

Gemeinde Simmelsdorf
Begründung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Judenhof-Süd“

Gliederung	Seite
1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	
1.1 Anlass	1
1.2 Ziel und Zweck	1
1.3 Planverfahren	1
2 STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2.1 Räumliche Lage	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Gegenwärtige Situation im Gebiet	2
3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN	2
3.1 Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht	2
3.3 Schutzgebiete	3
4 INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG	3
5 BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES	3
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	3
5.2 Artenschutz	4
5.3 Immissionsschutz	4
6 VER- UND ENTSORGUNG	5

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass

Im Geltungsbereich der Satzung hat sich in der Vergangenheit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist in diesem Bereich nicht mehr erkennbar.

Damit die Bebauung am Standort weiter existieren kann, werden hier Erweiterungen erforderlich, die keinen Privilegierungstatbestand mehr darstellen und somit über den bislang genehmigten Umfang nicht mehr im Außenbereich zulässig sind.

Die vorhandene Wohnbebauung ist für eine bauliche Verdichtung geeignet.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung sollen erleichterte Zulassungsvoraussetzungen für den Wohnungsbau ermöglicht werden.

Dabei wird keine Erweiterung nach außen angestrebt. Vielmehr soll innerhalb des Geltungsbereichs die Bebauung freier Grundstücksteile ermöglicht werden. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung soll es gestatten, Lücken zu bebauen. Vorhandene Baustrukturen können so besser genutzt werden. Dementsprechend wird die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung möglich und kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

1.3 Planverfahren

Mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 als Einzelfall zu prüfen.

Da die 1. Änderung der Außenbereichssatzung keine gezielte Planung ist, fällt sie auch nicht unter den Begriff „Bauleitplan“, sondern stellt eine Art „Plan-Ersatz“ dar. Dennoch erfolgt das Verfahren nach den Grundprinzipien der Verfahren für die Bauleitplanung.

Bei der Aufstellung einer Änderung der Außenbereichssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Die Änderung der Außenbereichssatzung wird dementsprechend in einem Verfahren mit Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt nicht.

Das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Mit der Satzung dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2). Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter entstehen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2; gemeint sind Natura-2000-Schutzgebiete).

2. RÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage

Das geänderte Satzungsgebiet liegt rund 150 m südlicher Richtung vom Mittelpunkt des Ortsteils Jugendhof entfernt. Es befindet sich etwa 2,2 km vom nördlichen Siedlungsrand des Hauptortes Simmelsdorf.

Die Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Landwirtschaft (Äcker und Hofstellen) und Wälder geprägt.

Der Bereich ist über die an der Kreisstraße im Nürnberger Land LAU 12 vorhandene Bushaltestelle „Utzmannsbach“ in 250m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den bebauten Bereich (Wohnen). Er umfasst die Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) der Flurstücke 18 (TF), 18/3 (TF), 18/8 (TF), 18/18, 18/19, 18/23, 24 (TF), 32/3, 32/4, 34/2 (TF), jeweils der Gemarkung Utzmannsbach.

Der Geltungsbereich der Änderung Satzung umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung der Außenbereichssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

