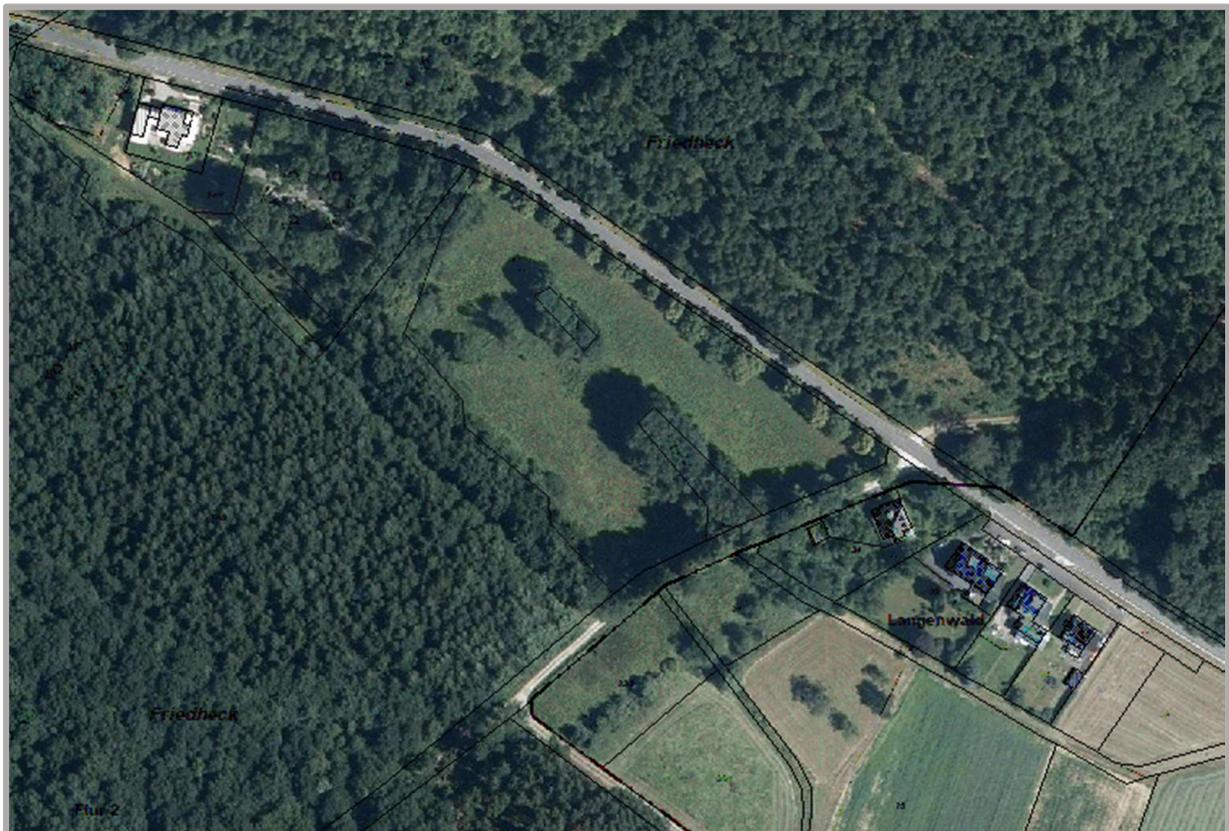


Außenbereichssatzung „An der L 190“

Begründung zur Satzung für einen bebauten
Bereich im Außenbereich

Ortsgemeinde Hirschfeld



Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
2. Anlass und Erforderlichkeit	3
3. Planungsinstrument Außenbereichssatzung.....	3
4. Voraussetzungen für den Erlass	4
5. Rechtliche Wirkung	5
6. Inhalte und Ziele	5
7. Verfahren.....	6
8. Anlage.....	6

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt ca. 1 km nordwestlich der Ortslage der Gemeinde Hirschfeld und ca. 150 m östlich des Ortsteils Hirschfeld-Bahnhof. Die Größe des Satzungsgebiets beträgt ca. 2,1 ha und erstreckt sich entlang der Landesstraße 190 auf den Grundstücken Flur 2 Flurstücke 74/1 (teilweise), 74/2 (teilweise), 75, 94 (teilweise) und Flur 3 Flurstücke 31, 32, 33, 34 sowie 113 (teilweise). Es sind insgesamt fünf Parzellen mit Wohnhäusern und Nebenanlagen bebaut (Flurstücke 31, 32, 33, 34 und 75). Zwei Parzellen charakterisieren sich durch Laubholzbestände sowie Grünland.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Lageplan zu entnehmen, welcher als Anlage beigefügt ist.

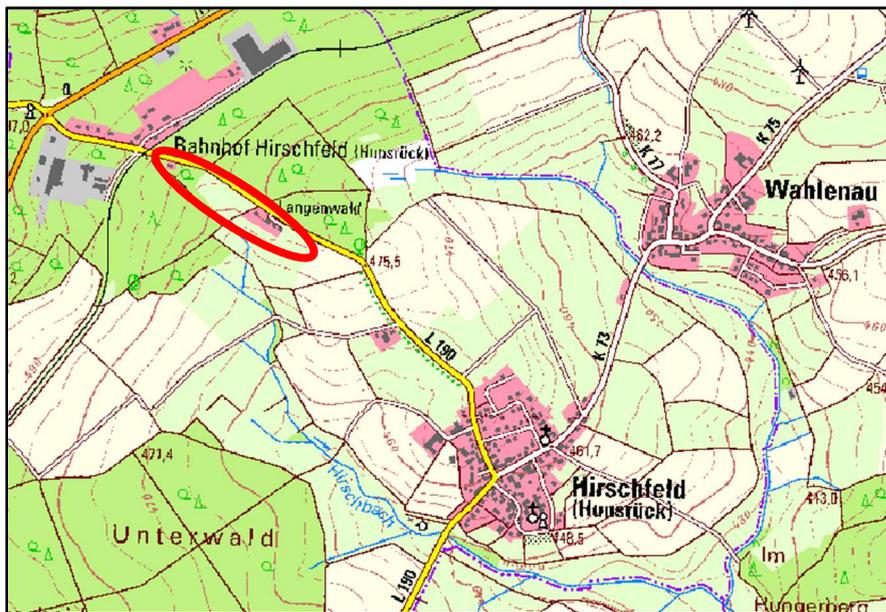


Abbildung 1: Übersichtsdarstellung

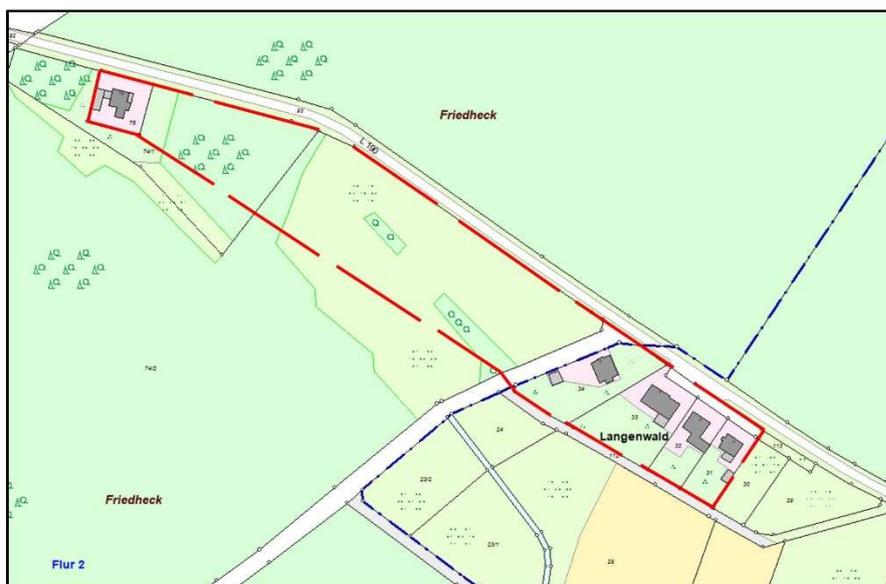


Abbildung 2 Räumliche Lage des Satzungsgebietes

2. Anlass und Erforderlichkeit

Auslöser für die Überlegung der Ortsgemeinde Hirschfeld eine Außenbereichssatzung für dieses Gebiet aufzustellen ist eine ungenehmigte Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur 2 Flurstück 75. In den 1960er erwarb der frühere Eigentümer dieses Grundstücks eine ehemalige Trocknungsanlage und beantragte den Umbau zu einem Wochenendhaus, welcher auch genehmigt wurde. Mittlerweile wird das Gebäude jedoch dauerhaft wohnlich genutzt. Eine nachträgliche Baugenehmigung kann nicht erteilt werden, sodass das Wohngebäude bisher durch die untere Bauaufsichtsbehörde baurechtlich geduldet wird.

Um eine Legitimierung herbeizuführen gab es bereits Überlegungen das Grundstück in den benachbarten Bebauungsplan „Hirschfeld Bahnhof“ aufzunehmen. Davon wurde jedoch Abstand genommen, da sich eine Zuordnung anhand der Nutzungsart gegenüber dem größtenteils ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht aufdrängt und darüber hinaus auch zu Konflikten der unterschiedlichen Nutzungsarten führen könnte. Ebenso ist eine klare räumliche Abtrennung durch den Verlauf der Bahnstrecke gegeben.

Es besteht allerdings ein räumlicher Zusammenhang mit der ca. 270 m südöstlich des geduldeten Wohnhauses gelegenen, weiteren Wohnbebauung im Außenbereich. Um auch dort eine baurechtliche Sicherheit herzustellen, entschied sich die Ortsgemeinde dazu eine Außenbereichssatzung zu erlassen.

3. Planungsinstrument Außenbereichssatzung

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll der Außenbereich in der Regel von baulichen Anlagen verschont bleiben. In einem eng gefassten Rahmen können in Einzelfällen jedoch sogenannte privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und auch sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden.

Die Wohnbebauung „An der L 190“ ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten unzweifelhaft dem Außenbereich zuzuordnen, gehört aber nicht zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB und ist demnach ein sonstiges Vorhaben. Sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gem. § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben nach Nr. 1 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht oder Nr. 7 die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Im Flächennutzungsplan ist der vorliegende Bereich mit der Nutzungsart „Siedlung im Außenbereich“ versehen, sodass kein Widerspruch zu erkennen ist.

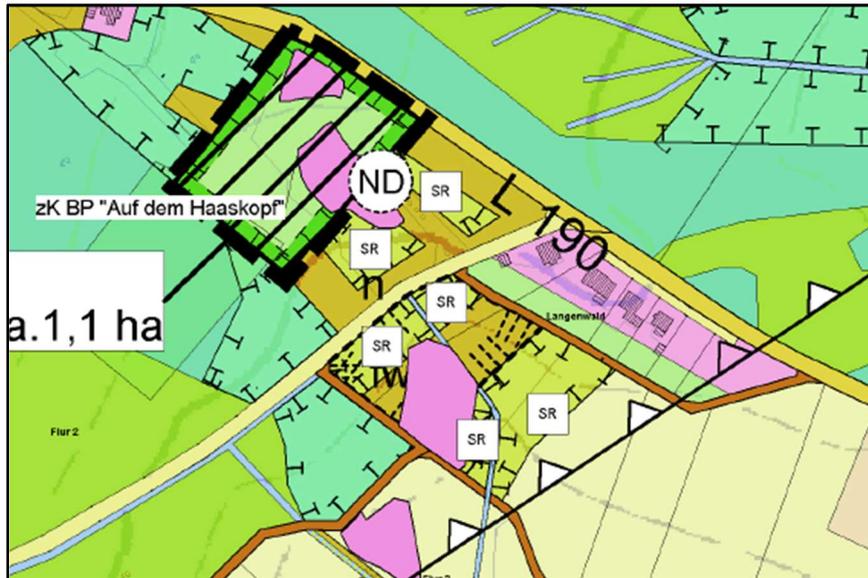


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Allerdings muss sämtlichen Vorhaben bisher entgegengehalten werden, dass sie zur Verfestigung einer Splittersiedlung beitragen. Eine Wohnbebauung wie im vorliegenden Fall ist nach diesen Kriterien im Außenbereich unzulässig.

Die Außenbereichssatzung ist kein Instrument um unbegrenzte Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, sie schaltet jedoch einzelne öffentliche Belange als Zulässigkeithindernis aus.

4. Voraussetzungen für den Erlass

Nach den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB 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.

Weitere Voraussetzungen für den Erlass der Satzung sind, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die im Geltungsbereich bestehende Bebauung kann als Siedlungsansatz bzw. als „bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bezeichnet werden. Insgesamt sind fünf Gebäude im Satzungsgebiet vorhanden, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt

werden. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit ausreichendem städtebaulichem Gewicht liegt demnach nicht vor.

Ebenso sind die von der Außenbereichssatzung begünstigten Flächen nicht landwirtschaftlich genutzt. Neben den Wohngrundstücken befindet sich eine größere ökologische Fläche in dem Satzungsgebiet. Auf dem Grundstück Flur 2 Flurstück 74/2 sind geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sowie weiteres schützenswertes Grünland mit Laub- und Nadelhausbeständen zu finden.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist analog zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 3 – 7 BauGB zu werten. Ein Widerspruch bestünde nur dann, wenn der Erlass der Satzung eine räumliche Erweiterung der bestehenden Siedlung erlaubt. Die Satzung greift jedoch räumlich nicht über die bestehende Bebauung hinaus, sondern wird lediglich die Umnutzung, Änderung oder Erweiterung bestehender Gebäude innerhalb der Geltungsgrenze ermöglichen.

Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinien vor.

Die entsprechenden Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung „An der L 190“ sind demnach innerhalb des Geltungsbereichs gegeben.

5. Rechtliche Wirkung

Der bebaute Bereich verbleibt nach § 35 Abs. 6 BauGB im Außenbereich. Die Außenbereichssatzung begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Die übrigen öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB können diesen Vorhaben nach wie vor im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entgegengehalten werden.

Durch den Erlass der Satzung wird die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB und begünstigten sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB nicht berührt.

6. Inhalte und Ziele

Mit der Satzung soll eine abschließende und geordnete städtebauliche Entwicklung des bereits bebauten Gebietes im Außenbereich erreicht werden. Sämtlichen genehmigungspflichtigen Vorhaben im Plangebiet muss derzeit entgegengehalten werden, dass die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten sei. Die Bestandsbauten werden somit dahingehend begünstigt, dass ihnen dieser Belang gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht mehr entgegengehalten werden kann.

Die Außenbereichssatzung bezieht sich lediglich auf Vorhaben die Wohnzwecken dienen, nicht auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Eine Zulässigkeit soll auch nicht neu begründet werden, da sie den Charakter der Bebauung bzw. der Nutzung unerwünscht verändern würde.

Ebenso wird eine zusätzliche Bebauung durch die klare Abgrenzung des bebaubaren und nicht bebaubaren Bereichs ausgeschlossen. Die Abgrenzung kann aus dem beigefügten Lageplan, welcher auch Bestandteil der Satzung ist, entnommen werden. Die Lücke zwischen den beiden bebauten Gebieten zeichnet sich durch ökologische Strukturen aus und wird abschließend als schützenswerter Bestand festgeschrieben. Ziel ist es innerhalb dieser Fläche die biologische Vielfalt der Tier- und Pflanzenwelt zu schützen und damit den Zielvorgaben des Naturschutzes zu entsprechen. Der größte Teil der Grünfläche auf der Parzelle 74/2 befindet sich zudem in Gemeindeeigentum, sodass dieser Schutz durch die Gemeinde gewährleistet werden kann.

Zusätzlich wird auch durch Festlegung eines nicht bebaubaren Bereichs im östlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 31, 32, 33, 34) die Ausbreitung der Bebauung in die Landschaft verhindert. Diese Grenze orientiert sich an den vorhandenen Bestandsnebenanlagen.

7. Verfahren

Das Verfahren für die Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB nach den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt (vereinfachtes Verfahren).

Aus den Bestimmungen zum vereinfachten Verfahren ergibt sich, dass für eine Außenbereichssatzung eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich ist. Als Verfahrensschritte zur Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgen die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

8. Anlage

Ergänzend ist folgende Anlage der Begründung beigefügt:

- Anlage 1 Lageplan (Bestandteil der Satzung)

Verfahrensvermerke

1 Aufstellungsbeschluss

Der Ortsgemeinderat Hirschfeld hat am 29.09.2020 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der L 190“ beschlossen.

55483 Hirschfeld, den _____
ORTSGEMEINDE
HIRSCHFELD

(Siegel)

(Alfred Elz)
Ortsbürgermeister

2 Beteiligungsverfahren

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „An der L 190“ wurde am 29.09.2020 vom Ortsgemeinderat Hirschfeld gebilligt. Für die Aufstellung wurde ein vereinfachtes Verfahren nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB festgelegt.

55483 Hirschfeld, den _____
ORTSGEMEINDE
HIRSCHFELD

(Siegel)

(Alfred Elz)
Ortsbürgermeister