

Begründung

zur Klarstellungssatzung

„An der Eyach“

in Albstadt-Lautlingen

-Entwurf vom 03.09.2021-

1 Ziel und Zweck der Klarstellung

Im Gebiet „An der Eyach“ besteht eine in Teilen unklare baurechtliche Situation, da nicht sofort und offiziell eindeutig ersichtlich ist, dass der Bereich dem Innenbereich zuzuordnen ist. Dies hat den Umgang mit bisherigen Bauanträgen erschwert. Die bestehende Lücke zwischen den bebauten Grundstücken nördlich der Eyach und südlich der Eyach wird faktisch durch die Mischnutzung der umliegenden, im Zusammenhang bebauten Bereiche geprägt. Es gibt neben Wohngebäuden auch Gewerbegebiete, die in einem Mischgebiet nach BauNVO zulässig wären. Die Bebauung von innerörtlichen Freiflächen, die keine Aufenthalts- oder Erholungsfunktion haben, entspricht dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Mit der klarstellenden Zuordnung des Geltungsbereichs zum Innenbereich wird die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben anhand der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB geregelt. Daneben ist auch eine Klarstellung der Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich für den nördlich der Eyach bebauten Bereich erforderlich.

2 Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB:

Mit einer Klarstellungssatzung legt die Gemeinde die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest und grenzt damit den Innen- und Außenbereich voneinander ab. Durch die unmissverständlich festgelegte Grenze wird eindeutig geregelt, welche bestehenden baulichen Anlagen dem Innenbereich zuzuordnen sind und auf welchen unbeplanten Flächen zusätzlich nach § 34 BauGB Baurecht besteht. Dies hat nur eine klarstellende Bedeutung, es wird kein neues Baurecht geschaffen. Die Flächen im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung sind bereits nach § 34 BauGB bebaubar. Durch die Satzung wird eine offizielle, vorher nicht klar erkennbare Grenze festgelegt.

3 Verfahren

Rechtsgrundlage für den Erlass der Klarstellungssatzung ist § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Das Verfahren zum Erlass von Klarstellungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB richtet sich nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB. Dieser sieht für den Erlass einer Klarstellungssatzung, die nicht mit Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 oder 3 BauGB verbunden wird, keine städtebaurechtlichen Verfahrensregeln vor, mit Ausnahme der Bekanntmachungsvorschrift (§ 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB), nämlich § 10 Abs. 3 BauGB. Die Klarstellungssatzung ist damit von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie der Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behör-

denbeteiligung und der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange, freigestellt. Ein planerischer Gestaltungsspielraum für die Grenzziehung zwischen Innenbereich und Außenbereich steht der Gemeinde nicht zu, deshalb findet auch das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) keine Anwendung. Der Erlass der Satzung richtet sich formal somit neben der vorgenannten Bekanntmachungsvorschrift ausschließlich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO).

4 Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung bestehen Einschränkungen der Bebaubarkeit durch den Hochwasserschutz und den Gewässerschutz nach den jeweils gültigen Gesetzen.

4.1 Überschwemmungsgebiete entlang der Eyach (§ 78 WHG und § 65 WasserG sowie Verordnung des Landratsamts Zollernalb vom 16.03.2003):

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) für Baden-Württemberg Typ 2 sind Teile der Grundstücke im Geltungsbereich als Überflutungsflächen gekennzeichnet (siehe Karte mit deklaratorischer Bedeutung zu Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebieten in der Anlage). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100-Bereich, Gebiete für die Hochwasserentlastung und Hochwasserrückhaltung) ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 4 WHG grundsätzlich verboten. Unabhängig vom Erfordernis eines baurechtlichen Verfahrens ist für die Errichtung oder Erweiterung eines Gebäudes in Überschwemmungsgebieten immer eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Zudem gelten für die Risikobereiche (HQ extrem, hochwassergeschützte Bereiche), im Fall einer Ausnahme im HQ 100-Bereich und im Überschwemmungsgebiet M1 der Landesverordnung besondere Auflagen für hochwasserangepasstes Bauen. Die daraus resultierenden gesetzlichen Anforderungen sind durch den Bauherrn umzusetzen. Es sind seitens des Bauherrn geeignete Maßnahmen zu treffen, um Schäden zu vermeiden. Die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

In dem WHG § 78 lauten die Absätze 4 und 5 wie folgend:

- „(4) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Messwesens.
- (5) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn
1. das Vorhaben
 - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenggehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird*,
 - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
 2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.“

*) Der durch das geplante Neubauprojekt verlorene Hochwasserrückhalteraum ist im Lageplan darzustellen. Das verlorene Volumen ist rechnerisch zu ermitteln. Die Schaffung des „umfang-, funktions- und zeitgleich“ ggf. erforderlichen neuen Rückhalteriums ist ebenfalls im Lageplan darzustellen und rechnerisch zu ermitteln. Sofern nach Ermittlung eine Delta- bzw. eine Fehlmenge an Retentionsraum verbleibt, ist mit der Stadt Albstadt eine Ausgleichsvereinbarung abzuschließen. Nach Unterzeichnung der Ausgleichsvereinbarung kann die Baugenehmigung erteilt werden.

4.2 Gewässerrandstreifen (§ 38 WHG und § 29 WasserG):

Entlang der Eyach ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m einzuhalten.

Aufgestellt:

Albstadt, den xx.xx.xxxx

Gerhard Penck
Amtsleiter

Silke Wolf
Sachbearbeiterin