

Außenbereichssatzung
„Hofstetten“
Stadtteil Messelhausen



INHALT

- Ausgangslage
 - Grundlagen
 - Planerische Festsetzungen und deren Herleitung
 - Erschließung / Ver- und Entsorgung
 - Denkmalschutz
 - Auswirkungen der Planung
 - Zusammenfassung
-

1. Ausgangslage

Der Weiler Hofstetten ist in Gänze dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. In den letzten 20 Jahren hat es innerhalb der Siedlung keine Neubaurealisierungen gegeben. Lediglich die Ertüchtigungen von Um- bzw. Anbauten an den Bestandsgebäuden sind im Geltungsbereich des Plangebiets zu verzeichnen gewesen.

Zwei Bürger des Weilers Hofstetten haben das Interesse angezeigt, auf ihrem jeweiligen Grundstück zukünftig ein bauliches Vorhaben verwirklichen zu wollen. Konkret handelt es sich um die Grundstücke Flst.Nr. 627, 551, 628/1, 626 sowie 650.

Der Ortschaftsrat von Messelhausen begrüßt die Idee, jungen ortsansässigen Familien den Bau eines Eigenheims zu ermöglichen. Es wird gemeinhin die Möglichkeit gesehen, der Abwanderung hiesiger Hofstetter in die umliegenden Ortschaften auf diesem Wege entgegenwirken zu können.

Aufgrund der nachvollziehbaren sozialgeographischen Sachlage, steht die Stadt Lauda-Königshofen dem betreffenden Vorhaben städtebaulich und planungsrechtlich ebenfalls positiv gegenüber.

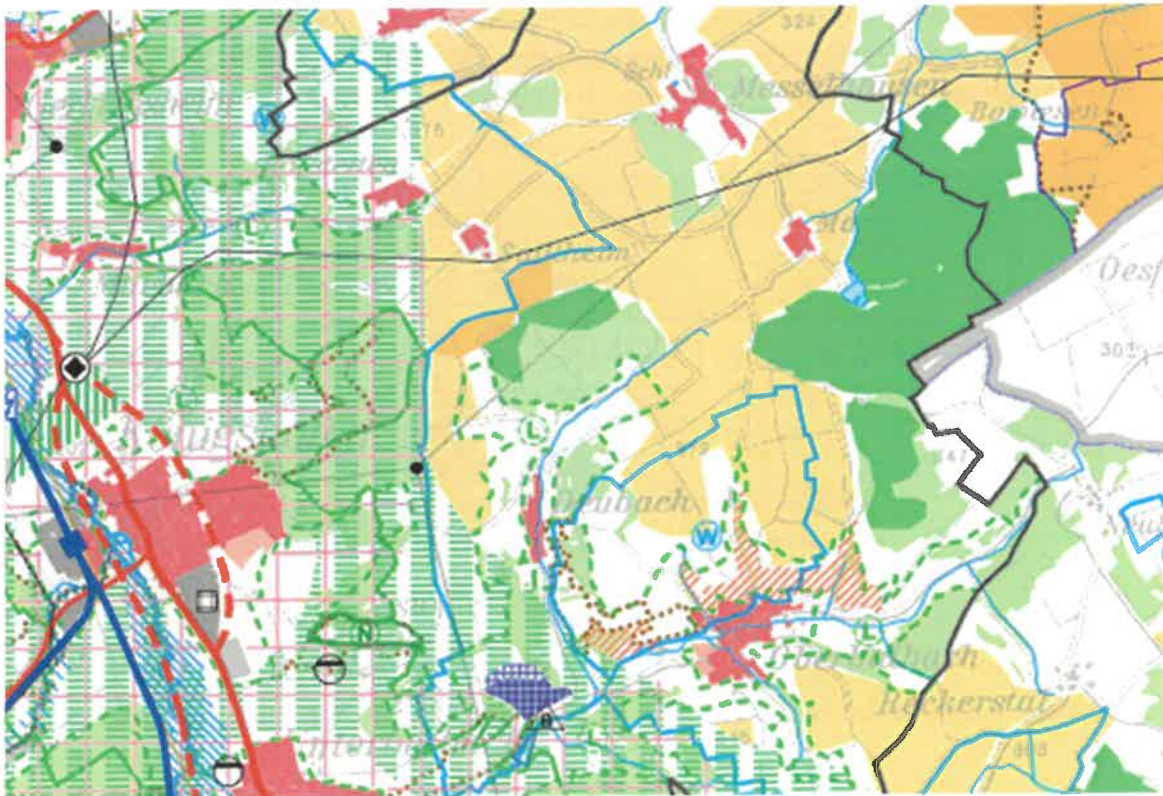
Um die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den gesamten Weiler erlassen werden. Auf diesem Wege können die betreffenden Grundstücke Flst.Nr. 551, 628/1, 627, 626 sowie 650 zu gewissen Teilen in den bebaubaren Bereich miteinbezogen werden.

Überdies wird der bebaubare Bereich klar abgegrenzt, somit eine Erweiterung der Splittersiedlung verhindert und der Schutz des Außenbereiches vor wesensfremder Bebauung gewahrt und planungsrechtlich sichergestellt.

2. Grundlagen

2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist die Fläche rund um den Weiler Hofstetten (Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet) zur freien Landschaft hin als Vorbehaltsgebiet für Erholung gemäß Planansatz 3.2.6.1 dargestellt. Darüber hinaus wird der Weiler von dem regionalen Grünzug „Mittleres Taubertal“ gemäß Planansatz 3.1.1. umschlossen und liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Lauda-Königshofen“.



Auszug aus dem Regionalplan 2010

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen sind die jeweils einzubeziehenden Grundstücke als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) dargestellt. Somit kann die vorliegende Planung nicht aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes heraus entwickelt werden. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bauleitplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Sofern die geordnete städtebaulichen Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, darf entsprechende Darstellung im Wege der nächstmöglichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes 2010plus der Stadt Lauda-Königshofen angepasst werden. Gemäß des restlichen Weilers, sollen alle hinzukommenden Flächen i. d. S. und in Zukunft ebenfalls als gemischte Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt werden.



Auszug Flächennutzungsplan 2010plus

3. Planerische Festsetzungen und deren Herleitung

3.1 Festsetzungen:

Im Zuge der Außenbereichssatzung wird aufgrund der vorherrschenden Nutzungen innerhalb des Weilers (landwirtschaftliche Betriebe) als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO:

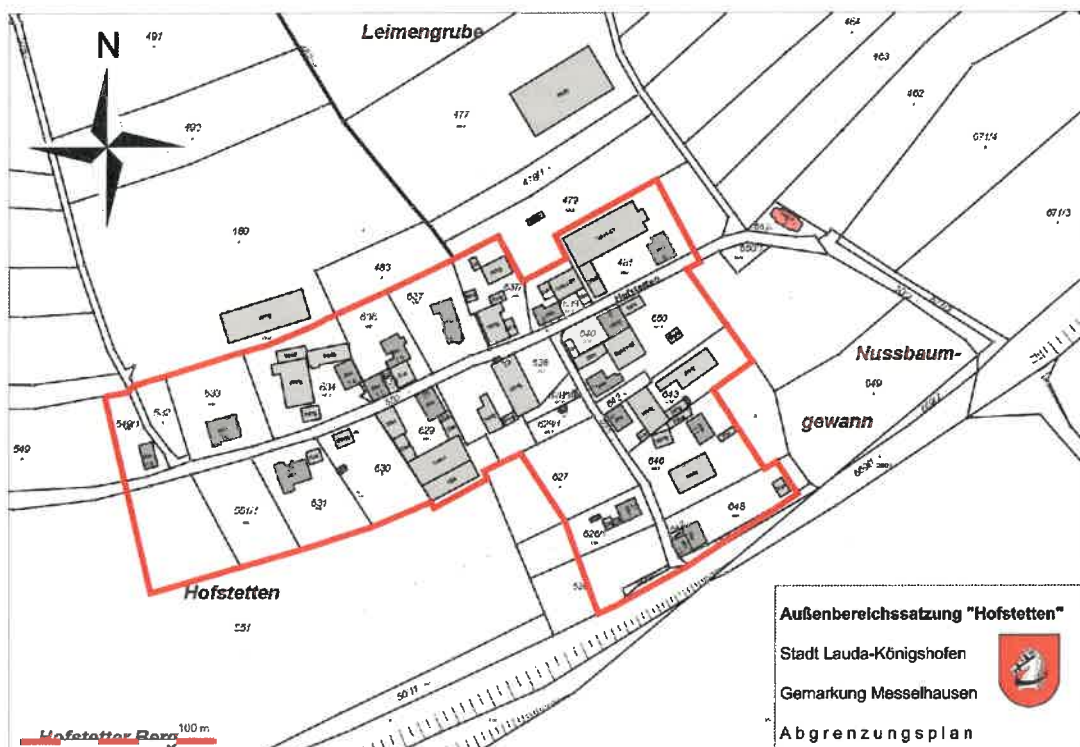
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Die Anlagen für örtliche Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO, wie Vergnügungsstätten, werden ebenfalls nicht zugelassen. Damit wird eine Eingliederung in die umgebende Bebauung und die vorherrschenden Nutzungen gewährleistet. Gleichzeitig wird ein Umgebungsschutz erreicht, um die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Bauherren müssen mit geringfügigen Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen rechnen und dies dulden, sofern sie nicht gesundheitsgefährdend sind. Es wird ein Dorfgebiet für den kompletten Weiler „Hofstetten“ festgesetzt. Darin sollen auch die Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

3.2 Fläche der Außenbereichssatzung:

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hofstetten“ verläuft entlang jener Gebäude, die dem Weiler Hofstetten nach Art und Maß der baulichen Nutzung zuzuordnen sind. Hinzu kommen jeweils gewisse Teile der Grundstücke Flst.Nr. 481, 551, 628/1, 627, 626 sowie 650, allesamt auf Gemarkung Messelhausen - jeweils auf Grundlage eingangs erörterter Begründung. Das Grundstück Flst.Nr. 551/1 sowie der miteinbezogene Teil des Grundstückes Flst.Nr. 551, werden in den Geltungsbereich miteinbezogen, um eine gleichschenklige Anbindung entlang der Erschließungsstraße zu erzielen. Darüber hinaus kann, ebenfalls zum Ziele der städtebaulichen Ordnung, eine klare, gerade Kante zum Außenbereich und dem Landschaftsschutzgebiet gezogen werden. Die beiden Teile der Grundstücke Flst.Nr. 627 und 626 werden miteinbezogen, da durch das bestehende Anwesen auf Grundstück Flst.Nr. 626/1 jeweils Baulücken entstehen, welche ebenfalls auf Grundlage eingangs erläuterte Begründung nicht unberücksichtigt bleiben sollen. Im Nordosten des Weilers wird ein bestimmter Teil des Grundstückes Flst.Nr. 481 mit in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung aufgenommen, da sich dort bereits ein baurechtlich genehmigter Swimming-Pool sowie eine großflächig versiegelte Fläche befinden. Der wesensfremden Bebauung im Außenbereich durch die Errichtung weiterer Freizeitanlagen an betreffender Stelle wird somit durch eine klare Abgrenzung vorgebeugt.



Abgrenzungsplan der Außenbereichssatzung

4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung ist in den Erschließungsstraße ausgebaut – es sind lediglich die Hausanschlüsse ins Grundstück herzustellen – die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Abwasserentsorgung: Hofstetten ist im Mischsystem erschlossen. Folgende Entwässerungsmöglichkeiten ergeben sich für die einzelnen Bauplätze:

Flst.Nr. 626: Hausanschluss über die Erschließungsstraße.

Flst.Nr. 627: Hausanschluss über die Erschließungsstraße.

Flst.Nr. 551/1: Hausanschluss über die nördliche Erschließungsstraße (Tiefenlage beachten – Sohltiefe -2,28 Meter unter Straßenoberkante – keine Kellerentwässerung möglich).

Alternative: Anschluss an den südlich (talseits) liegenden Kanal – hierfür Leitungsrecht auf Flst.Nr. 551 erforderlich.

Flst.Nr. 551: Hausanschluss über die nördliche Erschließungsstraße (Tiefenlage beachten – Sohltiefe ca. – 2,2 Meter unter Straßenoberkante – keine Kellerentwässerung möglich).

Alternative: Anschluss an den südlich (talseits) liegenden Kanal (Verlängerung erforderlich).

Der Mischwasserkanal auf Flst.Nr. 627 zu Flst.Nr. 551 ist grunddienstlich zu sichern.

Sonstige Hinweise:

Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Hierbei hat die Niederschlagswasserbeseitigung nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

Das Niederschlagswasser ist breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden abzuleiten. Eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes, sowie genügend große Versickerungsflächen sind Voraussetzung.

Kupfer-, zink-, oder bleigedekte Dächer sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung – und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen – zu behandeln.

Nachbarliche Belange dürfen hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

5. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB. Es dürfen durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- und auslaugbarer Materialien ist verboten. Es besteht eine Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 24.05.1994 zum Wasserschutzgebiet.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben., d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend widerstandsfähig sein. Je nach Anlage können aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet weitere Anforderungen gelten.

Unterirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen A, B, C und D sind gemäß § 62 Abs. 1 WHG in Verbindung mit § 46 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe B sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) prüfen zu lassen. Oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufen C und D sind vor Inbetriebnahme (oder nach einer wesentlichen Änderung) und danach alle fünf Jahre wiederkehrend prüfen zu lassen.

6. Denkmalschutz

Es sind im Geltungsbereich des Plangebietes keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt.

Nach Lage der Dinge muss davon ausgegangen werden, dass bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, und zukünftige Neubau- und Neugestaltungsvorhaben zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen könnten. Im Falle dessen ist dies umgehend gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit

kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Sonstige Auswirkungen auf Landwirtschaft, Infrastruktur und die Anwohner durch etwaige Neubauvorhaben und die dadurch entstehende verkehrliche Belastung sind nicht zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahme (RP Stuttgart):

Es ist bei Bodeneingriffen in dem ausgewiesenen Bereich vor allem in den bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Eine hiervon abweichende Bewertung kann nur anhand ergänzender Materialien vorgenommen werden, aus denen neben den relevanten Daten zum Vorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z. B. rezente Keller und Grubenanlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden.

Sollte eine flächendeckende Störung bis in die bauseitige Zieltiefe nicht nachgewiesen werden können, wird angeregt, bei Neubau- und Neugestaltungsvorhaben innerhalb des kartierten Bereichs die Archäologischen Denkmalpflege erneut zu beteiligen. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung eingereicht werden, damit Planungssicherheit erzielt und durch (meldepflichtige) Zufallsfunde bedingte Stillstandzeiten vermieden/minimiert werden können. Hierzu wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen, wie sie unter *Ziffer 6. Denkmalschutz*, festgeschrieben sind.

7. Auswirkungen der Planung

Das Bauleitplanverfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren entbindet die planende Kommune jedoch nicht von der Pflicht, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Bodens nach § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten, soweit dies für die Abwägung von Bedeutung ist. Im Hinblick auf diese Umweltbelange ist der Standard der Abwägung durch die Anwendung des § 13 BauGB nicht herabgesetzt. Die Kommune muss sich mit gleicher Intensität mit den Umweltbelangen auseinandersetzen, wie wenn sie das Regelverfahren und eine Umweltprüfung durchführen würde. Die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sind sachgerecht darzustellen.

7.1 Schutzgut Mensch

Die Umgebung der Planflächen ist maßgeblich geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzungen. Die Nutzung auf den zukünftig hinzukommenden

Grundstücksflächen der Flst.Nr. 627, 551, 628/1, 626 sowie 650 fügt sich in die Nutzung ihrer näheren Umgebung ein, da es sich um Wohnbauflächen handeln wird.

Die Wohnumfeldfunktionen der umgebenden Flächen bleiben gleichwertig erhalten. Temporär auftretende Störungen durch Lärm, Staub und Schadstoffe während der Bauphase stellen keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktionen dar.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung, wird das Plangebiet nicht als Erholungsfläche genutzt. Insgesamt entstehen durch die Umwandlung der Fläche in ein Mischgebiet keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Menschen. Daher werden durch die beabsichtigte Bebauung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

7.2 Schutzgut Arten und biologische Vielfalt

Siehe hierzu Anlage 1 „Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG“ sowie Anlage 2 „Avi- und Herpetofauna auf einem Bauplatz in Messelhausen-Hofstetten“

7.3 Schutzgut Klima

Die Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in Mischgebiet bewirkt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Klimas und des Kleinklimas. Durch die Festsetzungen zur Höhenbeschränkung werden negativen Auswirkungen in Form von Windverwirbelungen ausgeschlossen. Luftstaus sind ebenfalls nicht zu erwarten.

7.4 Schutzgut Boden

Im Zuge der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Bereiche umgewidmet. In Teilbereichen ist eine Versiegelung geplant. Die bisherige Hauptfunktion als Standort für Kulturpflanzen geht verloren. In den zukünftig versiegelten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter- und Pufferfunktion verloren. Bei ordnungsgemäßer Handhabung wird ein Eintrag von Schadstoffen nicht stattfinden. Auf den zukünftig nicht versiegelten Flächen werden die Filter- und Pufferfunktion mindestens erhalten. Bei einer ständigen Begrünung der Flächen kann diese auch erhöht werden.

Das Schutzgut Boden wird durch diese Nutzungsänderung in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit kleinräumig negativ beeinflusst.

7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung wird das Landschaftsbild geringfügig beeinträchtigt, da sich die Planung in bereits bestehende Bebauung eingliedert. Durch die Erweiterung der Feldhecke im Bereich des Flurstückes 551 kann die Einsehbarkeit verringert werden.

7.6 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist über den Bereich der Planung zu erstellen, der durch die Änderung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung einen sonst nicht möglichen Eingriff in den Naturhaushalt erfahren kann. Die beeinträchtigten Flächen verteilen sich wie folgt auf die Flurstücke. Auf dem Flurstück 626 werden die Bäume im Süden des Gebietes erhalten und daher nicht als beeinträchtigte Fläche gewertet.

Flurstück	Fläche in m ²
551	ca. 2.156
627	ca. 1.790
626	ca. 887

Im Bereich der Planung wird von einem tatsächlichen Versiegelungsgrad von 0,3 ausgegangen, was den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht. Um die Auswirkungen auf das Gebiet möglichst gering zu halten und den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.



Bereiche der geplanten Maßnahmen (gelb: Anlage von Streuobstbeständen, blau: Anlage einer Feldhecke)

Im östlichen Bereich der Planung am Flurstück 627 wird entlang der Grenze zu Flurstück 628/1 die vorhandene Fettwiese in eine Magerwiese mit Streuobstbestand umgewandelt. Die Maßnahme soll entlang der kompletten Länge des Grundstückes auf einer Breite von 6 m durchgeführt werden.

Im westlichen Eingriffsbereich (Flurstück 551) wird im Westen die Ackerfläche ebenfalls in eine Magerwiese mit Streuobstbestand umgewandelt. Auch hier soll die Breite mindestens 6 m betragen. Im Süden des geplanten Eingriffes auf Flurstück 551, soll eine Feldhecke angelegt werden. Diese stellt die Verlängerung der Feldgehölze vom Flurstück 631 kommend dar und wird auch auf Flurstück 551/1 angelegt.

Dieses Feldgehölz dient auch als Abgrenzung des Dorfbereiches hin zur landwirtschaftlichen Fläche und bewirkt einen harmonischen Abschluss des Siedlungsbereichs.

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen, mit denen der zu erwartende Eingriff in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Arten und biologische Vielfalt ausgeglichen werden soll, kommt die Stadt Königshofen zu dem Ergebnis, dass durch die „Außenbereichssatzung Hofstetten“ für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine erheblichen Auswirkungen resultieren und diesen Belangen im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung getragen wird.

8. Zusammenfassung

Die Stadt Lauda-Königshofen ist gewillt, jungen, hiesigen Familien im Weiler Hofstetten den Bau eines Eigenheims zu ermöglichen. Daher steht man der Planvariante einer Außenbereichssatzung und der damit einhergehenden Einbeziehung geeigneter Grundstücksteile im Randbereich der Bestandssiedlung positiv gegenüber.

Um ein entsprechendes Baurecht herzustellen, wird eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB erlassen.

Für die Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB ist ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Damit wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist ebenfalls nicht erforderlich.

