

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 22.01.2013

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 südlichen Teil eng um die Außenkanten der bestehenden Gebäude gelegt. Im nördlichen Bereich wurde der Geltungsbereich mit Satzung vom 22.01.2013 erweitert (1. Erweiterung).

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

Während Wohnhausneubauten durch Schließung der mit dem den Geltungsbereich definierten Lücken umgesetzt werden können, sind dagegen insbesondere im südlichen Teil Erweiterungen oder Umbauten der bestehenden Bebauung wegen der eng gezogenen Grenzen nur sehr eingeschränkt möglich.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1430/1 konnte auf der Grundlage der bestehenden Satzung am 29.07.2020 ein Vorbescheid zum Anbau einer zweiten Wohneinheit nach Westen erteilt werden. Die Begrenzung der Ausdehnung des zulässigen Anbaus lässt jedoch nur eine sehr unbefriedigende Lösung zu, da die Nutzbarkeit der bestehenden Wohnräume stark eingeschränkt wird.

Für das Grundstück Fl.Nr. 1430 konnte auf der Grundlage der bestehenden Satzung am 28.10.2022 eine Baugenehmigung u.a. für die Errichtung einer Garage mit 3 Stellplätzen erteilt werden. Der dabei aufgrund der Satzungsgrenzen geforderte sehr geringe Abstand der Garage zum bestehenden Wohnhaus führt zu einer sehr unbefriedigenden Situation, da die Nutzbarkeit der bestehenden Wohnräume stark eingeschränkt wird.

Die Beschaffenheit des Geländes lässt die Festlegung der Grenzen des bebauten Bereichs an seinem südlichen und westlichen Rand eindeutiger und zutreffender zu als nach der gültigen Satzung.

Der von der bestehenden Bebauung mit den zur Wohnnutzung gehörenden Freiflächen geprägte Bereich wird tatsächlich von der deutlich ausgeprägten Hangkante zur Böschung des Klinggrabens begrenzt. Diese Hangkante mit ihrem plötzlichen Geländeabbruch bildet die natürliche Grenze des bebauten Bereichs.

Die Flächen zwischen den bestehenden Gebäuden und der Hangkante weisen weder eine anderweitige Nutzung auf, noch sind sie dafür geeignet. Die Festlegung der Grenze des bebauten Bereichs entlang der Hangkante führt zu keiner Einbeziehung von anderweitig nutzbaren Flächen des Außenbereichs. Es handelt sich um eine klare Abgrenzung des bebauten Bereichs durch die Topografie.

Das ursprüngliche Satzungsziel, Erweiterungen oder Umbauten der bestehenden Bebauung zu ermöglichen, kann damit deutlich besser erreicht werden und die beiden Vorhaben auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1430 u. 1430/1 können in einer Weise verwirklicht werden, die nicht auf Kosten des Nutzwertes und der Wohnqualität der bestehenden Wohnhäuser geht.

2. Lage und Geltungsbereich der Erweiterung

Die Grenze des Geltungsbereichs der Satzung wird im Westen in den Bereichen, wo sie derzeit gegenüber der Hangkante zurückgesetzt ist, bis an die deutlich vorhandene Geländekante herangeführt. Im Bereich der Fl.Nr. 1430 wird ein Teil des Zufahrts- und Hofbereichs miteingeschlossen.

Die Fläche der Erweiterung beträgt ca. 0,0600 ha. Maßgebend ist die Darstellung des Geltungsbereichs im Lageplan M 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. Das nächstgelegene Biotop (8343-0171-012 Extensivgrün nahe Vierrad mit feuchten und nassen Hochstaudenfluren) befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs im Süden unterhalb bzw. entlang der Böschung. 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, durchsetzt mit Obstbaumbestand dar.

6. Geologie

Zur Eignung des Geländes für bauliche Vorhaben wurde eine Geologische Beurteilung vorgenommen (Dr. Kellerbauer, 23.04.2023). Eine Gefährdung des Anbaus (Fl.Nr. 1430/1), des Hanges sowie des an der Hangkante verlaufenden Abwasserkanals wird darin ausgeschlossen.

7. Regelungen

Der Geltungsbereich der Satzung wird bis zur Geländekante erweitert. Den bestehenden Wohngebäuden wird damit ein Spielraum zu der mit der ursprünglichen Satzung beabsichtigten möglichen Erweiterung eingeräumt. Die Neuerrichtung zusätzlicher Wohngebäude ist im Erweiterungsbereich nicht zulässig, jedoch 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

Es sind keine weiteren Wohngebäude zulässig, für Erweiterungen des Bestandes ist die vorhandene Erschließung ausreichend.

9. Auswirkungen

Durch die Satzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, da die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb des bereits bebauten Bereichs weder begründet noch erleichtert wird. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Die Verkehrs- und weiteren Erschließungsanlagen können die zusätzlichen Nutzungen ohne Einschränkung aufnehmen.

28. Feb. 2024

Bischofswiesen, den

.....
Thomas Weber, Erster Bürgermeister

