

Außenbereichssatzung „Hof Marstadt“ Stadtteil Messelhausen



INHALT

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

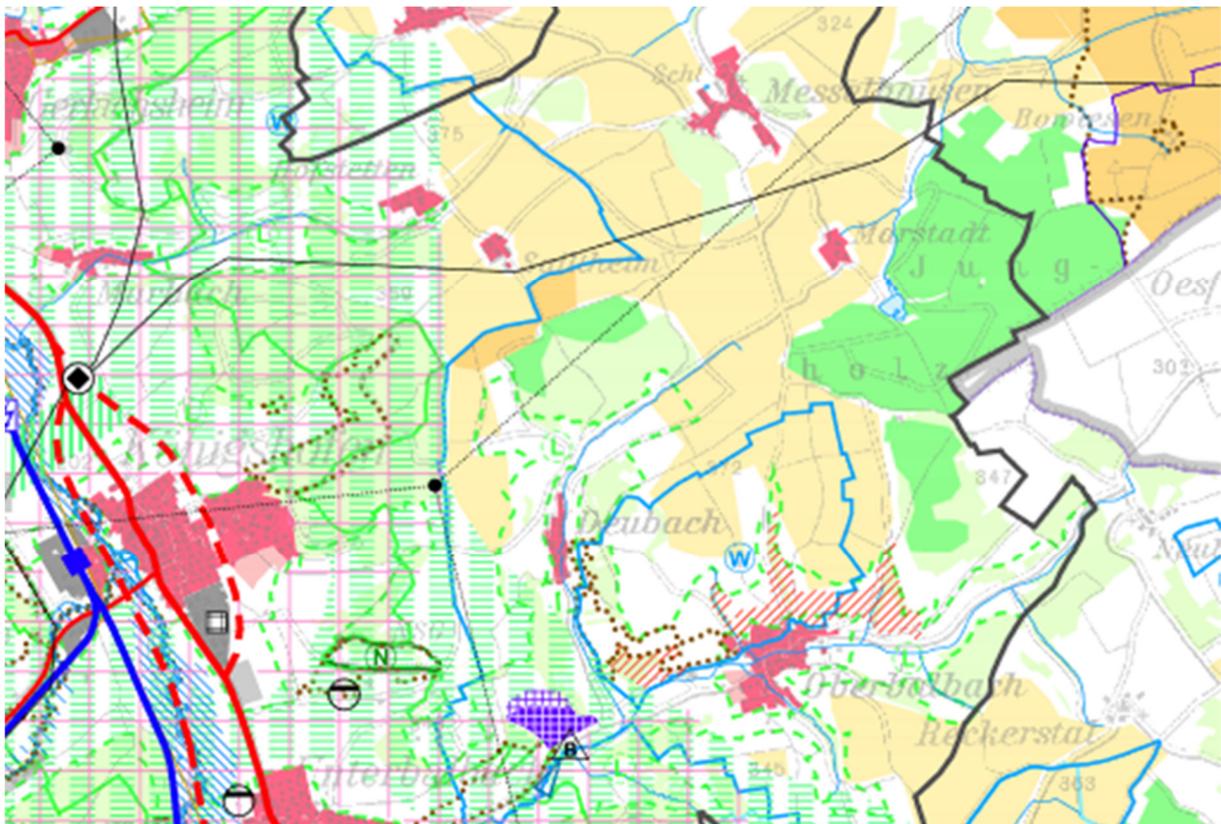
1. Ausgangslage

Der Weiler Hof Marstadt, welcher in Gänze dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, ist geprägt durch viele historische Gebäude, die vorrangig landwirtschaftlich genutzt werden. In den letzten Jahren wurden einige landwirtschaftliche Nebengebäude errichtet, ansonsten war seit den 60er Jahre keine weitere Bautätigkeit erkennbar. Ein Bürger des Weilers Hof Marstadt hat das Anliegen zum Ausdruck gebracht, auf dem Grundstück Flst.Nr. 1204, Gemarkung Messelhausen, in direkter Nähe zum elterlichen landwirtschaftlichen Hof, ein bauliches Vorhaben verwirklichen zu wollen. Die Fläche des betreffenden Teilstückes beträgt ca. 550 m². Aufgrund der nachvollziehbaren sozialgeographischen Sachlage sieht die Stadt diesem Vorhaben städtebaulich und planungsrechtlich positiv entgegen. Um die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den gesamten Weiler erlassen werden. Auf diesem Wege kann das betreffende Grundstück Flst.Nr 1204 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 sichergestellt.

2. Grundlagen

2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan liegt die Fläche in einem Pufferstreifen um die Siedlungsanlage von Hof Marstadt herum. Zur freien Landschaft hin ist ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft gemäß Planansatz 3.2.3.3. dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan 2010

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lauda-Königshofen ist das einzubeziehende Grundstück Flst.Nr. 1204 als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) dargestellt. Diese Darstellung wird im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert und die Fläche, gemäß des restlichen Weilers, als gemischte Baufläche dargestellt.



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 Hof Marstadt festgesetzt. Darin sollen auch die Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

Die maximale überbaubare Fläche wird mit einer GRZ von 0,4 (GFZ von 0,8) festgesetzt.

Für das Flurstück 1220 wird abweichend auf Grund der geringen Bestandsbebauung eine GFZ von nur 0,5 festgesetzt.

Gleiches gilt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen von 11,00 m und die maximale Traufhöhe von 7,50 m, Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 festgesetzt.

3.2 Fläche der Außenbereichssatzung:

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verläuft entlang der Außenwand jener Gebäude, die dem Weiler Hof Marstadt nach Art und Maß der baulichen Nutzung zuzuordnen sind. Hinzu kommt der größte Teil des unmittelbar angrenzenden Flurstücks 1204, Gemarkung Messelhausen. Um dort eine ungünstige Grundstücksform auszuschließen, wird überdies am Schnittpunkt der Grenze des Flurstücks 1204 ein rechter Winkel festgelegt, so dass sich die verlängerte Gebäudeflucht des Anwesens Hof Marstadt 1 und die Grenze der Außenbereichssatzung ungefähr auf der Straße „Hof Marstadt“ schneiden.



Abgrenzungsplan der Außenbereichssatzung

3.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Insgesamt kann der Eingriff durch die ermöglichten Neuversiegelungen (auf Grundstück Flst.Nr. 1204) durch Anpflanzen und Erhalt von mindestens sechs Obstbäumen und 20 Sträuchern auf der privaten Grünfläche (Flurstücke 999 und 1204) ausgeglichen werden.

4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der neue Bauplatz auf dem Grundstück Flst. Nr. 1204 ist über die Straße Hof Marstadt bereits erschlossen. Es sind lediglich die Hausanschlüsse einmalig herzustellen.

Der Weiler Hof Marstadt wird aufgrund seiner abgeschiedenen Lage durch ein Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung zu einem Pumpenschacht geleitet und von dort über eine Druckleitung nach Messelhausen entsorgt.

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und einem Entwässerungsgraben zugeleitet.

Daraus folgt, dass das Niederschlagswasser auf der Erweiterungsfläche an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden kann.

Der übrige Weiler ist verkehrlich und versorgungstechnisch bereits vollends erschlossen.

Hinweise:

- Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ schadlos zu erfolgen.

- 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet wird, indem es breitflächig über einen 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird und nachbarliche Belange hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Bei Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- Ausreichende Durchlässigkeit des Untergrundes
- Genügend große Versickerungsflächen

5. Auswirkungen der Planung

Der Teil des Flurstücks 1204, der von der Planung betroffen ist, entspricht aktuell einer Fettwiese mittlerer Standorte, welche mehrmals im Jahr gemäht und/oder beweidet und voraussichtlich unregelmäßig mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln behandelt wird. Durch die Umwandlung der Wiese in ein Mischgebiet wird es ermöglicht, zusätzliche Flächen zu versiegeln. Weitere bestehende Strukturen auf dem Flurstück 1204 wie Gehölze oder Schuppen sollen unverändert erhalten bleiben. Die Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange sind zu berücksichtigen.

Der übrige Teil des Weilers wird in baulicher Hinsicht durch die Außenbereichssatzung nicht tangiert.

5.1 Schutzgut Mensch

In der Umgebung der Planfläche befinden sich derzeit maßgeblich Wohn- oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die spätere Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 1204 fügt sich in die Nutzung der umgebenden Flächen ein, da sie teilweise als Wohnfläche und teilweise als Fläche zur Lagerung landwirtschaftlicher Maschinen und Hilfsmittel genutzt werden wird. Die Wohnumfeldfunktionen der umgebenden Flächen bleiben dementsprechend 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.

5.2 Schutzgut Arten und biologische Vielfalt

Der von der zukünftigen Bebauung betroffene Teil des Flurstücks 1204 wird derzeit als Fettwiese mittlerer Standorte genutzt. Die Wiese wird mehrmals im Jahr gemäht und/oder beweidet und voraussichtlich unregelmäßig mit Dünge- und Pflanzenschutzmitteln behandelt. Nördlich und östlich grenzt die Wiese direkt an eine Straße, im Süden stehen landwirtschaftliche Schuppen und im Westen grenzt eine als Weide genutzte Streuobstwiese an. Weitere jüngere Gehölze stehen an der östlich liegenden Straße.

Durch die Ausweisung eines 550 m² großen Mischgebiets können bis zu 220 m² der Fettwiese versiegelt werden, ebenso können weitere Bereiche der Wiese während der Bauphase als Baustraße oder zur Lagerung von Erd- und Baumaterial genutzt werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und die landwirtschaftlichen Schuppen bleiben in ihrer derzeitigen Form erhalten. Nach der Bebauung werden ca. 100 m² der Fläche als Garten genutzt werden, entlang der nördlich angrenzenden Straße soll eine zweireihige Hecke gepflanzt werden.

Der übrige Teil des Weilers wird in baulicher Hinsicht durch die Außenbereichssatzung nicht tangiert.

Biotope

Die Planfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 1204 liegt nicht in Schutzgebieten und spielt keine Rolle für den Biotopverbund.

	Biototyp aktuell	Fläche (m ²)	Normale Ökopunkte pro m ² des Bewertungsmoduls	Spannweite Ökopunkte pro m ²	Summe Ökopunkte
Flst.-Nr. 1204	Fettwiese mittlerer Standorte	550 m ²	13	8-19	7150

	Biotoptyp nach Bebauung	Fläche (m ²)	Normale Ökopunkte pro m ² des Planungsmoduls	Spannweite Ökopunkte pro m ²	Summe Ökopunkte
Flst.-Nr. 1204	Von Bauwerken bestandene Fläche bzw. völlig versiegelte Straße oder Platz	220 m ²	1	-	220
	Garten	100 m ²	6	6-12	600
	Gebüsch mittlerer Standorte	180 m ²	14	10-16	2520
	Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte	50 m ²	17 (+4 auf Fettwiese mittlerer Standorte)	15-17 (+2 bis +4 auf Fettwiese mittlerer Standorte)	850

Nach Umsetzung der Bebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 1204 besteht bei der Anwendung der Normalwerte des Planungsmoduls ein Defizit an 2960 Ökopunkten. Dieses Defizit soll weiterhin durch das Anpflanzen von Streuobstbäumen auf dem Flurstück 999 ausgeglichen werden. Auf diesem Grundstück stehen jedoch nur ca. 250-300 m² zur Verfügung. Daher können durch die Aufwertung einer Fettwiese in eine Streuobstwiese nur zusätzliche 1000-1200 Ökopunkte generiert werden. Da ein Ausgleich auf dieser Fläche nicht komplett möglich ist, sollen die fehlenden Ökopunkte durch Heckenpflanzungen auf bisherigen Ackerflächen entlang von Feldwegen ausgeglichen werden.

Der übrige Teil des Weilers wird in baulicher Hinsicht durch die Außenbereichssatzung nicht tangiert.

Fledermäuse

Die Fettwiese auf dem Grundstück Flst. Nr. 1204 könnte potentiell Teil des Jagdreviers von Fledermäusen (v.a. Breitflügelfledermaus, Graues Langohr, Großes Mausohr, Zwergfledermaus) sein. Ein Verlust der Fettwiese gefährdet jedoch den Fortbestand der Fledermauspopulation voraussichtlich nicht, da im näheren Umfeld weitere geeignete Jagdhabitats vorhanden sind. Die auf der Planfläche stehenden Schuppen sowie die auf der angrenzenden Fläche wachsenden Streuobstbäume können als Sommer- und/oder Zwischenquartier für Fledermäuse geeignet sein. Die potentiellen Quartierstrukturen werden allerdings durch die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück Flst. Nr. 1204 nicht beeinträchtigt. Temporär auftretende Störungen durch Lärm, Staub und Schadstoffe während der Bauphase stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Somit werden keine negativen Beeinträchtigungen auf potentiell vorkommende Fledermäuse erwartet.

Der übrige Teil des Weilers wird in baulicher Hinsicht durch die Außenbereichssatzung nicht tangiert.

Reptilien

Da in unmittelbarer Nähe der Fettwiese auf dem Grundstück Flst. Nr. 1204 sandiger Boden und potentielle Sonnenplätze im Bereich der Schuppen vorhanden sind, könnte der von der Planung betroffene Bereich von Zauneidechsen besiedelt werden. Sollte dies der Fall sein, besteht vor allem während der Bauphase ein Risiko zur Tötung von Individuen bzw. zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Planfläche muss daher auf das Vorkommen von Zauneidechsen untersucht werden. Ob Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, muss entsprechend der Kartiererergebnisse entschieden werden.

Hinweis:

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist das Grundstück vor einer Bebauung in der Aktivitätsphase der Reptilien (Mai – September) durch eine biologisch versierte Person auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu überprüfen. Sollten dabei Zauneidechsen festgestellt werden, sind geeignete Kompensationsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen.

Brutvögel

Die Fettwiese auf dem Grundstück Flst. Nr. 1204 eignet sich nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Bodenbrüter, da sie zu häufigen Störungen unterliegt. Jedoch wird sie wahrscheinlich von diversen Siedlungs- und Agrararten als Nahrungsfläche genutzt. Da allerdings in der unmittelbaren Nähe weitere geeignete Flächen zur Nahrungssuche zur Verfügung stehen, wird der Verlust der Fettwiese die Populationen vorkommender Brutvogelarten voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigen. In den angrenzenden Schuppen und/oder Gehölzen könnten diverse Siedlungs- und/oder Agrararten geeignete Nistplätze finden. Weil diese Strukturen jedoch unverändert erhalten bleiben sollen, besteht kein Risiko zur Tötung von Individuen oder zur Zerstörung ebendieser Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Temporär auftretende Störungen durch Lärm, Staub und Schadstoffe während der Bauphase stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Daher werden keine negativen Beeinträchtigungen auf potentiell vorkommende Brutvogelarten erwartet.

5.3 Schutzgut Boden

Zukünftig wird auf dem Grundstück Flst. Nr. 1204 eine Fläche von maximal 220 m² versiegelt. Dem Boden wird auf dieser Fläche seine Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit, für die Grundwasserneubildung und seine Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe verlieren.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg (LGRB) kartiert die Planfläche als „Siedlung“. Daher ist davon auszugehen, dass die Planfläche keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist. Die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des Schutzgutes Arten und biologische Vielfalt durchgeführt werden müssen (Anpflanzung von Hecken und Streuobstbäumen auf Fettwiesen mittlerer Standorte bzw. auf Ackerland), wirken sich auch positiv auf die Bodenfunktionen aus.

Weiterhin muss während der Bauphase der Überschuss von Erdaushub auf ein Minimum reduziert werden, sodass er weitgehend auf der Planfläche verbleiben kann. Für die Vorgehensweise bei Umlagerungen und Aufschüttungen von Bodenmaterial wird auf das Heft 28 „Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub“ der Reihe Luft-Boden-Abfall des Ministeriums für Umwelt und Verkehr hingewiesen.

Damit wird der Eingriff in den Boden vollständig kompensiert.

Der übrige Teil des Weilers wird in baulicher Hinsicht durch die Außenbereichsatzung nicht tangiert.

5.4 Schutzgut Wasser

Durch die maximale Versiegelung von 220 m² auf dem Grundstück Flst. Nr. 1204, ist die Funktion an dieser Stelle für das Grundwasserdargebot und die -neubildung zukünftig eingeschränkt. Allerdings ist der Planfläche voraussichtlich keine besondere Bedeutung für das Grundwasserdargebot bzw. dessen Neubildung zuzuschreiben, da die Fläche laut der hydrogeologischen Karte des LGRB im Bereich von Lößsediment liegt. Dieses ist nur ein Grundwassergeringleiter und weist nur eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit auf.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen des Schutzgutes Arten und biologische Vielfalt durchgeführt werden müssen (Anpflanzung von Hecken und Streuobstbäumen auf Fettwiesen mittlerer Standorte bzw. auf Ackerland), können sich auch positiv auf das Grundwasserdargebot und dessen Neubildung auswirken.

Das auf der Planfläche anfallende Oberflächenwasser wird zur privaten, gärtnerisch genutzten und teilweise mit Hecken und Streuobstbäumen bestandenen Grünfläche geführt, wo es über die belebte Bodenzone versickern kann. Damit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Der übrige Teil des Weilers wird in baulicher Hinsicht durch die Außenbereichsatzung nicht tangiert.

5.4.1 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 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.

5.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Bebauung des Grundstückes Flst. Nr. 1204 wird Boden versiegelt. Die Verdunstungsrate sinkt, die versiegelten Flächen heizen sich stärker auf.

Die Planfläche besitzt für das Schutzgut Klima/Luft entsprechend der Bewertung der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg nur eine geringe Bedeutung, da es sich dabei um ein klimatisch und lufthygienisch wenig belastetes Wohngebiet handelt.

Durch die Pflanzung von Obstbäumen und die Anlage einer Hecke auf der Planfläche, wird jedoch eine Entlastung für das Kleinklima geschaffen. Die Pflanzen übernehmen eine bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion und kompensieren die negativen Auswirkungen der Bebauung auf das Kleinklima. Somit ergibt sich voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima/Luft.

5.6 Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung wird ein weiterer Baukörper in der freien Landschaft ermöglicht.

Derjenige Teil des Flurstücks 1204, der von der Bebauung betroffen ist, wird derzeit als Wiese bzw. Weide genutzt. Er weist wenige Strukturen sowie eine geringe Nutzungs- und Artenvielfalt auf. Weiterhin sind auf der Planfläche wenige bis keine landschaftstypischen Elemente vorhanden. Stattdessen ist die anthropogene Überformung stark spürbar.

Durch die bestehende Streuobstwiese am westlichen Rand wird die zukünftige Bebauung gegenüber der freien Landschaft abgeschirmt. Auch die geplante Hecke am nördlichen Rand des Plangebiets minimiert die Sichtbarkeit der Bebauung. Weiterhin wird die Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild durch die gestalterischen Festsetzungen und die Anpassung der maximalen Höhe minimiert. Daher ergibt die Planung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Der übrige Teil des Weilers wird in baulicher Hinsicht durch die Außenbereichssatzung nicht tangiert.

5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bei dem auf dem Grundstück Flst. Nr. 1222, Hof Marstadt 7, befindlichen Gebäude handelt es sich um ein Denkmal gemäß § 2 DSchG. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 1203 ein Kreuzifix aus dem Jahre 1853, bei welchem es sich ebenfalls um ein Denkmal gemäß § 2 DSchG handelt.

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i.V.m. §§ 8 und 15 (3) DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Es sind im Bereich des Plangebietes keine weiteren Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Somit werden durch die Baumaßnahme auf dem Grundstück Flstr. Nr. 1204 auch keine Eingriffe bewirkt.

Sollten jedoch bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies 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 das Bauvorhaben und die dadurch entstehende verkehrliche Belastung sind bei der Realisierung von lediglich einem zusätzlichen Bauplatz nicht zu erwarten.

6. Zusammenfassung

Die Stadt Lauda-Königshofen möchte am Ende der Straße Hof Marstadt die Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus ermöglichen. Die Fläche ist durch die Straße „Hof Marstadt“ erschlossen. Um Baurecht herzustellen, wird eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB erlassen. Durch das Bauleitplanverfahren sind keine Beeinträchtigungen, sowohl auf den Naturhaushalt, als auch auf die technische und verkehrliche Infrastruktur zu befürchten. Auch sind keine sonstigen Auswirkungen zu erwarten. 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.

Durch das neue Wohnhaus wird eine Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebs wesentlich erleichtert.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 12.10.2020

Gez.

Tobias Blessing, Stadtbaumeister