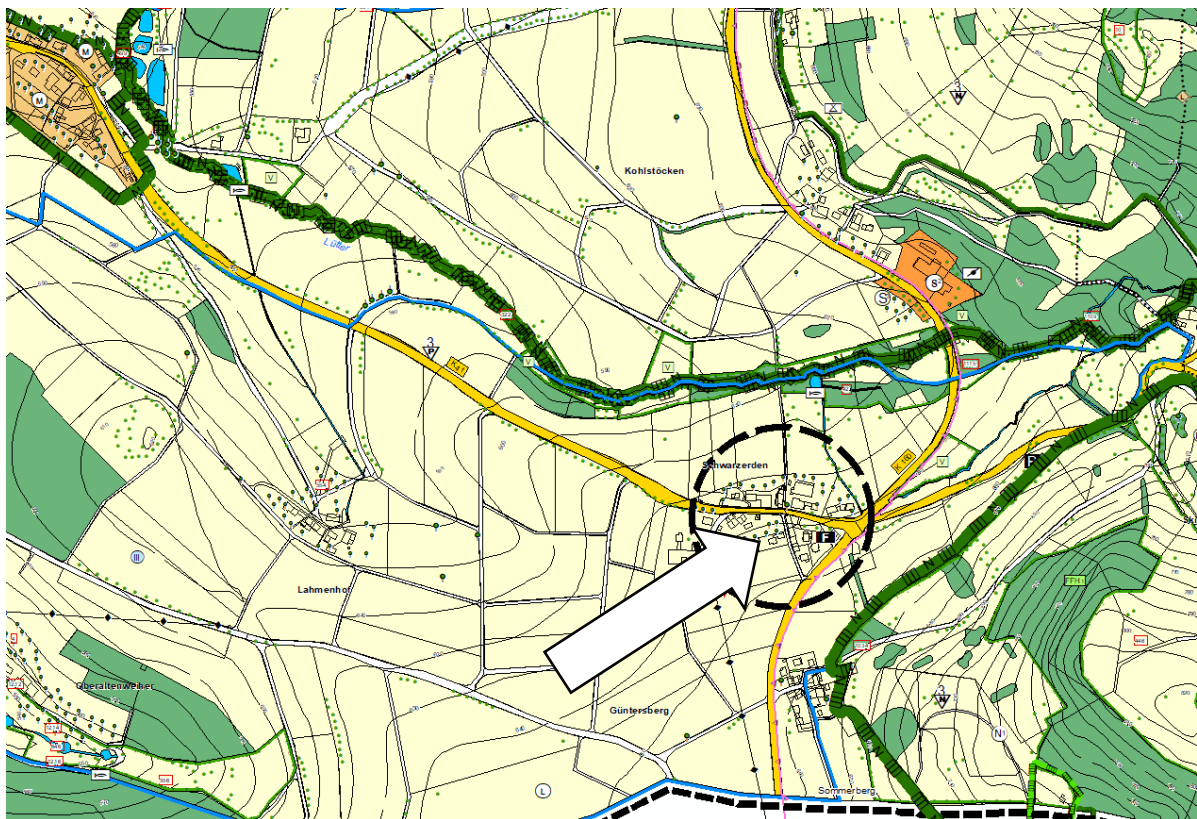


**GEMEINDE
POPPENHAUSEN
(WASSERKUPPE)**



Außenbereichssatzung „Schwarzerden“ in der Gemarkung Rodholz

Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB



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,

.....
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, 25.02.2021

.....
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	6
8. Denkmalschutz	6

1. Verfahrensstand, Verfahren und Planinhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppenhausen hat in ihrer Sitzung am 08.10.2020 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Schwarzerden“ 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.

Der Entwurf lag im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 02.11.2020 bis einschl. 04.11.2020 in der Gemeindeverwaltung Poppenhausen aus. Aufgrund eines Verfahrensfehlers (Unterlagen wurden nicht auf der Internetseite der Gemeinde Poppenhausen eingestellt!) erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 14.12.2020 bis einschl. 15.01.2021. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 28.10.2020 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 umfasst wesentliche Teile der Ortslage Schwarzerden. Das Satzungsgebiet umfasst in der Gemarkung Rodholz, Flur 7, die Flurstücke 31/5, 32/1, 35/1 (K 41) und 35/2, in der Flur 8, die Flurstücke 11/2, 11/3, 12, 13/1, 14/1, 15/1, 16/2, 17/2, 18, 30/1 (Weg), 38/19, 38/22 (K 41) und 44/6 sowie in der Flur 9, die Flurstücke 3/1, 13/3, 13/6, 13/8, 13/9, 14, 17/1, 18/1, 19/1 (Weg), 20/1, 21, 22/2, 22/3, 23/3, 38/20 42/1 (Weg) und 45/1 (Weg), die genannten Flurstücke werden jeweils ganz oder zumindest teilweise betroffen. Das Satzungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,35 ha.

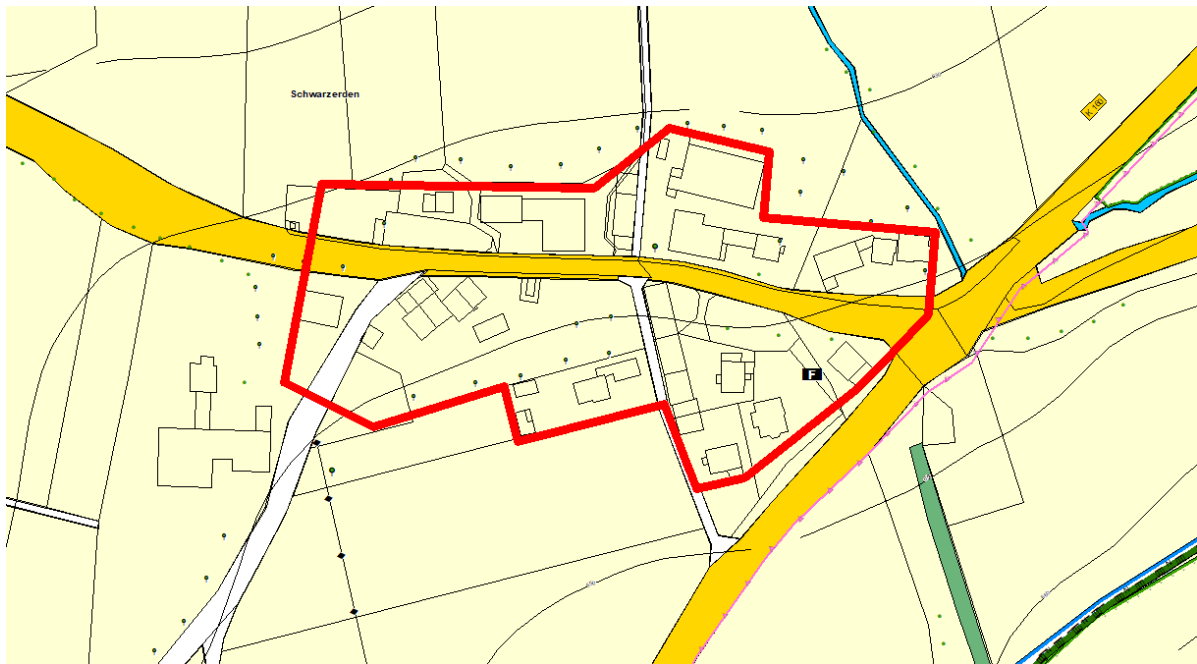


Abbildung 1: Übersichtslageplan der Außenbereichssatzung „Schwarzerden“ (Grundlage: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Poppenhausen; Karte: unmaßstäblich, genordet)

3. Planungsanlass

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppenhausen ist der Weiler Schwarzerden 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 des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“.

Im Bereich des Satzungsgebietes besteht konkretes Interesse zum Neubau von Wohngebäuden sowie zur Umnutzung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden für Wohnzwecke. Die geplanten Bauvorhaben werden aus o.a. Gründen, baurechtlich i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB nicht als privilegierte Vorhaben eingestuft und sind daher gegenwärtig nicht zulässig.

Um diese 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 zehn Wohnhäuser sowie diverse überwiegend ehemals landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. 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, innerhalb dessen 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. Die genannten Voraussetzungen sind bei der Außenbereichssatzung „Schwarzerden“ 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 wird und zusätzliche Baubereiche nur an solchen Stellen ausgewiesen werden, die sich als zugängliche erschließbare Baulücken qualifizieren.

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 auch auf die Zulässigkeit kleinerer gewerbliche Nutzungen.

6. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Satzungsgebiet wird durch die Kreisstraße 41 erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die zusätzliche Erschließung erfolgt über bestehende Anliegerstraßen die verkehrlich an die K 41 anbinden. Zur Erschließung des Satzungsgebietes sind keine zusätzlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Abwasserentsorgung / Trink- und Löschwasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungstrassen.

Strom

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit elektrischer Energie erfolgt über das vorhandene 1-kV-Ortsnetz. Sollten durch geplante Bauvorhaben Änderungen an vorhandenen

Stromanschlüssen erforderlich werden oder müssen gegebenenfalls neue Hausanschlüsse hergestellt werden, ist dies zwischen der Bauherrschaft und dem Energieversorger OsthesenNetz GmbH frühzeitig abzustimmen.

Telekommunikation

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. 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.

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

Mit der Außenbereichssatzung „Schwarzerden“ wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet; dies gilt auch für alle weitere Anforderungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung 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.

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.

Hinsichtlich der Bebauung des Flurstückes 11/3 wird auf die nachfolgend, auszugsweise aufgeführte Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde vom 15.01.2021 verwiesen:

Die Fläche 11/3 bleibt als Ortseingangsbereich mit ortsbildprägendem Großgehölz und kleinerem Gehölzbestand weiter kritisch. Unter Beachtung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Hessische Rhön“, dem Naturschutz und Landschaftsbild nicht entgegen zu wirken und gleichzeitig die rhöntypische, kulturhistorisch gewachsene Weilerbebauung der Rhön zu erhalten, ist eine eingeschränkte Bebauung auf dem Flurstück 11/3 nur bedingt vorstellbar. Diese müsste sich in der Art und Weise der vorhandenen Bebauung anpassen; was die Höhen- und Größenentwicklung, Baustil, Materialwahl und die Bepflanzung angeht. Dazu wäre auf dem restlichen Flurstück 10/1 oder 9/1 zur Einbindung des Ortsrandes und der Betonung des Ortseingangs die Anlage einer Obstwiese sinnvoll.

Das Satzungsgebiet liegt komplett innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen Poppenhausen“, Zone III, festgesetzt am 27. September 1972 (St. Anz. 47/72, S. 2002). Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Wasserschutzgebietsverordnung besteht beim Betreiber der Wasserversorgungsanlage und beim

Regierungspräsidium Kassel (Abt. III -Umwelt-, Dez. 31.2). Den Belangen des auf die Trinkwassergewinnung bezogenen Grundwasserschutzes muss entsprochen werden. Um einen Eintrag von Schadstoffen in das Wasserschutzgebiet weitestgehend auszuschließen, wird darauf hingewiesen, dass zwecks Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers die im Planungsgebiet der Außenbereichssatzung vorgesehenen baulichen Maßnahmen einer frühzeitigen Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda bedürfen. Die Beurteilung straßenbautechnischer Maßnahmen an der in den Geltungsbereich einbezogenen Kreisstraße 41 obliegt, die Belange des Grundwasserschutzes betreffend, dem Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umweltschutz-, Dez. 31.2.

8. Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege befinden sich innerhalb des Satzungsgebietes die nachfolgende aufgeführten Einzelkulturdenkmale.

Auf Flur 9, Flurstück 17/1 befindet sich das Backhaus, das als Einzelkulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) eingestuft ist. Weitere denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmäler befinden sich unter der Adresse Schwarzerden 4, 7 und Schwarzerden 10a. Diverse Kleindenkmäler (zwei Bildstöcke) befinden sich auf dem Grundstück Schwarzerden 8. Neben der Berücksichtigung des Denkmalschutzgesetzes bei Veränderungen an den Einzelkulturdenkmälern kann auch der Umgebungsschutz dieser auf anderen Grundstücken nach § 18 Abs. 2 HDSchG zum Tragen kommen.