

# Satzung

## **der Gemeinde Sasbachwalden über die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Bischenberg“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sasbachwalden hat am 03.05.2017 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Bischenberg“ unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

### **§ 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 Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§2**

#### **Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**

§ 1 dieser Satzung gilt für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

### **§3**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

### **§4**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 03.04.2017 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

## §5

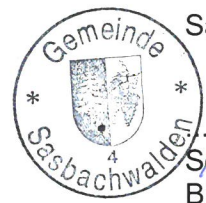
### Hinweis

Die Satzung der Gemeinde Sasbachwalden als Gesamtanlage zum Schutz und Erhaltung des Dorfbildes (Ortsbausatzung) in der Fassung vom 14.09.1995 gilt entsprechend.

## §6

### Inkrafttreten

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



Sasbachwalden, .....

04.01.2019

Sonja Schuchter  
Bürgermeisterin



Stand: 03.04.2017

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde  
Sasbachwalden  
Ortenaukreis**

## **Außenbereichssatzung „Bischenberg, 1. Änderung“**

### **Begründung**

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt:

<b>TEIL A EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	3
1.1 Anlass der Änderung .....	3
1.2 Verfahrensart .....	3
1.3 Aufstellungsverfahren .....	4
2. ZIELE UND ZWECKE, ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG.....	5
2.1 Erforderlichkeit der Planung.....	5
2.2 Ziele und Zwecke .....	5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2 Denkmale .....	5
3.3 Hochwasserschutz.....	5
3.4 Grundwasserstände   Hangdruckwasser .....	5
3.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen .....	6
3.6 Natur   Umwelt   Artenschutz .....	7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	8
4.1 Flächennutzungsplan .....	8
4.2 Rechtskräftige Außenbereichssatzung .....	8
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>9</b>
5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	9
5.1 Bebauung.....	9
5.2 Verkehr.....	9
5.3 Umweltbelange .....	9
6. AUSWIRKUNGEN.....	10
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	10
7.1 Entschädigungen .....	10
7.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	10
7.3 Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
7.4 Kosten .....	10

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Änderung**

Mit dem Erlass der Änderung der Außenbereichssatzung können die anstehenden Bauanträge rechtssicher beurteilt werden. Weiterhin wird mit der Abgrenzung des Satzungsbereiches und der damit verbundenen geringen Anzahl von baulichen Erweiterungen sichergestellt, dass zukünftig im angrenzenden Außenbereich keine ungewollte bauliche Entwicklung erfolgen kann. Gleichzeitig werden im Zuge der Außenbereichssatzung für die nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich eindeutige planungsrechtliche Grundlagen geschaffen. Allerdings gehören rechtlich gesehen die von der Satzung erfassten Flächen weiterhin zum Außenbereich. Demgemäß wird zum einen der Schutz des Außenbereichs weiterhin gewährleistet und zum anderen im vorhandenen Siedlungszusammenhang die weitere geringfügige Bebauung geregelt; damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Wohngebäude und die Handels- und Gewerbenutzungen im Plangebiet können als Siedlungsansatz bzw. als bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht bezeichnet werden. Die von der Außenbereichssatzung begünstigten Flächen oder Gebäude sind nicht landwirtschaftlich genutzt. Auch in der direkten Umgebung ist keine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Zudem soll u.a. der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden.

Die Änderung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von Splittersiedlungen im Außenbereich ermöglichen.

Im Rahmen einer Außenbereichssatzung dürfen bereits vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden. Jedoch wird auf Basis der geltenden Rechtsprechung mit diesem Instrument nicht die Möglichkeit eingeräumt, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern.

Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Abs. 1, Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinien vor.

#### **1.2 Verfahrensart**

Die Änderung der Außenbereichssatzung wird erlassen, um ein geplantes Einfamilienhaus in Gänze in die Außenbereichsflächen einzubeziehen.

Für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gilt nach Inkrafttreten die Vorgabe des § 35 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.

