

Satzung der Gemeinde Bischofswiesen zur Änderung der Satzung für einen bebauten Bereich im Außenbereich am Bachmannweg in Bischofswiesen, Engedey vom 27.03.1998, zuletzt geändert am 13.03.2024

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung der Satzung

Am 27.03.1998 wurde die Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich am Bachmannweg in Kraft gesetzt. Die Grenzen ihres Geltungsbereichs wurden im nördlichen Teil mit der ersten Änderung, im südlichen Bereich mit der zweiten Änderung mit Satzung vom 13.03.2024 (2. Erweiterung) erweitert.

Zulässig sind nach der Satzung Wohnhausneubauten sowie Erweiterungen oder Umbauten der bestehenden Bebauung.

Im östlichen Bereich wurden mehrere am Rand der Bebauung befindliche Gebäude nicht in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Diese sollen nunmehr Bestandteil des Satzungsgebietes werden. Dabei werden die Grenzen so gezogen, dass sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude entstehen, zudem soll die östliche Grenze begradigt werden.

2. Lage und Geltungsbereich der Erweiterung

Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung wird weiter nach Osten verschoben, um die beiden Wohngebäude mit Nebengebäuden auf den Fl. Nrn. 1539 und 1545/1 in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Dabei wird auf eine Grenzziehung geachtet, die maßvolle Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht. Teilbereiche der Grundstücke 1544/1, 1536 und 1536/7 werden durch die begradigte Grenzziehung an der Ostseite ebenfalls Bestandteil der Außenbereichssatzung. Die Fläche der Erweiterung beträgt rund 3.300 m². Maßgebend ist die Darstellung des Geltungsbereichs im Lageplan 1: 1000.

3. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofswiesen ist der Geltungsbereich der Erweiterung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Der Geltungsbereich befindet sich weder innerhalb eines Natur-, Landschaftsschutz-, oder FFH-Gebietes noch in der näheren Umgebung eines solchen. Die nächstgelegenen Biotope (8343-0171-012 Extensivgrün nahe Vierrad mit feuchten und nassen Hochstaudenfluren, ...) befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs im Süden und Osten der Erweiterungsfläche. Der Abstand beträgt mehr als 100 m. Eine Beeinträchtigung durch die Ausdehnung des Geltungsbereichs der Satzung ist nicht ersichtlich.

Da Vorhaben im Geltungsbereich weiterhin als Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, bleibt die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange dem jeweiligen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

5. Bestand

Die Fläche der Erweiterung stellt sich als eine die bestehenden Wohngebäude umgebende wohngebietstypische, teils als Außenwohnbereich genutzte, teils gärtnerisch angelegte Fläche dar, weitere kleinere Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

6. Geologie

Geologische Gefährdungen der betroffenen Grundstücke sind nicht ersichtlich.

7. Regelungen

Der Geltungsbereich der Satzung wird entsprechend des beigefügten Lageplanes erweitert. Den bestehenden Wohngebäuden wird damit ein Spielraum zur möglichen Erweiterung eingeräumt. Die Neuerrichtung zusätzlicher Wohngebäude ist im Erweiterungsbereich ebenso zulässig, wie die Errichtung von der Wohnnutzung dienenden Nebenanlagen, wie Nebengebäude oder Garagen. Die Zahl der Wohneinheiten sowie der Vollgeschoße wird auf jeweils zwei begrenzt.

Die Satzung ist deshalb insgesamt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

8. Erschließung

Zur Erschließung der Grundstücke 1536/7 und 1536 sind weitere Erschließungsanlagen erforderlich. Diese sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten bzw. auf eigenem Grundstück zu errichten.

9. Auswirkungen

Durch die Satzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Die Verkehrs- und weiteren Erschließungsanlagen können die zusätzlichen Nutzungen ohne Einschränkung aufnehmen.

Bischofswiesen, den 22. Okt. 2024



Thomas Weber, 1. Bürgermeister