



GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
FLUR : 4 (SEELACH)
KREIS : OSTALBKREIS



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

B E G R Ü N D U N G

ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG
NACH § 35 Abs. 6 BauGB

„HETSCHENHOF“

ANERKANNT :



GEMEINDE GSCHWEND, DEN 26. Sep. 2022

AUFGESTELLT :

MUTLANGEN, DEN 23.05.2022 / 26.09.2022

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. 21KU073
Kennung: 252b

1.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Gemeinde Gschwend liegt im nordwestlichen Bereich des Ostalbkreises zwischen Rems- und Kochertal im südöstlichen Teil des Schwäbisch-Fränkischen Waldes. Damit gehört der Ort auch zum Erholungsraum des Schwäbisch-Fränkischen Waldes bzw. der Frickenhofer Höhe und ist daher besonders als Wohnort und für die Naherholung der Umgebung von großer Bedeutung. Die Gemeinde liegt dabei im Oberlauf der Gschwender Rot, einem linken Nebenfluss der Lein auf einer Höhe zwischen 440 bis 585 m ü NN. Zur Gemeinde Gschwend mit den ehemals selbstständigen Gemeinden Altersberg und Frickenhofen gehören heute 84 verschiedene Teilorte, Weiler und Gehöfte, hiervon haben 16 Teilorte mehr als 50 Einwohner. Insgesamt hat Gschwend eine Einwohnerzahl von ca. 4.900 Einwohnern.

Die Gemeinde ist als Kleinzentrum im nordwestlichen Randbereich der Region Ostwürttemberg eingestuft und hat daher auch intensive Verflechtungen mit dem Schwäbisch-Haller / Gaildorfer Raum sowie mit dem Rems-Murr-Kreis. Die Entfernungen (Luftlinie) betragen zur Kreisstadt Aalen 28 km, nach Schwäbisch Gmünd (Mittelzentrum) 15 km, nach Gaildorf 8 km, nach Schwäbisch Hall 20 km, nach Murrhardt 13 km, nach Welzheim 11 km sowie nach Stuttgart 45 km.

Der Hetschenhof befindet sich auf einer Liashochfläche, etwas unterhalb des Ortsteils Seelach auf ca. 520 m ü.NN. Die Außenbereichssatzung umfasst Teilflächen der Flurstücke 125, 127 und 131 der Flur 4 (Seelach) der Gemarkung Gschwend, mit einer Gesamtfläche von ca. 0,28 ha.

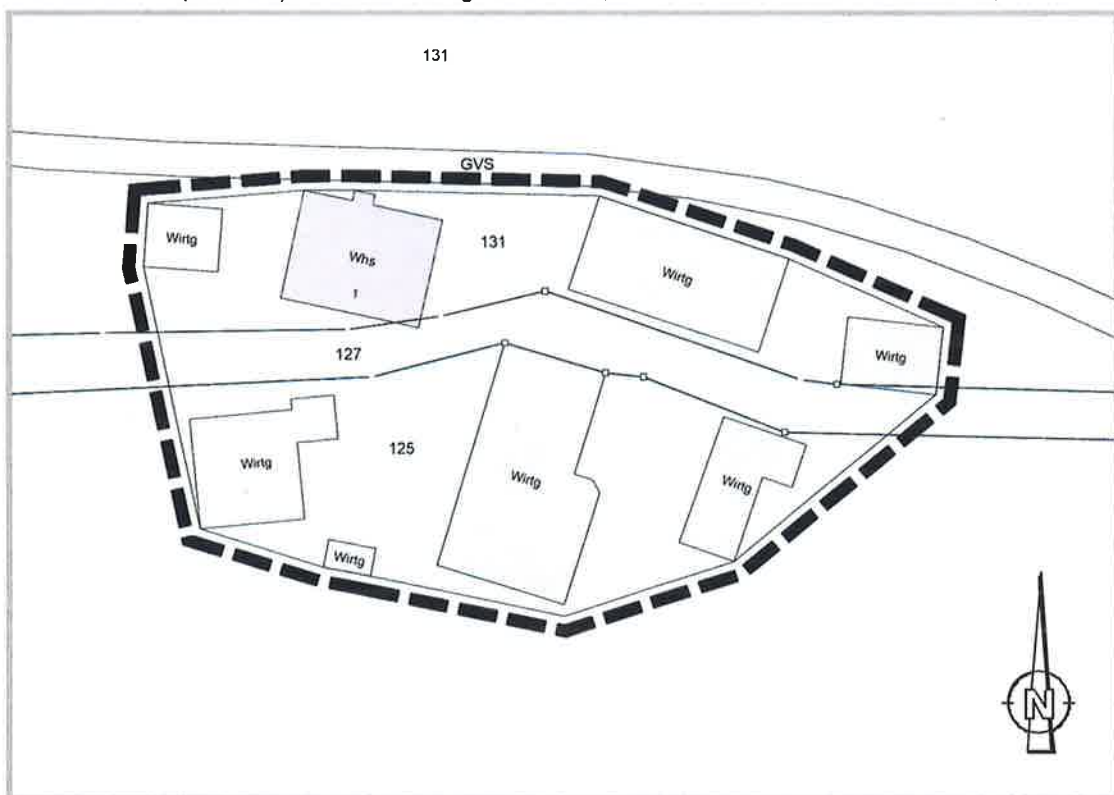


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Gschwend beabsichtigt im Weiler Hetschenhof, südöstlich des Ortsteils Seelach, eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Der Weiler ist, wie Seelach selbst, überwiegend landwirtschaftlich geprägt, es besteht aber auch eine Wohnbebauung von einigem Gewicht. Der Hetschenhof wird bereits im 14. Jahrhundert in Zuordnung zum Hochgericht Seelach mit dem Sitz des dazugehörigen Vogtes erwähnt und gehörte zum degenfeldischen Rittergut Eybach. Der Hof ist entsprechend seiner jeweiligen Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion historisch an seinem heutigen Standort gewachsen.

Bezogen auf die 700-jährige Historie, wie auch auf den konkreten Bedarf für eine Weiterentwick-

lung des Weilers ist die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung hier nicht zu befürchten. Aufgrund der heutigen Zugehörigkeit landwirtschaftlicher Flächen zum Hof und dem Wunsch des Eigentümers den Hof in der Familie weiter bewirtschaften zu können, besteht innerhalb der gewachsenen Baustruktur des Weilers die Möglichkeit ein vorhandenes landwirtschaftliches Gebäude abzubauen und durch einen Neubau eines Wohngebäudes, dessen Nutzung durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ermöglicht werden soll, zu ersetzen.

Der Weiler Hetschenhof ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gschwend als Außenbereich und dort als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Somit sind Vorhaben zu Wohnzwecken gemäß § 35 Abs. 1 BauGB dort nicht privilegiert und widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Hintergrund der Regelung ist, dass etwa Wohnhäuser, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB grundsätzlich nur dann genehmigt werden können, wenn durch ihre Errichtung insbesondere öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine landwirtschaftliche Privilegierung für die Eigentümer wurde bisher jedoch trotz einer Bewirtschaftung von ca. 30 ha landwirtschaftlicher Flächen vom Landratsamt Ostalbkreis ausgeschlossen.

Für die Gemeinde Gschwend spielt aber die Nachnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen und landwirtschaftlich geprägter Weiler und Wohnhöfe eine besonders wichtige Rolle. Bei einem Gemeindegebiet von ca. 54 km² hat die Gemeinde ca. 4.900 Einwohner, die sich auf 84 Teilorte bzw. Wohnplätze verteilen. Neben dem Hauptort Gschwend und dem Teilort Frickenhofen als größte Ansiedlungen bestehen noch die größeren Ortsteile Mittelbronn, Schlechtbach, Horlachen und Honkling. Die übrigen 78 Teilorte sind, wie bereits oben beschrieben, durch wenige Einwohner und eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Diese Siedlungsstruktur hat sich aus der Geschichte des Gebiets am südöstlichen Rand des Schwäbisch-Fränkischen Waldes im Zuge der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung der Region und insbesondere im Raum Gschwend mit Nutzung landwirtschaftlich guter Böden, aber auch der intensiven Waldbewirtschaftung mit Mühlenwesen usw. ergeben. Die Liashöhen waren dabei zunächst die Siedlungsschwerpunkte, da dort die Böden besser waren, später wurden auch andere Standorte wie das Gschwender Becken gerodet und aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besiedelt. In den kleinen, meist engen Bachtälern wurden Sägmühlen zur Verarbeitung der Holzbestände etabliert und es wurden diverse Rohstoffe aus dem Boden gewonnen, die heute noch beispielsweise durch das Quarzsandwerk sichtbar sind. Während sich bei der landwirtschaftlichen Nutzung schon seit langer Zeit ein Strukturwandel hin zu großen und von Wasserkraft unabhängigen Sägewerken ergeben hat, ist der Strukturwandel in der Landwirtschaft aktuell noch in vollem Gange. Die Tendenz zeigt dabei, dass sich kleinere Höfe mit wenig bewirtschafteter Fläche und einer Nebenerwerbslandwirtschaft allmählich zurückziehen, während die Flächen anschließend von größeren oder Großbetrieben mit Vollerwerbslandwirtschaft übernommen werden. Was bleibt sind die Höfe, Weiler und Teilorte, die zunächst noch von den Landwirten und deren Familien bewohnt werden und in deren Umgebung häufig noch einige Äcker oder Wiesen behalten werden, um noch einen gewissen Nebenverdienst zu sichern. Dennoch sind die landwirtschaftlichen Gebäude anschließend häufig in der Dimension nicht mehr erforderlich und deren Instandhaltung ist nicht wirtschaftlich. Somit stellt sich die Frage der Nachnutzung. In Gschwend aufgrund der Gemeindegröße und der zahlreichen verteilten Teilorte, wie erwähnt besonders, da die Kommune die Teilorte mit entsprechender Verkehrsinfrastruktur, Strom, Wasser, Kanälen, Telekommunikation und zuletzt auch Breitband versorgt hat, was auch entsprechende Kosten verursacht hat.

Somit wird deutlich, dass ein großes öffentliches Interesse am Erhalt und an der Nachnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen, Weiler und Ortschaften besteht. Dies nicht nur vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Überlegungen, sondern auch im Sinne der Erhaltung eines eigenständigen Kulturgutes und im Sinne der Erhaltung der Kulturlandschaft. Wie das Beispiel Hetschenhof mit langer Siedlungs- und Bewirtschaftungsgeschichte zeigt, haben diese Weiler und ihre Bewohner das heutige Erscheinungsbild der Landschaft wesentlich mitgeprägt und sorgen noch heute für den typischen Landschaftscharakter der Flächen zwischen Rems, Lein und Kocher. Nicht zuletzt deshalb sind die Flächen heute auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Auch die Eigentümer des Hetschenhofes bewirtschaften derzeit noch etwa 30 ha Flächen rund um den Hof und tragen somit nicht unwesentlich zur Landschaftspflege bei.

Mit dieser Außenbereichssatzung können also aufgrund der beschriebenen Randbedingungen in der Gemeinde, wie auch im Teilort selbst, die entgegenstehenden öffentlichen Belange überwunden werden.

Der Satzung liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde, bei dem eine bestehende und in ihrer Kubatur sehr mächtige landwirtschaftliche Scheune durch ein neues und in seiner Höhe und Grundfläche deutlich kleineres Wohngebäude ersetzt werden soll. Diese kleinräumige und sinnvolle Ergänzung bzw. Umwandlung der Siedlungsstruktur des Weilers Hetschenhof durch Schaffung eines zusätzlichen Wohngebäudes innerhalb der bestehenden Strukturen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Umgebung vereinbar. Der bestehende Weiler wird nicht erheblich verändert. Ziel der Planung ist es im Rahmen des landwirtschaftlichen Strukturwandels eine sinnvolle Nachnutzung und Ergänzung der Hofstelle zu ermöglichen und den Bewohnern Zukunftsperspektiven zu ermöglichen. Ferner wird auch die landwirtschaftliche Prägung des Weilers durch die zu schaffende Baumöglichkeit für ein Wohngebäude nicht beeinträchtigt.

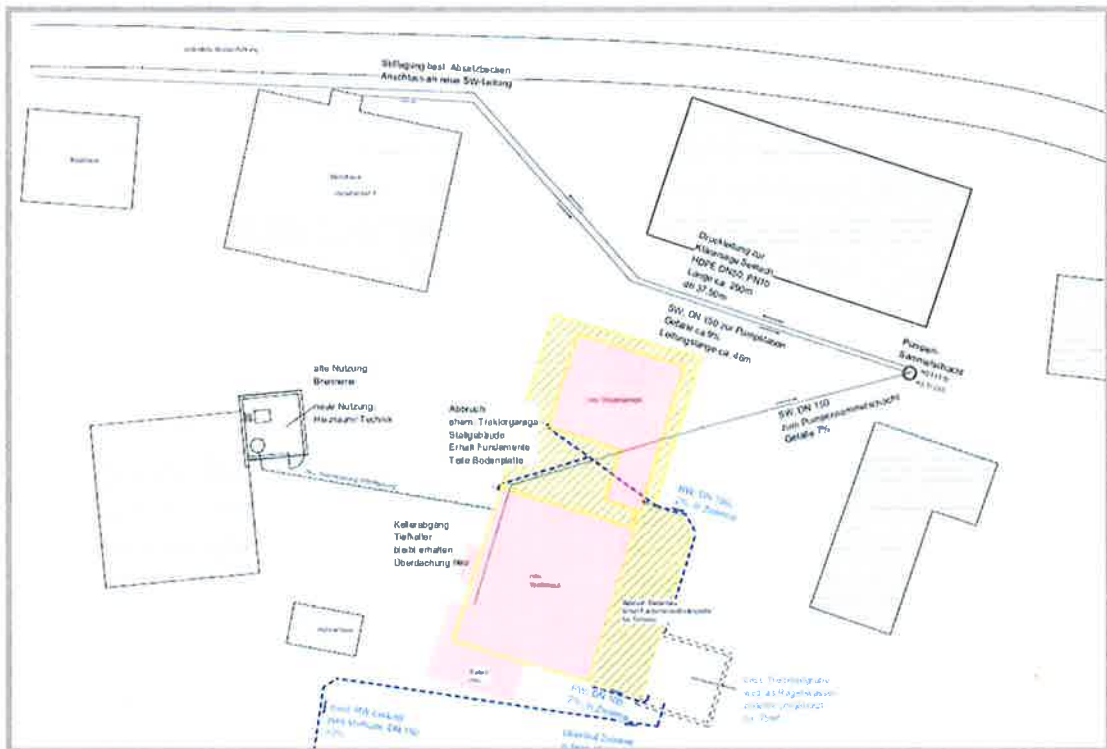


Bild 1: Lageplan Bauvorhaben unmaßstäblich (Quelle: T. Bräuning)

3.0 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gschwend, der am 06.07.2006 genehmigt wurde, ist der gesamte Weiler Hetschenhof als Außenbereich und dort als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der Umgebung sind vor allem Waldflächen sowie weitere Flächen für die Landwirtschaft, das Landschaftsschutzgebiet und Flächen eines FFH-Gebiets sowie die GVS zwischen Seelach, dem Hetschenhof und Humbach dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

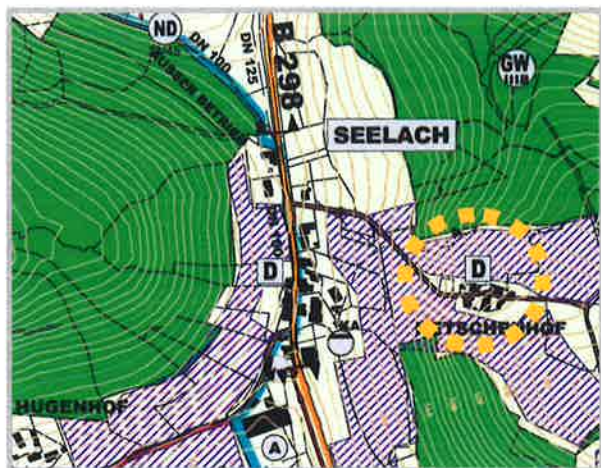


Bild 2: Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

4.0 BESTAND IM PLANGEBIET UND DER UMGEBUNG

Bestand im Plangebiet

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die baulichen Anlagen des Hetschenhofes, wie sie historisch entstanden und gewachsen sind. Dazu zählen das historische, sehr große Wohngebäude auf der Teilfläche des Flurstücks 131 sowie die zugehörigen Wirtschaftsgebäude, ehemalige Stallungen oder das alte Backhaus der Hofstelle. Der Hof wird derzeit noch aktiv genutzt und es werden ca. 30 ha landwirtschaftliche Fläche in der Umgebung bewirtschaftet. Die vorhandenen Gebäude weisen alle Satteldächer auf, wobei die Gebäude jedoch unterschiedliche Firstrichtungen haben. Das Wohngebäude hat eine 2-geschossige Bauweise mit zusätzlichem Keller- und zusätzlichem Dachgeschoss und ist in die relativ bewegte Topographie der Liashöhe eingebettet. Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindeverbindungsstraße, die in Seelach in die Bundesstraße B 298 mündet und weiter östlich noch den Weiler Humbach erschließt. Innerhalb der Hofstelle ist eine zentrale Platzfläche als Zufahrt zu den verschiedenen Gebäuden eingeebnet. Die weiteren Wirtschaftsgebäude sind in unterschiedlichen Größen ausgeprägt, teilweise mit festem Mauerwerk hergestellt, teilweise nur aus Holz errichtet. Die zentrale Scheune auf Flurstück 125 stellt dabei den größten Baukörper dar, hat eine Firsthöhe von über 10,00 m, eine Grundfläche von über 300 m² und ist teils durch einen Gewölbekeller unterbaut. Im Geltungsbereich befinden sich zudem noch einige Bäume, welche dem Hetschenhof als Durchgrünung zuzuordnen sind.

Bestand in der Umgebung

Historisch bedingt ist der Hetschenhof der Ortschaft Seelach zuzuordnen, welche mit ihren baulichen Anlagen, also landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohnhäusern und vereinzelt Gewerbe ca. 100 m westlich des Hetschenhofes beginnt. Die Gemeindeverbindungsstraße zum Hetschenhof beginnt in Seelach ab der B 298 zwischen den Gebäuden Hausnummer 11 und 13 und verläuft als asphaltierter Weg mit ca. 3,50 m Breite über den Hetschenhof bis Humbach. Um den Hetschenhof herum befinden sich noch einzelne gärtnerisch genutzt Flächen, die der Eigenversorgung dienen. Überwiegend haben sich aber landwirtschaftliche Flächen mit unterschiedlich intensiver Nutzung entwickelt. Neben Ackerbauflächen und Intensivgrünland bestehen auch größere Streuobstbestände und ininigem Abstand beginnen auch verschiedene Waldbereiche.

Der Weiler selbst sowie die Umgebung ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Welzheimer Wald mit Leintal“ Nr. 1.36.026 und in der Umgebung bestehen Flächen des FFH-Gebietes „Welzheimer Wald“ Nr. 7123341. Die Bestandssituation lässt sich auch aus dem aktuellen Luftbild entnehmen (siehe Bild 3 unten).



Bild 3: Übersichtsplan Bestand (unmaßstäblich)

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG

Wie in Kap. 2.0 erläutert umfasst der Geltungsbereich der Satzung den baulichen Bestand des Hetschenhofes sowie die dazwischen befindlichen Hof-, Garten- und Wiesenflächen. Das südlichste der landwirtschaftlich genutzten Gebäude soll nun abgebrochen und durch ein zusätzliches Wohngebäude ersetzt werden. Der Hof selbst ist durch das 2½ bis 3-geschossige Hauptgebäude mit Satteldach sowie den weiteren landwirtschaftlichen Gebäuden mit Mauerwerk und Holzverkleidung sowie ebenfalls Satteldächern geprägt. Entsprechend muss sich das geplante Gebäude mit den zulässigen Höhenvorgaben und den gestalterischen Anforderungen an die vorhandene Bebauung, die Topographie und die Vorgaben des Landschaftsschutzes anpassen. Es darf auch eine maximale Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten. Der siedlungsstrukturelle Ansatz ist durch das oben genannte Haupthaus des Hofes, wie auch durch die historische Siedlungszugehörigkeit zu Seelach mit diversen weiteren Wohngebäuden gegeben. Im Hinblick auf die Lage und den Bestand ist die Dachform, Dachneigung und Traufhöhe des Neubaukörpers der vorhandenen Bebauung der Umgebung anzupassen. Das Gebäude darf zudem nur ein Vollgeschoss aufweisen und ist in offener Bauweise zu errichten.

Da sich das Vorhaben innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befindet sind die Vorgaben der Landschaftsschutzgebietsverordnung des LSG Nr. 1.36.026 zu beachten. Zur Integration des Vorhabens und zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß der genannten Verordnung ist eine Befreiung durch das Landratsamt Ostalbkreis erforderlich. Hierbei können sich noch verschiedene Auflagen hinsichtlich der Gestaltung des Daches und der Fassaden des Gebäudes oder zur Eingrünung des Vorhabens bzw. zur Sichtverschattung im Nahbereich ergeben. Diese können nicht vorab in der Satzung definiert werden, sind aber im Zuge des Baugesuchs nachzuweisen. Die Festsetzung der EFH (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) erfolgt durch die Baurechtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird aufgrund der vorhandenen Bebauung festgesetzt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht entgegeng gehalten werden darf, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die vorliegende Außenbereichssatzung schafft keine Baurechte, sondern liefert nur einzelne Beurteilungskriterien für eine Genehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB. Das bedeutet, dass Zulässigkeitsvoraussetzungen für neue Wohngebäude nur gemäß § 35 Abs. 4 BauGB erfüllt sind, die die Gemeinde in Ausübung ihres hoheitlichen Planungsrechts im Außenbereich vorbereitet hat. Darüber hinaus werden bei der bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich weitere Belange gemäß § 35 Abs. 2 und 3 BauGB berücksichtigt.

Die Ver- und Entsorgung des Satzungsbereiches ist durch die angrenzenden Netze gesichert. Die Zufahrt der neuen Bebauung erfolgt über bestehende Verkehrswege.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Außenbereichsflächen, die aber alle im Zusammenhang bebaut sind. Das zu realisierende konkrete Vorhaben, das hinter der Satzung steht, befindet sich dabei deutlich außerhalb jeglicher HQ-100-Bereiche von Gewässern. Dennoch sollte insbesondere Vorsorge vor wild abfließendem Hangwasser getroffen werden. Daher ist das Bauvorhaben frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Aufgrund der Ausweisung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ist mit Geruchsimmissionen, die sich aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der betrieblichen Nutzungen der Umgebung ergeben, zu rechnen. Diese sind im Hinblick auf die Lage im Außenbereich hinzunehmen. Durch die Planung werden jedoch landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen nicht beeinträchtigt. Die landwirtschaftliche Prägung des Ortes wird nicht eingeschränkt.

In Bezug auf die geringe Größe des Satzungsbereiches und dessen unmittelbarem Anschluss an Bestandsbebauung bzw. die Nachnutzung einer bereits bebauten und versiegelten Fläche sind keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Somit besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

Durch Ortsbegehung konnte festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Belange nur untergeordnet betroffen sind (Siehe Anlage 1 zur Satzung). Der bestehende und zu erhaltende Keller

der Scheune eignet sich nicht als Fledermaushabitat, da dieser vollständig fugenfrei und fest verfügt ist. Auch für die übrigen Teile der Scheune konnten keine nutzbaren Habitate für Fledermäuse oder Kotpuren festgestellt werden. Somit kann eine Betroffenheit dieser Tiergruppe ausgeschlossen werden. Hinsichtlich vorkommender Brutvögel im Gebäude ist eine Betroffenheit durch den Verlust von Nistmöglichkeiten, insbesondere für den Hausrotschwanz, zu erwarten. Für diese Verluste ist in Abstimmung mit einem Fachgutachter im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine ausreichende Zahl an Ersatzhabitaten und deren Anbringungsorte festzulegen. Eine Betroffenheit anderer seltener oder geschützter Tierarten bzw. ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten kann grundsätzlich ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte kann das Vorhaben ohne artenschutzrechtliche Konflikte umgesetzt werden.

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich der archäologische Prüffall (21M) „Frühneuzeitlicher Hetschenhof“. Bei Erschließungsarbeiten und Bauvorhaben, die in den Untergrund eingreifen, können Grabungen erforderlich werden. Eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörde an konkreten Einzelplanungen wird empfohlen.

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

Bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung kommt das Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung. Es wird daher gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Zusammenfassend wird nochmals darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben im öffentlichen Interesse ist, da dadurch die Kulturlandschaft um Gschwend erhalten und weiterentwickelt wird und das Vorhaben die Belange der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht bzw. nur unwesentlich beeinträchtigt. Durch eine Befreiung von der LSG-Verordnung können die Ziele der Landschaftsentwicklung im überplanten Bereich am besten berücksichtigt werden. Bei einer Herausnahme aus der LSG-Verordnung könnten im Bereich Hetschenhof die Ziele der Verordnung für das geplante Vorhaben und auch bei der zukünftigen Entwicklung des Weilers konterkariert werden, was für den Landschaftsraum ggf. negative Auswirkungen haben könnte.