

Außenbereichssatzung „Litzloch“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Gebiet „Litzloch“ in Achern – Gamshurst

Entwurf zur Öffentlichen Auslegung vom 11.01.2021 bis 12.02.2021



Stadt Achern

Inhaltsverzeichnis

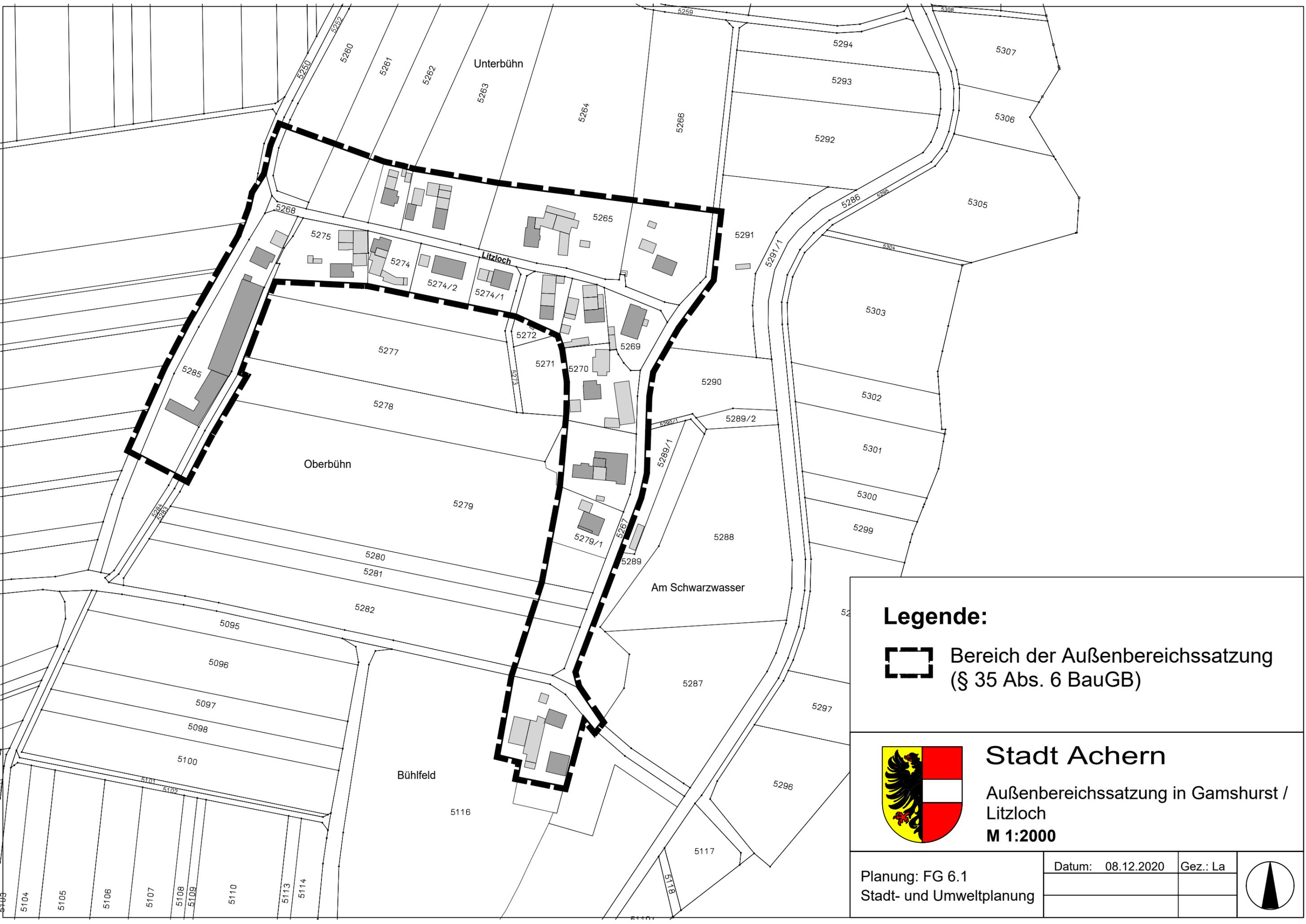
Rechtsplan

Satzung

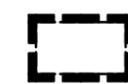
Begründung

Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Begründung zur Satzung über Örtliche Bauvorschriften



Legende:



Bereich der Außenbereichssatzung
(§ 35 Abs. 6 BauGB)



Stadt Achern

Außenbereichssatzung in Gamshurst /
Litzloch

M 1:2000

Planung: FG 6.1
Stadt- und Umweltplanung

Datum: 08.12.2020

Gez.: La





Satzung

der Stadt Achern über die Außenbereichssatzung „Litzloch“

Auf Grund von §10 i. V. m. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie § 4 der Gemeindeordnung (GemO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Achern in seiner öffentlichen Sitzung vom xx.xx.xxxx die Außenbereichssatzung „Litzloch“ unter der Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Litzloch“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Außenbereichssatzung (Planzeichnung vom 08.12.2020). Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Grundstücke (Flst.-Nr.) der Gemarkung Gamshurst:

Teilweise: 4997, 5116, 5250, 5260, 5261, 5262, 5263, 5267, 5271, 5273, 5275, 5279, 5280, 5281, 5282, 5285

Ganz: 5274, 5274/2, 5274/1, 5272, 5270, 5269, 5268, 5279/1

§ 2 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung) auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über die Fläche für Landwirtschaft oder dem Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

§ 3 Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

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

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden soll, dem Rahmen der näheren Umgebung entspricht und die Erschließung gesichert ist.

§ 5 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Haus

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 3 Wohneinheiten pro Haus festgesetzt.

§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wege, Stellplatzflächen sowie Grundstücks- und Feuerwehrezufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrasen o.ä. (Rasenfugenanteil min. 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.



Ein Verzicht auf nächtliche Beleuchtung sowie nächtliche Bauarbeiten wird empfohlen. Ist dies nicht möglich, ist bei der Außenbeleuchtung auf eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Es soll eine LED-Beleuchtung in warmweiß (max. 3000 Kelvin) verwendet werden, die eine zielgerichtete Optik hat um Streulicht zu vermeiden und eine rückwärtige Abschirmung gewährleistet. Die Außenbeleuchtung muss im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden.

§ 7 Bestandteile

Die planungsrechtlichen Bestandteile bestehen aus:

- a) dem zeichnerischen Teil, M 1: 2.000 in der Fassung vom 08.12.2020 und
- b) die Begründung in der Fassung vom 15.12.2020

§ 8 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Litzloch“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Achern, den xx.xx.xxxx

Klaus Muttach, Oberbürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung entspricht dem Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxxx . Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten.

Achern, den xx.xx.xxxx

Klaus Muttach, Oberbürgermeister



STADT ACHERN

Außenbereichssatzung „Litzloch“

nach § 35 (6) BauGB

in Achern - Gamshurst

Begründung

Entwurf

Stand vom 15.12.2020



RECHTSGRUNDLAGEN	2
1 EINLEITUNG	2
1.1 <i>Erforderlichkeit und Ziele der Planung</i>	2
1.2 <i>Definition Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB</i>	2
1.2.1 <i>Verfahrensart</i>	3
1.2.2 <i>Prüfung der Kriterien zur Außenbereichssatzung</i>	3
1.3 <i>Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse</i>	4
1.4 <i>Ausgangssituation</i>	5
1.4.1 <i>Bebauung und Nutzung</i>	5
1.4.2 <i>Topographie und Geländeverhältnisse</i>	5
1.4.3 <i>Erschließung</i>	5
1.4.4 <i>Entwässerung</i>	5
1.4.5 <i>Ver- und Entsorgung</i>	5
1.4.6 <i>Immissionsschutz</i>	6
1.4.7 <i>Natur Landschaft Umwelt</i>	6
1.4.8 <i>Hochwasser</i>	6
2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
2.1 <i>Regionalplan + Landesentwicklungsplan</i>	6
2.2 <i>Flächennutzungsplan</i>	7
3 NÄHERE BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT	7
3.1 <i>Zulässigkeit von Vorhaben</i>	7
3.2 <i>Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Haus</i>	7
3.3 <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	8
4 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	8
4.1 <i>Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft</i>	8
4.2 <i>Entschädigungen</i>	8
4.3 <i>Erschließung</i>	8
5 AUSWIRKUNGEN	8
5.1 <i>Städtebau</i>	8
5.2 <i>Arten- und Umweltschutz</i>	9
5.3 <i>Kosten</i>	9
6 VERFAHRENSVERMERKE	9
ABBILDUNG 1 GELTUNGSBEREICH DER AUßENBEREICHSSATZUNG "LITZLOCH"	4
ABBILDUNG 2: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN (QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN)	6
ABBILDUNG 3: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (QUELLE: STADT ACHERN)	7



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (**PlanZV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 7.06.2020 (GBl. S. 403)

1 Einleitung

1.1 Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Splittersiedlung „Litzloch“ befindet sich nord-östlich auf der Gemarkung der Ortschaft Gamshurst an der Grenze zur Ortschaft Großweier. Durch seine exponierte Lage befindet sich die Splittersiedlung direkt im Grünen umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Juni 1993 wurde ein Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Litzloch“ im Zusammenhang mit der Außenbereichssatzung „Michelbuch“ gefasst. Im weiteren Verfahren wurde festgehalten, dass die Splittersiedlung „Litzloch“ sich im regionalen Grünzug des damaligen Regionalplans befand und somit eine Überplanung nicht stattfinden konnte. Folglich wurde im Mai 2000 die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Litzloch“ beschlossen. Mit der nächsten Änderung des Regionalplans (aktueller Stand: Juni 2019) wurde der regionale Grünzug im Bereich der Splittersiedlung zurück genommen.

Aufgrund vermehrter Bauanfragen zu Vorhaben, welche dem Wohnzweck dienen sollen, wurde von Seiten der Stadt die Erstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB verfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung und Erhaltung der Splittersiedlung „Litzloch“ damit eine behutsame Ergänzung in einem definierten städtebaulichen Rahmen erfolgen kann.

1.2 Definition Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Durch § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass dem wohnlichen und gewerblichen Zweck dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.



Bei der Erstellung der Außenbereichssatzung ist darauf zu achten, dass die Splittersiedlung eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Durch das Aufstellen einer Außenbereichssatzung dürfen landwirtschaftliche Vorhaben und Anlagen nicht gefährdet werden. Da sie nicht unerheblichen Emissionsbelastung genieren, eignen sich solche Splittersiedlungen mit einer landwirtschaftlichen Prägung nicht für eine Außenbereichssatzung.

Unter gewerblichen Zweck dienende Vorhaben werden kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe gesehen, welche sich nach Größe und Auswirkung auf die Umgebung in die vorhandene Bebauung einfügen müssen und eine nachrangige Bedeutung im Vergleich zu Wohnnutzung in der Splittersiedlung hat.

Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Falls die Satzung zu einer uferlosen und städtebaulich nicht motivierten Erweiterung führt ist diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht mehr vereinbar. Dasselbe gilt für Außenbereichssatzung, welche zur Umgehung eines Bebauungsplanes, die Baumöglichkeiten generiert und dies nach Anzahl und Größe einem herkömmlichen Baugebiet gleichkommt.

Mit einer Außenbereichssatzung wird kein unmittelbares Baurecht begründet, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen. Somit ist das Satzungsgebiet rechtlich immer noch als Bestand des Außenbereichs zu sehen. Der § 35 Abs. 4 Baugesetzbuch bleibt von den Regelungen des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch unberührt.

1.2.1 Verfahrensart

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB. Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.2.2 Prüfung der Kriterien zur Außenbereichssatzung

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erfolgt unter folgender Voraussetzungen (§ 35 Abs. 6 S. 4):

Nr.	Kriterien:	
1.	bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist	Ja
2.	Eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist	Ja
3.	Eine geordneten städtebaulichen Entwicklung	Ja
4.	Zulässigkeit von Vorhaben, welche die Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen	Nein
5.	FFH- oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000 – Gebiete) Beeinträchtigungen	Nein



Angrenzend und in direkter Umgebung befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete, welche von einer Planung betroffen sind. Somit sind die vorhandenen Kriterien für die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfüllt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst ca. 40.850 m² und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Außenbereichssatzung. Der Geltungsbereich umfasst dahingehend die folgenden Flurstücke (Flst.-Nr.) der Gemarkung Gamshurst:

Teilweise: 4997, 5116, 5250, 5260, 5261, 5262, 5263, 5267, 5271, 5273, 5275, 5279, 5280, 281, 5282, 5285

Ganz: 5274, 5274/2, 5274/1, 5272, 5270, 5269, 5268, 5279/1

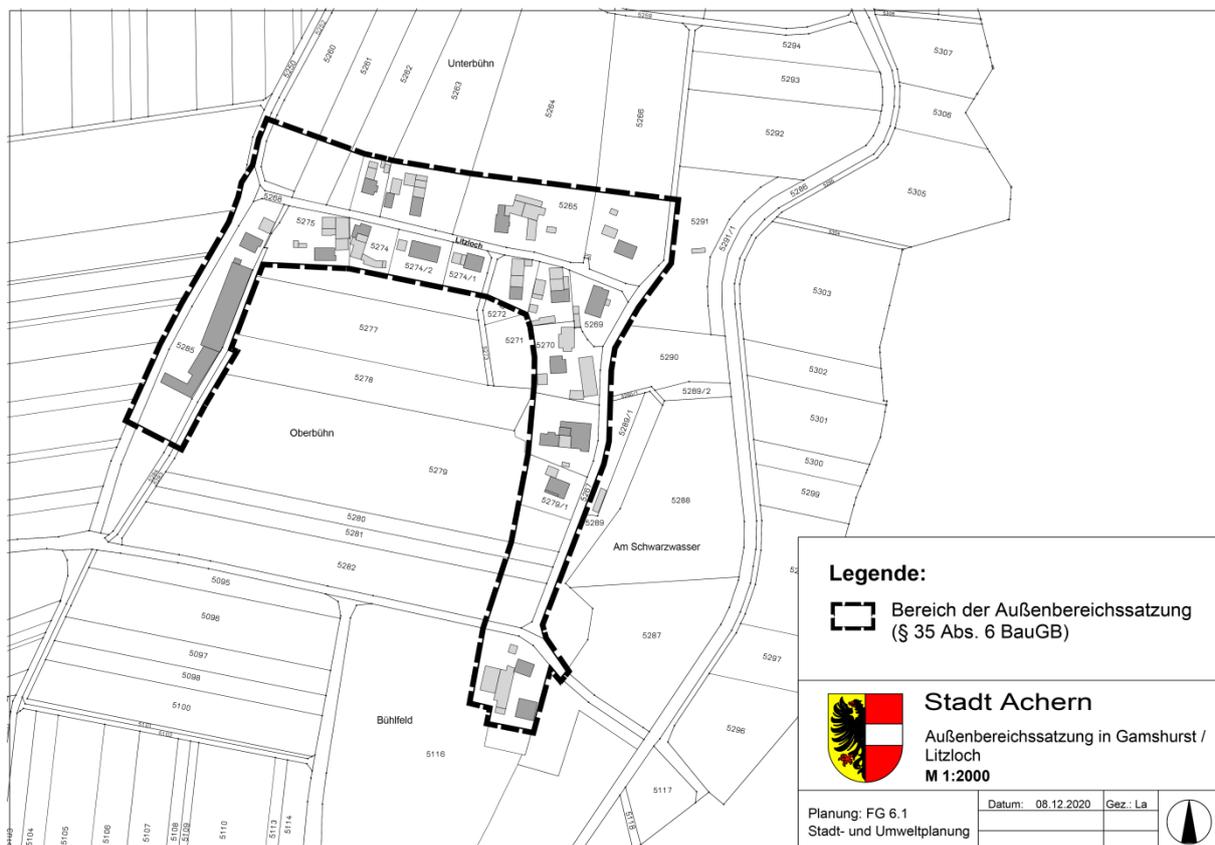


Abbildung 1 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Litzloch"



1.4 Ausgangssituation

1.4.1 Bebauung und Nutzung

Bei der Bestandbebauung der Siedlung handelt es sich um eine heterogene Bebauung mit offener Bauweise, welche sich im Laufe der Jahre entwickelt hat. Anhand alter Bauakten und Gemarkungsplänen ist ersichtlich, dass sich die Splittersiedlung aus ehemaligen Hofanlagen entwickelt hat. Die Bebauung orientiert sich an der Straße „Litzloch“ und hat sich daran verlaufend weiterentwickelt. Die Bestandsbebauung von „Litzloch“ setzt sich aus 16 Wohngebäuden samt Nebengebäuden und einem kleineren Gewerbebetrieb zusammen.

1.4.2 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Splittersiedlung „Litzloch“ befindet sich auf einem topographisch ebenen Areal, welches im Laufe der Jahre überformt wurde.

