



# Stadt Rehau

## Raum für Visionen

Martin-Luther-Str. 1 95111 Rehau Tel.: 09283/2053 Fax: 09283/2060

### AUSSENBEREICHSSATZUNG DER STADT REHAU NACH § 35 ABS. 6 BauGB

### FÜR DEN BEREICH „NEUKÜHSCHWITZ-SÜD“

Stadt  
Landkreis  
Regierungsbezirk  
Region

Rehau  
Hof/Saale  
Oberfranken  
5 (Oberfranken-Ost)

Planung  
I.A

Stadt Rehau

.....  
Kugler  
Stadtbaumeister

.....  
Abraham  
1. Bürgermeister

## 1.0 Verfahrensvermerke

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Umweltsenat der Stadt Rehau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 09.02.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neukühschwitz-Süd“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

### 1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.02.2021 wurde mit Begründung nach Veröffentlichung am xx.xx.xxxx gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx. bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

### 1.3 Beteiligung der „Träger öffentlicher Belange“

Den „Trägern öffentlicher Belange“ wurde in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 1.4 Satzungsbeschluss

Die Stadt Rehau hat mit Beschluss des Bau- und Umweltsenats vom xx.xx.xxxx die Außenbereichssatzung „Neukühschwitz-Süd“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx beschlossen.

### 1.5 Inkraftsetzen durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

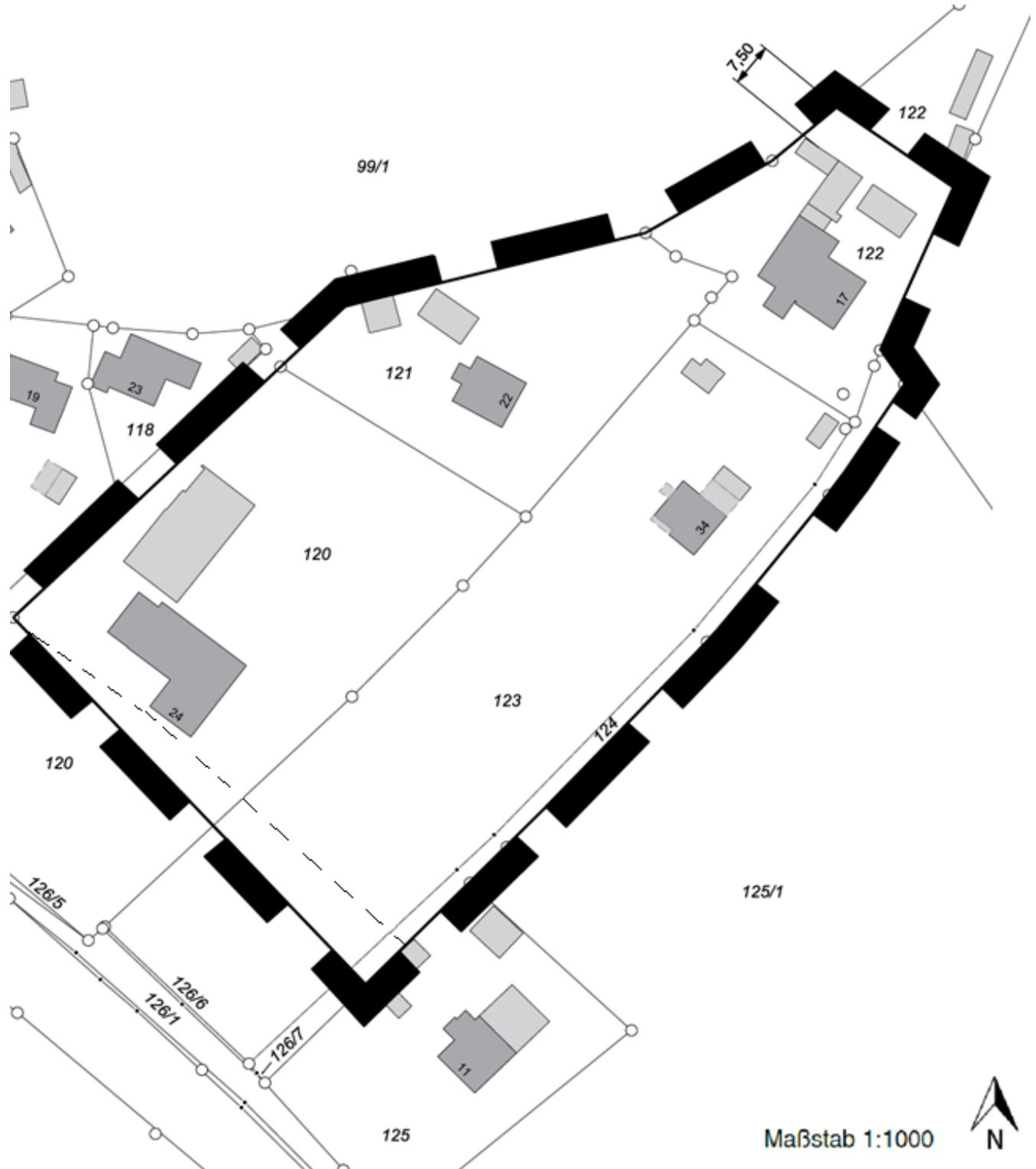
Der Beschluss der Außenbereichssatzung wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Rehau, xx.xx.xxxx

Abraham  
1. Bürgermeister

## 2.0 Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

### 2.1 LAGEPLAN DES GELTUNGSBEREICHES DER SATZUNG



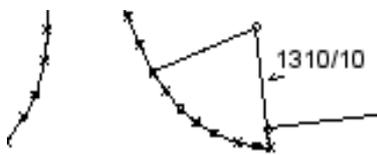
## 2.1 LEGENDE



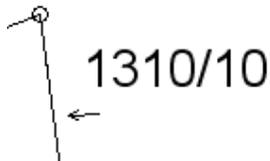
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Außenbereichssatzung „Neukühschwitz Süd“



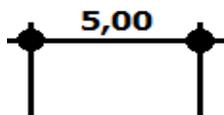
Anbaubeschränkungszone



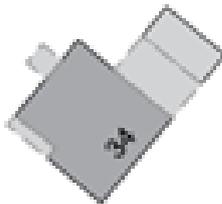
Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern  
z. B. 1310/10 mit Hinweispfeil



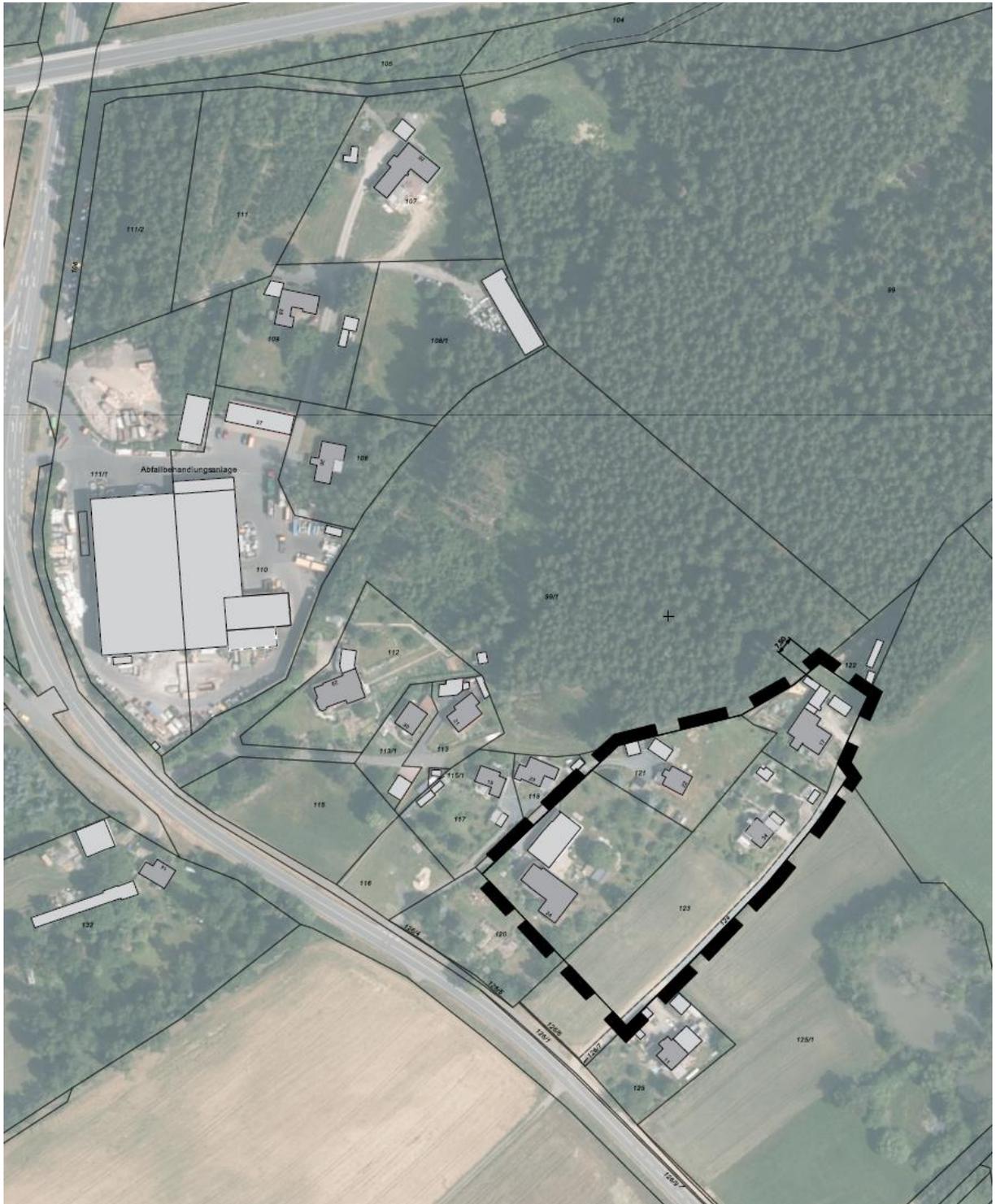
Bemaßung  
z. B. 5,00 m



Bestandsgebäude mit Hausnummer

### 3.0 Begründung

#### 3.1 Übersichtplan o. M.



### 3.2 Geltungsbereich

Neukühschwitz ist ein im Außenbereich entstandener Siedlungsbereich, der vorwiegend durch ortsansässige Familien bebaut wurde. Um die bauliche Abrundung der Ortslage zu steuern, wird die Abrundungssatzung erlassen.

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Bereich der Bebauung, weil hier davon ausgegangen wird, dass die Einwirkungen durch den Entsorgungsbetrieb zu vernachlässigen sind. Weiterhin ist mit der Fl.Nr. 123 Gemarkung Kühschwitz 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 Kühschwitz:

Fl.Nr 120	Teilfläche	Wohnen	3.473 m <sup>2</sup>
Fl.Nr 121		Wohnen	1.939 m <sup>2</sup>
Fl.Nr 122	Teilfläche	Wohnen	1.485 m <sup>2</sup>
Fl.Nr 123	Teilfläche	Wohnen	1598 m <sup>2</sup>
		Unbebaut	2744 m <sup>2</sup>
Fl.Nr 124	Teilfläche	Weg	445 m <sup>2</sup>
-----			
Gesamtfläche im Geltungsbereich			11.684 m <sup>2</sup>

Die Flächen wurden im graphischen Informationssystem ermittelt.

### 3.3 Veranlassung der Planung

Das bisher unbebaute Grundstück Fl.Nr. 123 Gemarkung Kühschwitz kann als Außenbereichslage nur mit privilegierten Vorhaben bebaut werden. Derzeit ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierten Wohnungsbau durch ortsansässige Bauwillige. Die Stadt Rehau 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.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Die Stadt Rehau hat den seit 11.12.1984 wirksamen Flächennutzungsplan von der Ortsplanungsstelle für Oberfranken erarbeiten lassen. Diese stellt die Ortslage Neukühschwitz als Außenbereich dar.

Im Jahr 2000 leitete die Stadt Rehau eine Änderung des Flächennutzungsplans in Neukühschwitz ein, um die Nachfrage nach Bauland abzudecken, die Ortslage insgesamt zu ordnen und eine angemessene Entwicklung zu leiten. Dabei sollten auch die Bestandsnutzungen im Flächennutzungsplan wiedergegeben werden. Das Änderungsverfahren wurde nicht weiter vorangebracht, weil nach der Vorgezogenen Bürgerbeteiligung aus dem Kreis der Bürger eine ablehnende Haltung deutlich wurde.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rehau wurde zuletzt im Bereich der Baukondukteur-Baumann-Allee/Berliner Allee/Pilgramsreuther Straße geändert. Aktuell befindet sich für das Baugebiet „Fichtig-Süd“ der Flächennutzungsplan im Änderungsverfahren. Beide Verfahren haben auf den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung keine Auswirkungen.

### 3.5 Umwelt- und Landschaftsschutz

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

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

### 3.6 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt am südlichen Rand der bestehenden Bebauung von Neukühschwitz. Die Flächen im Geltungsbereich werden als Gärten der bestehenden Wohngebäude genutzt. Lediglich die unbebaute Teilfläche der Fl.Nr. 123 Gemarkung Kühschwitz wird landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt.

Nördlich des Geltungsbereiches setzt sich die Wohnnutzung bis zum Entsorgungsunternehmen fort. Im Norden und Nordosten wird die Bebauung durch Waldflächen eingerahmt.

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße HO 5. Hier besteht eine Baubeschränkungszone mit 40 m Abstand zum Fahrbahnrand. Dies überschneidet den Geltungsbereich im Westen. Die Anbauverbotszone mit 20 m Abstand zum Fahrbahnrand liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Nördlich des Entsorgungsbetriebes verläuft die Bundesstraße B 15.

Der Bereich, in dem weitere Bebauungen zugelassen werden sollen, liegt in einer vom Wohnen geprägten Umgebung und rundet diesen städtebaulich ab.

### **3.7 Planungskonzeption und Planungsziel**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erstreckt sich über einen Teil von Neukühschwitz, der besonders geeignet ist um zwei weitere Gebäude zu errichten. 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 Stadt Rehau verfolgt mit der Außenbereichssatzung das Ziel, die bebaubaren Flächen in Neukühschwitz 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.

### **3.8 Erschließung**

#### **3.8.1 Entwässerung**

Neukühschwitz ist an die zentrale Ortsentwässerung der Stadt Rehau angeschlossen und führt die Abwässer der Kläranlage des Abwasserverbandes Saale zu. Die unbebauten Flächen sind an die bestehenden Leitungen anzuschließen.

#### **3.8.2 Wasserversorgung**

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

#### **3.8.3 Verkehrserschließung**

Die bebaubaren Grundstücke sind über Privatwege im baurechtlichen Sinne erschlossen.

### **3.9. 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.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gegen die Straßenbaulastträger der Kreisstraße HO 5, der Bundesstraße B 15, der Autobahn 93 und gegen bestehende Betriebe keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.

### **3.9 Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben**

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

### **3.10 Kosten**

Die Kosten des Verfahrens trägt die Stadt Rehau.

Rehau, 09.02.2021

I.A.

Martin Kugler  
Stadtbaumeister