

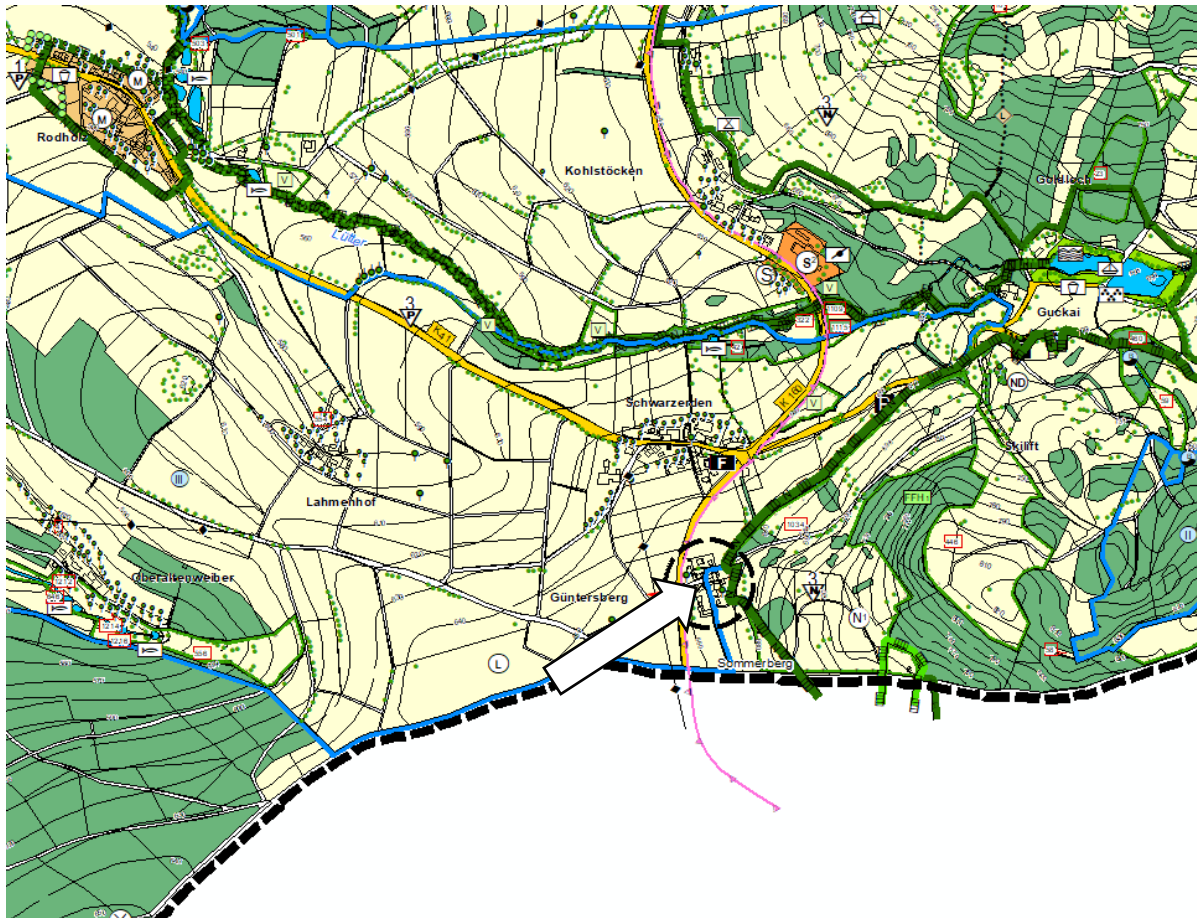
GEMEINDE POPPENHAUSEN (WASSERKUPPE)



Außenbereichssatzung „Güntersberg“ in der Gemarkung Rodholz

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Stand: Entwurf 02.04.2020



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



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
URL: <https://www.poppenhausen-wasserkuppe.de>
Poppenhausen, im April 2020

.....
gez. 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

Hungen, 02.04.2020

.....
gez. R. Hofmann

Inhaltsverzeichnis:

1. Verfahrensstand, Verfahren 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	6
8. Denkmalschutz	6

1. Verfahrensstand, Verfahren und Planinhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppenhausen hat in ihrer Sitzung am 12.03.2020 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Güntersberg“ 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 02.04.2020 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Die Satzung umfasst die Planzeichnung mit den Satzungsregelungen (s. § 1–8), die Zeichenklärung 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 liegt ca. 250 südlich von Schwarzerden, unmittelbar östlich angrenzend an die Kreisstraße 160. Das Satzungsgebiet umfasst in der Gemarkung Rodholz, Flur 9, die Flurstücke 25/6, 25/8, 26/2, 27/2 (Weg), 27/4, 27/5, 28, 29, 30, 31 (Weg), 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36/2, 38 (Weg), 39 (Weg) sowie in der Flur 6, die Flurstücke 8/2 und 50 (Weg), die genannten Flurstücke werden jeweils ganz oder zumindest teilweise betroffen.

Das Satzungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha. Die Lage des Satzungsgebietes ist auf der nachstehenden Abbildung dargestellt.

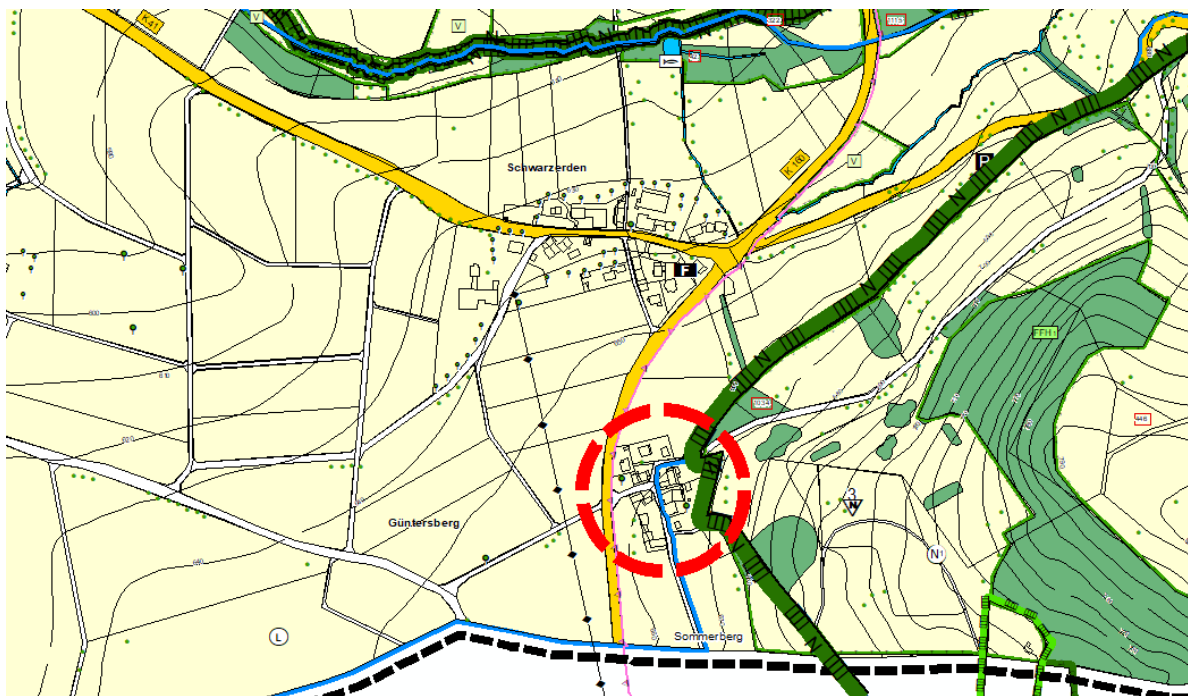


Abbildung: Übersichtslageplan der Außenbereichssatzung „Güntersberg“ (Grundlage: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Poppenhausen; Karte: unmaßstäblich, genordet)

3. Planungsanlass

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppenhausen ist der Weiler Güntersberg 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. Ein weiterer öffentlicher Belang besteht durch die Betroffenheit der Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (hier: Landschafts- und Vogelschutzgebiet).

Im Bereich des Satzungsgebietes besteht ein konkretes Interesse zum Neubau eines Wohngebäudes. Das beabsichtigte Bauvorhaben wird aus o.a. Gründen, baurechtlich i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB nicht als privilegiertes Vorhaben eingestuft und ist 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 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, hiervon wird in der Satzung Gebrauch gemacht.

Innerhalb des Satzungsgebietes bestehen derzeit sechs Wohnhäuser, diverse überwiegend ehemals landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude sowie zwei kleinere Handwerks- Gewerbebetriebe (Kfz-Gutachter, Photovoltaik-Anlagenbauer). Das Satzungsgebiet wurde durch die Wohnbebauung 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 nur in geringem Umfang landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung 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 b genannten Schutzgüter bestehen. Das Satzungsgebiet liegt zwar innerhalb des Vogelschutzgebietes „Hessische Rhön“, durch die enge Abgrenzung des Satzungsgebietes sind maßgebliche negative Auswirkungen auf dieses Gebiet jedoch nicht zu erwarten, da wertvolle Strukturen nicht beansprucht werden.

Die genannten Voraussetzungen sind bei der Außenbereichssatzung „Güntersberg“ 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 infolge der Modifikation der Zulassungsvoraussetzungen. Außenbereichssatzungen haben damit eine positive, auf die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung.

Die Satzung bezieht sich 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. Allerdings gehören rechtlich gesehen die von der Satzung erfassten Flächen weiterhin zum Außenbereich. Demgemäß wird zum einen der Schutz des Außenbereichs weiterhin gewährleistet und zum anderen im vorhandenen Siedlungszusammenhang die weitere geringfügige Bebauung geregelt, damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Bei der vorliegenden Satzung wird das Satzungsgebiet durch die „Abgrenzungslinie des Satzungsgebietes“ definiert. Die durch die Satzung erleichterten Bauvorhaben sind nur innerhalb des festgesetzten Satzungsgebietes zulässig. Die Abgrenzung wurde so gefasst, dass der Bestand gesichert und nur eine moderate, das Satzungsgebiet abrundende Erweiterung ermöglicht wird. Eine räumliche Ausdehnung des Weilers ist nicht vorgesehen.

Auch wenn mit der Außenbereichssatzung in erster Linie zu Wohnzwecken dienende Vorhaben ermöglicht werden sollen und die Zulassung gewerblicher Nutzungen nur nachrangig in Betracht kommt, erstreckt sich die Satzung aufgrund der Bestandssituation auch auf kleinere gewerbliche Nutzungen. Dies ist städtebaulich vertretbar, da das Nebeneinander der bestehenden Wohnnutzung und kleinerer Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe seit längerer Zeit ohne Konflikte erfolgt ist.

6. Erschließung

Das Satzungsgebiet wird über bestehende Wirtschaftswege verkehrlich erschlossen. Die überörtliche Anbindung erfolgt durch unmittelbaren Anschluss an die westlich gelegene Kreisstraße 160.

Anschlussmöglichkeiten für Telekommunikation, Strom, Wasser und Abwasser sind vorhanden und gesichert.

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.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Güntersberg“ 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.

Weiterhin liegt das Satzungsgebiet innerhalb des Vogelschutzgebietes „Hessische Rhön“, nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte für negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB). Nach Auswertung des Landschaftsplanes sind im Bereich des Satzungsgebietes keine Vorkommen europäisch geschützter Arten der FFH-Richtlinien bzw. nach Vogelschutzrichtlinien bekannt.

Im Baugenehmigungsverfahren muss in der Regel für jedes Bauvorhaben im Außenbereich ein Nachweis der Ausgleichsregelung entsprechend der Hessischen Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 erbracht werden. In diesem Zusammenhang sind auch die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der westliche und nördliche Teilbereich des Satzungsgebietes innerhalb der Wasserschutzgebiet Zone III für den Tiefbrunnen Poppenhausen liegt. Maßgebliche Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet können durch die nur geringe zusätzlich mögliche Bebauung ausgeschlossen werden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im räumlichen Geltungsbereich nicht bekannt.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Satzungsgebiets befinden sich keine Baudenkmäler oder Ensembles. Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.