Da die Außenbereichssatzung gemäß § 13 BauGB geändert wird, die Eingriffe unabhängig davon durch den rechtskräftige Außenbereichssatzung „Bischenberg“ bereits vor Planung zulässig waren, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch im vereinfachten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und -Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21 a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind,
- ob einem Gewässer oder seiner Ufer entgegen den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie eine Verschlechterung droht.

### **1.3 Aufstellungsverfahren**

Am 18.01.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Bischenberg“ gefasst.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung mit Stand 10.01.2017 wurde vom 27.02.2017 bis zum 27.03.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom Februar 2017 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 17.02.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Außenbereichssatzung mit Stand 10.01.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

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 03.05.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 03.04.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Ziele und Zwecke, Erforderlichkeit der Planung**

### **2.1 Erforderlichkeit der Planung**

Im Zuge einer Nachfolgeregelung wird der Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Bergstraße 16 a (Fist. Nr. 1262) beabsichtigt.

Am geplanten Standort wird ein Teil des Gebäudes die Grenze der Außenbereichssatzung "Bischenberg" überschreiten. Daher wird die Grenze so angepasst, dass das Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung errichtet werden kann.

### **2.2 Ziele und Zwecke**

Das Planziel der Änderung der Außenbereichssatzung ist die Einbeziehung einer bislang als nicht bebaubare Außenbereichsfläche in die Außenbereichssatzung mit aufzunehmen. Somit kann einem geplanten Einfamilienhaus Baurecht erteilt und der Außenbereich abgerundet werden.

## **3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grundstücke der Außenbereichssatzung befinden sich in der Gemeinde Sasbachwalden an der ‚Bergstraße‘. Umgeben wird die Satzung von landwirtschaftlich geprägten Flächen.

### **3.2 Denkmale**

Archäologische Denkmale sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Auswirkungen auf das Kulturgut sind nicht zu erkennen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **3.3 Hochwasserschutz**

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt. Davon ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Im Geltungsbereich der Satzung liegt kein Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG vor.

### **3.4 Grundwasserstände | Hangdruckwasser**

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind die Grundwasserstände der Gemeinde Sasbachwalden zu beachten und ggf. im Vorfeld mit dem Landratsamt Ortenaukreis abzustimmen.

Im Geltungsbereich kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Geltungsbereichs Hangdruckwasser auftritt oder durch andere schädliche Wasseraustritte Hangrutschungen entstehen können. Auftretendes Hangwasser wird über das bestehende Kanalnetz abgeleitet.

### 3.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/ oder Altlasten aus früheren Nutzungen auf den Grundstücken im Plangebiet liegen zurzeit nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von Bodenverunreinigungen die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/ oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Landratsamt Ortenaukreis umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

