

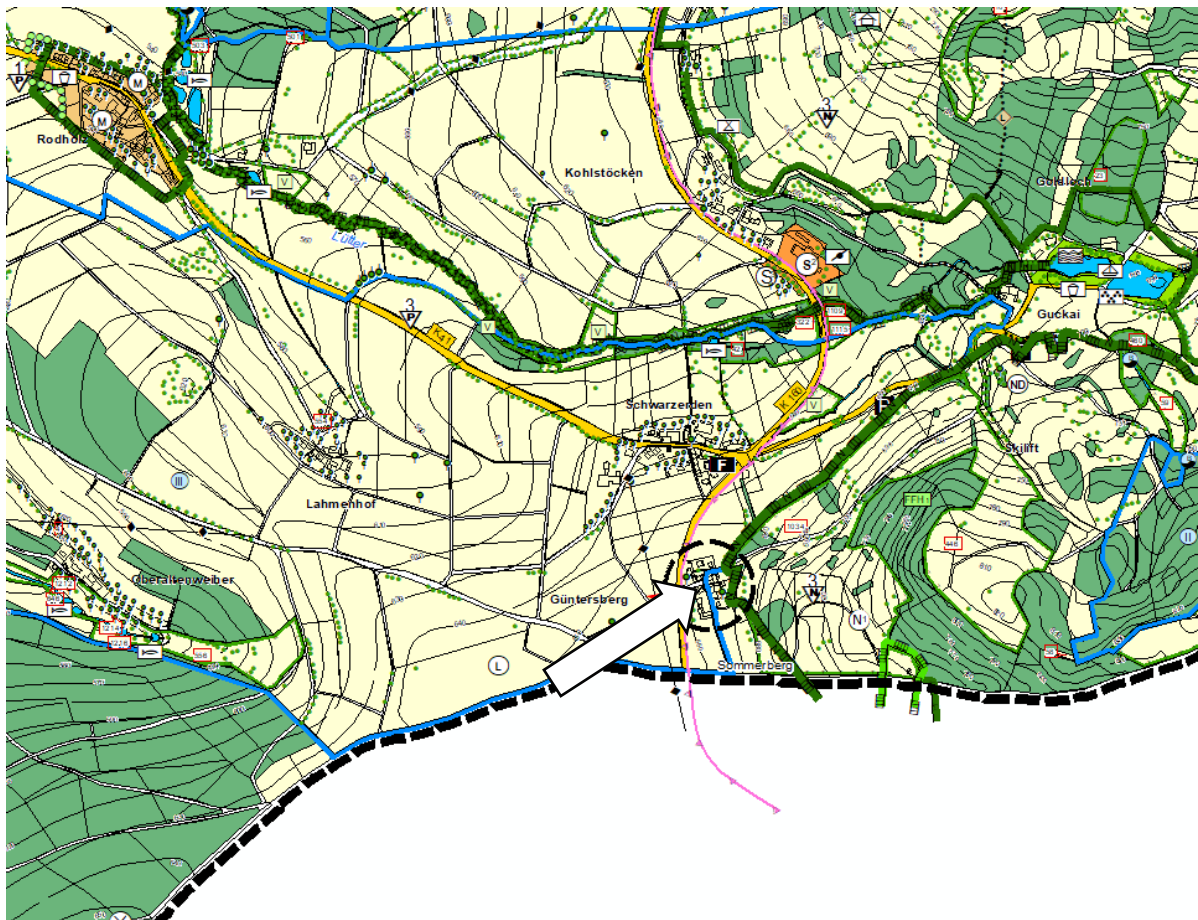
GEMEINDE POPPENHAUSEN (WASSERKUPPE)



Außenbereichssatzung „Güntersberg“ in der Gemarkung Rodholz

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Stand: Satzung



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, 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
Hungen, 25.06.2020

.....
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 und Schutz des Grundwassers	7
8. Denkmalschutz	8

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 einzelnen Elementen des § 13 Abs. 2 BauGB 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.

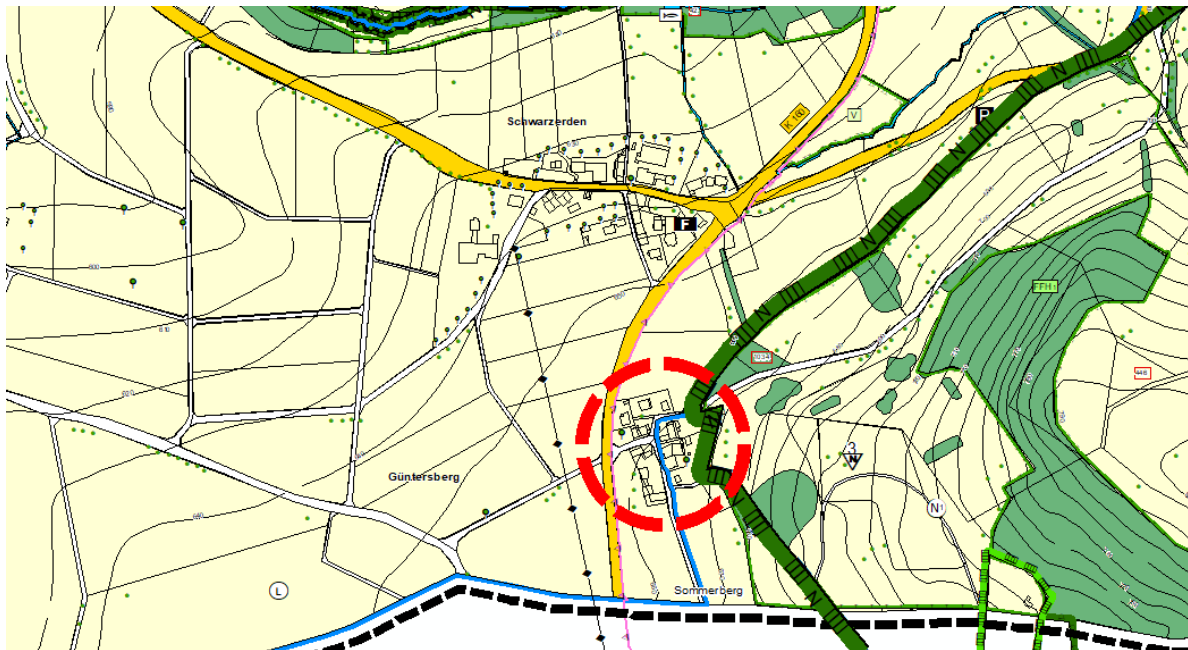


Abbildung 1: Übersichtslageplan der Außenbereichssatzung „Güntersberg“ (Grundlage: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Poppenhausen; Karte: unmaßstäblich, genordet)

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.

Abwasserentsorgung

In der Stellungnahme des Landkreises Fulda, Abt. Wasser- und Bodenschutz vom 04.05.2020 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.

Strom

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

Sollten durch geplante Bauvorhaben Änderungen an vorhandenen Stromanschlüssen erforderlich werden oder müssen gegebenenfalls neue Hausanschlüsse hergestellt werden, so sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro frühzeitig mit der Osthessen-Netz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

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. Bei Bedarf können die entsprechenden Bestandspläne, aus denen die Lage der Kabeltrassen zu ersehen ist, über die Online-Plan-auskunft eingesehen und heruntergeladen werden.

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.

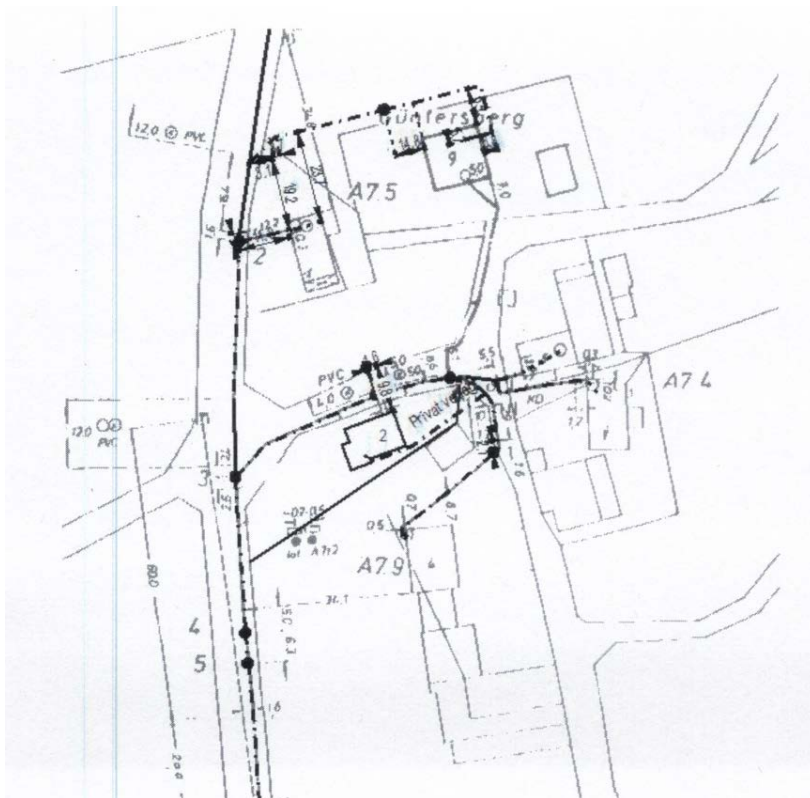


Abbildung 1: Plankarte der Deutschen Telekom vom 14.04.2020

7. Ökologische Belange, Artenschutz und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung und Schutz des Grundwassers

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. Für den Fall einer Kompensation innerhalb von amtlich festgesetzten oder im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebieten ist die zuständige Wasserbehörde zu beteiligen ist (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel vom 21.04.2020).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der westliche und nördliche Teilbereich des Satzungsgebietes innerhalb des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Poppenhausen“, festgesetzt am 27. September 1972 (StAnz. 47/72. S. 2002) liegt. Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Wasserschutzgebietsverordnung besteht beim Betreiber der Wasserversorgungsanlage und beim Regierungspräsidium Kassel (Abt. III -Umwelt-, Dez. 31.2).

Nachfolgende Hinweise des vorsorgenden Grundwasserschutzes sind zu beachten (vgl. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel vom 21.04.2020):

1. Die Tiefe von Erdaufschlüssen ist auf maximal 1,50 m zu begrenzen. Andernfalls ist durch Vorlage eines standortbezogenen Baugrundgutachtens darzulegen, ob der anstehende Untergrund auch in größerer Tiefe geeignet erscheint, um durch Bautätigkeiten (hier: Bodenaushub) bedingte Auswirkungen auf die zu Trinkwasserzwecken betriebene Wassergewinnungsanlage auszuschließen.
2. In einer für den Bauzeitraum vorzugebenden Handlungsanweisung sind Maßnahmen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Untergrund zu beschreiben.
3. Die für die Baudurchführung verantwortlichen Personen/Institutionen sind dem Betreiber der Wasserversorgungsanlage gegenüber zu benennen (Bauleitung).

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im räumlichen Geltungsbereich nicht bekannt.

8. Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 06.05.2020 wird darauf hingewiesen, dass sich in der Flur 9, Flurstück 34, das Backhaus befindet. Das Backhaus ist als Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG eingestuft.

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.