

S A T Z U N G

zur Festlegung eines bebauten Gebietes im Außenbereich als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Aufgrund des § 34 IV Nr. 2 des BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253), in Verbindung mit § 4 der GemO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (Gesetzblatt Seite 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (Gesetzblatt Seite 161), hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf am 12.01.1993 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Das bebaute Gebiet "Äckerle", das im Außenbereich liegt, wird als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 I BauGB festgelegt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

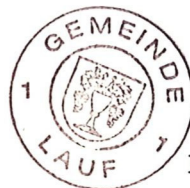
Der Geltungsbereich umfaßt folgende Grundstücke: Flst. Nr. 1219 (teilweise), 1219/2, 1225/3, 1225/4, 1225 (teilweise), 1225/10 (teilweise), 1225/12 (teilweise), 1226, 1226/1, 1227 (teilweise), 1228 (teilweise), 1228/1, 1229 (teilweise), 1230, 1231, 1232 (teilweise), 1232/1, 1232/2, 1233, 1235 (teilweise), 1247 (teilweise), und 1251 (teilweise). Die Grenzen dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils "Äckerle" werden in dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Lageplan vom 02.09.1992 dargestellt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Lauf, 12.01.1993



(Horeth)

Bürgermeister

Stand: 14.01.2016

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf
ORTENAUKREIS

**Ergänzungssatzung und
Örtliche Bauvorschriften
„Äckerle“**

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Satzung

der Gemeinde Lauf über

A) die Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Ergänzungssatzung „Äckerle“)

B) die Örtlichen Bauvorschriften „Äckerle“

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf in der öffentlichen Sitzung am 02.02.2016 folgende Satzung zur Einbeziehung von im Außenbereich liegenden Grundstücken in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschlossen:

§ 1

Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil „Äckerle“ wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück (Teil) abgerundet:
Grundstück Flst-Nr. 1236 (Teil)

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Äckerle“ sind in der Planzeichnung vom 14.01.2016 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:

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 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 versickerungsfähigem Aufbau zulässig.

§ 6

Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, werden nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Dachgestaltung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad zulässig

Es sind nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dachdeckung, ist nicht zulässig.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8

In-Kraft-Treten

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

§ 9 **Hinweise**

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ..) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Um den Verbotstatbestand der Tötung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, sollten Gehölzentnahmen und Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden.

Lauf, **25. Feb. 2016**

.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister

Begründung zur Ergänzungssatzung „Äckerle“

Kap. 1 Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Ortsteil „Äckerle“ ist planungsrechtlich als Ortsteil gemäß § 34 BauGB eingestuft. Hierzu wurde am 12.01.1993 eine Entwicklungssatzung für den Ortsteil „Äckerle“ erlassen.

Östlich der Straße ‚Äckerle‘ besteht die Absicht, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Fläche befindet sich angrenzend an den Innenbereich und ist bereits durch die Straße ‚Äckerle‘ erschlossen. Durch die umgebende Bebauung des Ortsteils ist der Planbereich geprägt. Für eine Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 1236 soll die Ergänzungssatzung „Äckerle“ aufgestellt werden.

1.2 Art der Satzung

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. Aufgestellt wird deshalb eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 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 einfügen und die Erschließung gesichert ist. Dieses Einfügungsgebot umfasst jedoch nicht die Zulässigkeit von Dachformen. Insbesondere wenn bestimmte Dachformen zugelassen werden sollen, ist zusätzlich der Erlass Örtlicher Bauvorschriften erforderlich.

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 Abs. 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 „Äckerle“ weist bereits eine geordnete Struktur auf und die Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 1236 (Teil) stellt eine Abrundung des südöstlichen Bereichs des Ortsteils dar. Der Erlass der Ergänzungssatzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Ergänzungssatzung nicht betroffen.

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 22.09.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Äckerle“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 02.10.2015 bekannt gemacht.

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

Der Entwurf der Ergänzungssatzung wurde am 22.09.2015 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 12.10.2015 bis zum 13.11.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 02.10.2015 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 30.09.2015 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 02.02.2016 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Ergänzungssatzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Kap. 2 Ziele und Zwecke | Erforderlichkeit der Planung

2.1 Ziele und Zwecke

Planziel der Ergänzungssatzung ist

- Die Einbeziehung eines bislang als Außenbereichsfläche eingestuften Teilbereichs des Grundstücks Flst-Nr. 1236 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

Zu diesem Zweck wird eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlassen.

