

Sitzungsvorlage Nr. 0250/2024

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	27.02.2024	öffentlich

Bebauungsmöglichkeit Edelmannshof - Aufstellung einer Außenbereichssatzung

Beschlussvorschlag

Über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Edelmannshof wird beraten.

Sachverhalt

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 22.03.2022 im Rahmen einer Bauvoranfrage über den Abbruch der bestehenden Scheunen und Ställe und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen und Carport sowie eines neuen Stallgebäudes zur Unterbringung von 4 Großvieheinheiten auf Flst. Nr. 778 beraten und das Einvernehmen dazu in Aussicht gestellt, sofern die erforderliche Privilegierung nach § 35 des Baugesetzbuches bestätigt wird (siehe Vorlage Nr. 2535/2022).

Seitens der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wurde jedoch eine Baugenehmigung für das Vorhaben nicht in Aussicht gestellt, da öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Entscheidung wurde wie folgt begründet:

Die Zahl der vorhandenen Bauten führt nicht dazu, dass der Weiler Edelmannshof als Ortsteil bejaht werden kann. Die Beurteilung nach § 34 BauGB scheidet damit aus. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Ein Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, so dass die Beurteilung nach § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 3 BauGB vorzunehmen ist. Das Vorhaben widerspricht dem Flächennutzungsplan (Fläche für die Landwirtschaft), das Vorhaben lässt eine Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten und es liegt eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft durch das Bauvorhaben vor.

Seitens der Baurechtsbehörde wurde nun auf § 35 Abs. 6 BauGB verwiesen womit der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, dass die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen kann, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatz 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Baurechtsbehörde sieht hier die Möglichkeit über ein Außenbereichsverfahren die Voraussetzungen für den Bau des geplanten Wohnhauses und des Stallgebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 778 zu schaffen. Vor diesem Hintergrund wurde die Gemeinde seitens der Baurechtsbehörde um Stellungnahme gebeten, ob nach § 35 Abs. 6 BauGB eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Weiler Edelmannshof ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudersberg als Außenbereich und dort als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. 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. Mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung können die entgegenstehenden öffentlichen Belange überwunden werden.

Zwischenzeitlich ist bei der Baurechtsbehörde eine weitere formlose Anfrage bezüglich einer baulichen Erweiterungsmöglichkeit im Edelmannshof eingegangen. Diese betrifft das Grundstück Edelmannshof 1. Angedacht ist hier die Errichtung von 3 – 4 Dachgauben und Balkon mit Schaffung von 2 Wohneinheiten.

Im Rahmen des landwirtschaftlichen Strukturwandels könnte mit der Außenbereichssatzung eine sinnvolle Nachnutzung und Ergänzung von Hofstellen und den Bewohnern Zukunftsperspektiven ermöglicht werden.

Bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu beachten. Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rudersberg ist der gesamte Weiler Edelmannshof als Außenbereich und dort als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

Bei der Außenbereichssatzung kommt das Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung. Von der frühzeitigen Beteiligung kann damit abgesehen werden. Die Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen einer möglichen Aufstellung der Satzung muss die Abgrenzung geregelt und festgesetzt werden auf deren Grundlage anschließend der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann. In der Satzung können auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Der Gemeinderat berät und entscheidet in seiner Sitzung über die Aufstellung der Außenbereichssatzung.

Anlage/n:

Edelmannshof, Auszug Flächennutzungsplan