

BEGRÜNDUNG

zur:

AUßENBEREICHSSATZUNG (gem. § 35 Abs. 6 BauGB)

für den Bereich:

„ Ottohof“

Gemeinde:

Möser, Ortschaft Möser



Voraussetzungen

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Abs. 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Mit Hilfe einer Außenbereichssatzung soll kein Baurecht geschaffen werden, sondern lediglich die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB durch die Modifikation von Zulassungsvoraussetzungen zu erleichtern, d.h. Außenbereichssatzungen haben eine positive, die Zulässigkeit bestimmter nicht privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung.

Hierbei handelt es sich um Bereiche, deren außenbereichstypische Situation durch bauliche Maßnahmen bereits so weit verändert worden ist, dass das Ziel des § 35 BauGB – Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – bereits so wesentlich berührt ist, dass diesem nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann.

Diese Situation trifft auf den Bereich „Ottohof“ zu.

Er ist dem Außenbereich gem. § 35 Abs. 6 BauGB zuzuordnen und weist durch die 5 vorhandenen Wohnhäuser eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan befindet sich dieser Bereich in einer Fläche, die sich als Fläche für Wald darstellt.

Die randliche Einfassung bindet den Standort in die umgebende Waldlandschaft ein und schafft somit für die bisher ausgeübte Nutzung ein in sich geschlossenes Areal.

Ziel der Planung

Ziel ist es, vorhandene Siedlungsansätze im Außenbereich begrenzt fortzuentwickeln (z.B. Schließung von Baulücken), wobei der Schutz des Außenbereiches vor weiterer Zersiedlung oberstes Ziel bleibt.

Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll eine verträgliche Nutzung und Entwicklung bestehender Gebäude für Wohnzwecke erleichtert werden, ohne dass der bestehende Siedlungsbereich bzw. die Bebauung insgesamt dabei räumlich ausgeweitet würde.

Um für den im Außenbereich liegenden Siedlungsteil „Ottohof“ eine planungsrechtliche Sicherung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und anstehende Bauanträge einheitlich werten und behandeln zu können hat der Gemeinderat Möser am 16.04.2013 die Aufstellung und den Auslegungsbeschluss für eine Außenbereichssatzung beschlossen.

Die Satzung mit den konkreten Regelungen besteht aus dem Textteil und der Planzeichnung im M 1: 1000.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortschaft Möser und ist erreichbar über die Verlängerung des Pietzpuhler Weges.

Das Satzungsgebiet umfasst folgende aufgeführte Flurstücke der **Flur 6**:

**9/19, 9/18 (teilw.), 9/20 (teilw.), 9/21,
9/25, 9/24, 9/13, 9/22 (teilw.), 9/23 (teilw.)**

Der Geltungsbereich der Satzung mit der vorhandenen Bebauung ist auf einem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Bauliche Nutzung

Die Errichtung weiterer Wohngebäude ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Eine bauliche Veränderung an vorhandenen Wohngebäuden und eventuelle Erweiterungen im Geltungsbereich sind möglich.

Nebenanlagen, wie Garagen, Carports und Abstellräume können innerhalb des Satzungsgebietes auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Eingriffsregelungen

Da im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter europäischer Richtlinien vorliegen, kann das Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

In diesem Verfahren besteht die Möglichkeit, auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht zu verzichten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.