1.4.3 Erschließung

Das Gebiet wird über die Straße „Litzloch“ erschlossen. Der Planungsbereich ist bereits durch die bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen vollwertig erschlossen.

1.4.4 Entwässerung

Die bisher für die Wohnbebauung genutzten Grundstücke entwässern entweder über den öffentlichen Regenwasserkanal oder über private Entwässerungsleitungen. Der öffentliche Regenwasserkanal im Nordwesten mündet in ein nach Norden verlaufendes Grabensystem. Der öffentliche Regenwasserkanal im Nordosten mündet in das Schwarzwasser. Die privaten Anschlussleitungen im östlichen Teil entwässern in das Schwarzwasser, im westlichen Teil münden die privaten Leitungen in das dort vorhandene Grabensystem.

Für die weiteren noch bebaubaren Flächen muss jeweils im Vorfeld geprüft werden inwieweit an den vorhandenen Regenwasserkanal oder an das vorhandene Grabensystem angebunden werden kann. Teilweise sind hierfür Leitungsrechte oder Gestattungen notwendig.

Eine Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der teilweise hohen Grundwasserstände und der undurchlässigen Böden nicht sicher möglich.

1.4.5 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Planungsbereich ist kanaltechnisch erfasst und kann über die bestehende Infrastruktur (Trennsystem) abgeleitet werden.

Litzloch ist seit 2000 über eine Stichleitung von Gamshurst an das städtische Wasserversorgungsnetz angebunden. Alle für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke können an die Wasserversorgungsleitung angebunden werden. Über die Wasserversorgungsleitung kann der Löschwasserbedarf nicht vollständig abgedeckt werden. Über einen vorhandenen Feuerlöschbrunnen (vor Hausnummer 20) kann die Deckungslücke geschlossen werden.



1.4.6 Immissionsschutz

Auf störende Immissionen durch Autobahn und Landwirtschaft wird hingewiesen. Zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen kann es im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens dazu kommen, dass die beteiligten Behörden eine schalltechnische Untersuchung fordern.

1.4.7 Natur | Landschaft | Umwelt

Aufgrund der umliegenden Flächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden, ist das Satzungsgebiet „Litzloch“ anthropogen geprägt. Im östlichen Bereich der Splittersiedlung befindet sich ein großer Bestand an Bäumen und Sträuchern, welche in einer Linie mit dem nördlich angrenzenden „Litzlocher Wäldle“ liegen. Durch Randbepflanzungen in Form von Privatgärten fügt sich die Splittersiedlung in die Landschaft ein. Im östlichen und südöstlichen Randbereich der Splittersiedlung befinden sich mehrere Biotopflächen, welche in der städtischen Offenlandkartierung von 2016 verzeichnet sind. Die Flächen befinden sich außerhalb des Satzungsgebietes, daher ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

1.4.8 Hochwasser

Die Flächenkartierung zum Hochwasser „extrem“ reicht bis auf wenige Meter an den östlichen Rand der Außenbereichssatzung heran und daher ist nicht mit einer direkten Beeinflussung zu rechnen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan + Landesentwicklungsplan

Die Stadt Achern ist im Landesentwicklungsplan dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Mittelzentrum und Mittelbereich der Region Oberrhein festgelegt.

Die Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf der ihnen zugeordneten Mittelbereiche decken können. In den Mittelbereichen soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.

Im Regionalplan liegt die Stadt Achern innerhalb der Landesentwicklungsachse Offenburg – Appenweier – Renchen – Achern (– Bühl) und in der regionalen Entwicklungsachse Achern – Rheinau (– Gambshiem). Diese Achse ist eine grenzüberschreitende Entwicklungsachse, die eine verbesserte Anbindung des Mittelbereichs Achern an das Elsass gewährleisten und die Zentralen Orte Achern und Rheinau stärken soll.¹



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Regionalverband südlicher Oberrhein)

¹ Regionalplan Südlicher Oberrhein, Stand: Juni 2019



Durch ihre Lage im Außenbereich hat die Splittersiedlung „Litzloch“ auch im Regionalplan eine gesonderte Stellung. Laut Regionalplan befindet sich die Splittersiedlung „Litzloch“ in einer Aussparung des regionalen Grünzugs „Achern-Sasbach-Renchen“. Im Norden der Splittersiedlung grenzt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit dem Titel „Offelandkomplex nordöstlich Litzloch“ an. Dieses Vorranggebiet verläuft von Litzloch weiter in Richtung Norden und hat eine Fläche von ca. 48 ha. Ihm wird eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgrund Vorkommen wertgebender Lebensraumtypen/ Lebensraumausstattung festgesetzt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Achern ist das Satzungsgebiet, welches im Außenbereich (§35 BauGB) liegt, nicht als Siedlungsfläche dargestellt sondern als Fläche für die Landwirtschaft.

