



II - Stadt- und Raumplanung

**Außenbereichssatzung für den Ort Unterstenhof, Dohrgaul
Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ort Unterstenhof,
Dohrgaul vom 10.12.2006**

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	24.01.2008	Entscheidung

Beschlussentwurf:

Der Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung wird abgelehnt.
Der Antragsteller ist hierüber zu unterrichten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

In Unterstenhof besteht kein Satzungsgebiet gem. § 35 (6) BauGB. Für Dohrgaul besteht eine Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB), die die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich gem. § 35 BauGB festsetzt.

Der vorliegende Antrag bezieht sich auf den Erlass einer Außenbereichssatzung für Flächen, die sich ca. 150 m nordöstlich der vorhandenen Innenbereichssatzung befinden. Die Flächen sind nicht bebaut.

Die Grundvoraussetzung für den Erlass einer Satzung gem. § 35 (6) besteht darin, dass sich die betroffenen Flächen innerhalb des durch die bestehenden Wohnhäuser gebildeten Bebauungszusammenhangs befinden. Eine Erweiterung in den Außenbereich hinein (also außerhalb eines vorhandenen Bebauungszusammenhangs) ist mit einer Außenbereichssatzung grundsätzlich nicht möglich. Der Gesetzgeber sieht für den Erlass einer Satzung nur Bereiche vor, die bereits von Wohnbebauung geprägt sind und keine überwiegend landwirtschaftliche Nutzung aufweisen.

Selbst wenn sich unbebaute Flächen innerhalb des Satzungsbereichs befinden würden, die außerhalb eines Bebauungszusammenhangs lägen, wären diese dennoch ohne baurechtlich relevante Wirkung, da sich die Bebaubarkeit auch innerhalb einer Satzung nach dem § 35 BauGB richtet und hier ebenfalls nicht genehmigungsfähig wäre.

Die zur Betrachtung notwendigen angrenzenden Gebäude befinden sich in einem Abstand von 120 m nach Unterstenhof, Der Abstand zum nächstgelegenen Gebäude in Dohrgaul beträgt ca. 70 m Luftlinie da nur Wohngebäude für die Abgrenzung einer Außenbereichssatzung maßgeblich sind.

Die vorhandene Hofstelle mit Wohnhaus sowie das vorhandene Wohnhaus in Unterstenhof sind gem. §35 BauGB als privilegierte Nutzung im Außenbereich zulässig. Es ist eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung der vorhandenen Bebauung vorhanden. Ebenso fehlt übrige Wohnbebauung von einigem Gewicht.

Bei der Antragsfläche handelt es sich um Grünlandflächen in der freien Landschaft. Ein baulicher Zusammenhang besteht weder zur Ortslage Dohrgaul noch zur Hofstelle Unterstenhof.

Das bestehende Baurecht sieht für diese Gegebenheiten keine Erweiterungsmöglichkeit der Ortslagensatzung Dohrgaul oder die Neuaufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Baugesetzbuch vor. Der Antrag ist daher abzulehnen.

Anlagen:

- Grafik Satzungsbereich und beantragte Erweiterung
- Antrag vom 10.12.2006