2.2 Erforderlichkeit

2.2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Zur Abrundung des Ortsteils „Äckerle“ südöstlich der Straße „Äckerle“ ist die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung erforderlich. Darüber hinaus ist die Ergänzungssatzung erforderlich, um ein bereits erschlossenes Grundstück bebauen zu können.

2.2.2 Artenschutz

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Ergänzungssatzung wurden aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Angeregt wurde jedoch, insbesondere hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Eidechsen eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorzunehmen,

Durch das Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, Bühl, erfolgte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung eine Begehung am 22. Dezember 2015 mit folgendem Ergebnis:

- Bei der Fläche handelt es sich um eine Wiese mit zum Teil mageren Böschungen. Ein Teil der Fläche ist mit Kirsch- und Nussbäumen bepflanzt, die allerdings aufgrund ihres geringen Alters noch keine relevanten Habitatstrukturen wie Höhlen oder Totholz aufweisen. Des Weiteren befindet sich ein Holzstapel auf der Fläche, der in Verbindung mit den mageren Böschungsf lächen einen geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse aufweist.
- Diese ergab Hinweise auf das potentielle Vorkommen der Zauneidechse. Der Aufstellung der Ergänzungssatzung steht dieses potentielle Vorkommen nicht grundsätzlich entgegen, sollte aber im Rahmen einer vertiefenden Untersuchung vor einer zukünftigen Bebauung im Frühjahr/Frühsummer überprüft werden. Gegebenenfalls müssen hier weitergehende Maßnahmen zur Minderung bzw. zur Kompensation (Ersatzhabitate anlegen und vorhandene Tiere umsiedeln) getroffen werden.
- Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten vorhanden, bzw. werden erwartet. Diese Arten können im Gebiet brüten bzw. können im Verlauf des Jahres Nester in den Gehölzen anlegen. Bei Einhaltung der empfohlenen Rodungszeiten der Gehölze (Oktober bis Februar) werden für die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 ausgelöst. Ein entsprechender Hinweis wird in die Ergänzungssatzung aufgenommen. Darüber hinaus gehende Festsetzungen in der Ergänzungssatzung sind jedoch nicht erforderlich, da die Bestimmungen zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG unabhängig der Ergänzungssatzung gelten und stets im Einzelfall zu prüfen sind.

Kap. 3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich



Abbildung 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Äckerle“

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst den westlichen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1236 östlich der Straße ‚Äckerle‘ und hat eine Größe von 2.223 m².

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch das Wohngebäude ‚Äckerle Nr. 11‘,
- im Osten durch die verbleibende landwirtschaftliche Fläche,
- im Süden durch das landwirtschaftliche Grundstück Flst.-Nr. 1235 und
- im Westen durch die Straße ‚Äckerle‘.

