

Landkreis: Rems-Murr-Kreis
Gemeinde: Rudersberg
Gemarkung: Rudersberg; Flur 6 (Zumhof)

ENTWURF

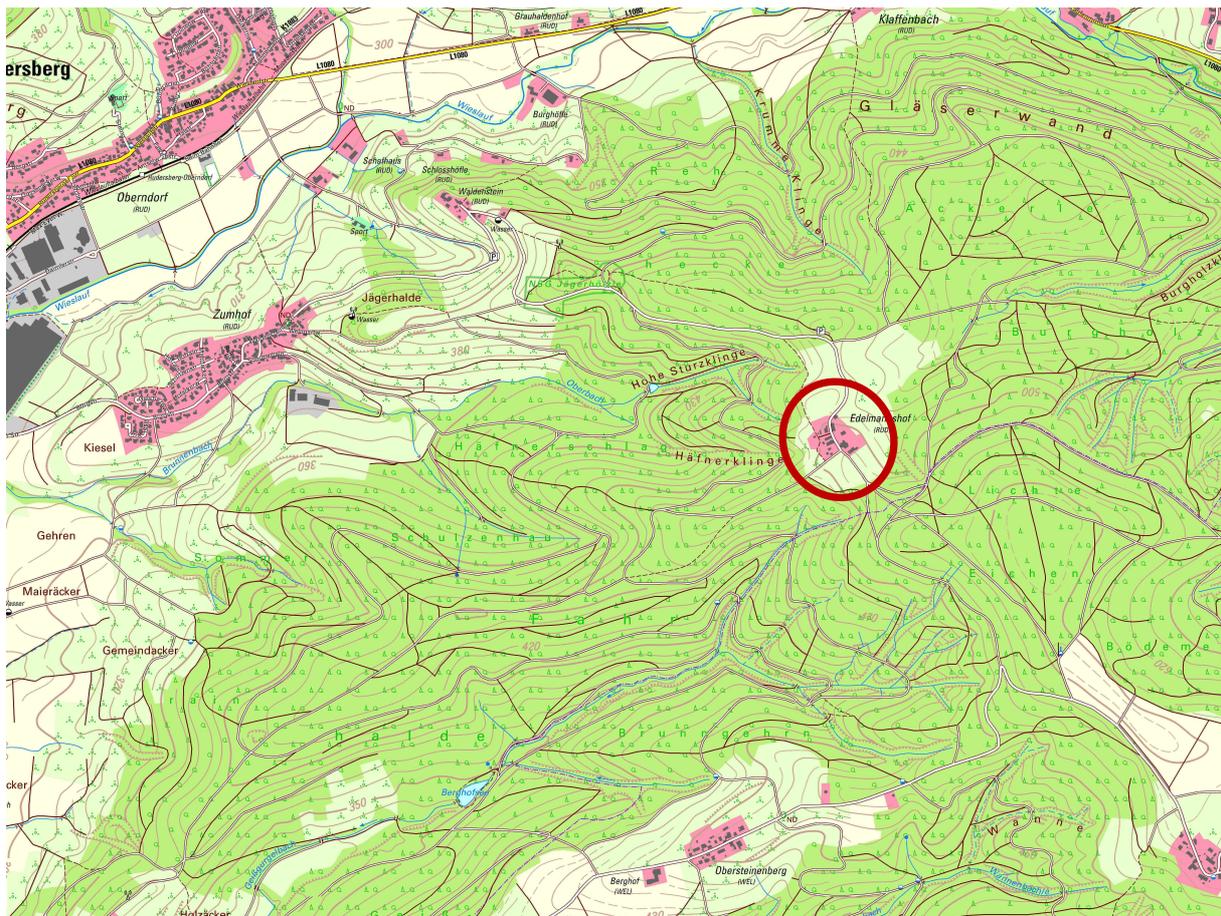
Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

Edelmannshof

Begründung

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst den Weiler Edelmannshof, zwischen Rudersberg und Welzheim (vgl. nachstehenden Übersichtsplan). Er verläuft relativ eng um die bestehende Bebauung, um die Entwicklung auf die bereits bebauten Bereiche zu beschränken. Die Satzung umfasst die Flurstücke Nrn. 778, 784, 785, 785/1, 786, 787, 788, 789, 811/2, 811/3, 814 sowie Teilbereiche der Flurstücke Nrn. 782, 801, 811/1, 813 und 815.



2. Anlass, Voraussetzungen

Der Weiler Edelmannshof ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudersberg als Außenbereich und dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit können Wohnhäuser, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nur dann genehmigt werden, wenn durch ihre Errichtung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Für den Edelmannshof liegt eine Bauvoranfrage über den Abbruch bestehender Scheunen und Ställen und den anschließenden Neubau eines Einfamilienhauses mit einem kleinen Stall vor.

Da dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen kann durch die Baurechtsbehörde keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Stattdessen wird die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB empfohlen, um sicherzustellen, dass geplanten Bauvorhaben, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Bei dem Weiler Edelmannshof handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist. Es handelt sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Für eine größere städtebauliche Entwicklung ist der Weiler nicht geeignet. Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen werden nicht begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) genannten Schutzgüter oder von FFH- und Vogelschutzgebieten.

Die Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind gegeben.

3. Zulässigkeitsbestimmungen

Die Außenbereichssatzung bezieht sich auf Vorhaben die Wohnzwecken dienen, sowie auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Die Flächen verbleiben im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich weiterhin nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich). Bezüglich der Anforderungen an Bauweise, der Eingliederung in die umgebende Bebauung sind die engen Vorgaben des § 35 BauGB anzuwenden.

gefertigt:
Plüderhausen, den 09.04.2024

anerkannt:
Gemeinde Rudersberg

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Raimon Ahrens, Bürgermeister