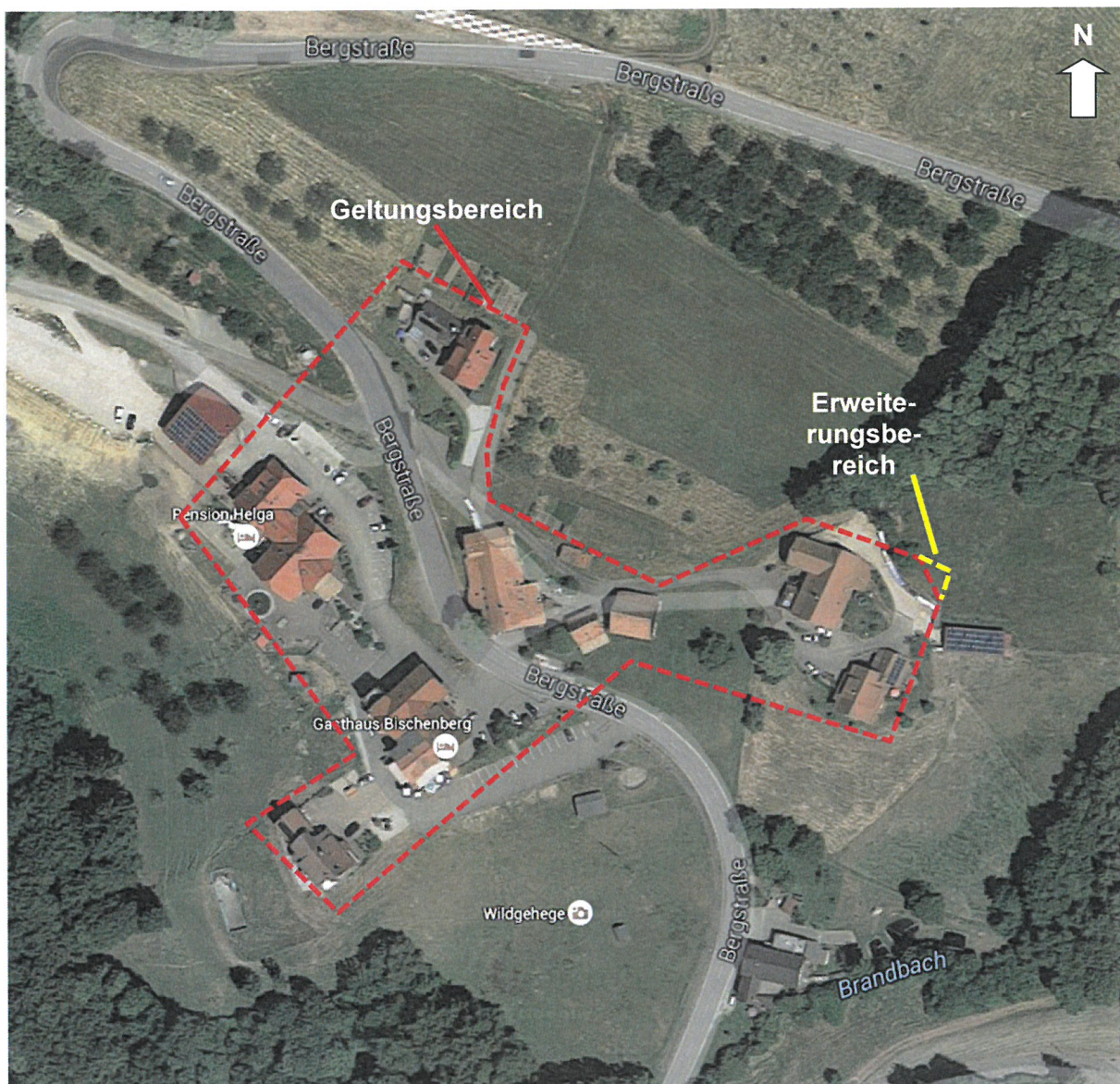


Abbildung 1: Luftbild des Planbereichs (Geltungsbereiche vereinfachte Darstellung)

### 3.6 Natur | Umwelt | Artenschutz

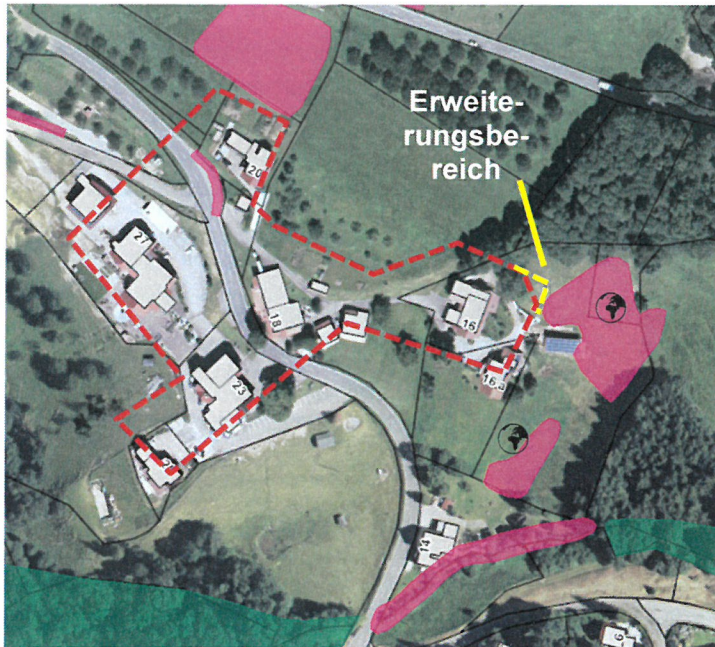



Abbildung 2 – Naturräume (schematische Darstellung des Geltungsbereichs)

	<p>Biotop-Nr. 173143170553                  Name Naßwiesen und Magerrasen - Gewinn 'Bischenberg' E Sasbachw.                  Fläche 2.467 m<sup>2</sup></p>
---	--

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regionalbedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Änderung der Außenbereichssatzung nicht betroffen oder vorhanden.

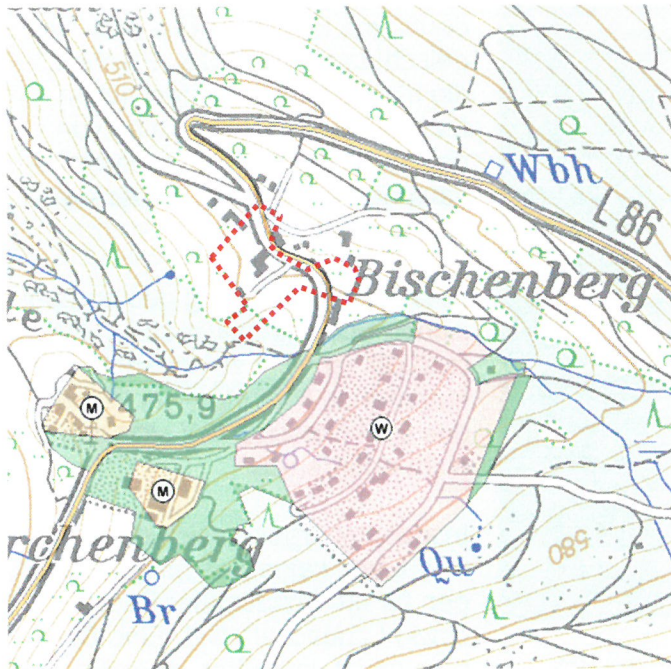
Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Bebauung keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht werden.

Östlich angrenzend befindet sich ein Biotop.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

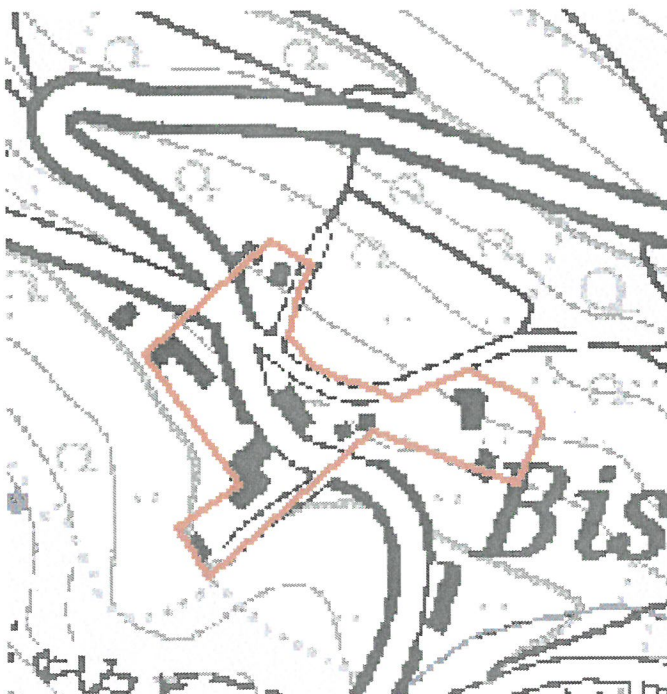
### 4.1 Flächennutzungsplan



Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Achern ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

Abbildung 3 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan Sasbachwalden (Geltungsbereich stark vereinfachte Darstellung)  
Stand: 2016

### 4.2 Rechtskräftige Außenbereichssatzung



Die rechtskräftige Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB vom 08.12.2000, wird im Zuge der 1. Änderung in Richtung Nordosten erweitert.

Abbildung 4 – rechtskräftige Außenbereichssatzung

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planinhalte und Festsetzungen

#### 5.1 Bebauung

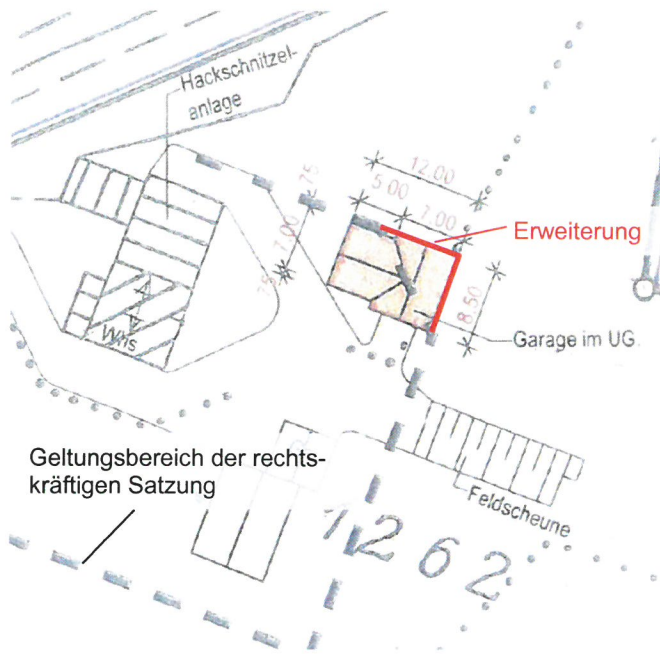


Abbildung 5 - geplantes Bauvorhaben

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die von der Satzung erfassten Flächen gehören auch weiterhin zum Außenbereich.

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 (vgl. Satzung § 3). Das geplante Vorhaben kann demzufolge durch die Erweiterung des Geltungsbereichs realisiert werden.

#### 5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits über die ‚Bergstraße‘ erschlossen. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

#### 5.3 Umweltbelange

Mit der Außenbereichssatzung wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Im Änderungsbereich und dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt.

Da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unberührt bleiben und die Zulassung auch weiterhin gemäß § 35 BauGB erfolgt, ist trotz alledem die Kompensation wie bei jeder Baugenehmigung für Vorhaben im Außenbereich zu beachten. Das Einrichten baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Aus dem Grunde sollten zum einen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und zum anderen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtet werden.

Bei der Planung des 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.

## 6. Auswirkungen

Durch die Änderung der Außenbereichssatzung wird die Abrundung des Siedlungsbereichs ermöglicht. Bereits erschlossene und durch die Umgebungsbebauung geprägte Grundstücke können einer Bebauung zugeführt werden.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 7.1 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen der Außenbereichssatzung werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

### 7.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Diese Satzung ändert nichts an der bisherigen Versorgungs- und Erschließungssituation. Alle bebauten bzw. bebaubaren Bereiche sind bereits erschlossen oder können an die vorhandenen Anlagen angeschlossen werden.

In der ‚Bergstraße‘ befinden sich bereits Leitungen der Ver- und Entsorgung. An diese Leitungen können zusätzliche Wohnbauten angeschlossen werden. Dafür ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes ausreichend.

### 7.3 Naturschutz und Landschaftspflege


Durch die Satzung wird die rechtliche Stellung als Außenbereich nicht verändert. Vorhaben im Außenbereich unterliegen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Art und Umfang des evtl. erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Genehmigungsverfahren für das jeweilige Vorhaben zu bestimmen. Ebenso sind im Rahmen der Vorhabengenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 und 43 BNatSchG zu prüfen.

### 7.4 Kosten

Der Gemeinde Sasbachwalden entstehen durch die Verwirklichung dieser Satzung keine Kosten.



Sasbachwalden, 04.01.2019

  
.....  
Sonja Schuchter  
Bürgermeisterin

Lauf, 03.04.2017 Jä-la

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser 