

Stand: 07.09.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB

---



**Gemeinde Hofstetten**  
**ORTENAUKREIS**

---

## **Außenbereichssatzung „Rothof“**

---

### **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</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	3
1.1	Anlass der Aufstellung .....	3
1.2	Art der Satzung .....	3
1.3	Verfahrensart .....	3
1.4	Aufstellungsverfahren .....	4
2.	ERFORDERLICHKEIT, ZIELE UND ZWECKE DER PLANAUFGSTELLUNG .....	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit .....	5
2.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
3.	ARTENSCHUTZ .....	5
4.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	7
4.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
4.2	Ausgangssituation .....	8
5.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	10
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	10
5.2	Raumordnung und Landesplanung .....	11
5.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	12
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>13</b>
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	13
6.1	Bebauung .....	13
6.2	Verkehr .....	13
6.3	Immissionsschutz .....	13
6.4	Technische Infrastruktur .....	13
7.	AUSWIRKUNGEN .....	14
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	14
8.1	Entschädigungen .....	14
8.2	Erschließung .....	14
8.3	Planungsrecht .....	14

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: GOOGLE MAPS, EIGENE DARSTELLUNG .....	8
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER BIOTOPVERBUNDE DER TROCKENEN, MITTLEREN UND FEUCHTEN STANDORTE MIR DARSTELLUNG PLANGEBIET, QUELLE: LUBW KARTENVIEWER; EIGENE DARSTELLUNG .....	9
ABBILDUNG 4: SCHUTZGEBIET MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LUBW KARTENVIEWER, EIGENE DARSTELLUNG .....	10
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG .....	11
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG; EIGENE DARSTELLUNG .....	12

## **Teil A Einleitung**

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

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Die bestehende Wohnbebauung im Gewann „Auf der Rot“ befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass eine weitere Wohnbebauung in diesem Bereich derzeit unzulässig wäre. Von der Gemeinde Hofstetten wurde nun der Wunsch geäußert, in diesem Bereich Erweiterungen bzw. Baumöglichkeiten und Möglichkeiten der Erweiterung und des Umbaus für eine Entwicklung von Wohnraum im Bestand zu schaffen, da schon eine gewisse Anzahl an Wohngebäuden besteht und so eine sinnvolle Verdichtung ermöglicht werden könnte.

#### **1.2 Art der Satzung**

Aufgestellt wird eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB. Eine Außenbereichssatzung ist eine Satzung zur Zulassung von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Außenbereich. Durch diese 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 und die Entstehung einer Splittersiedlung nicht befürchten lassen.

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 und auch weiter bekommen sollen. Hinsichtlich 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 einigem Gewicht sein. Damit scheidet eine Ansammlung von Bauten im Außenbereich, die neben einer landwirtschaftlichen auch einer gewerblichen Nutzung (z. B. Fremdenbeherbergung) 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.

#### **1.3 Verfahrensart**

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 6 BauGB verzichtet.

Die voraussetzenden Kriterien für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind in § 35 Abs. 6 S. 4 BauGB formuliert. Demnach ist Voraussetzung, dass sie

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, begründet wird,
- keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen sind.

Die Bebauung im Bereich „Auf der Rot“ weist bereits eine geordnete Struktur auf, sodass der Erlass der Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, werden durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht ermöglicht. Vielmehr dient die Außenbereichssatzung der Möglichkeit Wohngebäude zu errichten und Umbauten sowie Erweiterungen im und am Bestand vor Ort durchzuführen und somit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind von der Außenbereichssatzung nicht betroffen.

Folglich sind die vorhandenen Kriterien für die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfüllt.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am ... wurde vom Gemeinderat Hofstetten der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Rothof“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB gefasst.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde am 18.10.2022 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 BauGB gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde vom 02.11.2022 bis zum 02.12.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde durch eine entsprechende Veröffentlichung 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 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der Außenbereichssatzung aufgefordert.

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 ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die Außenbereichssatzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

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

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Im Gewann „Auf der Rot“ ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Darüber hinaus bestehen entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen für diese Bebauung.

Um nunmehr den Eigentümern die Möglichkeit zu geben, weiteren Wohnraum zu schaffen sowie An- und Umbauten in Form von Nachverdichtung im Bestand und dadurch die bestehende Struktur zu stärken, ist die Aufstellung dieser Außenbereichssatzung erforderlich.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Planziel der Außenbereichssatzung ist eine begrenzte Fortentwicklung des Siedlungsansatzes rund um den „Rothof“. Innerhalb des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes soll die Möglichkeit zu einer gebietsverträglichen Nachverdichtung und Schließung von Baulücken geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlassen.

## **3. Artenschutz**

Gemäß der Bestandserfassung vor Ort (Juni - September 2022) besteht die bebaute Fläche - Parzelle 182 und die nördliche Umgebung - aus Nutzgartenanteilen, teilweise versiegelter Hoffläche sowie aus einzelnen Ziergehölzen, Hecken und Blühflächen. Die Parzellen im Südteil des Gebiets sind intensiv bebaut. Der Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereichs bietet keine Hinweise auf artenschutzrelevante Lebensraumbedingungen. Es wurden keine Bruthöhlen, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse oder Haselmaus in Betracht kommen, gefunden. Insgesamt betrachtet ist das Gebiet von mittlerer bis geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Als im Gebiet relevante Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein können, sind Vögel, Fledermäuse und Reptilien zu nennen. Aus der Gesamtliste der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Trautner et al 2006, wurden unter Berücksichtigung des Zielartenkatasters Baden-Württemberg die Arten mit aktuellem und potenziellem Vorkommen im und in der Nähe des Untersuchungsgebiets gewählt. Zur Feststellung des aktuellen Potenzials erfolgten am 15.06., 26.07., 24.08. und 13.09.2022 vier Begehungen im Gelände. Am 15.06. wurde der Gebäudebestand begangen. Im Juli und August fanden Begehungen in der Umgebung ab 19 Uhr zur Aktivitätskontrolle der Fledermäuse statt. Zur Kontrolle des Eidechsenbestands erfolgte im September 2022 eine weitere abschließende 4. Begehung.

### Fledermausvorkommen:

Potenziell zu erwartende Arten gemäß Zielartenkataster Baden-Württemberg sind die Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Bechsteinfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr und die Zwergfledermaus.

Bei der Begehung des Dachstuhls konnten keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen festgestellt werden. Es wurden weder Kotrückstände noch sonstige Hinweise auf ein Sommerquartier entdeckt. Ein Winterquartier für Fledermäuse kann nach der Kellerbesichtigung ebenfalls ausgeschlossen werden.

Sämtliche Räume zeigen keine Hinweise auf ein mögliches Winterquartier. Nach derzeitigem Stand werden die Abrissarbeiten des Gebäudes (Dachstuhl) zu Herbstbeginn und im Winterhalbjahr stattfinden.

Im angrenzenden Bereich des geplanten Satzungsgebiets wurden an den wenigen Bäumen ebenfalls keine Hinweise auf Sommerlebensräume beobachtet. Es wurden keine Bruthöhlen, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum weder für Fledermäuse noch Haselmaus in Betracht kommen, gefunden.

Für 4 Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Mausohr, Zwergfledermaus) wäre ein Vorkommen potenziell möglich. Es wurden jedoch weder im Keller noch im Dachstuhl oder in der näheren Umgebung des Plangebiets potenzielle Quartiere gefunden, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen hindeuten.

#### Vogelarten:

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang die vorhandenen Freiflächen und den spärlichen Gehölzbestand als Nahrungsraum. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) oder auf die streng geschützten Arten des Zielartenkonzepts (Grauspecht, Zaunammer, Wendehals) konnten nicht festgestellt werden. Es befinden sich keine Bruthöhlen im Baumbestand.

Eine Inaugenscheinnahme der nördlichen Gebäudehälfte des Rothofs, zur Erfassung der gebäudebrütenden Vogelarten, fand ebenfalls statt. Es wurde nach Hinweisen auf Zuflug von Haussperling und nach Spuren zum Nestbau von Schwalben gesucht. Es konnten jedoch keine Hinweise auf gebäudebrütende Vögel gefunden werden.

#### Tagfalter (Wiesenknopf-Ameisenbläulinge)

Aufgrund des Fehlens von Wiesen mit Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) auf den gesamten Parzellen und wegen der artenärmeren Grünlandvegetation, hat das Gebiet derzeit nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge.

#### Eidechsen:

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Mauereidechsen wurde im Gebiet bei allen 4 Begehungen nicht beobachtet. Ein Vorkommen der Mauereidechse ist für das Planungsgebiet aufgrund der naturräumlichen Lage unwahrscheinlich. Für ein Vorkommen der Zauneidechse fehlt auf den Grundstücken wahrscheinlich das typische Lebensraumspektrum.

#### Fazit:

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Bereich des Bauvorhabens und des umgebenen geplanten Satzungsgebiets, wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG führen würden, konnte nicht festgestellt werden.

Unter dieser Voraussetzung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigung zu erwarten.

## 4. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,57 ha (5.668 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt:

- im Norden durch Wiesenflächen und Ackerfläche,
- im Osten durch Wiesenflächen und Ackerfläche mit individuellem Baumbestand,
- im Süden durch Wiesenflächen mit individuellem Baumbestand,
- im Westen durch die Straßenfläche der Straße „Altersbach“ sowie Wiesen- und Ackerflächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nr.: 179, 179/1, 180, 180/1, 181, 182, 183 und Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 178, 184, 186.

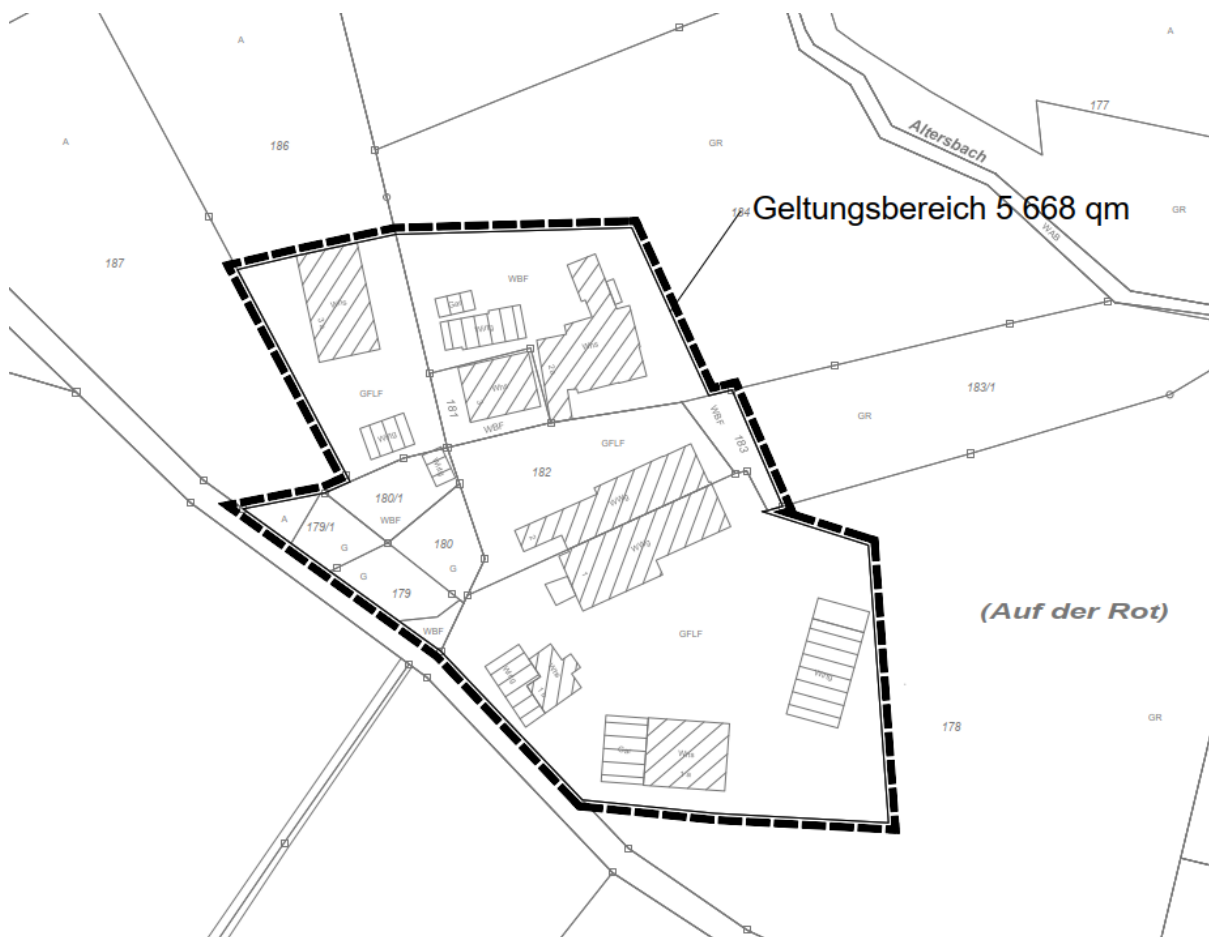


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Die Einbeziehung weiterer Flächen in die Außenbereichssatzung wurde im Vorfeld der Planaufstellung geprüft. Eine Erweiterung der Satzung, auch auf Flächen über den bereits bebauten Bereich hinaus, widerspricht dem § 35 Abs. 6 BauGB und ist daher planungsrechtlich nicht möglich.

Der Gebäudebestand besteht momentan aus 5 Wohngebäuden. Die 6 bestehenden Nebengebäude werden ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Hierdurch ist eine gewisse Vorbebauung gegeben, wodurch die Anwendung des Instrumentes der Außenbereichssatzung ermöglicht wird.

## 4.2 Ausgangssituation

### 4.2.1 Stadträumliche Einbindung

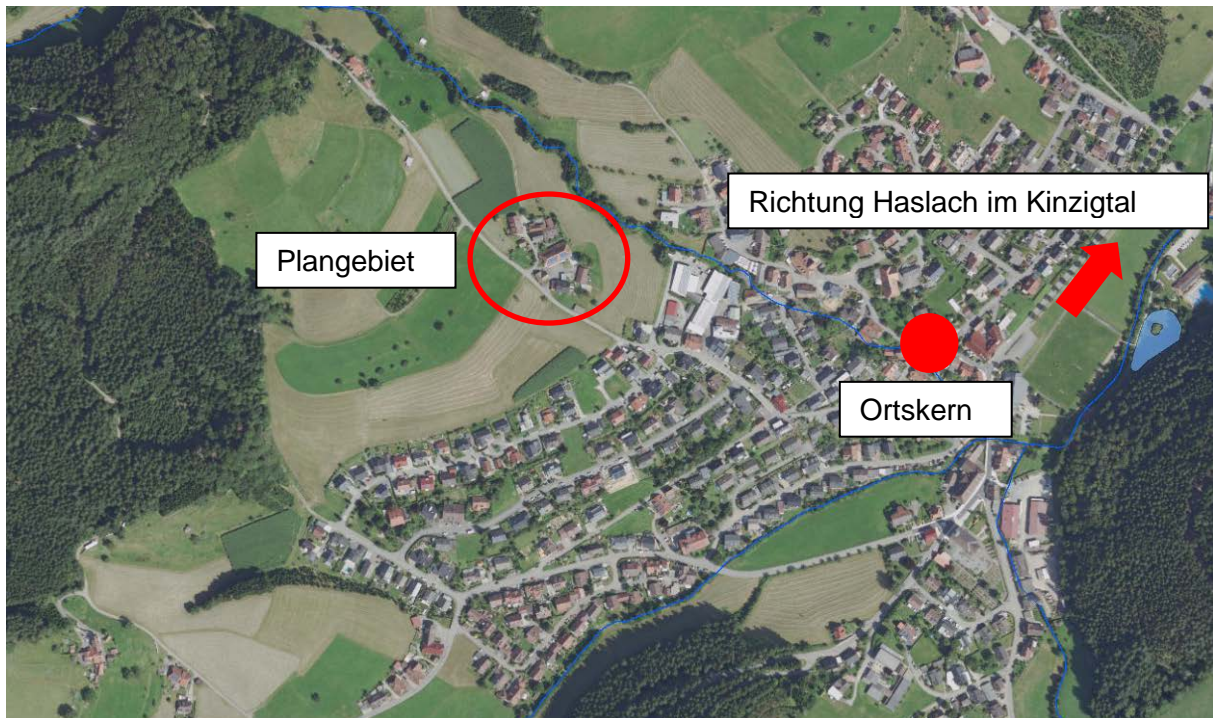


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: Google Maps, eigene Darstellung

### 4.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich knapp 450 m nördlich des Ortskerns der Gemeinde Hofstetten. Die Gebäude ordnen sich rechtsseitig der Straße „Altersbach“ an. Das Plangebiet ist bereits durch 5 bestehende Wohn- und 6 Nebengebäude geprägt, die keine vorrangige landwirtschaftliche Nutzung besitzen, sodass keine überwiegende Prägung des Planbereichs durch die Landwirtschaft vorliegt.

Über die Straße „Altersbach“ ist das Gebiet bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum.

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden. Der Altersbach verläuft in einiger Entfernung östlich des Gebiets.



### 4.2.3 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gebiet befindet sich in überwiegend flachem Gelände. In Richtung Norden ist das Gelände leicht ansteigend.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich dominiert von Parabraunerde, Pseudogley-Parabraunerde und Braunerde-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden.

### 4.2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Hofstetten angeschlossen.

### 4.2.5 Natur | Landschaft | Umwelt



Abbildung 3: Übersicht der Biotopverbunde der trockenen, mittleren und feuchten Standorte mit Darstellung Plangebiet, Quelle: LUBW Kartenviewer; eigene Darstellung

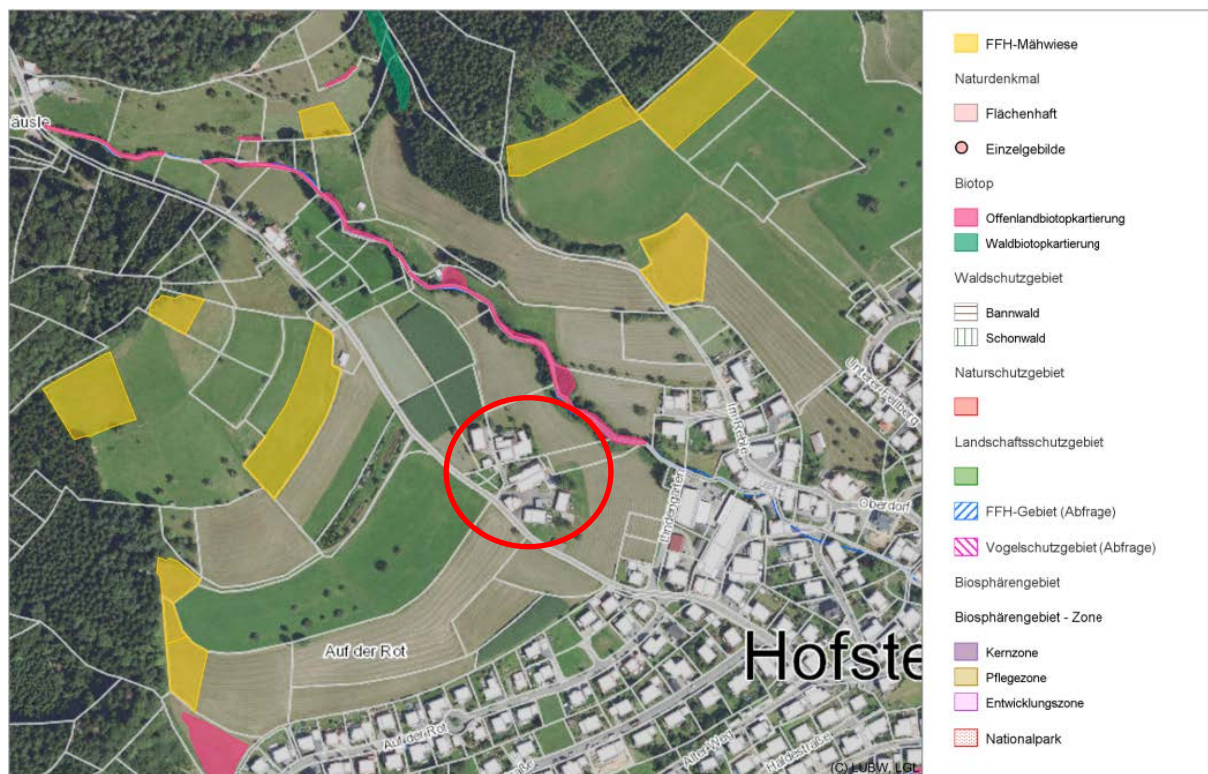


Abbildung 4: Schutzgebiet mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: LUBW Kartenviewer, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt am Rande des Biotopverbundes feuchter Standorte, wird von diesem jedoch nicht tangiert, sodass keine negativen Einwirkungen zu befürchten sind.

Es ist von keinen naturschutzrechtlich relevanten Gebieten betroffen (FFH-Mähwiese oder Biotope).

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Siedlungsbereichs der Gemeinde Hofstetten. Es ist bereits eine gewisse Vorprägung an Wohnbebauung vorhanden, die als Vorbelastung für das Landschaftsbild eingeordnet werden kann. Teilweise befinden sich einige Hecken- und Baumbestände innerhalb des Siedlungsansatzes. Insofern weitere bauliche Entwicklungen stattfinden sollten, sind diese somit nur noch in Bereichen möglich, die Freiflächen innerhalb des Plangebiets bilden. Gegebenenfalls sind Eingrünungen oder ähnliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen notwendig.

## 5. Übergeordnete Vorgaben

### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt momentan im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Hier sind nach heutigem Stand nur landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben zulässig.

## 5.2 Raumordnung und Landesplanung



Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan ist für den Bereich der Außenbereichssatzung keine Darstellung getätigt worden. Deshalb widerspricht die Ausweisung einer solchen Ergänzungssatzung auf diesem Bereich auch nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Regionalplanung.

Da durch die Außenbereichssatzung der Neubau von nur einigen wenigen Wohngebäuden sowie Um- und Anbauten am Bestand realisiert werden können, ist dies mit dem Wohnbedarf der Gemeinde Hofstetten vertretbar.

### 5.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

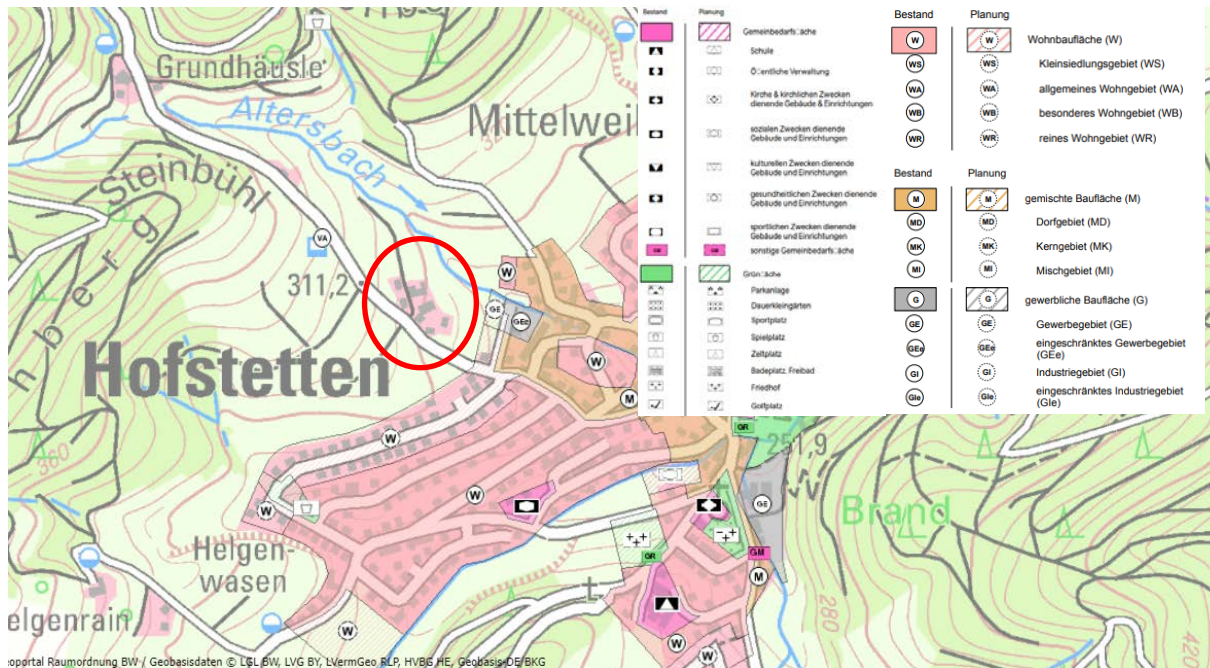


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg; eigene Darstellung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach, im Bereich der Gemeinde Hofstetten, ist für den Planbereich eine Fläche mit Wohnbebauung im Bestand dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich, bezüglich der Ausweisung der Außenbereichssatzung, an der schon bestehenden Bebauung – in diesem Falle eine Wohnbebauung. Dies steht den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht entgegen.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB könnte jedoch baurechtlich 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 dienende Vorhaben im Sinne des Abs. 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.

