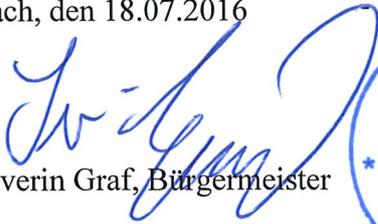
Bei genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben, die über den baulichen Bestand des Satzungsbeschlusses vom 18.07.2016 hinausgehen, sind eine Eingriffsbilanzierung sowie gegebenenfalls erforderliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.

§ 4

(Inkrafttreten)

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aach, den 18.07.2016


Severin Graf, Bürgermeister



Hinweis:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Aach geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Hinweise zum Satzungsgebiet:

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.
2. Das Plangebiet liegt teilweise (Flst.-Nrn. 785, 781/4, 781/3, 780/1, 779/1, 778/1, 776/1, 775/3 und 775/4) an der Außenstrecke der L 194. An Außenstrecken von Landesstraße besteht nach § 22 Abs. 1 Nr. 1a Straßengesetz BW (StrG) eine 20 m Anbauverbotszone, gemessen vom äußersten bestehenden, befestigten Fahrbahnrand. Diese Anbauverbotszone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmen vom Anbauverbot sind mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Neubauleitung Singen, hat mit Schreiben vom 18.03.2016 mitgeteilt, dass für die Grundstücke Flst.Nr. 774/1, 775/4 und 784 eine Ausnahme vom Anbauverbot zugelassen wird.
3. Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb der geschlossenen Ortslage sind Sondernutzungen (§§ 18 Abs. 1 und 16 StrG) und bedürfen der Sondernutzungserlaubnis. Auf Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis besteht kein Anspruch, da klassifizierte Straßen außerhalb des Erschließungsbereiches nicht zur Erschließung von Grundstücken herangezogen werden können. Im Bereich zwischen Ortsdurchfahrtsgrenze und Einmündung Oberer Hofweg darf nicht auf die Straße L 194 (ehemals B 31) ein- oder ausgefahren werden. Die außerhalb des straßenrechtlichen Erschließungsbereichs liegenden Grundstücke müssen aus fachlicher Sicht über den Oberen Hofweg voll erschlossen werden. Bauliche Eingriffe in die Landesstraße werden nicht gestattet.

Aach, den 18.07.2016

Severin Graf, Bürgermeister



Begründung
zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung Oberer Hofweg

Ausgangslage und Planungsziel:

Die an die Straße „Oberer Hofweg“ angrenzenden Grundstücke sind Ortsrandlage. Der gesamte Bereich gehört nicht zum Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Folglich gehören die Flächen bauplanungsrechtlich entweder zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil § 34 BauGB (Innenbereich) oder zum Außenbereich gem. § 35 BauGB. An der Straße liegen Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die bereits vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes am 30.06.1961 vorhanden waren, Wohngebäude die in den 1990er-Jahren entstanden sind und unbebaute Grundstücke. Bei solchen nicht überplanten Ortsrandlagen ist die exakte Abgrenzung von Innen- und Außenbereich oftmals nicht ohne weiteres erkennbar. Deshalb soll mit der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Rechtssicherheit geschaffen werden für Grundstückseigentümer, Gemeinde, Baurechtsbehörde usw. Mit der Satzung wird ein in sich geschlossener und einheitlicher Ortsrand geschaffen.

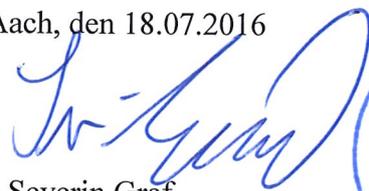
Abrundung:

Für die Grundstücke auf der Nordseite der Straße und für das den westlichen Abschluss bildende Grundstück Flst.Nr. 785 auf der Südseite soll eine Abrundung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 stattfinden. Hier haben wir vom Vermessungsbüro Ludin einen Entwurf für eine sinnvolle Abgrenzung fertigen lassen. Der Entwurf ist mit dem Landratsamt Konstanz abgestimmt. Die im Plan grün markierten Flächen inklusive Gebäude (grau markiert) werden als Innenbereich definiert und die blauen Grundstücksteile sind Außenbereich. Die Grenze orientiert sich an der Grundstücksgrenze der Wirtschaftsgebäude Haus Nr. 4 (Flst.Nr. 763), an der nördlichen Gebäudeecke der Reihenhäuser, an der Einmündung der Gemeindestraße Oberer Hofweg (Flst.Nr. 772/1) und dem Gebäudebestand des ehemaligen Cafe „Hegaublick“ (Flst.Nr. 785). Die Gemeindestraße Oberer Hofweg wird auf der vollen Länge in den Innenbereich einbezogen. Diese Abgrenzung ist städtebaulich geordnet und steht auch im Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Sie ist auch von den tatsächlichen Verhältnissen her gesehen sinnvoll. Mit dieser Abgrenzung wird den Bestandsgebäuden noch eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt. Gleichzeitig wird aber eine städtebaulich nicht erwünschte Bebauung in der zweiten Reihe verhindert. Auch in den Augen eines „normalverständigen Dritten“ wäre diese Abgrenzung logisch, da sie sich an der jetzt tatsächlich vorhandenen Bebauung orientiert.

Klarstellung:

Für die an der Straßen-Südseite gelegenen Grundstücke Flst.Nr. 784 bis 174/2 (von West nach Ost) wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 klargestellt, dass sie zum Innenbereich gehören. Hier bildet auch die Landstraße L 194 (ehemalige Bundesstraße B 31) eine natürliche Zäsur. Diese Grundstücke liegen teilweise an der Außenstrecke der L 194. An Außenstrecken von Landesstraße besteht nach § 22 Abs. 1 Nr. 1a Straßengesetz BW (StrG) eine 20 m Anbauverbotszone. Ausnahmen vom Anbauverbot sind mit dem Regierungspräsidium Freiburg abzustimmen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Neubauleitung Singen, hat mit Schreiben vom 18.03.2016 mitgeteilt, dass für die Grundstücke Flst.Nr. 774/1, 775/4 und 784 eine Ausnahme vom Anbauverbot zugelassen wird. Unabhängig davon muss aber die Erschließung dieser Grundstücke komplett über den Oberen Hofweg erfolgen, da außerhalb der geschlossenen Ortslage keine Zufahrten auf die Landstraße möglich sind.

Aach, den 18.07.2016



Severin Graf
Bürgermeister



Stadt Aach

Klarstellungs- und Abrundungssatzung "Oberer Hofweg"

Prüfung der Umweltbelange



Landschaftspflegerische Begleitplanung

ARCUS Ing. - Büro

Stadt - + Landschaftsplanung
CAD+GIS / Bioenergienutzung

Gumpstr. 15 Tel 0771-18 59 63 57
78199 Bräunlingen arcus-ok@gmx.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Vorhaben	3
2 Vorhabensbereich	3
3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	4
3.1 Grenzen der Eingriffsbetrachtung	4
3.2 Boden	4
3.3 Wasser	5
3.4 Luft und Klima	5
3.5 Biotop und Arten	5
3.5.1 NATURA 2000	5
3.5.2 Artenschutz	6
3.5.3 Geschützte Biotop	8
3.6 Landschaftsbild	9
3.7 Erholung/ Wohnen	9
4 Fazit	10