3.2 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

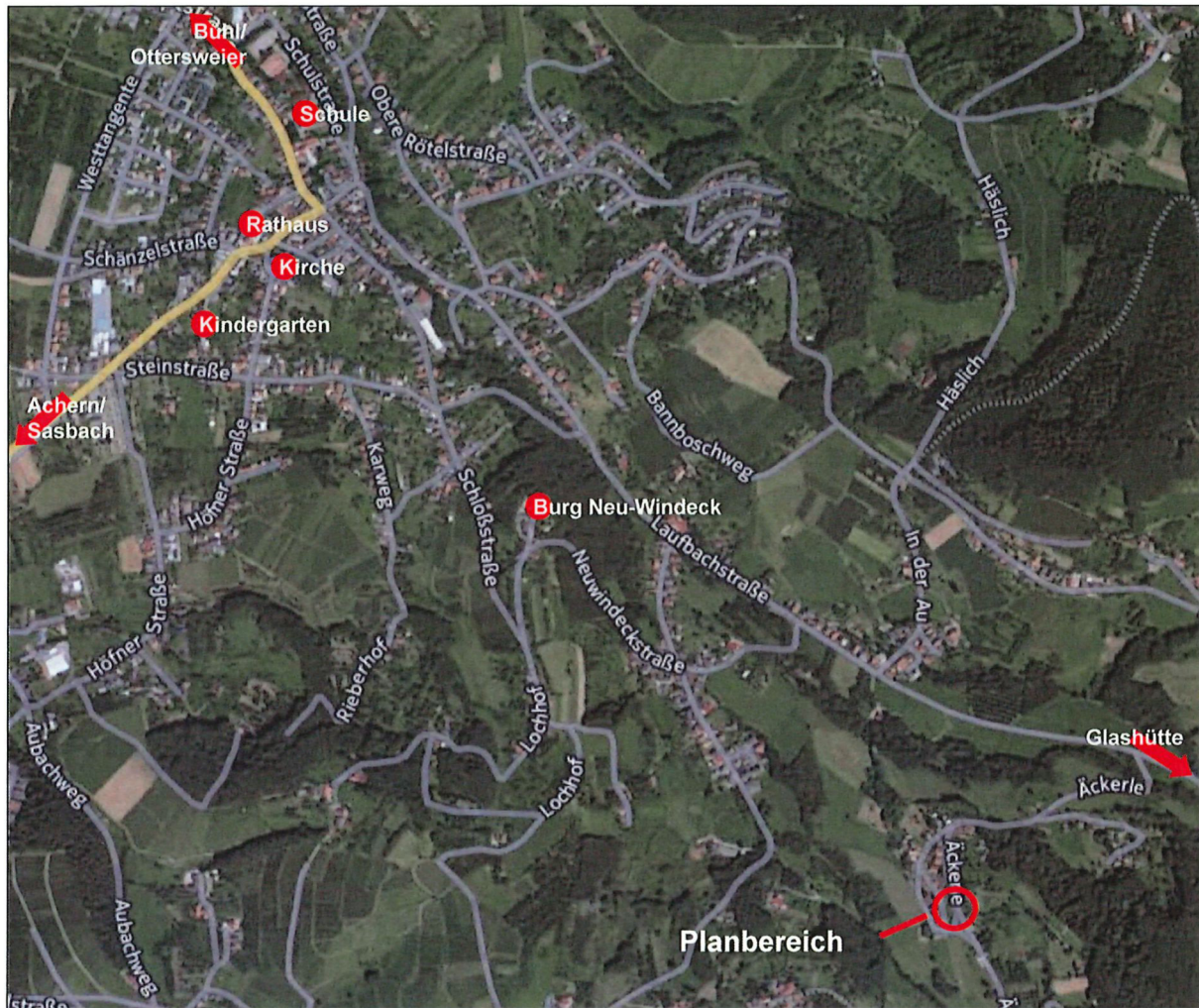


Abbildung 2: Luftbild von Lauf mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Das Plangebiet befindet sich etwa 2.000 m südöstlich des Ortskerns von Lauf und liegt östliche der Straße ‚Äckerle‘. Von zwei Seiten ist das Plangebiet bereits von bestehenden Wohngebäuden umgeben. Genutzt wird das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche.

Über die Straße ‚Äckerle‘ ist das Plangebiet bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine öffentliche Wasserversorgungsleitung liegt in der Straße ‚Äckerle‘.

Etwa 30 m westlich des Plangebiets verläuft eine öffentliche Schmutzwasserleitung mit dem Durchmesser 250 mm (DN 250). An diese Schmutzwasserleitung kann das Plangebiet angeschlossen werden. Hierzu ist die Verlegung eines neuen Schmutzwasserkanals mit einer Länge von etwa 50 m erforderlich.

Geprüft wird im weiteren Verfahren die Ableitung des Regenwassers.

Das Grundstück im Plangebiet ist in privatem Eigentum.

Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest um etwa 15 m ab. Im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden, dass Hangdruckwasser auftreten oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können.

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das direkt südlich angrenzende Grundstück sowie das Restgrundstück von Flst.-Nr. 1236 werden hierbei nur noch extensiv genutzt (Walnussbäume, Brennkirschen, Apfelbäume). Intensive Landwirtschaft wird dort nicht mehr betrieben und ist auch durch das sehr steile Gelände nicht absehbar. Darüber hinaus handelt es sich bei dem neuen Bauplatz und der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche um ein Grundstück. Durch die neuen Baugrundstücke werden nach Einschätzung der Gemeinde daher keine Einschränkungen der derzeitigen Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufen.

Zur Vermeidung von emissionsbedingten Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen wird vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, mit Schreiben vom 07.12.2015 dennoch die Einhaltung eines Immissionsschutzstreifens von mindestens 20 m gefordert. Dieser kann durch Eintragung einer Baulast erfolgen, sobald das Plangebiet bebaut wird. Dadurch sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und baurechtlich gesichert.

Weitere Immissionsbelastungen im Plangebiet durch Lärm, Staub, Geruch u. Ä., die zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können, sind nicht bekannt.