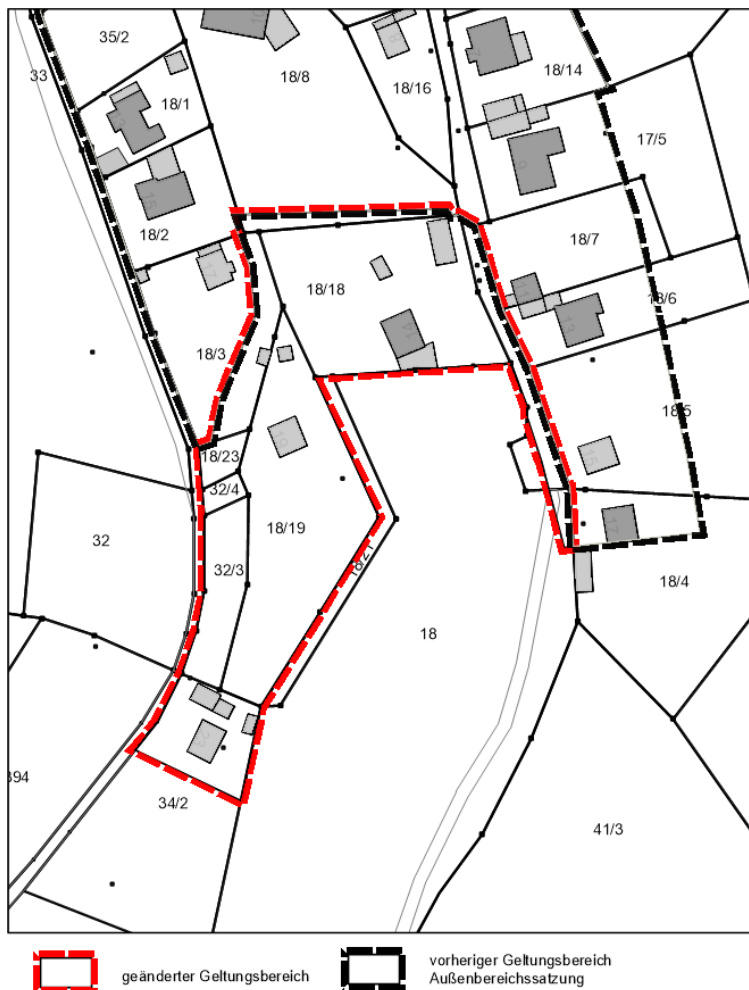


Abbildung 1: räumliche Lage des Geltungsbereichs der Satzung (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Gegenwärtige Situation im Gebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung Satzung existieren derzeit Wohnhäuser, Wochenendhäuser und diverse Garagen.

3. RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmelsdorf stellt die Flächen im Geltungsbereich der Änderung der Außenbereichssatzung als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Diese Darstellung steht dem Satzungszweck nicht entgegen. Eine Darstellung als Baufläche ist für den Erlass einer Änderung der Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Gebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen

3.3 Schutzgebiete

Für die Flächen des Geltungsbereiches existieren bislang keine Schutzgebietsausweisungen (Wasser-, Natur-, Landschaftsschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete).

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt direkt an.

4. INHALT DER 1. ÄNDERUNG DER AUßENBEREICHSSATZUNG

Die Satzung regelt, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben diene im Geltungsbereich dieser Satzung nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ein Widerspruch eines geplanten Vorhabens zu der Darstellung im Flächennutzungsplan ist also unbeachtlich. Ebenfalls unbeachtlich ist der öffentliche Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs wird hingegen durch die Außenbereichssatzung nicht begünstigt, da diese eine Erweiterung der Splittersiedlung zur Folge hätte, welche im § 35 Abs. 6 BauGB nicht aufgeführt wird. Alle sonstigen in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange sind bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben weiterhin zu prüfen. Die in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführten Vorhaben bleiben weiterhin begünstigt.

Der Erlass dieser Satzung löst kein städtebauliches Regelungserfordernis aus. Von näheren Bestimmungen wird somit abgesehen. Es wird lediglich klargelegt, dass Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig sind.

Der Gebietscharakter wird durch die Satzung nicht verändert. Das Gebiet bleibt ein bebauter Bereich im Außenbereich. Für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens gilt weiterhin § 35 BauGB, allerdings werden erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen. Das Satzungsrecht nach § 35 Abs. 6 BauGB kann, anders als die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB, eine erstmalige Bebauung ermöglichen.

5. BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird, anders als bei einem Bebauungsplan, noch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dies erfolgt erst mit dem Baugenehmigungsverfahren. Insofern ist der naturschutzrechtliche Ausgleich auch erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Wie in anderen Verfahren auch, gilt es auch im Außenbereich, zunächst Eingriffe zu vermeiden oder wenn möglich bereits versiegelte Flächen zu bebauen. Ist ein Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidlich, sind Ausgleichsflächen erforderlich.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder die Ausarbeitung von Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen dieser Satzung nicht erforderlich.

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Durch eine mögliche Neubebauung im Geltungsbereich wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Eine Neuausweisung von zusätzlichem Bauland erfolgt nicht. Somit werden auch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigt.

5.2 Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, um Gefährdungen saP-relevanter Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse) zu vermeiden oder zu mindern und um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG zu vermeiden:

– Gebäudeabriss, -umbauten und -sanierungen sollten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Sollten Fledermäuse vermutet werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren (zu erfragen bei der Unteren Naturschutzbehörde).

– Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatschG außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Im Zuge des Abrisses oder Umbaus von Gebäuden ist auf Nester oder Höhlungen artenschutzrelevanter Arten zu achten. Sollten dabei planungsrelevante Arten entdeckt werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

5.3 Immissionsschutz

Der Bereich der Außenbereichssatzung und angrenzend sind keine erheblichen Emissionen bekannt. Das Wohnen im Außenbereich ist mit einem immissionsschutzrechtlichen geringeren Schutzanspruch verbunden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung befinden sich an einer vorhandenen kommunalen Straße. Diese ist für die auf ihr liegenden Verkehrsbelastungen ausreichend ausgebaut.

Daneben liegt eine Versorgung mit Strom vor.

Im Satzungsgebiet ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden.

Die schadlose Ableitung des anfallenden wird im Rahmen der Baugenehmigungsanträge für Einzelbauvorhaben geprüft.

Gutachten können auf Kosten der Eigentümer von der Gemeinde eingeholt werden.