

Ordnungsschlüssel
006-31-07-2990-006-FÜ44-00-B



Gemeinde Fürth

Satzung nach § 35 (6) BauGB
„Außenbereichssatzung In der Altwiese“
in der Kerngemeinde

Begründung **Satzung**



Bensheim, den 17.10.2003

DIPL.-ING. (TH) DIRK HELFRICH

STADTPLANER

BERATENDER INGENIEUR

RODENSTEINSTRASSE 13 64625 BENSHEIM

FON 06251 - 78 00 90

0700 - INFRAPRO

FAX 06251 - 78 00 91

E-MAIL MAIL@INFRAPRO.DE

INTERNET HTTP://WWW.INFRAPRO.DE



Inhaltsverzeichnis:

1. GRUNDLAGEN DER BAULEITPLANUNG	2
1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung	2
1.2 Bauplanungsrechtliche Grundlagen und Zweck der Satzung	3
1.3 Geltungsbereich	3
1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen	4
1.5 Aufstellungsverfahren	4
2. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
3. NATURSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNG	5
4. VER- UND ENTSORGUNG	6

Anlagen:

- Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500
- Textliche Festsetzungen





1. Grundlagen der Bauleitplanung

1.1 Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung eines vorhandenen Nebengebäudes zu einem Wohnhaus geschaffen werden. Die Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit beabsichtigt daher, dem Rechtsgehalt des § 35 Abs. 6 Satz 1 entsprechend, durch Satzung zu bestimmen, dass für das Gebiet des vorliegende Geltungsbereiches, in dem u.a. Wohnbebauung von einigem Gewicht bereits vorhanden ist (Anwesen „In der Altwiese 17“) und das aufgrund der räumlichen Lage zweifelfrei dem Außenbereich zugeordnet werden muss, Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Neben der Wohnbebauung sind auch nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden, deren Fortbestand nicht gesondert geregelt werden müsste.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde vom Gemeindevorstand der Gemeinde Fürth am 16.07.2003 beschlossen eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Der planerischen Absicht der Gemeinde, für den in Rede stehenden Geltungsbereich eine Außenbereichssatzung aufzustellen, ist bereits ein Ortstermin mit der Bauaufsichtsbehörde vorausgegangen, bei dem festgestellt wurde, dass das auf dem Grundstück „In der Altwiese 13“ (Flurstück 108) befindliche Gebäude ohne Baugenehmigung errichtet wurde und im übrigen auch so nicht genehmigungsfähig ist. Für das Gebäude „In der Altwiese 13“ besteht außerdem keine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung. Hierzu wurde vor Ort durch die gemeindliche Bauverwaltung bereits verfügt, dass der Überlauf der vorhandenen Grube geschlossen wird.

Der das Gebäude nutzenden Familie wurde empfohlen, sich um eine Genehmigung zur Erweiterung des auf dem in ihrem Eigentum stehenden Flurstück 109/1 befindlichen Nebengebäudes zum Wohnhaus zu bemühen, wobei dazu die Unterstützung des Kreisbauamtes und der Gemeinde zugesagt wurde. Sollte dies aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll sein, wäre alternativ auch ein Neubau zu ermöglichen, der das vorhandene Gebäude ersetzt. Das illegale Gebäude „In der Altwiese 13“ müsste dann in diesem Zusammenhang beseitigt werden.





Eine entsprechende Verfügung ist jedoch nicht gegenständlicher Festsetzungsgehalt der Satzung. Die Empfehlung wird nun seitens der derzeitigen Grundstücksnutzer entsprechend verfolgt, wobei der Ausbau des Nebengebäudes aufgrund der bestehenden Außenbereichslage bauplanungsrechtlich zunächst nicht ohne weiteres zugelassen werden kann.

Der bauplanungsrechtliche Außenbereich soll grundsätzlich der Land- und Forstwirtschaft und der gesamten Bevölkerung als Erholungslandschaft dienen. Durch die einfache Zulassung eines nicht privilegierten oder begünstigten Außenbereichsvorhaben würde die Zersiedlung der Landschaft und Entstehung einer Splittersiedlung gefördert und es wäre damit die Gefahr einer weiteren, städtebaulich ungeordneten Entwicklung gegeben.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung wird dieser Gefahr durch entsprechend beschränkende Regelung begegnet und andererseits sichergestellt, dass dem Vorhaben zur Erweiterung des Nebengebäudes zum Wohnhaus keine öffentliche Belange entgegenstehen und damit die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens hergestellt wird.

1.2 Bauplanungsrechtliche Grundlagen und Zweck der Satzung

Mit der Außenbereichssatzung wird für einen klar abgegrenzten räumlichen Bereich die Begünstigung für Vorhaben geschaffen, welche keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB haben und im Übrigen aber nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sind. Hiernach sind sonstige Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist. Vorhaben bleiben damit im Rahmen der Einzelfallgenehmigung nach wie vor dem § 35 BauGB zugänglich (i. Ggs. zu den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, die unmittelbar Baurecht begründen oder klarstellen).

Der Geltungsbereich ist bereits durch vorhandene Bebauung geprägt, die vom Eigentümer selbst oder dessen Familie bewohnt werden.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung betrifft die Grundstücke in der Gemarkung Fürth, Flur 8, Nr. 107/7, 107/8 (teilweise), 107/9, 107/10, 108 (teilweise), 109/1 (teilweise), sowie Flur 9 Nr. 8, 33 und 124/39 (teilweise).

Mit der Beschränkung des Geltungsbereiches auf einen Bereich, der bereits im Bestand durch bauliche Anlagen beansprucht ist, wird dem öffentlichen Belang des





größtmöglichen Schutzes des Außenbereiches entsprochen. Es liegt nicht im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB, einen vorhandenen Siedlungssplitter in den unberührten Außenbereich hin auszudehnen. Vielmehr soll die Grundlage einer baulichen Entwicklung auf den bereits baulich in Anspruch genommen Teil des Außenbereichs beschränkt werden (Außenbereichssatzungen können auf „bebaute Bereiche im Außenbereich“ angewendet werden). Die Satzung kann sich demzufolge nur auf die Bereiche ausdehnen, innerhalb derer noch ein Bebauungszusammenhang besteht.

1.4 Anpassung an übergeordnete Planungen

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Bereich für die Landschaftsnutzung und -pflege“ dargestellt und damit grundsätzlich und potentiell für eine kleinräumige Siedlungsentwicklung unterhalb der Darstellungsgrenze geeignet. Tangiert wird die Fläche durch die Darstellung des „Regionalen Grünzuges“, der sie im Bereich der Ortslage Fürth zu allen Seiten umschließt. Da jedoch innerhalb des in Rede stehenden Bereiches bereits eine deutlich anthropogene Vorbelastung vorhanden ist und überdies die Grundlagen für lediglich ein Bauvorhaben innerhalb des Außenbereiches geschaffen werden sollen, ist eine Übereinstimmung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung dadurch nicht in Frage gestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Plangeltungsbereiches „landwirtschaftliche Fläche“ dar; an dieser Darstellung soll aufgrund der Planungsabsicht und des damit einhergehenden Rechtsstatus der Satzung (Außenbereich) keine Änderung erfolgen.

1.5 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der Entwurf und die endgültige Satzung wird im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB von der Gemeindevertretung beschlossen.

Nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Die Satzung bedarf der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde. Die Verfahrensgestaltung entspricht dem Aufstellungsverfahren für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes, welcher die Grundzüge der Planung nicht berührt (vereinfachtes Aufstellungsverfahren).





2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nachdem sich die Inhalte der Satzung aus bauplanungsrechtlicher Sicht nur auf die im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zulässigen Vorhaben beziehen, wird der Geltungsbereich der Plan- und sonstigen Festsetzungen zur Außenbereichssatzung ausschließlich auf die nicht durch § 35 Abs. 1 BauGB erfassten Nutzungen bzw. Vorhaben (sog. nicht privilegierte Vorhaben) begrenzt. Im Gegensatz zu den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, die unmittelbar Baurecht begründen oder klarstellen, gibt die Außenbereichssatzung den durch sie erfassten Grundstücken lediglich eine begünstigende Beurteilungsgrundlage für eine weitere bauplanungsrechtliche Einzelfallbeurteilung im Rahmen des § 35 Abs. 2 vor.

Die im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ohnehin zulässigen Vorhaben unterliegen in der Einzelfallbetrachtung nach wie vor ausschließlich den Beurteilungsgrundlagen des § 35 BauGB und werden durch die vorliegende Satzung nicht berührt. Mit den getroffenen Plan- und sonstigen Festsetzungen kann dem Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig nicht entgegen gehalten werden, dass sie der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 6 Satz 1 und Satz 2 BauGB).

Folgende Planfestsetzungen wurden erlassen:

Innerhalb des bestehenden Außenbereichsanwesens „In der Altwiese 17“ befinden sich derzeit bereits Wohneinheiten, die vom Eigentümer und dessen Familie genutzt werden. Im Rahmen des Vorhabens ist vorgesehen, ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Aus städtebaulicher / bauplanungsrechtlicher Sicht wird daher die hierfür erforderliche überbaubare Fläche bestimmt.

Die Planung sieht daher vor, neben dem bestehenden Wohnhaus ein weiteres Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft zuzulassen, welches durch Festsetzungen einer überbaubaren Fläche in der räumlichen Ausdehnung bestimmt wird.

3. Naturschutzfachliche Betrachtung

Der Geltungsbereich wird durch eine überwiegend, nach § 35 BauGB privilegierte Nutzung geprägt. Im Bereich der Wohnbebauung sind die Grundstücke als Hausgärten angelegt. Zur Ausübung von privilegierten Nutzungen sind bereits Nebenanlagen in Form von Gewächshäusern und Scheunen sowie sonstige intensiv gartenbaulich





genutzte Teilbereiche vorhanden. In die Anlagen sind wohngenutzte Bereiche integriert.

Der so in Anspruch genommene Außenbereich lässt sich durch die Einzäunung der Grundstücke und die dichte Abpflanzung mit Bäumen und Sträuchern, vor allem im südwestlichen und südöstlichen Geltungsbereich, deutlich von dem unberührten Außenbereich abgrenzen. Dieser Zustand soll auch durch das geplante Vorhaben und den Erlass dieser Außenbereichssatzung nicht nachteilig verändern werden. Das bedeutet, eine Ausweitung des wohnlich in Anspruch genommenen Außenbereiches in die bisher ungestörte offene Landschaft ist mittels geeigneter Planfestsetzungen zu unterbinden.

4. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist grundsätzlich durch die öffentliche Verkehrsfläche „Schulstraße“ erschlossen. Durch die anforderungsgerechte Befestigung der Verkehrsfläche „In der Altwiese“ soll der Anschluss an das bestehende Straßennetz zusätzlich verbessert werden und darüber hinaus eine geeignete Wendemöglichkeit geschaffen werden. Dies wird durch Festsetzungen einer öffentlichen Verkehrsfläche in den aus verkehrlicher Sicht erforderlichen Straßenbreiten erreicht.

Der Anschluss des Bereiches an die örtliche Kanalisation und Trinkwasserversorgung ist durch die in der Wegefläche "In der Altwiese" bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gegeben.

Aufgestellt:

Bensheim, den 17.10.2003

inhaltlich angepasst: 16.03.2004 (Satzung)

Gemeinde Fürth/Odenwald
- Der Gemeindevorstand -
Hauptstraße 19
64658 Fürth/Odenwald




Bürgermeister