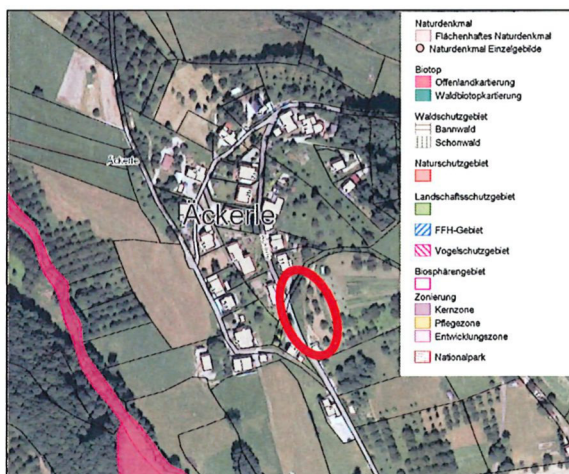


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW, mit schematischer Darstellung des Planbereichs

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 „Äckerle“ zulässigen Baumöglichkeiten somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

3.3 Darstellung des Innenbereichs

Der Ortsteil „Äckerle“ ist bereits durch die Entwicklungssatzung „Äckerle“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB seit dem 12.01.1993 als Ortsteil gemäß § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt. Dadurch ist die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich eindeutig festgesetzt.

Nach Südosten soll der Innenbereich um den Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1236 an der Straße ‚Äckerle‘ abgerundet werden.

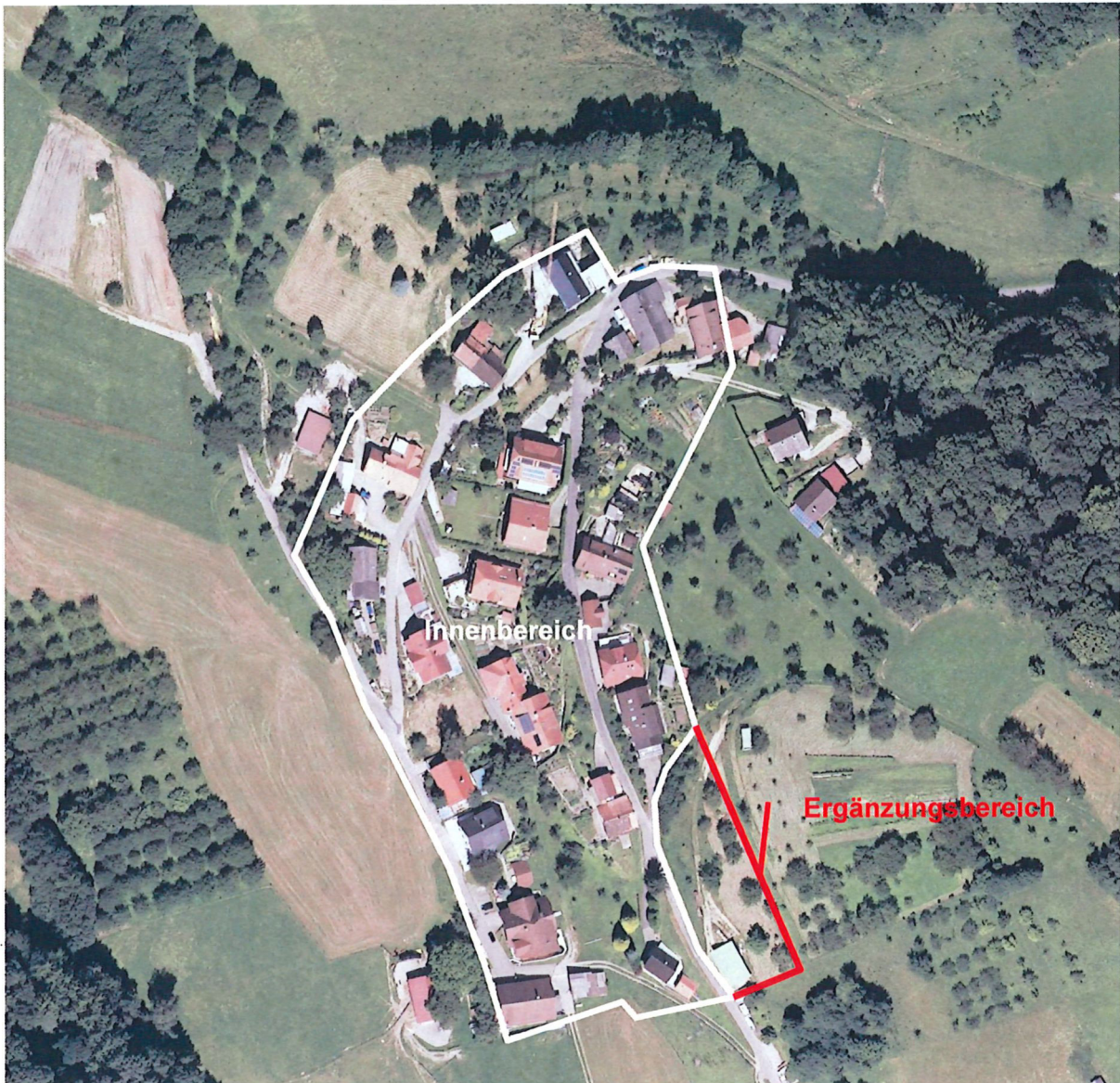


Abbildung 4: Luftbild des Ergänzungsbereichs (weiß: Innenbereich, schematische Darstellung)

Kap. 4 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

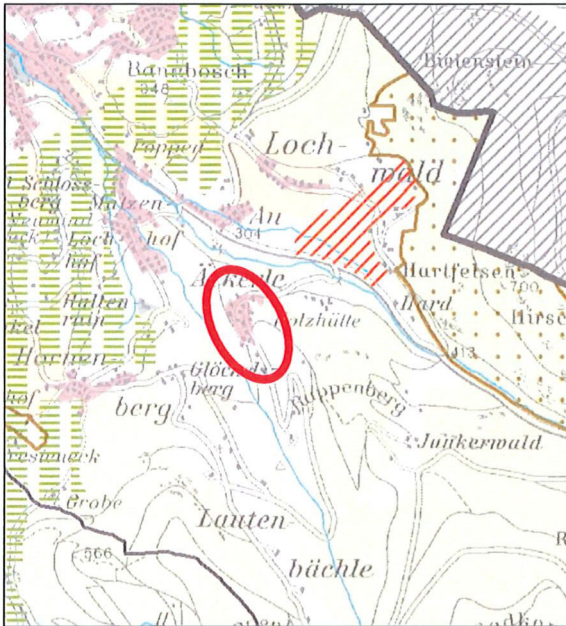


Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte i. d. Fassung „Entwurf zu Anhörung“ von September 2013 mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Der Planbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils „Äckerle“ der Gemeinde Lauf.

Im Jahr 2013 wurde mit der Fortschreibung des Regionalplans begonnen. Im Entwurf des Regionalplans zur Anhörung (Offenlage), Stand September 2013, ist der Planbereich ohne Flächenfestlegung enthalten.

Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

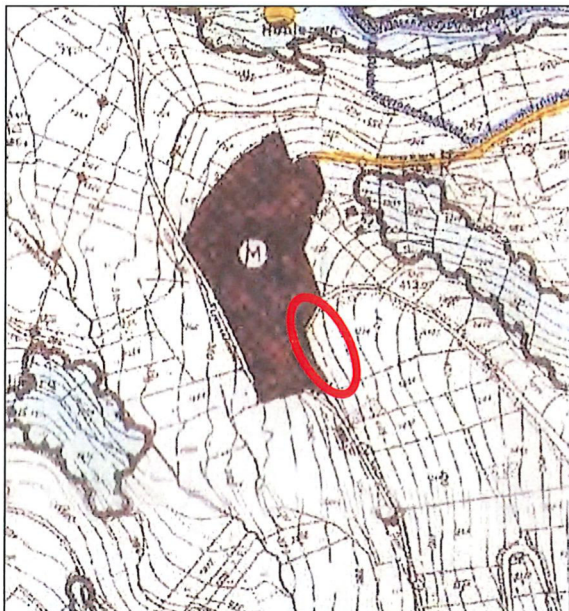


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern für den Ortsteil „Äckerle“ mit schematischer Darstellung des Planbereichs

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Mit der Ergänzungssatzung wird der Teilbereich eines Grundstücks an der Straße ‚Äckerle‘ in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einbezogen. Die Ergänzungssatzung weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung ist trotz dieser Abweichung möglich, da sie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht und ein bereits erschlossenes Grundstück zur Bebauung vorbereitet wird.

Für die Ergänzungssatzung ist keine Genehmigung durch das Landratsamt erforderlich.

Kap. 5 Einzubeziehende Außenbereichsflächen

Das Grundstück Flst.-Nr. 1236 wird teilweise in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB einbezogen. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist dann § 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.

Das Grundstück ist bereits stark durch die umgebende Bebauung des Ortsteils „Äckerle“ geprägt.

Kap.6 Mindestinhalt und weitere Festsetzungen

6.1 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen werden hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. So werden die Baugrenzen auf den neuen Baugrundstücken festgesetzt. Innerhalb dieser Baufenster sind Hauptgebäude zu errichten. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind hierbei auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Ausnutzung der Baugrundstücke nicht einzuschränken.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung von Hauptgebäuden soll zum einen die Dachlandschaft in Lauf aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Zugelassen werden deshalb die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztes Pultdach. Aufgenommen werden außerdem Vorschriften zur Farbgestaltung der Dachdeckung in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit.

Kap. 7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

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

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

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Baugrundstücken im Planbereich vorgesehen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei Hofeinfahrten und Gartenterrassen.

Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

- 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 je Baugrundstück 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.

Kap. 8 Auswirkungen

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird der Ortsteil „Äckerle“ am südöstlichen Rand abgerundet. Ein bereits erschlossenes aber noch nicht bebaubares Grundstück kann einer Bebauung zugeführt werden.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehen durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung verloren.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden bereits vor Aufstellung der Ergänzungssatzung extensiv, ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, bewirtschaftet. Durch die neue Bebauung wird die Eintragung eines 20 m breiten Immissionsschutzstreifens als Baulast zwischen neuer Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1236 erforderlich. Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden extensiven Nutzung nicht. Darüber hinaus befinden sich Bauplatz, landwirtschaftliche Fläche und Immissionsschutzstreifen auf demselben Grundstück, so dass der Verursacher die möglichen Einschränkungen selbst hervorruft.

Kap. 9 Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird die Verlegung eines neuen Schmutzwasserkanals mit einer Länge von etwa 50 m erforderlich. Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.

Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Im Zuge der Bebauung ist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1236 über die Eintragung einer Baulast die Einhaltung eines 20 m breiten Immissionsschutzstreifens zwischen Bebauung und Landwirtschaft zu sichern.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sollten vor einer Bebauung vertiefende Untersuchungen zu potentiell vorkommenden Zauneidechsen vorgenommen werden (Zeitraum Frühjahr/Frühsummer). Gegebenenfalls müssen weitergehende Maßnahmen zur Minderung bzw. zur Kompensation (Ersatzhabitate anlegen und vorhandene Tiere umsiedeln) getroffen werden.

Lauf, **25. Feb. 2016**

.....
Oliver Rastetter
Bürgermeister

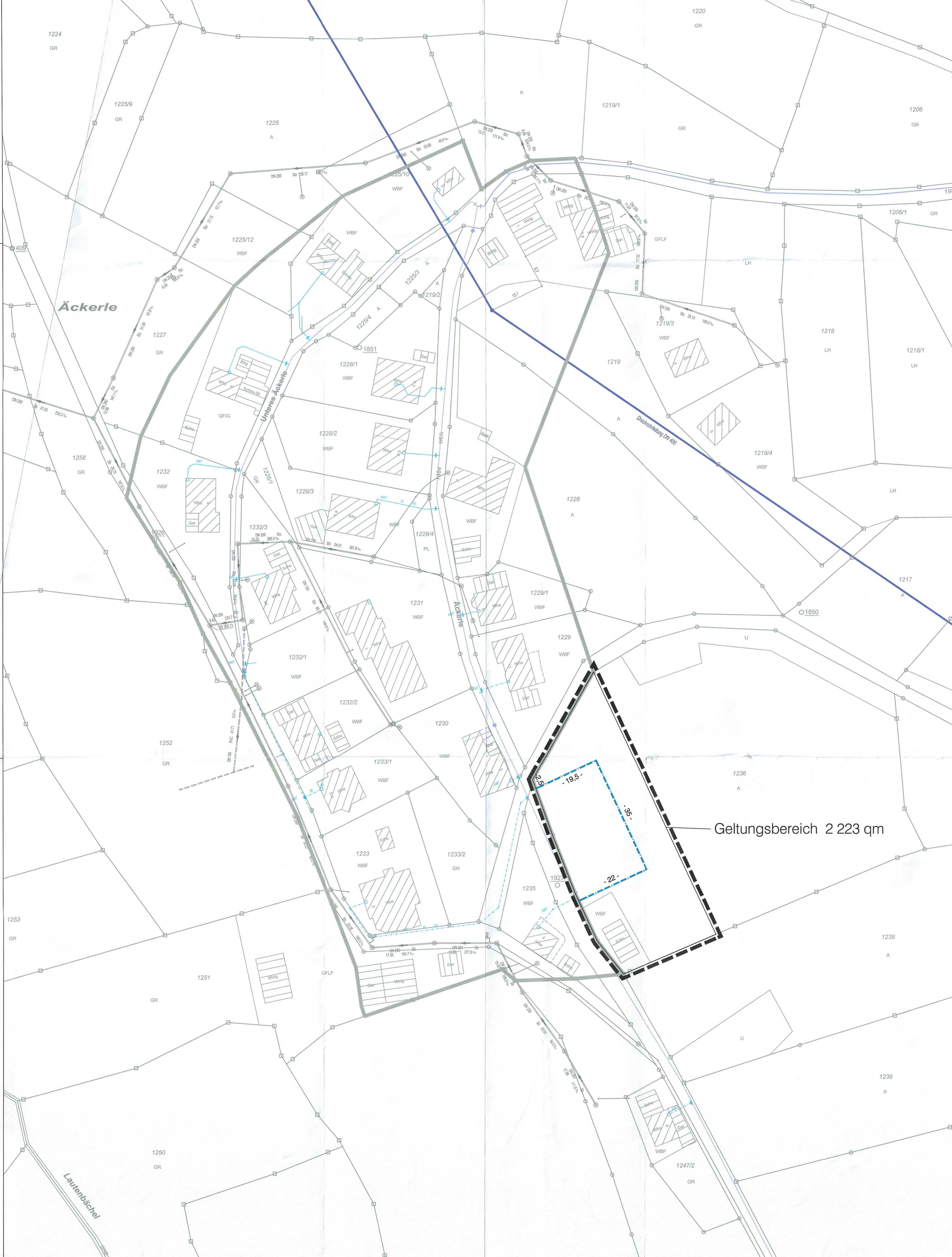
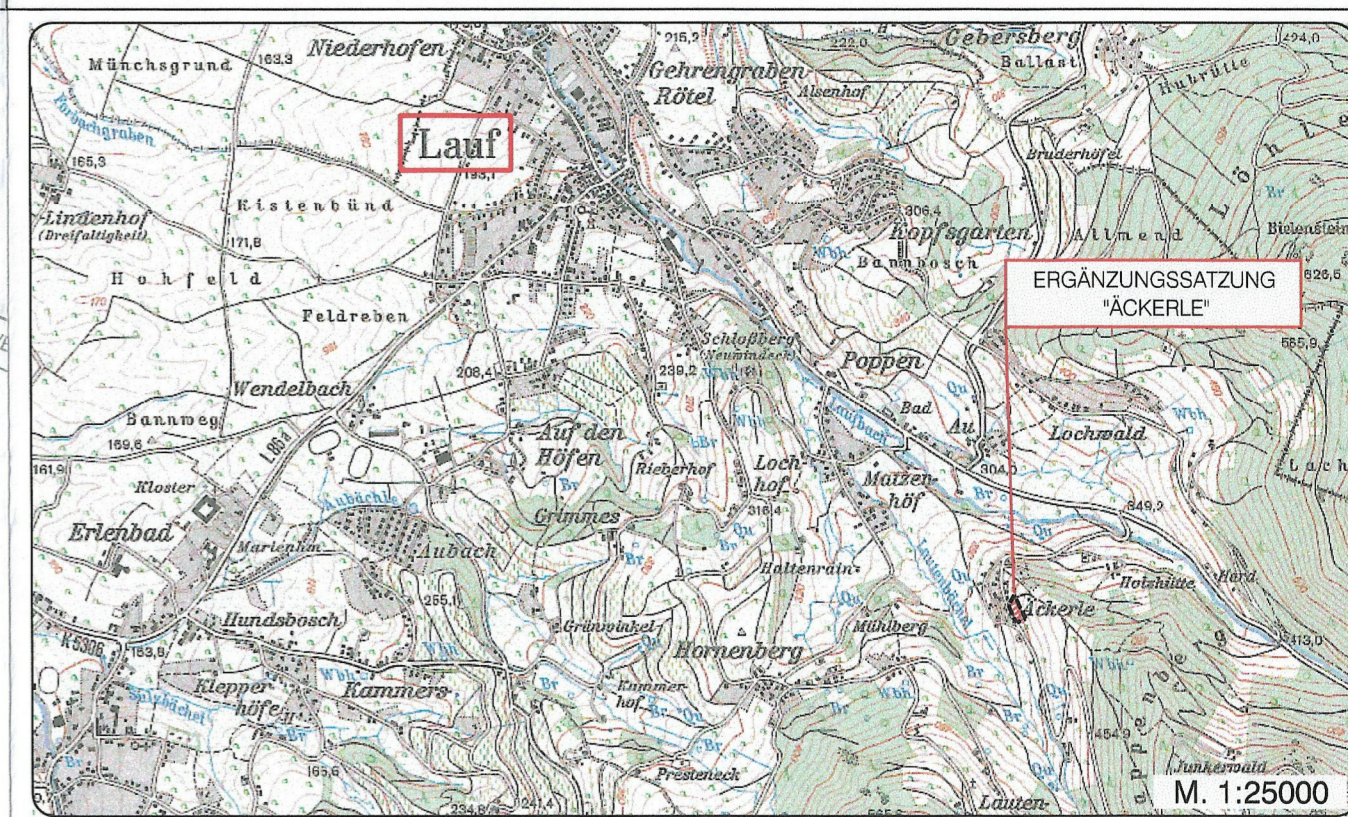
Lauf, 14.01.2016 Kr-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0

Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

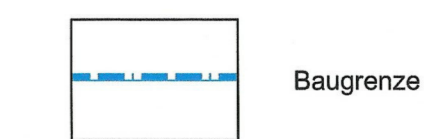
Planverfasser *[Handwritten Signature]*



Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

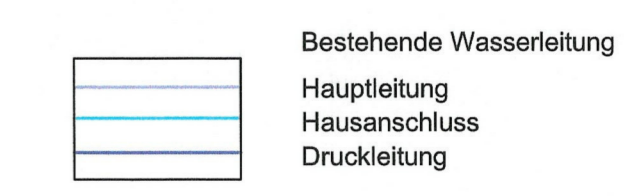
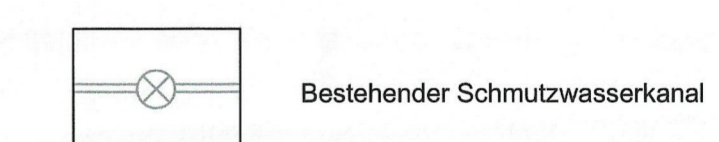
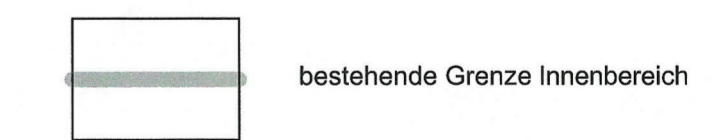
Regelungen zur Ausnutzung



Sonstige Festsetzungen



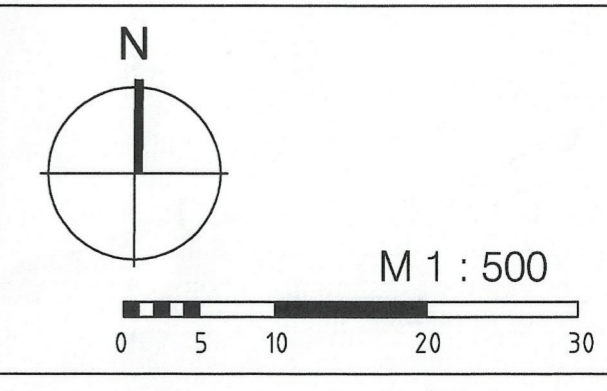
Plangrundlage:



Geltungsbereich 2 223 qm

STAND: 14.01.2016 ANLAGE NR. 1
FASSUNG: SATZUNG

GEMEINDE LAUF
ORTENAUKREIS
ERGÄNZUNGSSATZUNG
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"ÄCKERLE"
ZEICHNERISCHER TEIL



Verfahrensdaten:
Aufstellungsbeschluss: 22.09.2015
Entwurfsbilligung: 22.09.2015
Offenlage: 12.10.2015 - 13.11.2015
Satzungsbeschluss: 02.02.2016

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Ergänzungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 02.02.2016 übereinstimmen

Lauf, **25. Feb. 2016**

Oliver Rastetter
Bürgermeister



Die Ergänzungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften sind durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **26. Feb. 2016** in Kraft getreten.

Lauf, **26. Feb. 2016**

Oliver Rastetter
Bürgermeister



PROJEKT	2015 156	PLANUNG	
BEARB.	Kernler	77886 Lauf ☎ 07841/703-0	
GEZ.	Schr		
DATUM	201516_baupl_satz_bp		