

Gemeinde Regnitzlosau

Landkreis Hof



Hauptstr. 24 95194 Regnitzlosau

Tel.: 09294/94333-0

Fax: 09294/94333-38

AUßENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE REGNITZLOSAU NACH § 35 ABS. 6 BauGB

FÜR DEN BEREICH „RAITSCHIN“ BEGRÜNDUNG

Gemeinde	Regnitzlosau
Landkreis	Hof/Saale
Regierungsbezirk	Oberfranken
Region	5 (Oberfranken-Ost)

Planung
I.A

.....
Schnabel
1. Bürgermeister

Entwurf
Endfassung
Ausfertigung

20.10.2023
27.02.2024
xx.xx.2024

Begründung

1.1 Übersichtplan o. M.



1.2 Geltungsbereich

Die Raitschin ist eine Ortslage der Gemeinde Regnitzlosau, die im Flächennutzungsplan innerhalb von Flächen liegt, die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die Ursprünge liegen in landwirtschaftlichen Hofstellen und einem überregional bekannten Landgasthof. Im Laufe der Jahrzehnte nach dem 2. Weltkrieg folgten ergänzende Wohnhausbebauungen durch überwiegend einheimische Bauherren. Aus dem Kreis der Einheimischen werden und wurden Wünsche geäußert Wohnhäuser zu errichten. Raitschin ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt. Mit dieser Außenbereichssatzung soll die Möglichkeit einer angemessenen Ergänzungsbebauung geschaffen werden, der die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mehr entgegengehalten werden kann.

Der Geltungsbereich wurde daher bewusst auf den östlichen Teil der Bebauung konzentriert, es wird davon ausgegangen, dass keine Einwirkungen durch den Gastronomiebetrieb auftreten. Seitens des technischen Umweltschutzes wurde keine Auflagen vorgetragen. Weiterhin ist durch den Straßenverlauf und die vorhandene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ein für eine weitere Bebauung gut geeigneter Bereich erfasst. Das Entstehen einer Splittersiedlung wird durch die maßvolle Ergänzung nicht verstärkt.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Regnitzlosau:

Fl.Nr. 811	Teilfläche	Ackerland/gem. Nutzung	2.437 m ²
Fl.Nr. 820		Gem. Nutzung	5.470 m ²
Fl.Nr. 823	Teilfläche	Ackerland	1.916 m ²
Fl.Nr. 824	Teilfläche	Ackerland	1.053 m ²
Fl.Nr. 824/2		Wohnen	1.117 m ²
Fl.Nr. 824/1		Wohnen	1.826 m ²
Fl.Nr. 847		Wohnen	2.408 m ²
Fl.Nr. 848		Wohnen	1.865 m ²
Fl.Nr. 849		Wohnen/stehendes Gewässer	2.123 m ²
Fl.Nr. 850		Wohnen	563 m ²
Fl.Nr. 850/2		Wohnen	886 m ²
Fl.Nr. 850/3		Wohnen/Weg	134 m ²
Fl.Nr. 850/1	Teilfläche	Wohnen/Weg	2.067 m ²
Fl.Nr. 851	Teilfläche	Gem. Nutzung	2.469 m ²
Fl.Nr. 852		Wohnen	1.235 m ²
Fl.Nr. 819	Teilfläche	Grünland/Gehölz	787 m ²
Fl.Nr. 284	Teilfläche	Weg	532 m ²

Fl.Nr. 821	Teilfläche	Straße	718 m ²
Fl.Nr. 822	Teilfläche	Straße	904 m ²
Gesamtfläche im Geltungsbereich			30.510 m ²

Die Flächen wurden im graphischen Informationssystem ermittelt.

1.3 Veranlassung der Planung

Die bisher unbebaute Teilfläche Fl.-Nr. 811 Gemarkung Regnitzlosau und die teilweise bebaute Flur-Nr. 820 Gemarkung Regnitzlosau kann als Außenbereichslage nur mit privilegierten Vorhaben bebaut werden. Derzeit ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierten Wohnungsbau durch ortsansässige Bauwillige. Die Gemeinde Regnitzlosau unterstützt diese Bauabsicht soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Mit dieser Satzung soll die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude begründet werden. Ziel der Planung ist die maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

1.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Regnitzlosau für das gesamte Gemeindegebiet

Die Gemeinde Regnitzlosau verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der seit 2001 wirksam ist. Die letzte Änderung wurde 2023 wirksam. Dort wird die Ortslage Raitschin als Außenbereich dargestellt. Zuletzt wurde der Flächennutzungsplan im Bereich Vierschau und Trogenau zum Zwecke der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung geändert.

1.5 Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Der Umweltbericht entfällt.

Die Zulässigkeit umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung naturschutzfachlicher Belange.

1.6 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung erstreckt sich auf den Siedlungsschwerpunkt des dörflich geprägten Ortsteils Raitschin.

Die Außenbereichssatzung umfasst unbebaute Flächen im Westen sowie Norden des Geltungsbereichs, die landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bebauung folgt der vorhandenen Straßendorfstruktur und rundet das Siedlungsgefüge städtebaulich angemessen ab.

1.7 Planungskonzeption und Planungsziel

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erstreckt sich über einen Teil der Raitschin, der besonders geeignet ist, um im ortsplanerisch vertretbaren Rahmen Wohngebäude zuzulassen. Die Entstehung einer Splittersiedlung oder Verfestigung ist nicht zu befürchten. Auf den im Geltungsbereich liegenden, bebauten Flächen sind Erweiterungen und Anbauten bereits jetzt im Bereich dessen, was regelmäßig zugelassen werden kann.

Nichtprivilegierte Neubauten können im Außenbereich nicht zugelassen werden. Die Gemeinde Regnitzlosau verfolgt mit der Außenbereichssatzung das Ziel, die bebaubaren Flächen in der Raitschin in einem vertretbaren Rahmen der baulichen Nutzung zuzuführen.

Durch das Vorhandensein der Erschließungsanlagen steht einer Bebauung die Darstellung im Flächennutzungsplan entgegen. Diesen Raumwiderstand zu überwinden ist Ziel der Satzung.

1.8 Erschließung

1.8.1 Entwässerung

1.8.1.1 Schmutzwasser

Der Ortsteil Raitschin ist nicht an die örtliche Kanalisation von Regnitzlosau angeschlossen. Die dortigen Anwesen verfügen über eigene Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung.

Dies entspricht den Festlegungen des Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Regnitzlosau. Zur Sicherstellung der Erschließung muss gewährleistet sein, dass die Kleinkläranlagen funktionsfähig errichtet werden können und die ordnungsgemäße Beseitigung gereinigten Abwassers möglich ist. Die Nachweise sind im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Ergänzend wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Regnitzlosau hingewiesen.

1.8.1.2 Niederschlagswasser

Der Umgang mit Niederschlagswasser ist im Zuge des Baugesuches für das Einzelvorhaben nachzuweisen. Erforderliche Genehmigungen sind vom Bauherrn zu beantragen.

Maßnahmen zur Minimierung des Anfalls von gesammelten Regenwasser, wie z.B. Begrünung von Dächern, versickerungsfähigen Belägen für Terrassen und Wege werden empfohlen.

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Hof:

- Infolge von Starkregenereignissen können im Geltungsbereich Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschossen dauerhaft verhindert.
- Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantung z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Weitergehende Hinweise sind auf der Internetseite www.hochwasserinfo.bayern.de zu finden.

1.8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserleitungsnetz der Gemeinde Regnitzlosau. Die erforderlichen Hausanschlüsse sind technisch möglich.

1.8.3 Verkehrserschließung

Die bebaubaren Grundstücke sind über öffentliche Straßen und Wege erschlossen.

1.9 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich liegt im Außenbereich und wird immissionsrechtlich wie ein Mischgebiet bewertet. Durch die Außenbereichssatzung wird an dieser Tatsache nichts geändert, weil die Satzung ledig den Raumwiderstand des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich auflöst.

Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayreuth-Münchberg:

- Hinsichtlich der Geruchsbetrachtung verweisen wir auf das Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 22.08.2022, indem es heißt: Im Falle heranrückender Wohnbebauung an landwirtschaftliche Hofstellen sollte in kritischen Fällen nach Vorprüfung durch den KVB Immissionsschutz dem Bauwerber für die heranrückende Wohnbebauung von der Baubehörde aufgegeben werden ein Geruchsgutachten erarbeiten zu lassen. Diese Gutachten ist erforderlich um zu belegen, dass durch die geplanten Wohnbauvorhaben keine Einschränkungen oder eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten benachbarter landwirtschaftlicher Hofstellen zu befürchten sind.
- Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke kann es zu Immissionen insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterungen kommen, die zu dulden sind, auch wenn sie über das übliche Maß hinaus gehen. Insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Arbeiten bzw. Arbeitszeiten erzwingt.
- Benachbarte landwirtschaftliche Flächen müssen uneingeschränkt erreichbar und eine fachgerechte Bewirtschaftung muss gewährleistet bleiben.

1.10 Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Geltungsbereich werden am Maßstab des § 34 BauGB, zum Beispiel bezüglich der Geschossigkeit, Grundfläche, und Dachneigung usw. beurteilt.

2.0 Brandschutz

Hinweise zum abwehrenden Brandschutz:

Für den vorbeugenden baulichen Brandschutz sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 11,5 t Achslast und einem zulässigen Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Die Verkehrswege müssen mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie z. B. Wände, Pfeiler o. ä., begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden.

Sofern Gebäude auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass diese ganz oder in Teilen mit mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vorhanden sein.

Sofern bei Gebäuden der zweite Rettungsweg nicht baulich errichtet wird und die Oberkante der Brüstung der zum Anleiten bestimmten Fenster oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, muss darauf geachtet werden, dass ausreichend Zufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge entsprechend der Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr vorhanden sind.

Alle Gewerbe- und Sonderbauten müssen eine Feuerwehrezufahrt erhalten. Bei Stichzufahrten sind Wendemöglichkeiten einzuplanen.

Steigungen oder Gefälle dürfen im Verlauf von Feuerwehrezufahrten eine Neigung von 10 % nicht überschreiten. Geradlinige Feuerwehrezufahrten können ggf. als Fahrspuren errichtet werden. Jede Spur muss mindestens 1,10 m breit sein. Zwischen den Spuren muss der Abstand 0,80 m betragen.

Die Vorschriften der DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind grundsätzlich zu beachten.

Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN 3222 einzuplanen. In höchstens 120 m Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können.

Die Hydranten müssen mindestens 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mindestens 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Die gemeindliche Wasserleitung kann als ausreichende Löschwasserversorgung angesehen werden, wenn 800 l/min. (bei Gewerbe und Industrie bis zu 3.200 l/min) durch Hydranten auf die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Bei gleichzeitiger Benutzung von mehreren Hydranten muss mindestens ein Förderstrom von 600 l/min. bei einem Fließdruck von 1,5 bar je Hydrant vorhanden sein.

Wenn das Trinkwasserrohrnetz zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfes nicht ausreichend ist und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, ergeben sich für die zuständige Gemeinde (Grundschutz) und für den Objekteigentümer (Objektschutz) folgende Deckungsmöglichkeiten:

Entnahme aus Löschwasserteichen DIN 14 210, Entnahme aus Löschwasserbehältern DIN 14 230 oder Erweiterung der Wasserversorgungsanlagen.

Auf der Flurnummer 841/1 Gemarkung Regnitzlosau ist ein Löschwasserbehälter der Gemeinde Regnitzlosau vorhanden.

3.0 Hinweise zum Denkmalschutz

Art 8 (1) Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für

Denkmalpflege anzuzeigen. 2Zur Anzeige verpflichtet sind auch der

Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer

und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3Die

Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4Nimmt der Finder

an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines

Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 (2) Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf

von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn

nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher

freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Artikel 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Hof, Schaumbergstr. 14, 95032 Hof) und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München) zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG zu übergeben.

Regnitzlosau, 27.02.2024

Jürgen Schnabel, 1. Bürgermeister