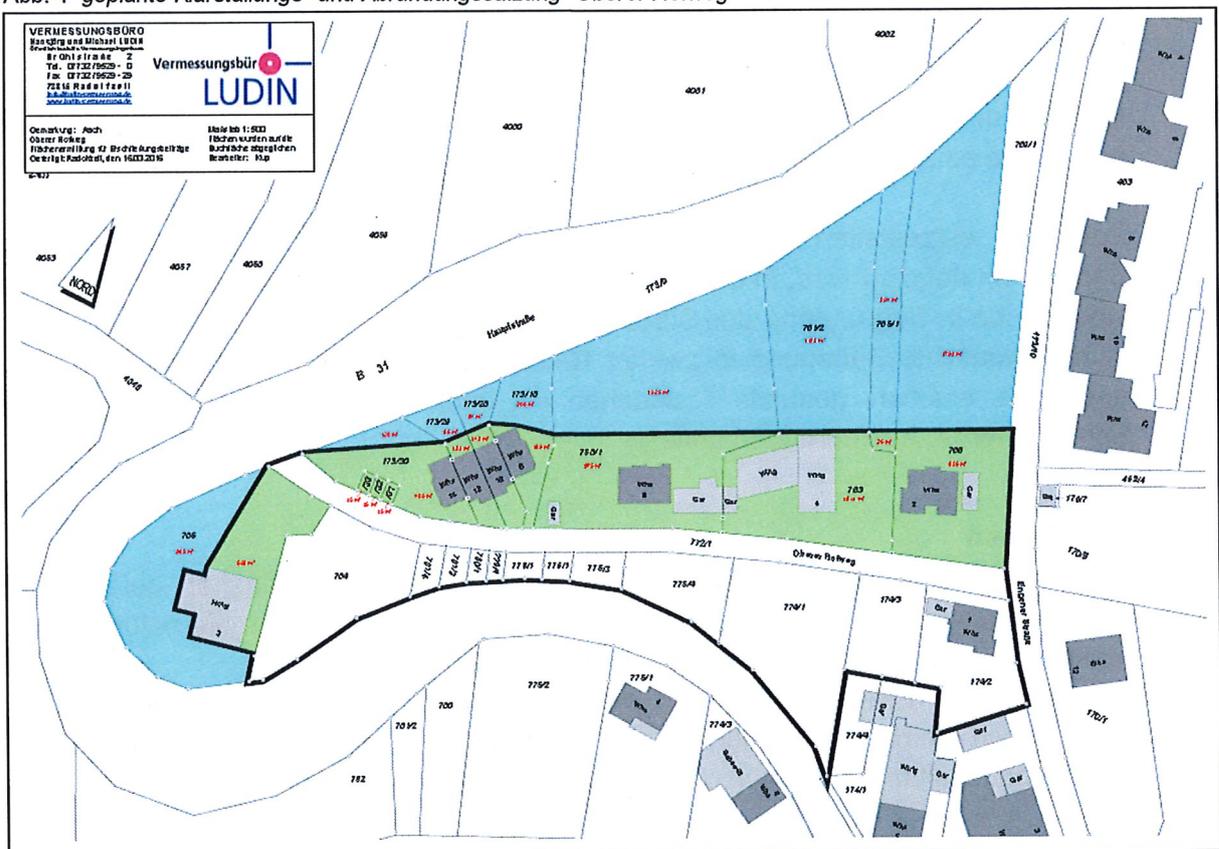
1 Vorhaben

Bei dem Bereich "oberer Hofweg" handelt es sich um eine nicht überplante Ortsrandlage mit unklarer Abgrenzung des Innen- und Außenbereichs. Zur Rechtssicherheit will die Gemeinde eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufstellen.

2 Vorhabensbereich

Die geplante Abgrenzung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung "Oberer Hofweg" ist im Lageplan schwarz umrandet. Blau unterlegt ist der zukünftige Außenbereich, grün und weiß der Innenbereich. Der Gebäudebestand ist in Wohngebäude (dunkelgrau) und Nutzgebäude (Hellgrau) dargestellt.

Abb. 1 geplante Klarstellungs- und Abrundungssatzung "Oberer Hofweg"



3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

3.1 Grenzen der Eingriffsbetrachtung

Durch die Ausweisung des Satzungsgebietes als Innenbereich ist grundsätzlich eine weitere Bebauung möglich. Allerdings möchte die Gemeinde keine Baufenster in der Satzung festsetzen, evt. Baugesuche sollen (entsprechend §34 BauGB) in Art und Umfang im Einzelfall nach der Eigenart der umgebenden Bebauung beurteilt werden.

Somit ist eine genaue Eingriffsbeurteilung bzgl. einer zukünftigen Bebauung nicht möglich, es können nur mögliche Beeinträchtigungen abgeschätzt und prinzipiell beurteilt werden. Es wird empfohlen, folgende Festsetzung in die Satzung aufzunehmen:

"Bei genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben, die über den baulichen Bestand vom Satzungsbeschluss vom hinausgehen, sind eine Eingriffsbilanzierung sowie ggf. erforderliche Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen."

Im Rahmen der vorliegenden Betrachtung der Umweltbelange werden dafür Empfehlungen für die einzelnen Schutzgüter, soweit erforderlich und möglich, dargestellt.

Positiv ist festzustellen, dass durch die Definition des Innenbereichs andererseits ein Außenbereich definiert wird, in dem zukünftige Baumaßnahmen zukünftig deutlich erschwert sind. So ist lt. Begründung der Stadt Aach Zielsetzung der Satzung, eine städtebauliche nicht erwünschte Bebauung in zweiter Reihe zum Bestand zu unterbinden. Dies sichert andererseits extensiv genutzte Freiflächen mit ihren Wertigkeiten für die verschiedenen Schutzgüter (s. Ausführungen unten).

3.2 Boden

Das Satzungsgebiet ist bereits teilweise bebaut oder als Hofflächen befestigt. Die Erschließungsstraße war bereits mit einer Spritzdecke befestigt, d.h. die natürlichen Bodenfunktionen in diesen beiden Bereichen sind bereits zerstört.

Die verbliebenen Freiflächen weisen ihre natürlichen Bodenfunktionen auf: im mittleren Wertbereich für die Funktionen Filter/ Puffer und Kulturpflanzen, die Bedeutung für den Wasserhaushalt und die natürliche Vegetation liegt im oberen Bereich.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsempfehlungen

- Minimierung der Flächenbeanspruchung und -befestigung
- Minimierung von Abgrabungen und Auffüllungen
- Wiederverwendung des Oberbodens, ggf. zur Verbesserung von Standorten mit schlechten Bodenfunktionen

3.3 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Satzungsfläche liegt in Zone IIIb des WSG TB Hintenaus, Leimgrube, bei der Mühle, Beuren a.d.A.

Minimierungs- und Ausgleichsempfehlungen

- Beachtung der Schutzvorschriften in WSG-Zone IIIb
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (soweit technisch und topografisch möglich) oder Zuleitung an nächstgelegenen Vorfluter
- wasserdurchlässige Befestigung von Hof-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen
- Regenwassernutzung durch eine Regenwassersammelanlage (Zisterne)

3.4 Luft und Klima

Aufgrund der Kleinflächigkeit und des Nutzungscharakters des Vorhabens nicht betroffen

3.5 Biotope und Arten

3.5.1 NATURA 2000

Westlich der B31 grenzt das FFH-Gebiet Nr. 8218341 "westlicher Hegau " an den Vorhabensbereich. Fließgewässer (Aach), Riede und Flachlandwiesen, die Hegauvulkane mit Felsformationen, Höhlen, Magerrasen sowie artenreichen Laub-, teils Schluchtwäldern stehen im Fokus dieses Schutzgebietes.

Keiner dieser Biotoptypen findet sich im Satzungsbereich.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und des Nutzungscharakters der Vorhabensfläche werden keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Vogelschutzgebietes erwartet.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass der Bereich für mehrere Fledermausarten (alle Anhang IV FFH-Richtlinie) als Nahrungshabitat geeignet ist (vgl. dazu unten "Artenschutz"). Vogelarten des Anhang I sind dagegen nicht zu erwarten aufgrund der geringen Habitatstruktur (neben kleinen Hausgärten im Wesentlichen geschlossener Gehölzbestand), der Kleinflächigkeit, Lage an der Bebauung (Störung, Katzen) und dem hohen Versiegelungsgrad der Randbereiche (Bebauung und B31).

3.5.2 Artenschutz

Aufgrund der Ortsbegehung und der Datenauswertung sind Vorkommen besonders und streng geschützter Arten aus der Gruppe der Vögel und Fledermäuse anzunehmen:

Fledermäuse

Auf der Grundlage des Gutachtens von Zinke 2015 im Bereich der E-Werkstraße und der Mühlhausenerstraße (Fledermauskartierung zu möglichen Standorten Seniorenheim) kann potentiell von folgenden Arten ausgegangen werden, die den Satzungsbereich als Nahrungshabitat nutzen:

- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*)
- Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhli*)

Allerdings spielt die Fläche als Nahrungshabitat aufgrund der Kleinflächigkeit und geringen Strukturierung sicherlich eine untergeordnete Rolle im Verhältnis zum deutlich höherwertigen Umfeld mit Hecken, Streuobstwiesen und Grünland. Es wird vor allem von einer gewissen Bedeutung der Fläche als Leitlinie zwischen Siedlungsquartieren und Offenland ausgegangen.

In den alten Obst-, Nuss- und Laubbäume sowie der alte Gebäudebestand nördlich des oberen Hofweges sind auch potentielle Spalten- und Gebäudequartiere denkbar.

Transitflüge weiterer Arten können nicht ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung für diese ist aber nicht zu erwarten.

Mögliche Beeinträchtigungen:

Durch zusätzliche Bebauung und Reduzierung des Gehölzbestandes kann die (eher geringe) Qualität des Nahrungshabitats verschlechtert werden. Durch Gebäudeabriss und Rodung von Habitatbäumen besteht die Gefahr einer Zerstörung von Sommerquartieren.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsempfehlungen:

- Erhalt der alten Obst-, Nuss- und Laubbäume als Habitatbäume und Leitstruktur, Ersatz bei Abgang
- Kontrolle auf Fledermausquartiere vor Abriss/ Sanierung von bestehenden Gebäuden, ggf. CEF-Maßnahmen (z.B. Fledermauskästen)
- Erhalt des sonstigen Gehölzbestandes, bei Reduzierung sollten linienförmige Strukturen als Leitbahn erhalten werden
- Naturnahe Gestaltung evt. neu entstehender Freiflächen (Erhalt Nahrungsangebot Insekten)
- Erhalt der extensiven Nutzung und des Gehölzbestandes im angrenzenden Außenbereich (Abb. 1 blaue Flächen)

Vögel

Leider liegen keine Daten über die örtliche Avifauna vor. Bei der Ortsbegehung könnten aufgrund der Wetterlage nur vereinzelte ubiquitäre Arten registriert werden.

Aufgrund der Habitatstrukturen ist von Vorkommen verbreiteter Hecken-bewohnender Vogelarten und Arten extensiver Siedlungsbereiche auszugehen. Streng geschützte oder gefährdete Arten sind wegen der Kleinflächigkeit, der für diese Arten fehlenden Strukturelemente (z.B. Baumhöhlen, erforderliche Verzahnung Gehölze-Offenland) sowie des Störungspotentials der bestehenden Bebauung und Infrastruktur nicht zu erwarten. Einzelbeobachtungen (z.B. zur Nahrungssuche) durch Einflüge aus dem hochwertigen näheren Umfeld (Streuobst, Hecken) sind denkbar.

Mögliche Beeinträchtigungen:

Reduzierung der bestehenden mittleren Habitatqualitäten durch Bebauung und Rodung von Gehölzen.

