

Außenbereichssatzung Hofstetten - Begründung -

Entwurf vom 28.06.2017

Die Außenbereichssatzung Hofstetten bezieht sich auf die vier benachbarten Anwesen Hofstetten HsNr. 2, 4, 5 und 7 und die Grundstücksflächen FlNr. 1140 Tfl., 1143 Tfl., 1145 Tfl., 1145/2, 1146 Tfl., 1147 Tfl., 1147/2, 1148 Tfl., 1150 Tfl., 1183/2 Tfl., Gemarkung Fünfleiten. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Falkenberg als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Beim Anwesen Hofstetten 5 hat sich in den letzten Jahrzehnten das Baugeschäft der Fa. Siebengartner etabliert. Herr Siebengartner Andreas ist als Betriebsnachfolger des Baugeschäfts vorgesehen und derzeit bereits voll in die Betriebsgeschäfte eingebunden. Von daher ist es zwingend, dass er weiterhin am Betriebssitz wohnen kann. Er möchte eine Familie gründen und hat daher den Wunsch ein zusätzliches Einfamilien-Wohnhaus in Hofstetten zu errichten. Der bestgeeignete Standort würde westlich des bestehenden Wohnhauses Hofstetten 5 liegen. Eine Besprechung im Landratsamt ergab, dass hier keine ausreichende Rechtsgrundlage für die Einzelgenehmigung eines Wohnhauses besteht. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB (angemessene Erweiterung eines zulässigerweise im Außenbereich bestehenden Gewerbebetriebs) deckt das nicht ab.

Durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben 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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Bei den Anwesen 2, 4 und 5 handelt es sich um ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Tatsächlich werden von diesen drei Anwesen noch kleinere landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet jedoch nur im Nebenerwerb. Eine Viehhaltung besteht nicht mehr. Von einer überwiegenden landwirtschaftlichen Prägung kann man hier nicht mehr sprechen. Hofstetten 7 ist ein Wohnhaus.

Vier Anwesen sind als Ansatzpunkt für eine Außenbereichssatzung sehr wenig. In einem vergleichbaren Fall wurde dies aber schon einmal von der Rechtsprechung als ausreichend erachtet. Die Gemeinde Falkenberg würde unter solchen Umständen normalerweise keine Außenbereichssatzung erlassen wollen, damit kein Vergleichsfall für mögliche weitere derartige Satzungswünsche geschaffen wird. Um den nachvollziehbaren Bauwunsch des Firmennachfolgers der Fa. Siebengartner befriedigen zu können, hat der Gemeinderat Falkenberg dennoch beschlossen, in diesem Fall ausnahmsweise durch Erlass einer Außenbereichssatzung die notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen.

Bei einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb bestünde ohne weiteres die Möglichkeit ein Betriebsleiter-Wohnhaus zu errichten (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Genauso besteht aber die Notwendigkeit der Anwesenheit von zwei Generationen am Betriebsstandort zur Aufrechterhaltung eines als Familienbetrieb geführten Baugeschäfts. Dem möchte die Gemeinde durch den Satzungserlass gerecht werden.

Der gewählte Satzungsumgriff orientiert sich eng an der bestehenden Bebauung. Dabei ergibt sich aber im westlichen Randbereich eine Baulücke, welche die gewünschte Wohn-Bebauung ermöglicht. Laut Satzungstext werden ausdrücklich auch Vorhaben für Zwecke kleinerer Handwerks-/Gewerbebetriebe ermöglicht.

Die angemessene Erweiterung eines Gewerbebetriebs nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB bleibt unabhängig vom Geltungsbereich dieser Satzung grundsätzlich weiterhin möglich.

In der Satzung können auch nähere Bestimmungen über die zulässigen Vorhaben getroffen werden. Dies erscheint hier jedoch nicht notwendig.

Mit unzumutbaren Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen. Der Gemeinde sind jedenfalls bisher keine derartigen Probleme in Hofstetten bekannt geworden.

Die vier Anwesen betreiben laut wasserrechtlicher Erlaubnis vom 16.04.2008 eine gemeinsame private Kleinkläranlage (SBR-Anlage), die für 30 Einwohnerwerte ausgelegt ist. Tatsächlich sind aber nur 15 Personen gemeldet. Insofern besteht noch eine ausreichende Kapazitätsreserve. Die Anwesen Hofstetten 5 u. 7 sind an die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbands Oberes Kollbachtal angeschlossen. Die Anwesen Hofstetten 2 u. 4 verfügen über eine private Wasserversorgung. Die Verkehrserschließung ist über die Gemeindeverbindungsstraße Flnr. 1147 und den ausgebauten öffentlichen Feld-/Waldweg Flnr. 1147/2, Gemarkung Fünfleiten, sichergestellt.

GEMEINDE FALKENBERG
Falkenberg, 28.06.2017

.....
(Nagl, Erste Bürgermeisterin)