

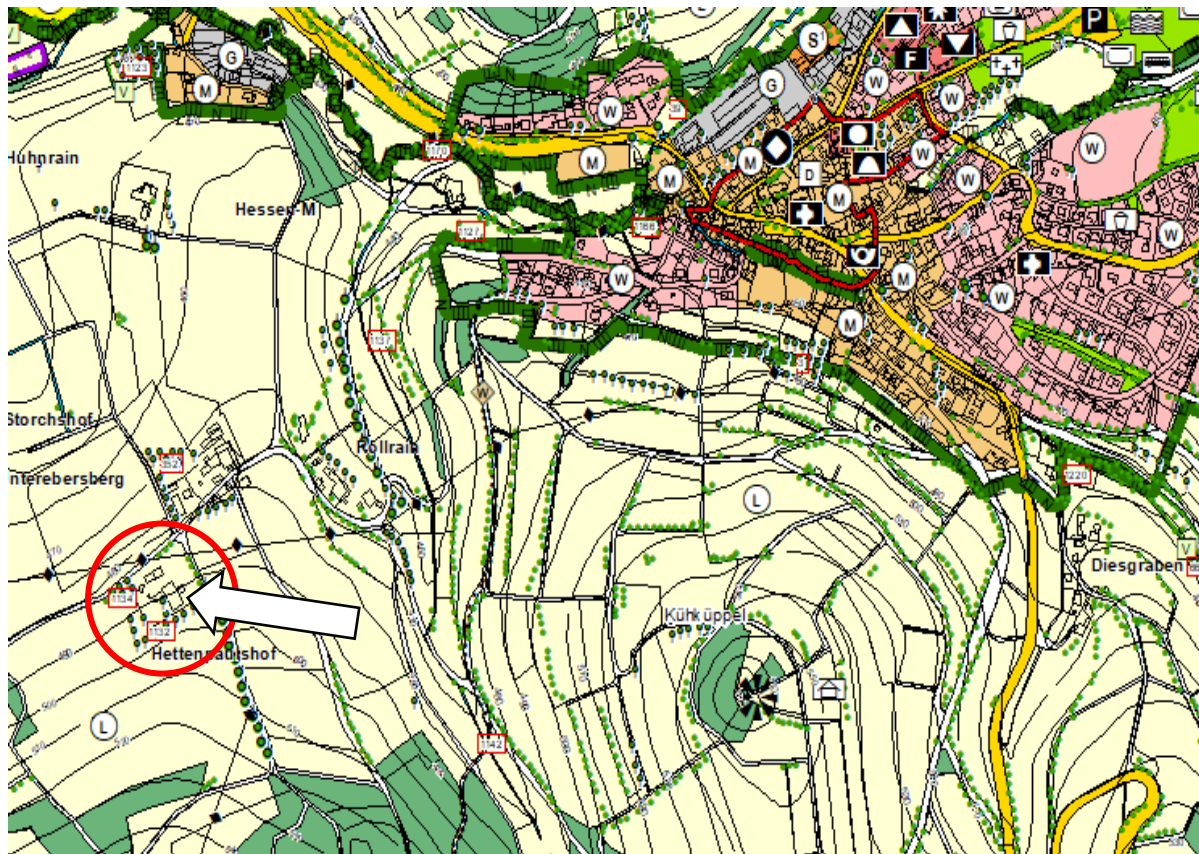
# GEMEINDE POPPENHAUSEN (WASSERKUPPE)



## Außenbereichssatzung „Hettenpaulshof“ in der Gemarkung Gackenhof

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Stand: Satzung 24.06.2020



Übersichtsplan – Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppenhausen

## PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4

35410 Hungen

Tel.: 06043/9840180

Fax: 06043/9840181

E-Mail: [R.Hofmann@Hofmann-Plan.de](mailto:R.Hofmann@Hofmann-Plan.de)



Im Auftrag der: Gemeinde Poppenhausen  
Von-Steinrück-Platz 1  
36163 Poppenhausen  
Tel.: 06658 / 9600-0  
Fax.: 06658 / 9600-22  
E-Mail: [info@poppenhausen-wasserkuppe.de](mailto:info@poppenhausen-wasserkuppe.de)  
URL: <https://www.poppenhausen-wasserkuppe.de>  
Poppenhausen, 03.07.2020

.....  
M. Helfrich (Bürgermeister)

Auftragnehmer: Planungsbüro Hofmann  
Am Hirtenweg 4  
35410 Hungen - Rabertshausen  
Tel.: 06043 9840180  
Fax.: 06043 9840181  
Mobil: 0172 4224801  
E-Mail: [R.Hofmann@Hofmann-Plan.de](mailto:R.Hofmann@Hofmann-Plan.de)  
Hungen, 25.06.2020

.....  
R. Hofmann

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Verfahren, Verfahrensstand und Planinhalt	3
2. Geltungsbereich	3
3. Planungsanlass	4
4. Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung	4
5. Wirkungen der Außenbereichssatzung	5
6. Erschließung	5
7. Ökologische Belange, Artenschutz und Eingriffs-/Ausgleichsregelung	7
8. Denkmalschutz	8

## 1. Verfahren, Verfahrensstand und Planinhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppenhausen hat in ihrer Sitzung am 12.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Hettenpaulshof“ gefasst und zugleich den Entwurf nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die öffentliche Auslegung beschlossen.

Das Planverfahren wird nach § 13 Abs. 2 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

Der Entwurf liegt im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 09.04.2020 bis einschl. 14.05.2020 in der Gemeindeverwaltung Poppenhausen aus. Weiterhin besteht die Möglichkeit die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Poppenhausen einzusehen. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 30.03.2020 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Satzung umfasst die Planzeichnung mit den Satzungsregelungen (vgl. § 1–8), die Zeichenerklärung und die Aufstellungs- und Beschlussvermerke. Die beigefügte Begründung hat lediglich informativen Charakter, anders als bei Satzungen u.a. nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB, ist sie nicht zwingender Bestandteil der Satzung.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hettenpaulshof“ befindet sich ca. 1 km südwestlich der Ortslage Poppenhausen im Bereich der Flurlage „Unterebersberg“. In den Geltungsbereich der Satzung fallen die Flurstücke 11/1, 11/2 (jeweils komplett) sowie das Flurstück 12/1 (teilweise) in der Flur 16, Gemarkung Gackenhof.

Das Satzungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 1,2 ha. Die Lage des Satzungsgebietes ist auf der nachstehenden Abbildung dargestellt.

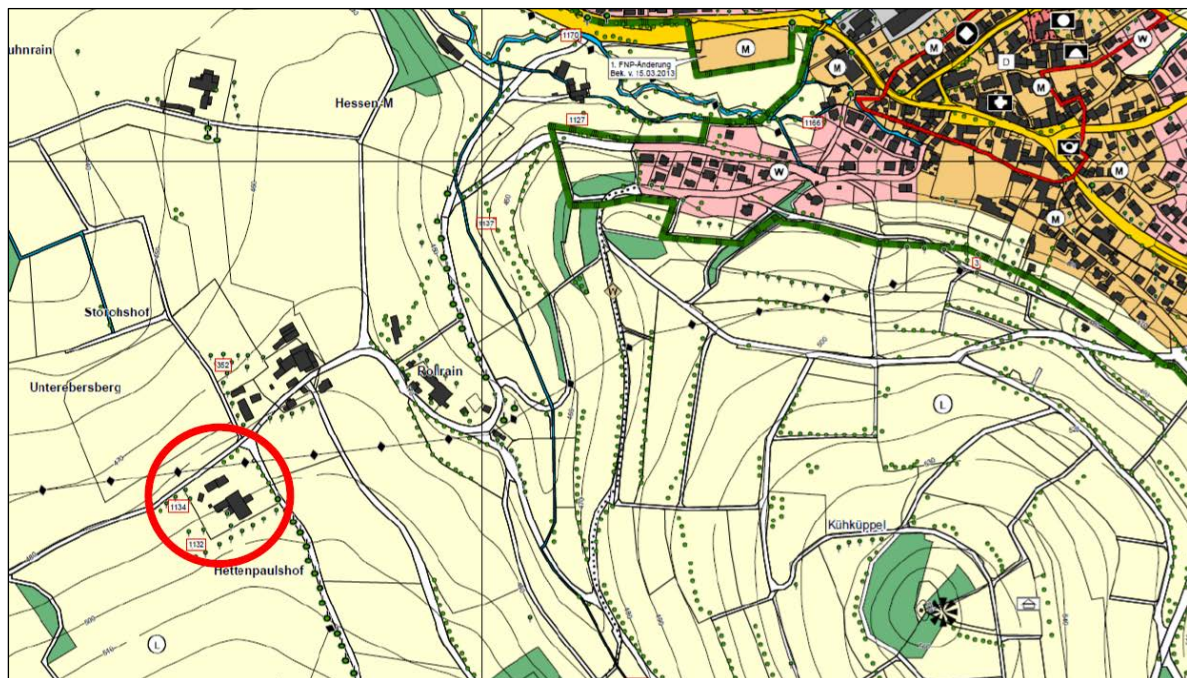


Abbildung: Übersichtslageplan der Außenbereichssatzung „Hettenpaulshof“ (Grundlage: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppenhausen; Karte: unmaßstäblich, genordet)

### 3. Planungsanlass

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppenhausen ist der Hettenpaulshof als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Er liegt somit im Außenbereich nach § 35 BauGB, innerhalb dessen in der Regel nur privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB zulässig sind.

Der Außenbereich soll nach den Vorstellungen des Gesetzgebers von baulichen Anlagen weitestgehend verschont bleiben. Die uneingeschränkte Erweiterung einer Splittersiedlung ist demnach als eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange zu bewerten, die einer nicht privilegierten Bebauung entgegengehalten werden kann und diese im Regelfall verbietet.

Im Satzungsgebiet betreibt das ortsansässige Unternehmen Familie Diel einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb sowie ein Forstunternehmen. Zur Sicherung und Fortentwicklung des Forstunternehmens ist die Umnutzung bestehender Gebäude und in geringem Umfang auch ein gewerblicher Neubau im direkten Anschluss an bestehende Wirtschaftsgebäude beabsichtigt.

Der ansässige forstwirtschaftliche Gewerbebetrieb wird baurechtlich i. S. d. § 35 Abs. 1 BauGB jedoch nicht als privilegiertes Vorhaben eingestuft, da Betriebe die forstwirtschaftliche Arbeiten für Dritte ausführen, in der Regel keine typischen forstwirtschaftlichen Betriebe nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind. Die geplanten Bauvorhaben sind daher gegenwärtig nicht zulässig.

Um das Bauvorhaben dennoch zu realisieren, besteht die Möglichkeit durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB bauleitplanerisch tätig zu werden. Mit Beschluss der Außenbereichssatzung kann den zukünftigen Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### 4. Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt der Gesetzgeber die Gemeinden, für bebaute Siedlungsgebiete im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten der Wohnbebauung bestimmte öffentliche Belange zurückzustellen, die dem Vorhaben ansonsten nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Satzung kann nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Innerhalb des Satzungsgebietes bestehen derzeit diverse Wirtschaftsgebäude, zwei Wohnhäuser, sowie ein forstwirtschaftlicher Gewerbebetrieb. Das Satzungsgebiet wurde durch die Umnutzung bestehender Wirtschaftsgebäude und die sonstigen getätigten baulichen Maßnahmen bereits soweit überformt, dass das Ziel des § 35 BauGB - die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung - nicht mehr in vollem Ausmaß erfüllt werden kann. Es handelt sich vielmehr um ein bebautes Gebiet im Außenbereich, das nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem neben der Wohnbebauung auch eine gewerbliche Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, 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 keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Die genannten Voraussetzungen sind bei der Außenbereichssatzung „Hettenpaulshof“ erfüllt.

## 5. Wirkungen der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begründet kein unmittelbares Baurecht, sondern erleichtert lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB durch die Modifikation der Zulassungsvoraussetzungen. Außenbereichssatzungen haben damit eine positive, auf die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung.

Die Satzung bezieht sich folglich ausschließlich auf sonstige Vorhaben im Außenbereich, die ohnehin gegebene Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB, z. B. für einen landwirtschaftlichen Betrieb, bleibt unberührt.

Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung können die anstehenden Bauanträge rechtssicher beurteilt werden. Weiterhin wird mit der Abgrenzung des Satzungsbereiches und der damit verbundenen geringen Anzahl von baulichen Erweiterungen sichergestellt, dass zukünftig im angrenzenden Außenbereich keine ungewollte bauliche Entwicklung erfolgen kann. Gleichzeitig werden im Zuge der Außenbereichssatzung, für die nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich, eindeutige planungsrechtliche Grundlagen geschaffen.

Bei der vorliegenden Satzung werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels der „Abgrenzungslinie des baulichen Zusammenhangs“ definiert. Diese Abgrenzung wurde so gefasst, dass der Bestand gesichert wird und nur eine moderate zwingend erforderliche bauliche Erweiterung im Süden des Plangebietes zulässig ist. Die durch die Satzung erleichterten Bauvorhaben sind nur innerhalb der festgesetzten „Abgrenzungslinie“ zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen etc. sind hingegen innerhalb des gesamten Satzungsgebietes zulässig.

## 6. Erschließung

Das Satzungsgebiet wird über bestehende Wirtschaftswege verkehrlich erschlossen.

### Abwasserentsorgung

In der Stellungnahme des Landkreises Fulda, Abt. Wasser- und Bodenschutz vom 22.04.2020 wird auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen:

*Es wird angeregt das anfallende Schmutzwasser durch chemisch-biologische Reinigungsanlagen zu behandeln.*

Der Sachverhalt ist im Rahmen der Erschließungsplanung nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

### Wasser- und Löschwasserversorgung

Das Anwesen „Hettenpaulshof“ ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung des Anwesens erfolgt durch den regionalen Versorger OsthessenNetz GmbH ein Unternehmen der RhönEnergie Fulda.

In der Stellungnahme des Landkreises Fulda, Abt. Gefahrenabwehr vom 14.04.2020 wird auf nachfolgenden Sachverhalt hingewiesen:

*Aufgrund des Charakters einer kleinen ländlichen Ansiedlung ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.*

Der Sachverhalt ist im Rahmen der Erschließungsplanung nach Möglichkeit zu berücksichtigen.

### Strom

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das dort vorhandene 1-kV-Ortsnetz bzw. über entsprechende Hausanschlusskabel aus der vorhandenen Trafostation „Gackenhof/Hettenpaulshof“ mit elektrischer Energie versorgt. Ebenso können im Geltungsbereich geplante Bauvorhaben grundsätzlich über die vorgenannten Versorgungsanlagen mit elektrischer Energie versorgt werden.

Wie bereits erwähnt, befinden sich im Bereich der oben genannten Außenbereichssatzung Stromversorgungsanlagen der RhönEnergie Fulda GmbH, die von der OsthessenNetz GmbH betrieben und auch weiterhin benötigt werden.

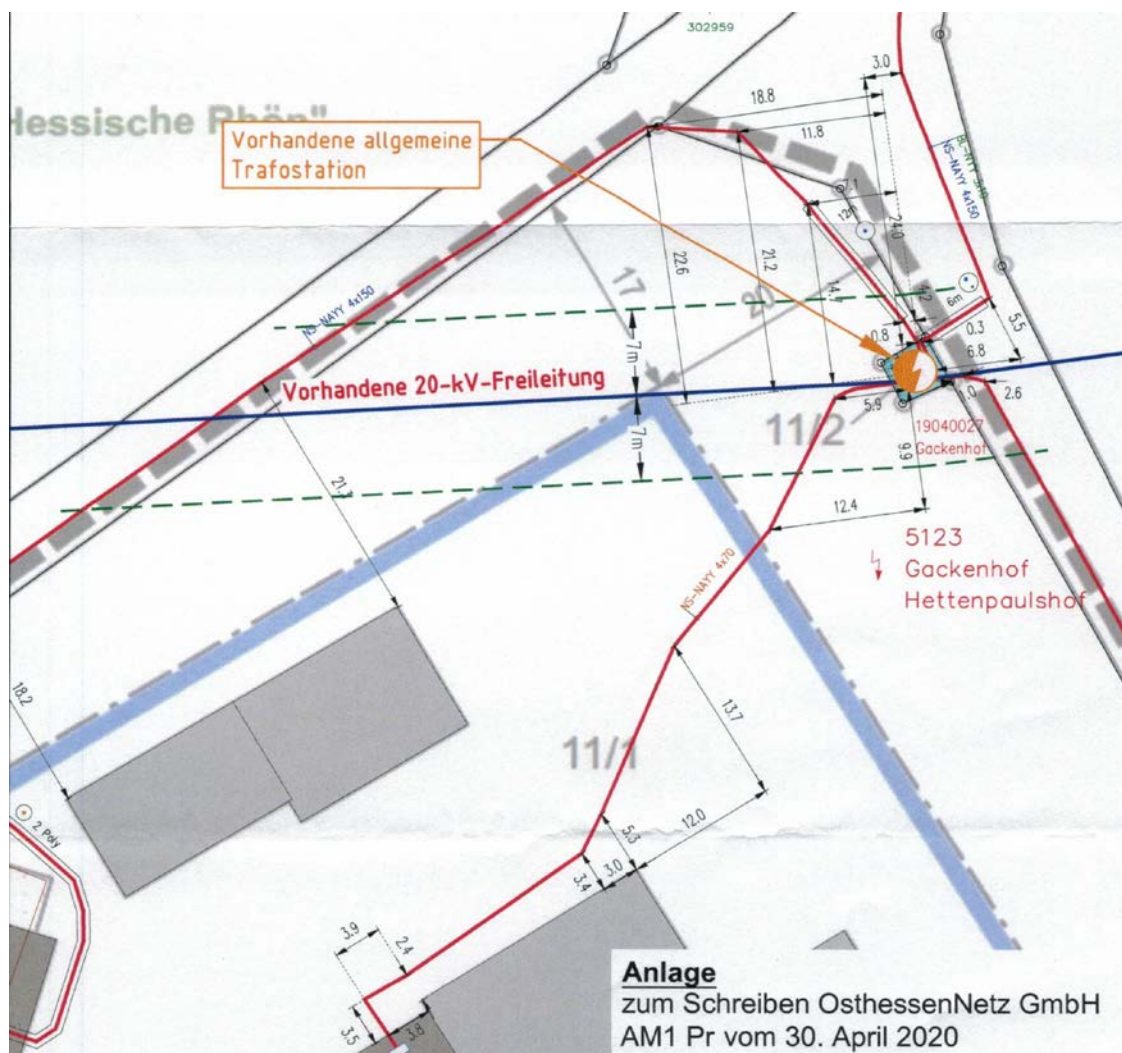


Abbildung 1: Plankarte der Osthessen Netz GmbH vom 30.04.2020

## Telekommunikation

Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Telekom befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe nachfolgende Abbildung) innerhalb des Satzungsgebietes. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

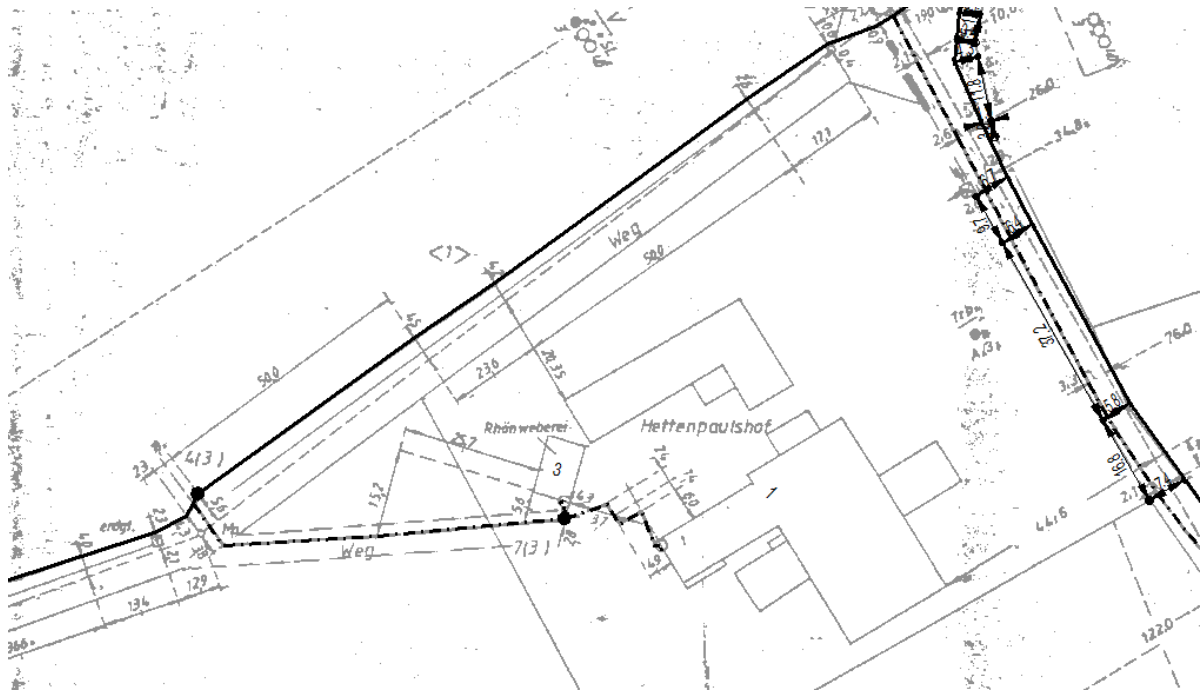


Abbildung 2: Plankarte der Deutschen Telekom vom 01.04.2020

## 7. **Ökologische Belange, Artenschutz und Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Mit der Außenbereichssatzung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB). Im Änderungsbereich und dessen Umfeld sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hettenpaulshof“ liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“. Eine Änderung der Landschaftsschutzverordnung ist mit der Aufstellung der Satzung nicht erforderlich, da die Außenbereichssatzung keinen Genehmigungsanspruch begründet, sondern lediglich die Zulassungsvoraussetzungen im Hinblick auf die öffentlichen Belange modifiziert. Die in § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB aufgeführten Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben in der Regel unberührt.

Für jedes Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis der Ausgleichsregelung entsprechend der Hessischen Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 erbracht werden. Ebenfalls sind ggf. auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im räumlichen Geltungsbereich nicht bekannt.

## **8. Denkmalschutz**

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 21.05.2020 wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Satzungsgebietes das Einzelkulturdenkmal (KD) „Hettenpaulshof“ besteht, welches aus geschichtlichen Gründen nach § 2 Abs. 1 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unter Denkmalschutz steht. Das Einzelkulturdenkmal wird in der Satzung nachrichtlich gekennzeichnet. Bei baulichen Maßnahmen am Kulturdenkmal oder in dessen Umgebung ist zuvor eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Fulda zu beantragen.

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Auf § 21 HDSchG wird in der Satzung hingewiesen.