

Ortsgemeinde Maxdorf



BEGRÜNDUNG
zur Außenbereichssatzung „Im Steinböhl“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom

Anlage 1: Luftbild
Anlage 2: Flächennutzungsplan

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Im Steinböhl“ der Ortsgemeinde Maxdorf umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1589, 1590, 1592/1, 1596 und 1597 mit einer Fläche von insgesamt ca. 4,25 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:2000.

2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

In der Gewann „Im Steinböhl“ ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Ortsgemeinde Maxdorf möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

3. Flächennutzungsplan

Der seit dem 18.01.2002 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf sieht innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Aussiedlerhöfe mit den dazugehörigen Anlagen (z.B. Gewächshausanlagen) und landwirtschaftlich genutzte Flächen vor.

4. Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

5. Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt am Ostrand der Gemarkung der Ortsgemeinde Maxdorf nördlich der L 527 und westlich der Autobahn A 61. Im nördlichen Bereich sind bebaute Grundstücke mit Wohnnutzung vorhanden. Diese Gebäude wurden als Außenbereichsvorhaben genehmigt; werden jedoch aufgrund von Betriebsaufgaben zwischenzeitlich als sog.

Altenteiler genutzt. Insgesamt ist festzustellen, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Im südlichen Bereich sind Verkaufsgebäude vorhanden, in denen landwirtschaftliche und floristische Produkte verkauft werden.

6. Planungskonzeption

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Die Bauvorhaben unterliegen der Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende bauliche Umfeld einfügen. Die Ortsgemeinde Maxdorf ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind die "begünstigten" Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei die Satzung nichts an der Außenbereichslage ändert. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zur Darstellungen im Flächennutzungsplan oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer „Splitter-siedlung“ beeinträchtigen.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft.

Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von "Splittersiedlungen" im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die 4 Wohngebäude im Bereich des Satzungsgebietes können als Siedlungsansatz bzw. als "bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht" bezeichnet werden. Der obige Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet im Sinne des § 34 BauGB.

Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat. Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen (bei etwa 4 Wohngebäuden). Die Wohnbebauung muss im Hinblick auf den Siedlungsansatz städtebaulich relevante Gesichtspunkte berühren, insbesondere müssen sich die durch die Außenbereichssatzung begünstigten Vorhaben in den bebauten Bereich einfügen. Eine landwirtschaftliche Prägung liegt hier nur noch untergeordnet vor, da sich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nur noch ein landwirtschaftliche Betrieb bzw. Hofstelle existiert.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestände, wenn die Satzung eine räumliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung zuließe. Die Satzung greift hier nicht über die bestehende Wohnbebauung hinaus, sondern ermöglicht lediglich die Schließung von Lücken. Sie begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder lässt eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie befürchten.

Im südlichen Bereich der Satzung befinden sich Verkaufsstellen für landwirtschaftliche und floristische Produkte; diese sollen weiterhin zulässig sein; auch wenn diese eine gewerbliche Nutzung darstellen.

7. Erschließung

Der Geltungsbereich wird im nördlichen Bereich über einen ausgebauten Wirtschaftsweg erschlossen; dieser mündet dann in die Kreisstraße 2. Im südlichen Bereich des Satzungsgebietes besteht eine gemeinsame Zufahrt für zwei gewerblich genutzte Verkaufsstellen über die Landesstraße L527. Die Anbauverbotszone von 20 m entlang der L 527 ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Weder geplante noch bestehende Gebäude liegen innerhalb der Bauverbotszone. Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Kanal, Strom und Wasser sind vorhanden und gesichert.

Das Oberflächenwasser wird derzeit im Bestand versickert. Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist.

8. Sonstige Belange

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes nach DIN 4109 sowie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Abstandsflächen zur östlich verlaufenden Autobahn A 61 sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit z.T. sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Keller sind dementsprechend wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Unmittelbar östlich des Geltungsbereichs verläuft eine 220/380kv – Freileitung, für die beidseitig ein Schutzstreifen ausgewiesen ist. Baumaßnahmen, die in diesen Schutzstreifen fallen könnten, sind im Bauantragsverfahren mit dem Versorger (RWE Transportnetz Strom) abzustimmen.

Maxdorf, den

.....
(W. Baumann)
Ortsbürgermeister