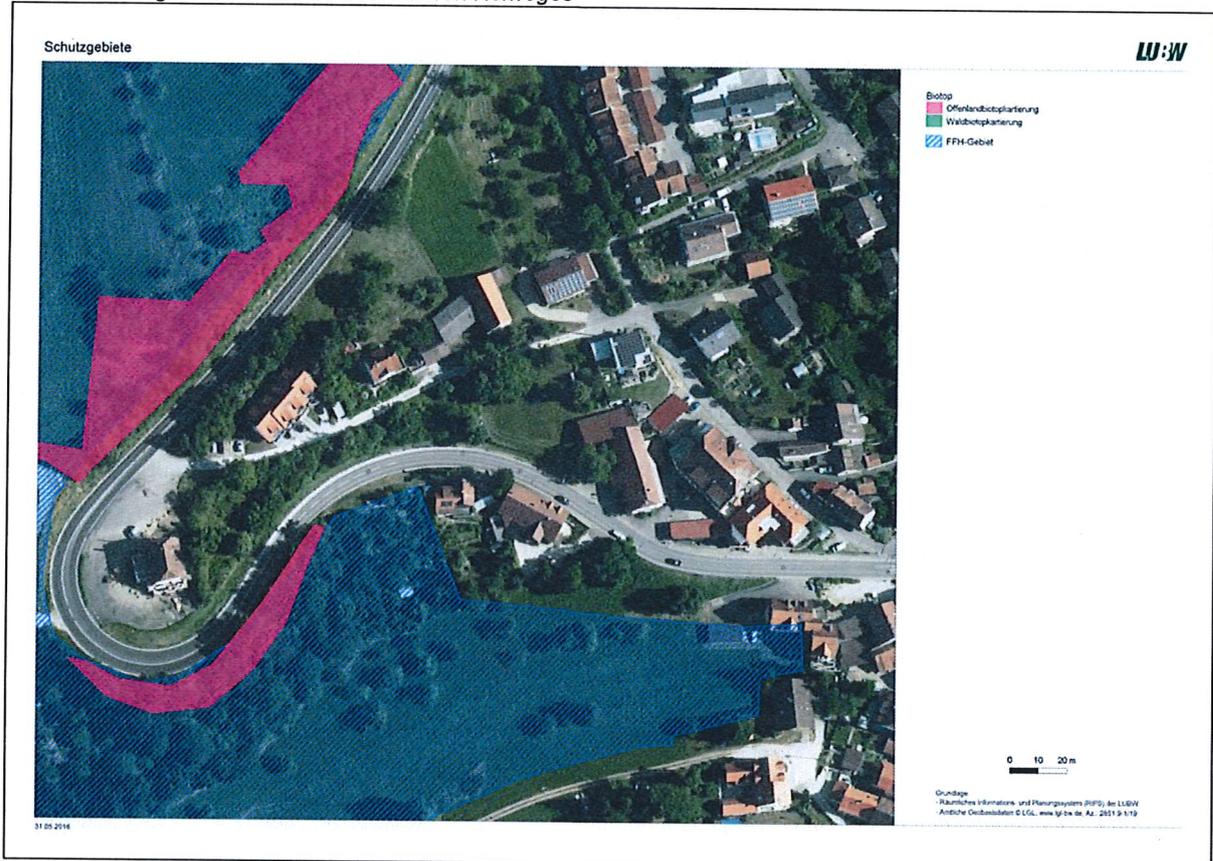
Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsempfehlungen:

- Erhalt der alten Obst-, Nuss- und Laubbäume (pot. Habitatbäume), Ersatz bei Abgang
- Erhalt des sonstigen Gehölzbestandes, bei Reduzierung sollten linienförmige Strukturen als Leitbahn sowie punktuell flächige Gehölze als Bruthabitate erhalten werden
- Naturnahe Gestaltung evt. neu entstehender Freiflächen
- Pflanzung von mittelfristig wertgebenden Einzelbäumen (Arten analog Bestand) und/ oder von Gehölzen aus standortgerechter heimischer Arten (z.B. Hartriegel, Holunder, Hasel, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Liguster)
- Erhalt der extensiven Nutzung und des Gehölzbestandes im angrenzenden Außenbereich (Abb. 1 blaue Flächen)

3.5.3 Geschützte Biotope

Kartierte Biotope nach §33 NatSchG sind von dem Vorhaben weder direkt noch indirekt betroffen (Trennung durch B31 vom Vorhabensbereich).

