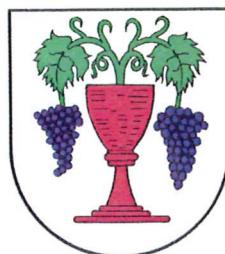


Stand: 09.11.2011

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



Gemeinde Lauf

Außenbereichssatzung „Oberer Lochwald“

Textteil

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Außenbereichssatzung

für das Gebiet
„Oberer Lochwald“

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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 09.11.2010 (GBl. S. 793) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauf in der öffentlichen Sitzung am 15.11.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2

Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 09.11.2011 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist (Anlage Nr. 1).

§ 4

Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind Vorhaben wie folgt zulässig:

- 1. Maß der baulichen Nutzung**
Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z): II

- 2. Bauweise**
Festgesetzt wird offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

3. Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 50 m² wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.

4. Regenrückhaltung

Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 5 m³ und einem Drosselabfluss von 1 l/s herzustellen.

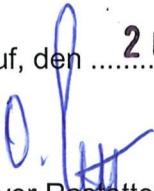
Darüber hinaus müssen sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung bleibt ansonsten § 35 Abs. 2 BauGB unberührt.

§ 5 In-Kraft-Treten

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

Lauf, den 20. Nov. 2011


Oliver Rastetter
Bürgermeister



Begründung

zur Außenbereichssatzung „Oberer Lochwald“

Veranlassung und Planziel

Planziel der Außenbereichssatzung ist eine begrenzte Fortentwicklung des Siedlungsansatzes „Oberer Lochwald“. Der bereits vorhandene Siedlungsansatz soll die Möglichkeit zu einer Nachverdichtung und Schließung von Baulücken erhalten.

Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Für die Ergänzungssatzung ist keine Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis erforderlich. Hierauf hat das Landratsamt in der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs hingewiesen.

Voraussetzungen für die Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung ist eine Satzung zur Zulassung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Außenbereich. Durch sie kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmt werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald nicht widersprechen oder die Verfestigung oder die Entstehung einer Splittersiedlung nicht befürchten lassen.

Grundsätzlich herrscht im Außenbereich Bauverbot. Er ist nur solchen Bauvorhaben vorbehalten, die ihren Standort im Außenbereich haben müssen. Dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Vorhaben. Dennoch lässt der Gesetzgeber auch andere Vorhaben zu, wenn die vorgenannten „öffentliche Belange“ nicht beeinträchtigt werden. Da diese öffentlichen Belangen jedem anderen als einem landwirtschaftlichen Vorhaben entgegen gehalten werden können, ist ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich nicht zulässig. An dieser grundsätzlichen Unzulässigkeit ändert sich auch nichts durch den Erlass der Außenbereichssatzung. Mit ihr wird lediglich erreicht, dass die vorgenannten Belange einem Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden dürfen mit der Folge, dass es im konkreten Fall zulässig sein kann. Dies gilt vor Allem für einzelne Baulücken innerhalb einer im Außenbereich vorhandenen und aus städtebaulichen Gründen nicht zu missbilligenden Splittersiedlung.

Eine Außenbereichssatzung kann nur für solche Siedlungen im Außenbereich aufgestellt werden, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass landwirtschaftliche Vorhaben wegen ihrer spezifischen Eigenart ihren städtebaulich angemessenen Standort gerade im Außenbereich haben. Schon wegen der nicht unerheblichen Emissionsbelastung, die landwirtschaftliche Betriebe mit sich bringen, eignet sich eine Splittersiedlung, die in einer landwirtschaftlichen Nutzung geprägt ist, nicht für eine Verfestigung der Wohnnutzung. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung liegt vor, wenn mehr als die Hälfte der vorhandenen Bauten landwirtschaftlich genutzt werden.

Außerdem muss die vorhandene Wohnbebauung von einem Gewicht sein. Damit scheidet eine Ansammlung von Bauten im Außenbereich, die neben einer landwirtschaftlichen auch einer gewerblichen Nutzung, etwa der Fremdenbeherbergung dienen, als Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung aus, wenn das Wohnen nur als „Zubehör“ vorhanden ist.

Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Führt sie zu einer uferlosen und städtebaulich nicht motivierten Erweiterung einer vorhandenen Splittersiedlung, ist sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar. Dasselbe gilt, wenn zur Umgehung eines Bebauungsplanes die Außenbereichssatzung Baumöglichkeiten schafft und dies nach Anzahl und Größe einem herkömmlichen Baugebiet gleichkommt.

