

Außenbereichssatzung Hollenbacher Landstraße

Begründung

Derzeitige Situation

Das Satzungsgebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Mühlhausen an der Hollenbacher Landstraße. Es ist von gärtnerisch genutzten Grünflächen und einzelnen Landwirtschaftsflächen umgeben. In dem ca. 4,4 ha großen Gebiet, das durch die Satzung abgedeckt wird, befinden sich etwa 8 Gebäude mit Wohnnutzung. Ein siedlungsstruktureller Ansatz ist somit gegeben. Die baulichen Strukturen haben jedoch nicht das Gewicht, um einen Ortsteil zu bilden. Das Gebiet ist dem städtebaulichen Außenbereich zuzuordnen.

Neben der vorhandenen Wohnnutzung wird das Gebiet durch private Gartennutzung geprägt. Es gibt Obst- und Gemüseanbau, die Erholungsfunktion der Gärten überwiegt jedoch. Im Gebiet sind Gartenlauben, größere Gartenhäuser und Wochenendhäuser vorzufinden. Als Produktionsraum für die Landwirtschaft spielt das Satzungsgebiet keine Rolle.

Planerische Zielstellung

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um eine bestehende Splittersiedlung im Außenbereich. Eine Anbindung an die Ortslage der Stadt besteht nicht und soll auch künftig nicht hergestellt werden. Der Bereich soll sich nicht zu einem Ortsteil entwickeln. Eine gewisse Ergänzung der vorhandenen Wohnstrukturen – ohne eine räumliche Ausdehnung des Bereiches – wird aus planerischer Sicht jedoch befürwortet. So sollen der zeitgemäße Umbau und Ausbau vorhandener Wohnhäuser sowie die Umnutzung von Wochenendhäusern zu Wohnhäusern erleichtert werden. Auch der Neubau von Einfamilienwohnhäusern wird (in vergleichsweise geringem Umfang) dann leichter möglich sein.

Wirkung der Satzung

Durch diese Außenbereichssatzung werden ausschließlich Wohnbauvorhaben begünstigt. Kriterien, welche regelmäßig Wohnbauvorhaben im Außenbereich entgegengehalten werden können, werden im Satzungsgebiet außer Kraft gesetzt. Dies betrifft vor allem die Problematik der Entstehung bzw. Verfestigung von Splittersiedlungen. Dieses Argument kann hier nun nicht mehr zu einer Ablehnung einer Baugenehmigung führen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen dem Satzungsziel nicht entgegen. Andere öffentliche Belange werden durch die Satzung nicht berührt. Das bedeutet, dass auch Wohnbauvorhaben ansonsten allen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere denen des § 35 Baugesetzbuch) unverändert unterliegen.

Vereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung

Es ist eine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Außenbereichssatzung, dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mühlhausen vereinbar sein muss. Hierbei ist insbesondere die Bauleitplanung der Stadt zu beachten.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mühlhausen ist die betreffende Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung kleingärtnerische Nutzung dargestellt. Andere bzw. weitergehende Planungsabsichten (wie z.B. eine Entwicklung bestimmter Naherholungsfunktionen, Parkanlagen oder ähnliches) gibt es seitens der Stadt für den Satzungsgebiet nicht. Der Darstellung im FNP entspricht auch die tatsächliche Nutzung: neben der bestehenden Bebauung ist im Gebiet die gärtnerische Nutzung der privaten Grundstücke vorherrschend. Die künftige Nutzung – mit der beabsichtigten Erleichterung für die Zulässigkeit von Vorhaben für Wohnnutzung – wird daran prinzipiell nichts ändern. Große Teile der privaten Grundstücke werden auch zukünftig durch gärtnerische Nutzung geprägt sein. Die näheren Bestimmungen in der

Satzung zur Zulässigkeit von Vorhaben werden dazu beitragen, das Maß der Bebauung zu begrenzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist insbesondere die Frage zu klären, ob aufgrund der beabsichtigten Satzung im betreffenden Bereich ein Ortsteil (Innenbereich) entstehen könnte. Dies wäre mit den Intentionen des Flächennutzungsplanes nicht vereinbar. Die Frage kann jedoch verneint werden: Die vorliegenden Rahmenbedingungen lassen nicht erwarten, dass das Satzungsgebiet sich zu einem Siedlungsbereich entwickelt, der über Ortsteileigenschaft verfügt. Dafür gibt es mehrere Gründe. Vor allem ist die geringe Ausdehnung des Satzungsgebietes zu nennen. Auch führen die gegebenen Grundstückszuschnitte, die Eigentumsverhältnisse und die unterschiedlichen Nutzungsinteressen der Eigentümer dazu, dass sich viele Grundstücke gar nicht oder nicht optimal bebauen lassen. Es muss außerdem berücksichtigt werden, dass hier keine Anbindung an die Ortslage der Stadt Mühlhausen besteht. Dies hat nicht nur Einfluss auf die Nachfrage nach Baugrundstücken im betreffenden Bereich. Dies bedeutet (aus planungsrechtlicher Sicht) auch, dass das Satzungsgebiet allein das Gewicht aufbringen müsste, um Ortsteil zu sein. Das muss bezweifelt werden.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist ferner das Thema "Splittersiedlung" von Bedeutung. Die vorliegende Satzung verträgt sich mit den Zielen der Stadtentwicklung, weil hier weder die Entstehung einer Splittersiedlung, noch die Erweiterung einer solchen Splittersiedlung begünstigt wird. Die Satzung ermöglicht lediglich, dass eine bereits vorhandene (klar abgrenzbare) Splittersiedlung sich weiter verfestigen kann. Dabei sind keine Konflikte zwischen der durch die Satzung begünstigten Wohnbebauung und den (im FNP dargestellten) Grünflächen bzw. Landwirtschaftsflächen zu erwarten. Die städtebauliche Situation, welche durch die Außenbereichssatzung entstehen kann, ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mühlhausen vereinbar.

Ein weiteres Kriterium einer geordneten städtebaulichen Entwicklung betrifft die Erschließung. Das Satzungsgebiet ist bereits durch öffentliche Straßen und Wege verkehrstechnisch erschlossen. Die Versorgung mit Elektroenergie sowie mit Trinkwasser ist gegeben. Im Jahr 2014/2015 hat der Abwasserzweckverband einen Schmutzwasserkanal in der Hollenbacher Landstraße bauen lassen. Somit ist der Bereich der Außenbereichssatzung bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Durch die Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Es werden ja lediglich kleinere Wohnbauvorhaben begünstigt. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden.

Zusätzliche Inhalte der Satzung

In der Außenbereichssatzung werden nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen. Diese Regelungen beziehen sich nur auf solche Vorhaben die durch die Satzung begünstigt werden.

In der Satzung wird festgesetzt, dass sich Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Dieses "Einfügungsgebot" ist an den § 34 Baugesetzbuch angelehnt. Lediglich die Art der baulichen Nutzung wird nicht genannt, weil durch die Satzung nur Wohnbauvorhaben begünstigt werden. Diese Zulässigkeitsbestimmung stellt sicher, dass neue Bauvorhaben sich in die (in Ansätzen) vorhandene Struktur einfügen. Unter anderem wird eine Hinterlandbebauung (Bebauung in zweiter Reihe) vermieden.

Um das Maß der baulichen Nutzung bei den begünstigten Wohnbauvorhaben zusätzlich zu beschränken, wurden die maximal zulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (2) sowie der Überbauungsgrad der privaten Grundstücke festgelegt. Nur ein Viertel der Grundstücksfläche der privaten Grundstücke darf durch bauliche Anlagen, einschließlich der Nebenanlagen, versiegelt sein.