Abb. 2 Schutzgebiete im Umfeld des "Oberen Hofweges"



Allerdings wäre der Gehölzbestand auf der Böschung südlich des oberen Hofweges qualitativ dem geschützten Biototyp 41.10 Feldgehölz zuzurechnen. Wertgebend sind wie bereits erwähnt zudem die alten Obst-, Nuss- und Laubbäume auf der Böschung sowie im Umfeld des bestehenden Gebäudebestandes (vgl. Luftbild Abb. 2).

Von mittlerem ökologischen Wert sind das extensiv genutzte Gartengrundstück auf Flst. 784 im Osten sowie die gering genutzten Hofbereiche des nördlichen Gebäudebestandes. Die intensiv genutzten Garten-, Hof- und Grünflächen (z.B. Flst. 774/1 und 174/3: mehrfach gemähte Wiese) weisen dagegen nur einen geringeren Biotop- und Habitatwert auf.

Mögliche Beeinträchtigungen:

Durch Bebauung können alle o.g. Biototypen durch Überbauung/ Befestigung beeinträchtigt oder zerstört werden. Dadurch verringern sich die allgemeinen ökologischen Wertigkeiten der Flächen als Standorte natürlicher Vegetation und Fauna.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsempfehlungen:

- Erhalt des alten Baumbestandes bei Baumaßnahmen
- Erhalt des sonstigen Gehölzbestandes, bei Reduzierung sollten linienförmige Strukturen als Leitbahn erhalten werden
- Minimierung von zusätzlich überbauten/ befestigten Flächen
- Pflanzung von mittelfristig wertgebenden Einzelbäumen (Arten analog Bestand) und/ oder von Gehölzen aus standortgerechter heimischer Arten (z.B. Hartriegel, Holunder, Hasel, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Liguster)
- Extensive Nutzung von Freiflächen

3.6 Landschaftsbild

Der Satzungsbereich stellt sich kartografisch zwar als vorspringende "Nase" dar, aufgrund der Topografie (nur die Böschung und das ehemalige Gasthaus in der Kurve direkt einsehbar) kann er aber noch zum Ortsbild gehörend angesehen werden, zumal die B31 einen technische und optische Grenze des Ortes an dieser Stelle bildet.

Mögliche Beeinträchtigungen:

Eine Bebauung der Böschung südlich des oberen Hofweges kann das Ortsbild beeinträchtigen - je nach Art und Maß der Bebauung sowie Entfernung des Gehölzbewuchses.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsempfehlungen:

- Keine Bebauung der Flst. 775/3, 776/1, 778/1, 779/1, 780/1, 781/3 und 781/4, da gut einsehbar und mit hohen Eingriffen in Böschung mit entsprechenden Auswirkungen auf Ortsbild verbunden
- Mögliche Bebauung auf Flst. 784 und 775/4 in Baumbestand integrieren (= Einbindung)
- Grundsätzlich standortangepaßte Art und Abmessungen der Bebauung
- Einbindung der Gebäude durch Einzelbäume und Gehölzpflanzungen

3.7 Erholung/ Wohnen

Aufgrund Eingliederung in bestehende Bebauung und Nutzungscharakter nicht betroffen.

4 Fazit

Zur städtebaulichen Lenkung soll im Bereich des "Oberen Hofweges" eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung erstellt werden. Durch die Definition des Satzungsbereich als Innenbereich ist eine zusätzliche Bebauung rechtlich möglich. Allerdings wird im Rahmen der Satzung der Umfang dieser zusätzlichen Bebauung nicht definiert, sodass der konkrete Eingriff im Rahmen der zukünftigen Bauvorhaben geprüft werden muss.

Potentiell betroffen sind die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsempfehlungen ist davon auszugehen, dass die möglichen Eingriffe ausgeglichen werden können.