

Der Verwaltung liegt ein Antrag (s. Anlage) vor, für die Ortschaft Buch eine Außenbereichssatzung aufzustellen. Die Antragsteller beabsichtigen ein Grundstück mit aufstehendem Wohnhaus, Stall und Scheune in Buch zu erwerben. Das Wohnhaus ist jedoch aufgrund des baulichen Zustandes und der niedrigen Deckenhöhen nicht mehr zu sanieren, soll daher abgerissen und an selber Stelle wieder aufgebaut werden.

Im Außenbereich ist ein solches Vorhaben jedoch nicht möglich, da ein einmal abgerissenes Haus den Bestandsschutz verliert und ein Neuaufbau, auch an selber Stelle in derselben Größe aufgrund des Außenbereichsschutzes ohne Außenbereichssatzung nicht möglich ist.

Außenbereichssatzungen können nur für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, aufgestellt werden.

Die vorhandene Bebauung muss bereits dazu geführt haben, dass der Außenbereich seine Funktion, dem Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Darüber hinaus muss die vorhandene Bebauung auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten, und der bauliche Zusammenhang muss den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln.

Die Ortschaft Buch besteht aus 11 Wohnhäusern mit Nebengebäuden und weist somit einen Bestand an Wohngebäuden auf, der ein gewisses Gewicht hat und darüber hinaus den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Innerhalb des Satzungsbereichs liegt zwar ein landwirtschaftlicher Betrieb, flächenmäßig überwiegt jedoch der Anteil der Wohnbebauung. (s. Übersichtsplan und Luftbild).

Ferner kann eine Außenbereichssatzung nur aufgestellt werden, wenn sie gem. § 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 1 – 3 BauGB

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Vogelschutz- und FFH-Gebiete) bestehen.

Diese Voraussetzungen liegen nach Ansicht der Verwaltung vor.

Die Satzung darf sich auch nur auf den bebauten Bereich erstrecken, da eine Erweiterung des bebauten Bereichs durch die Außenbereichssatzung nicht möglich ist.

Durch eine Außenbereichssatzung wird kein unmittelbares Baurecht geschaffen, es bleibt bei der Beurteilung eines Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB. Jedoch kann beim Vorliegen einer solchen Satzung etwaigen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Ferner sind

**Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)**

**FBL**

**Bürgermeister**

innerhalb einer Außenbereichssatzung auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

Es ist darüber zu beraten, ob das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung, wie im beigefügten Kartenauszug dargestellt, eingeleitet werden soll.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den gemeindlichen Haushalt entstehen keine belastenden finanziellen Auswirkungen. Das Satzungsverfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt. Die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist nicht erforderlich.

**Beratungsverlauf:**

FBL Schneider erläutert, dass in Buch ein Altgebäude verkauft werden soll, dessen Interessent den Abriss und Neubau geplant hat, da eine Sanierung des Gebäudes nicht möglich ist. Aufgrund der Außenbereichslage ist der Neubau an gleicher Stelle aufgrund des heutigen Planungsrechts aber nicht genehmigungsfähig. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit zu schaffen, soll die vorliegende Satzung aufgestellt werden.