Einzubeziehende Außenbereichsflächen, Zulässigkeit von Vorhaben

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung werden die Grundstücke und Teilgrundstücke Flst-Nr. 1326/1, 1326/2, 1326/3, 1359 und 1360 einbezogen. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung des Planbereichs liegt nicht vor, vielmehr überwiegt im Bereich „Oberer Lochwald“ bereits die Wohnbebauung.

Der Planbereich ist mit sechs Wohngebäuden bestanden, so dass sich bereits eine Wohnbebauung von einem Gewicht entwickelt hat. Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung „Oberer Lochwald“ wird nun die Möglichkeit geschaffen, diese Wohnbebauung weiterzuentwickeln. Neben der Möglichkeit, Wohngebäude zu errichten, erstreckt sich die Außenbereichssatzung „Oberer Lochwald“ auch auf Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Aufgrund der topographischen Lage kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Planbereich Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können.

In der Außenbereichssatzung wird offene Bauweise festgesetzt, um die Bebauungsstruktur aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Außerdem wird eine maximale zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Außerdem wird aufgenommen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohnung erhöht wird. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Gemeinde Lauf nicht um einen Verdichtungsraum, sondern um eine ländliche Gegend handelt. Darüber hinaus ist in der Gemeinde Lauf der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch Busverbindungen gewährleistet, und der Planbereich befindet sich abseits der Buslinien. Es ist deshalb davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden.

Für Bauvorhaben wird festgesetzt, dass diese sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung, vergleichbar mit Innenbereichsvorhaben, in die nähere Umgebung einfügen müssen.

Weitere Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Das bedeutet, dass für die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben § 35 BauGB anzuwenden ist.

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

Entwässerung

In der ‚Lochwaldstraße‘ befindet sich bereits ein Schmutzwasserkanal. Das Schmutzwasser wird über die Ortskanalisation der Kläranlage zugeführt. An diese Entwässerungsleitungen sind die bestehenden Gebäude im Planbereich bereits angeschlossen.

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung der Oberflächenwasser nicht möglich. Da außerdem der Laufbach als Vorfluter des Regenwasserkanals hydraulisch keine Reserven aufweist, müssen die für die neuen Baugrundstücke Rückhaltemaßnahmen vorgeschrieben werden. Aus diesem Grund wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass je Wohngebäude eine Retentionszisterne errichtet werden muss.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 26.07.2011 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Oberer Lochwald“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt vom 09.09.2011 bekannt gemacht.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde vom 16.09.2011 bis zum 10.10.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 09.09.2011 bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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 14.09.2011 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Außenbereichssatzung aufgefordert.

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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 15.11.2011 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.11.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die Außenbereichssatzung wurde am **09. Nov. 2011** ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom **18. Nov. 2011** in Kraft getreten.

Lauf, den **20. Nov. 2011**

Oliver Rastetter
Bürgermeister



Lauf, den 09.11.2011 Kr-la

=ZINK
INGENIEURE

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



Planzeichenerklärung

Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Bauweise



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Ergänzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

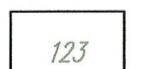
Planunterlage



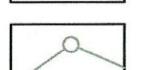
bestehendes Gebäude



vom Planer ergänztes Gebäude



Flst.Nr.



Flst.-Grenze

STAND: 09.11.2011
FASSUNG: SATZUNG

ANLAGE NR. 1

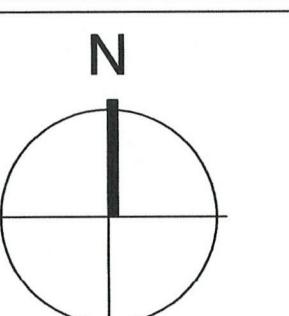


GEMEINDE LAUF

ORTENAUKRIS

AUSSENBEREICHSSATZUNG "OBERER LOCHWALD"

ZEICHNERISCHER TEIL



Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieser Ergänzungssatzung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Lauf vom 15.11.2011 übereinstimmen

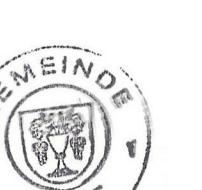
20. Nov. 2011
Lauf, den



Oliver Rastetter
Bürgermeister

Die Ergänzungssatzung ist durch öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.11.2011 in Kraft getreten.

20. Nov. 2011
Lauf, den



Oliver Rastetter
Bürgermeister

PROJEKT	2011 125
BEARB.	Kernler
GEZ.	Lu, Schr
DATUM	
	2011125_kr_satz_bp_oberer_lochwald_dwg

PLANUNG

77886 Lauf 07841/703-0

ZINK
INGENIEURE