Diese Vorgaben wären in diesem Falle zusätzlich gegeben. Aufgrund der Größe des Gebietes ist die Entstehung einer sogenannten Splittersiedlung als unrealistisch einzuschätzen. Aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch die Wohnbebauung ist das Vorhaben der Ausweisung einer Außenbereichssatzung mit der dortigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gebietes vereinbar.

Außerdem wird durch die Ausweisung kein Vorhaben zugelassen, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.

Ebenfalls werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigt.

Eine Genehmigung der Außenbereichssatzung durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

## **Teil B Planungsbericht**

### **6. Planinhalte und Festsetzungen**

#### **6.1 Bebauung**

Das Gebiet ist derzeit mit 5 Wohngebäuden bebaut, sodass sich eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt hat. Darüber hinaus ist der Planbereich nur noch sehr vereinzelt landwirtschaftlich, durch zum Beispiel Wirtschaftsgebäude für die Landwirtschaft etc., geprägt.

Durch den Erlass der Außenbereichssatzung „Rothof“ wird nun die Möglichkeit geschaffen, diese Wohnbebauung im Bestand weiterzuentwickeln. Insbesondere für An- und Umbauten sowie das Schließen von Baulücken wird die Außenbereichssatzung aufgestellt. Eine weitere Entwicklung in den Außenbereich hinein ist nicht mehr möglich.

Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und so ein einheitliches Bild der Bebauung bestehen bleiben kann. Des Weiteren muss die Erschließung dieser Bauvorhaben gesichert sein.

Diese Regelung gilt ebenfalls für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich der Satzung, sodass diese sich ebenfalls, jedoch nur untergeordnet gegenüber der Wohnnutzung, etablieren können. Darüber hinaus gehende Festsetzungen werden nicht getroffen. Somit sind für die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben die Vorschriften des § 35 BauGB maßgeblich.

Insofern weitere Entwicklungen stattfinden sollten, sind diese nur noch in Bereichen möglich, welche durch die Lage innerhalb des Siedlungsansatzes bzw. die sich durch die bereits vorhandene Vorbelastung in das Landschafts- und Ortsbild einfügen würden. Gegebenenfalls sind Eingrünungen oder ähnliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen notwendig.

Weitere Bauvorhaben werden künftig im Rahmen des § 35 BauGB beurteilt.

#### **6.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Altersbach“ erschlossen. Eine weitere Erschließungsstraße oder der Ausbau dieser Straße ist nicht geplant.

#### **6.3 Immissionsschutz**

Die Wohnbebauung rückt nicht näher an die Landwirtschaft heran, sodass keine neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

#### **6.4 Technische Infrastruktur**

Im Bereich der Straße „Altersbach“ befinden sich Entsorgungsleitungen und -anlagen, woran die neu errichteten Gebäude angeschlossen werden können. Das Schmutzwasser wird über diese bestehende Infrastruktur, die bestehende Schmutzwasserleitung, der Kläranlage zugeführt. Diese Schmutzwasserleitung ist noch ausreichend dimensioniert, sodass weitere Anlagen angeschlossen werden können.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser kann auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird in die bestehende Entwässerungsinfrastruktur eingeleitet.

Durch die Grün- und Ackerflächen, die das Gebiet umgeben, und der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Gebietes, ist mit keinem erheblichen Einfließen von anfallendem Oberflächenwasser zu rechnen. Das außerhalb des Gebietes anfallende Niederschlagswasser kann somit über diese Wiesen- und Ackerflächen um das Gebiet herum abgeleitet und versickert werden.

## **7. Auswirkungen**

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird ermöglicht, dass einem zu Wohnzwecke dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass öffentliche Belange beeinträchtigt werden können. Das bedeutet, dass im konkreten Fall die Errichtung eines Wohngebäudes auch mit einer untergeordneten gewerblichen Nutzung zulässig sein kann. Dies gilt vor allem für einzelne Baulücken innerhalb einer im Außenbereich vorhandenen und aus städtebaulichen Gründen nicht zu missbilligenden Splittersiedlung. Die planungsrechtliche Einstufung des Plangebiets als Außenbereich gemäß § 35 BauGB ändert sich aber durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1 Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

### **8.2 Erschließung**

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung werden keine Erschließungsmaßnahmen ausgelöst.

### **8.3 Planungsrecht**

Vorgesehen ist, die Außenbereichssatzung Ende des Jahres 2022 zur Rechtskraft zu bringen.

Hofstetten, .....

.....

Marten Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 07.09.2022; Ro-la/don

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser