

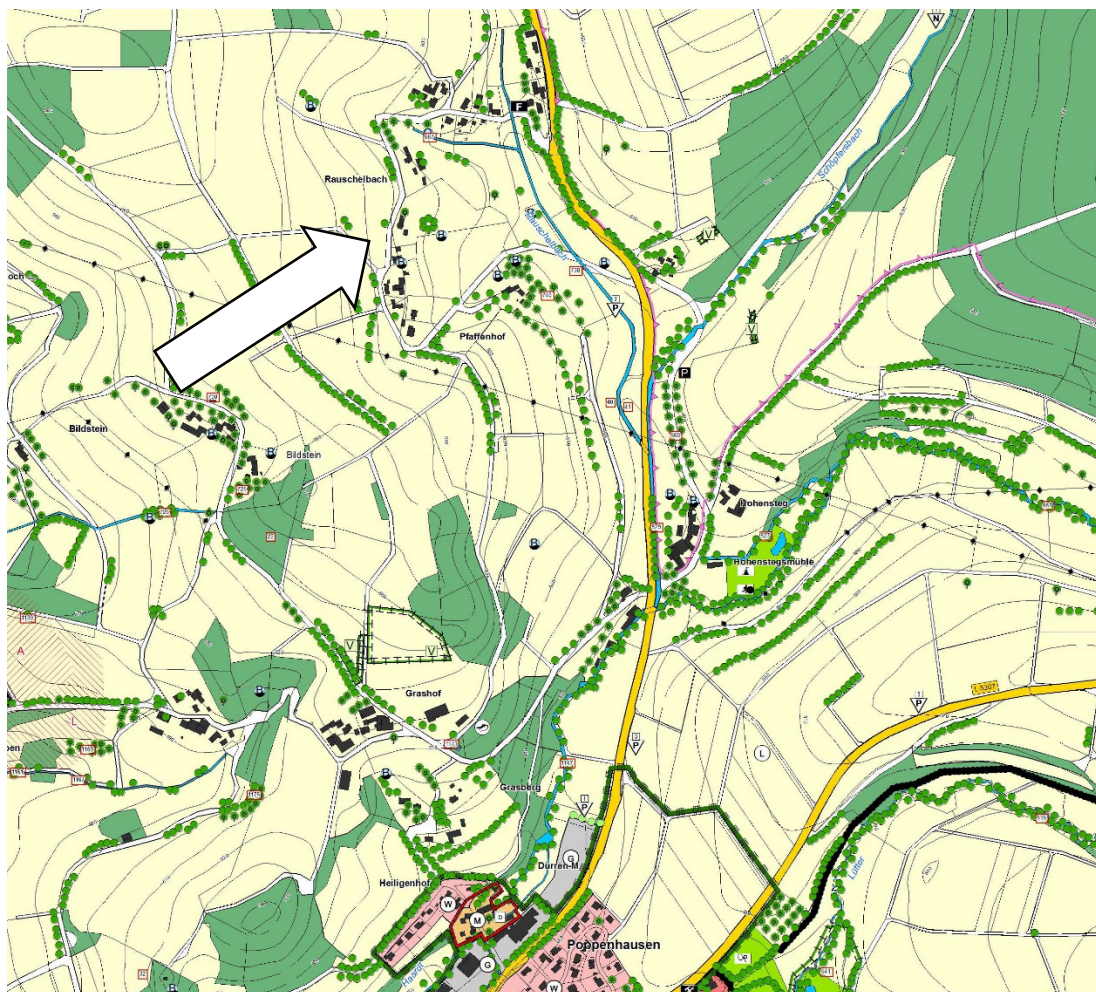
GEMEINDE POPPENHAUSEN

(WASSERKUPPE)



**Außenbereichssatzung „Rauschelbach“
in der Gemarkung Steinwand**

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, 15.10.2021

.....
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, 30.09.2021

.....
R. Hofmann

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Verfahrensstand, Verfahren und Planinhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppenhausen hat in ihrer Sitzung am 10.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Rauschelbach“ 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 liegt im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschl. 30.07.2021 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 werden mit dem Schreiben vom 16.06.2021 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. 2 km nördlich der Ortslage Poppenhausen. Die Außenbereichssatzung umfasst die zwei räumlich getrennten Teilgeltungsbereiche 1 und 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,4 ha.

Das Satzungsgebiet umfasst in der Gemarkung Steinwand,

- Flur 5, die Flurstücke: 75/1, 77/1, 77/2 (jeweils teils)
- Flur 7, die Flurstücke: 1/2 (Straße, teils), 2/2 (komplett), 2/4 ((teils), 2/5 (komplett), 2/6 (komplett), 2/7 (teils), 3 (teils), 5 (teils), 6/1 (komplett), 6/2 (teils), teils), 7 (teils), 8 (teils), 9 (teils), 11 (komplett), 12/5 (teils)
- Flur 11, die Flurstücke: 32 (Weg, teils) und 33 (teils).

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes ist auf der nachstehenden Abbildung dargestellt.

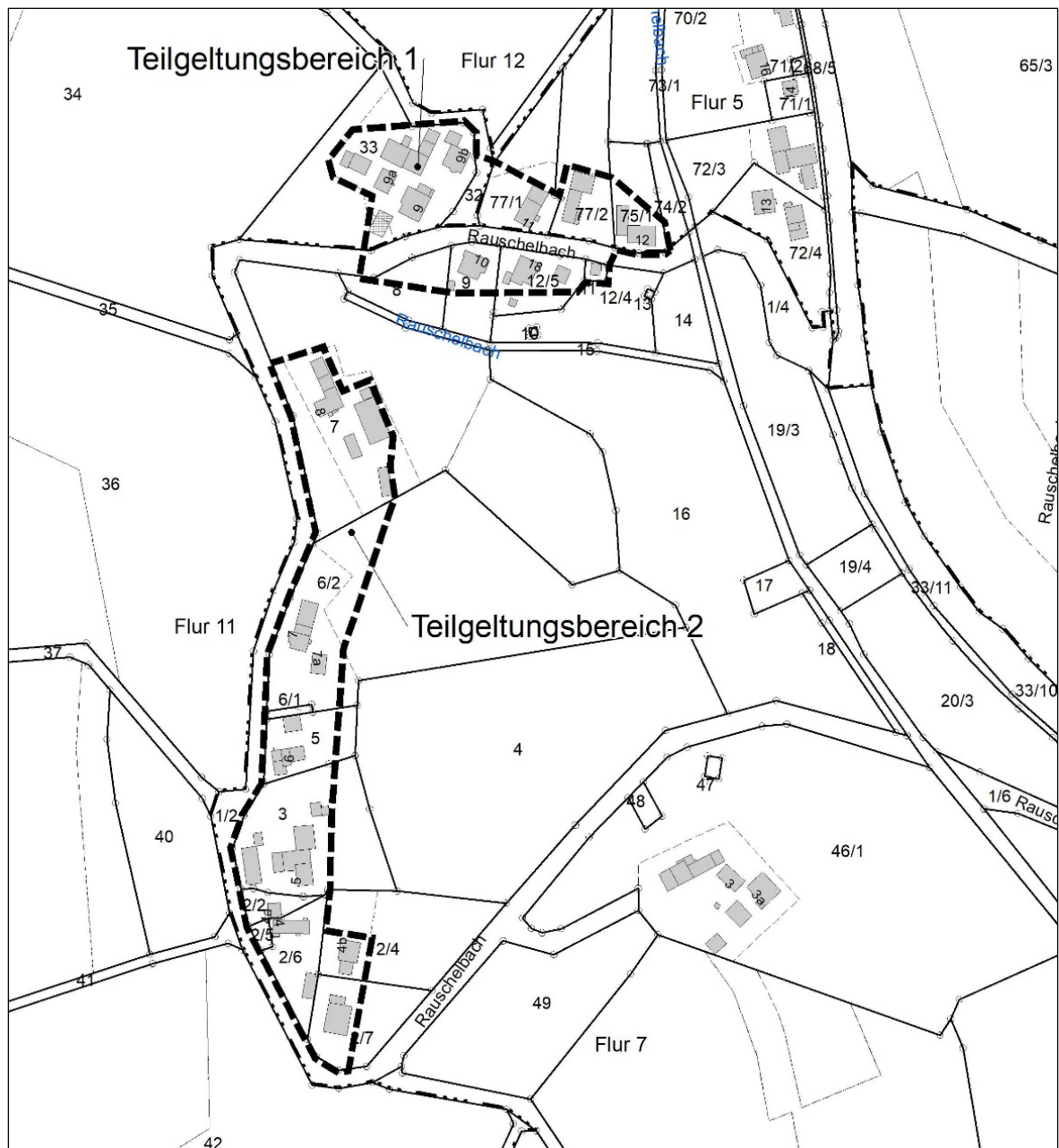


Abbildung 1: Übersichtslageplan der Außenbereichssatzung „Rauschelbach“ (Karte: unmaßstäblich, genordet)

3. Planungsanlass

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Poppenhausen ist der Weiler Rauschelbach 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 ca. 14 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 „Rauschelbach“ 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 von kleinen handwerklichen und gewerblichen Betrieben bzw. Nutzungen.

6. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Satzungsgebiet wird durch den Anliegerweg „Rauschelbach“ verkehrlich erschlossen und an die L 3330 und somit das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Zur Erschließung des Satzungsgebietes sind keine zusätzlichen verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

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

Brandschutz und Löschwasserversorgung

In der Stellungnahme des Landkreises Fulda, Brandschutzdienststelle wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Bereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8 m berücksichtigt werden.
- Aufgrund des Charakters einer kleinen ländlichen Ansiedlung kann eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für zwei Stunden in Anlehnung an das

DVGW-Arbeitsblatt W 405 als den örtlichen Verhältnissen angemessen betrachtet werden. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.

Strom

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das dort vorhandene 1-kV-Ortsnetz bzw. über entsprechende Hausanschlusskabel aus der vorhandenen Trafostation „Steinwand/Rauschelbach“ 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 muss gegebenenfalls ein neuer Hausanschluss 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.

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 „Rauschelbach“ 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 ggf. auch die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.