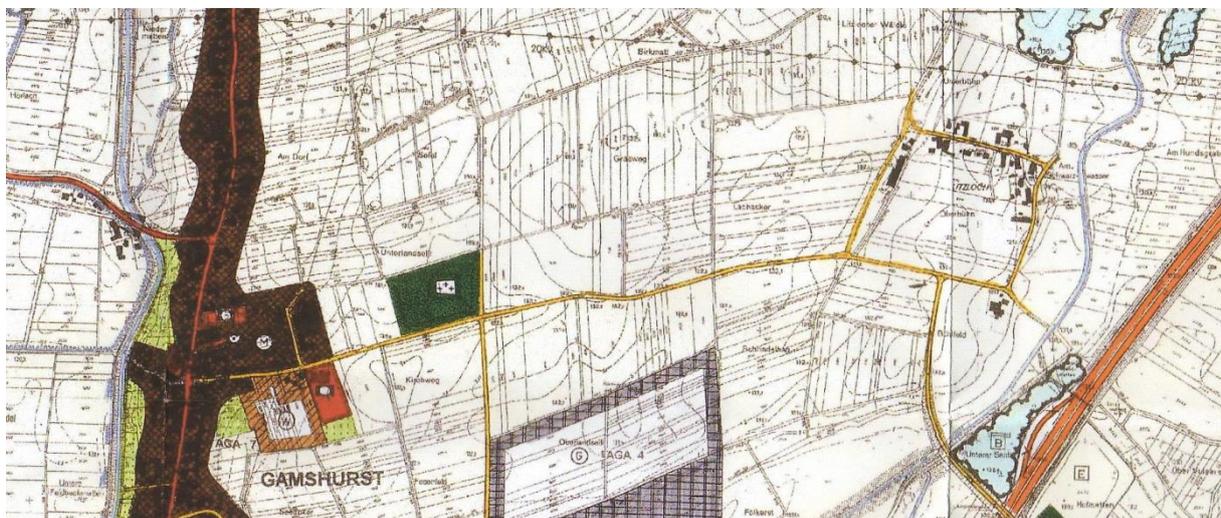


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Achern)

3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

3.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben müssen sich an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren. Die Vorhaben sind innerhalb des Geltungsbereiches nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die o.g. Regelung gilt zusätzlich auch für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Die handwerkliche und gewerbliche Nutzung wird im Vergleich zur Wohnnutzung eher nachrangig angesehen. Diese Bestimmung dient zur Erhaltung des Außenbereichscharakters, Sicherung der Bestandsbebauung und Einfügen von zukünftigen Bauvorhaben in das städtebauliche Bild.

3.2 Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Haus

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird aufgrund städtebaulicher Aspekte auf 3 Wohneinheiten pro Haus festgesetzt. Aufgrund der vorliegenden Struktur und dem Charakter der Splittersiedlung sowie dem naturnahe Raum wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Darüber hinaus soll mit dieser Einschränkung eine zu starke Versiegelung der Freiflächen im gesamten Bereich (z.B. Terrassen, Stellplätze und Zufahrten) verhindert werden.



3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Reduzierung der Bodenversiegelung und dem Erhalt wichtiger Bodenfunktionen wird festgesetzt, dass Flächen (Stellplätze, Hofflächen u.a.) deren Regenwassern unbelastet ist, mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind.

Bereits an der Lage der Splittersiedlung im naturnahen Raum, die Nachbarschaft zum regionalen Grünzug, den angrenzenden Biotopen im Osten und die vorhandene Grünstruktur im Privaten Bereich ist mit einer Vielzahl an nachtaktiven Tieren zu rechnen. Um keine Verbotstatbestände nach § 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu generieren wurde die Bestimmung zur nächtlichen Beleuchtung mitaufgenommen.

4 Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

4.1 Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Satzung wird die rechtliche Stellung als Außenbereich nicht verändert. Das Einrichten baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Aus dem Grunde müssen zum einen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und zum anderen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtet werden. Bei der Planung eines Vorhabens im Außenbereich sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, z. B. durch eine konsequent flächensparende Bauweise und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

Die zu erwartenden Bauformen mit Einzelhäusern entsprechen als offene Bauweise dem vorhandenen Baubestand. Neuerschließung wird vermieden und damit ein sparsamer Umfang mit Grund und Boden ermöglicht. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließung minimiert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren abzuhandeln (Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB).

4.2 Entschädigungen

Durch die geplanten näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben werden keine Entschädigungsansprüchen nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

4.3 Erschließung

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden keine Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

5 Auswirkungen

5.1 Städtebau

Durch die Aufstellung der Satzung entstehen keine direkten städtebaulichen Auswirkungen. Die planungsrechtliche Einstufung des Gebietes, als Außenbereich gemäß § 35 BauGB ändert sich aber durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht. Damit wird viel mehr eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der vorhandenen Bestandsbebauung ermöglicht.



5.2 Arten- und Umweltschutz

Die Außenbereichssatzung „Litzloch“ wird aus der vorhandenen Bebauung- und Erschließungsstruktur entwickelt. Die zu erwartenden Bauformen mit Einzelhäusern entsprechend als offene Bauweise der vorhandenen Bebauung. Neuerschließung wird vermieden und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsvorleistung minimiert.

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung "Litzloch" die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) anzuwenden sind (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB). Weitere Fachgutachten wurden nicht erstellt.

Bei der Außenbereichssatzung "Litzloch" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

5.3 Kosten

Der Stadt Achern entstehen durch die vorliegende Planung keine weiteren Kosten.

6 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde am xx.xx.2020 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Achern beschlossen und am xx.xx.2020 im Amtsblatt und der Gemeinde Achern öffentlich bekannt gemacht.

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom xx.xx.2020 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2020 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am xx.xx.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Achern öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vom xx.xx.2020 bis einschließlich xx.xx.2020 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom xx.xx.2020 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am xx.xx.2020 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und die Außenbereichssatzung „Litzloch“ in der Fassung vom xx.xx.2020 als Satzung beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung/ Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Achern ist die Außenbereichssatzung in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.



STADT ACHERN

**Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum
Bereich der Außenbereichssatzung „Litzloch“**

in Achern - Gamshurst

Entwurf

Stand vom 15.12.2020



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 7.06.2020 (GBl. S. 403)

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der Außenbereichssatzung „Litzloch“.

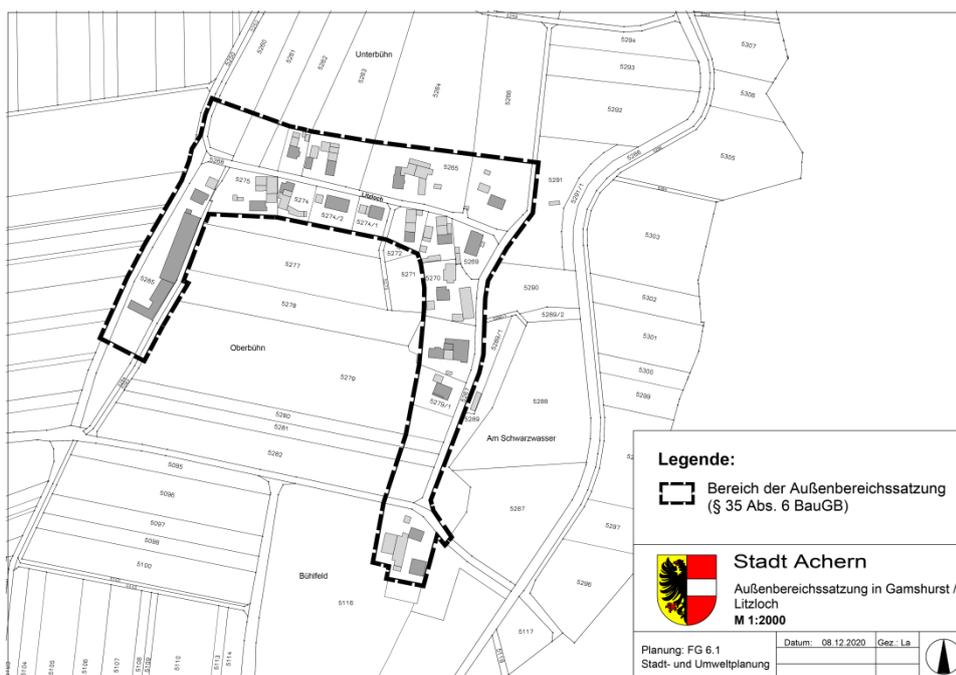


Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebietes

2 Örtliche Bauvorschrift

2.1 Anzahl der Kfz-Stellplätze (§ 74 Abs. 2 i.V.m § 37 Abs. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohneinheiten wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die einer Wohneinheit zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander liegend angeordnet werden.



3 Ordnungswidrigkeiten gegen die örtlichen Bauvorschriften

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO behandelt.

4 Inkrafttreten

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bereich der Außenbereichssatzung „Litzloch“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Achern, den xx.xx.xxxx

Klaus Muttach, Oberbürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung entspricht dem Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxxxx . Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensschritte wurden eingehalten.

Achern, den xx.xx.xxxx

Klaus Muttach, Oberbürgermeister



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zur Außenbereichssatzung „Litzloch“ wurde am xx.xx.2020 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Achern beschlossen und am xx.xx.2020 im Amtsblatt und der Gemeinde Achern öffentlich bekannt gemacht.

Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften zur Außenbereichssatzung „Litzloch“ in der Fassung vom xx.xx.2020 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2020 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am xx.xx.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Achern öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vom xx.xx.2020 bis einschließlich xx.xx.2020 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom xx.xx.2020 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am xx.xx.2020 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den örtlichen Bauvorschriften zur Außenbereichssatzung „Litzloch“ in der Fassung vom xx.xx.2020 als Satzung beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung/ Rechtskraft

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom xx.xx.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Achern ist die Außenbereichssatzung in Kraft getreten. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.



STADT ACHERN

**Satzung über Örtliche Bauvorschriften zum
Bereich der Außenbereichssatzung „Litzloch“**

in Achern - Gamshurst

Begründung

Entwurf

Stand vom **15.12.2020**



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 7.06.2020 (GBl. S. 403)

1 Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Splittersiedlung „Litzloch“ befindet sich nord-östlich auf der Gemarkung der Ortschaft Gamshurst an der Grenze zur Ortschaft Großweier. Durch seine exponierte Lage befindet sich die Splittersiedlung direkt im Grünen umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Um den Siedlungscharakter und die Lage im Grünen zu erhalten wird eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften aufgestellt, welche die gestalterischen Aspekte im Hinblick auf Stellplätze im Bereich der Außenbereichssatzung „Litzloch“ regelt.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst ca. 40.850 m² und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Außenbereichssatzung „Litzloch“. Der Geltungsbereich umfasst dahingehend die folgenden Flurstücke (Flst.-Nr.) der Gemarkung Gamshurst:

Teilweise: 4997, 5116, 5250, 5260, 5261, 5262, 5263, 5267, 5271, 5273, 5275, 5279, 5280, 5281, 5282, 5285

Ganz: 5274, 5274/2, 5274/1, 5272, 5270, 5269, 5268, 5279/1

3 Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

3.1 Anzahl der Kfz-Stellplätze (§ 74 Abs. 2 i.V.m § 37 LBO)

Mit der örtlichen Bauvorschrift „Anzahl der Kfz-Stellplätze“ wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bei der Stadt Achern handelt es sich nicht um einen Verdichtungsraum, sondern um einen ländlichen Raum. In der Splittersiedlung „Litzloch“ ist der öffentliche Personennahverkehr durch Busverbindungen und schienengebundenen ÖPNV nicht gewährleistet, daher ist davon auszugehen das pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Die Straße „Litzloch“ wird als historisch angesehen und entspricht nicht mehr den heutigen Standards einer Straße besonders da auch kein Gehweg vorhanden ist. Durch die örtlichen Gegebenheiten ist mit beengten Erschließungsverhältnissen und ein nicht zu deckenden Parkierungsbedarf zu rechnen



besonders durch eine Erhöhung der Verkehrsbelastung und durch die Errichtung von zusätzlichem Wohnraum in der Splittersiedlung. Um einen stetigen Verkehrsfluss zu gewährleisten und verkehrsfördernde Zustände wie Dauerparker im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden wird die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für alle Wohneinheiten auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit empfohlen.