

Elschbacher Hof

Begründung zur Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach,
Ortsgemeinde Hütschenhausen

07.01.2021, Satzung



K E R N
P L A N

Elschbacher Hof

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Hütschenhausen
Am Neuen Markt 6
66877 Ramstein-Miesenbach

IMPRESSUM

Stand: 07.01.2021, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Christopher Jung, M.Sc. Umweltplanung und Recht

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und näheren Bestimmungen von Vorhaben	12
Auswirkungen der Satzung, Abwägung	14

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Am südwestlichen Rand der Ortsgemeinde Hütschenhausen (Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach) befindet sich der Elschbacherhof. Er liegt etwa 12 km westlich der kooperierenden Mittelzentren Ramstein-Miesenbach und Landstuhl unmittelbar an der L 358 zwischen Elschbach und Nanzditschweiler.

Der Hof war früher stark landwirtschaftlich geprägt. Gegenwärtig hat diese Nutzung jedoch deutlich abgenommen, sodass ein Teil der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude mittlerweile leer steht. Einzelne Gebäude dienen stattdessen dem Wohnen. Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr mit dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb vergleichbar. Sie soll allerdings, wenn auch nur in untergeordneter Weise, nach wie vor stattfinden.

Das Gebiet rund um den Elschbacherhof zählt vollständig zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Bauvorhaben und andere bauliche Maßnahmen, die nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen, gestalten sich demzufolge, aufgrund der Zulässigkeitsvoraussetzungen und Privilegierungstatbestände im Außenbereich, schwierig.

Dies trifft insbesondere auch auf die geplante Errichtung eines neuen Wohngebäudes auf der Fläche des ehemaligen Melkerhauses unmittelbar südwestlich der früheren Stallungen zu.

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen hat ihr Interesse bekundet, dem drohenden Verfall der teilweise ortsbildprägenden Bestandsgebäude durch eine sinnvolle Nachnutzung und maßvolle Nachverdichtung der bereits erschlossenen Bereiche entgegenzuwirken.

Hierfür beabsichtigt die Ortsgemeinde Hütschenhausen nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich des Elschbacherhofes.

Die Außenbereichssatzung modifiziert die Zulässigkeitsvoraussetzungen für einzelne Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB innerhalb des Plangebietes. Demnach kann gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB Vorhaben, die Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht

entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Zuge dessen wären zum Erhalt des Elschbacherhofes sowohl maßvolle Nachnutzungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen als auch die geplante Errichtung eines Wohngebäudes auf der Fläche des ehemaligen Melkerhauses grundsätzlich realisierungsfähig und als Vorhaben im Außenbereich begünstigt.

Dabei ändert die Außenbereichssatzung allerdings nichts an der generellen planungsrechtlichen Zuordnung der Flächen zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Ebenso begründet die Satzung selbst kein endgültiges Baurecht.

Die damit zusammenhängenden Vorgaben des § 35 BauGB sind nach wie vor anzuwenden. Privilegierte Außenbereichsvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB bleiben auch im Geltungsbereich der Satzung privilegiert, sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bleiben weiterhin im Einzelfall zulässig.

Darüber hinaus sind auch Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB, insbesondere zur Änderung der bisherigen Nutzung eines bestehenden Gebäudes (insbesondere § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB) zulässig, wenn sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Elschbacher Hof“ knapp 11.000 m². Er beinhaltet hauptsächlich die vorhandene Bestandsbebauung der ehemaligen Hofanlage.

Mit der Erstellung der Satzung ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

Verfahrensart

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt:

- Die Planung ist, wie bereits dargelegt, gem. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (diesbezügliche Erläuterungen folgen auf den nachstehenden Seiten).
- Weiterhin wird durch die Satzung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, vorbereitet (gem. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB).
- Auch bestehen gem. § 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist für die Satzung kein Umweltbericht zu erstellen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ausschließlich als Fläche für Landwirtschaft dar. Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flächen des Elschbacher Hofes. Dieser liegt im südwestlichen Teil der Ortsgemeinde Hütschenhausen (Verbandsgemeinde Ramstein-Miesbach) an der Landesstraße L 358. In der näheren Umgebung befinden sich die Ortschaften Nanzdietsweiler (nördlich), Hütschenhausen (östlich), Elschbach (südlich) und Gries (westlich).

Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Verkehrsfläche der Straße K1 in Richtung Hütschenhausen,
- Im Osten durch die an die Bebauung anschließenden Grünflächen und Gehölzstrukturen,
- Im Süden durch die an die Bebauung anschließenden Grünflächen und Gehölzstrukturen,
- Im Westen durch die Verkehrsfläche der Landesstraße L 358 zwischen Elschbach und Nanzdietsweiler.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der Satzung zu entnehmen.



Blick aus nordöstlicher Richtung auf die nördliche Bebauung des Plangebiets (Vordergrund: Straße K1)

Planungsrechtliche Ausgangssituation, Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung

Das Plangebiet zählt vollständig zum planungsrechtlichen Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich dementsprechend nach den Vorgaben des

§ 35 BauGB. Damit einher gehen verschiedene Einschränkungen und Privilegierungstatbestände bezüglich der Zulässigkeit von baulichen Vorhaben.

Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen, eine ausreichende Erschließung gesichert ist und das Vorhaben als im Außenbereich privilegiert gilt (z.B. land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, Nutzung von Wind- oder Wasserenergie). Hiervon abweichende Vorhaben sind nach § 35 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB nur in Einzelfällen zulässig.

§ 35 Abs. 6 BauGB bietet für Gemeinden allerdings die Gelegenheit unter gewissen Voraussetzungen eine Außenbereichssatzung aufzustellen, um trotz vorhandener Einschränkungen bestimmte bauliche Vorhaben im Außenbereich zu ermöglichen.

Dabei ist der Erlass einer Außenbereichssatzung jedoch an einige Kriterien gekoppelt. Der Geltungsbereich muss grundsätzlich bereits bebaut sein und über Wohnbebauung von einigem Gewicht verfügen. Zudem darf keine überwiegend landwirtschaftliche Prägung bestehen.

Der Elschbacherhof ist etwa 750 m vom nächstgelegenen Siedlungskörper (südlich) entfernt. Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich le-



Blick aus nordwestlicher Richtung auf die ehemaligen Stallungen des Elschbacher Hofes (Linker Bildrand: Bestandsgebäude mit teilweise wohnbaulicher Nutzung)

diglich einzelne Gebäude, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Bei den übrigen umliegenden Flächen handelt es sich um Grün- bzw. Freiflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich vier wohnbaulich genutzte Gebäude sowie die ehemaligen Stallungen als größerer zusammenhängender Baukörper. Zusätzlich liegt im südwestlichen Plangebiet das knapp 60 m² große ehemalige Melkerhaus.

Die Voraussetzungen eines bebauten Außenbereiches mit Wohnnutzung von einigem Gewicht und ohne überwiegend landwirtschaftliche Prägung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind somit erfüllt. (vgl. Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Baugesetzbuch, Kommentar, Werkstand 137. EL Februar 2020, § 35 Rn. 169 ff.)

Die vorhandene Bebauung führt dazu, dass der Außenbereich seiner Funktion als Freiraum nicht mehr entspricht. Gleichzeitig ist auch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr in vollem Umfang vorhanden.

Durch nähere Bestimmungen im Rahmen der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB besteht nun die Möglichkeit eine potenzielle Nachnutzung und maßvolle Nachverdichtung des Elschbacherhofes zu ermöglichen. Auf diese Weise kann dem Leerstand und drohenden Verfall der Bestandsgebäude entgegengewirkt werden.

Mit der konkret geplanten Errichtung eines neuen Wohngebäudes auf einer zuvor bereits bebauten Fläche (ehemaliges Melkerhaus) und der in Teilen vorgesehenen Umnutzung bereits bestehender Gebäude sind



Luftbild mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; Bearbeitung: Kernplan

zudem keine erheblichen Auswirkungen verbunden, die einer umweltverträglichen und städtebaulich geordneten Entwicklung des Elschbacherhofes entgegenstehen.

Sämtliche Planinhalte dienen ausschließlich der sinnvollen Nachnutzung des Elschbacherhofes. Umfangreiche Nachverdichtungsmaßnahmen, die dem aktuellen Gebietscharakter widersprechen, sind nach wie vor ausgeschlossen. Insgesamt ist von einer maßvollen Nachnutzung bzw. Nachverdichtung auszugehen.

Die Satzung hilft letztendlich bei der Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Elschbacherhofes und trägt somit aktiv zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes bei.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass die Topografie in irgendeiner Weise Einfluss auf die Bestimmungen dieser Satzung sowie die grundsätzliche Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung nimmt.

Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist sowohl über die Landesstraße L 358 (westlich) als auch die Kreisstraße K 1 (nördlich) erschlossen. Die Erschließung ist dementsprechend gesichert. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straßen L 358 und K 1. In südlicher Richtung befindet sich etwa 5 km entfernt die Anschlussstelle 11 „Bruchmühlbach-Miesau“ zur Bundesautobahn A8. Östlich besteht zudem ca. 6,5 km entfernt eine Anbindung zur Bundesautobahn A 62 (AS 9 „Hütchenhausen“).

Die nächstgelegenen ÖPNV-Anschlussstellen befinden sich in etwa 700 m Entfernung in Elschbach (Glanstraße, Buslinien 142 und 148 des Verkehrsverbunden Rhein-Neckar).

Die erforderlichen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Wohnnutzung grundsätzlich gegeben.



Blick aus westlicher Richtung auf Grün- und Gehölzstrukturen entlang der L 358 sowie die ehemaligen Stallungen (Rechter Bildrand: Standort des ehemaligen Melkerhauses)

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)	
Zentralörtliche Funktion	<ul style="list-style-type: none"> Keine zentralörtliche Funktion Lage im Mittelbereich der kooperierenden Mittelzentren Ramstein-Miesenbach und Landstuhl
Vorrang-, Vorbehaltsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Regionaler Grünzug angrenzend (Z 19) Vorranggebiet für Landwirtschaft in unmittelbarer Umgebung (Z 28) Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers südlich (G 37) Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz südlich (G 39) Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> Darstellung als Siedlungsfläche Wohnen Nachrichtlich übernommener landesweiter Biotopverbund südlich angrenzend Keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) Kernfläche/Kernzone Biotopverbund südlich angrenzend Verbindungsfläche Gewässer (Biotopverbund) südlich in näherer Umgebung Keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> FFH-Lebensraumtyp „Westlicher Moorniederungen“ südlich unmittelbar angrenzend
Regionalpark / Naturpark	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> Lage in Gentechnikfreiem Gebiet gemäß § 19 LNatSchG Naturschutzgebiet „Glanniederung bei Elschbach“ südlich unmittelbar angrenzend Landschaftsschutzgebiet „Landstuhler Bruch - Oberes Glantal“ südlich unmittelbar angrenzend Naturschutzgebiet „Heimerbrühl“ nördlich in etwa 600 m Entfernung
Kulturdenkmäler nach § 8 DSCHG Rheinland-Pfalz	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abufr, 15.09.2020) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Allerdings grenzt der Planungsraum unmittelbar an die Glan-Aue, die vollständig als schutzwürdiger Biotopkomplex „Glantal zwischen Bruchelsbach und Schanzermühle“ (BK 6510-0489-2009) erfasst ist, innerhalb dieser Fläche sind südlich des Plangebietes mehrere n. § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Feucht- und Nassbrachen, Seggenrieder, Röhrichte, Bruchwälder) registriert. Das Glantal ist bis zur L 356 als NSG „Glanniederung bei Elschbach“ ausgewiesen und Bestandteil des aus mehreren Teilflächen bestehenden NATURA 2000-Gebietes „Westlicher Moorniederung“. Gem. dem Modul Artnachweise sind innerhalb der das gesamte NSG, das angrenzende Halboffenland sowie den bewaldeten Marschberg umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3865474) folgende Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR registriert: Bienenfresser, Neuntöter, Rotmilan und Weißstorch, als weitere europäische Vogelarten sind registriert: Feldschwirl, Girlitz, Grünfink, Grünspecht, Mönchsgrasmücke, Turmfalke und Zilpzalp

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Falls zur Realisierung des Planvorhabens Gehölze abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder entfernt werden müssen, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d.h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht einzeln geprüft.</p>	<p>Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich umfasst das hufeisenförmig angelegte und durch ein Doppelwohnhaus komplettierte Hofgut östlich der L 358 • Die Anlage ist teilweise durch eine alte Steinmauer eingefriedet, östlich angrenzend befindet sich ein weiteres freistehendes Wohnhaus • Die früher offenbar praktizierte Viehhaltung besteht nicht mehr, die Stallungen werden aktuell als Holz- oder Gerätelager, ein Teil des nördlichen Traktes auch als Wohnhaus genutzt • Am südöstlichen Rand befindet sich ein weiteres 1-geschossiges Gebäude mit Wellbedachung (Melkerhaus) • Die OG Hütschenhausen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachnutzung (Wohnen, kleine Handwerks- und Gewerbebetrieb) zu schaffen, um die landwirtschaftlichen Gebäude vor dem Verfall zu bewahren, für den Bereich des südwestlich des Hofgutes gelegenen ehemaligen Melkerhauses ist eine konkrete Nachnutzung als Wohngebäude geplant, landwirtschaftliche Nutzung soll weiterhin möglich sein • Innerhalb des größtenteils mit Kopfsteinpflaster befestigten zentralen Platzes innerhalb des Hofgeländes befindet sich eine Trennmauer mit Unterstand für PKW und landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie zwei sehr alte Rosskastanien mit Stammstärken von über einem Meter, die auch Stammhöhlen und Höhleninitiale ausgebildet haben • Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich weitere Altbäume, so eine Esche auf dem westlichen Vorplatz und 2 Walnussbäume an der östlichen Seite, sowie weitere Gehölze um das ehemalige Melkerhaus <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage unmittelbar neben der mäßig stark befahrenen Kreisstraße K1 und der L358 • Innerhalb der Anlage zwar hoher Versiegelungsanteil, die Kopfsteinpflaster erlauben jedoch durchaus eine ausgeprägte Fugen- und Ritzenvegetation <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Planungsbereiches ist mit einem Vorkommen insbesondere der charakteristischen Arten kleinbäuerlicher oder dörflich geprägter Strukturen zu rechnen • Die größtenteils unverputzten z.T. offenstehenden Altgebäude und ehemaligen Scheunen bieten vor allem umfassende Brutmöglichkeiten für die mehr oder weniger obligaten Gebäudebrüter wie Haus- und Feldsperling, Hausrotschwanz und Mauersegler, evt. Ringel- und Türkentaube; in den zugänglichen und z.T. offenen Dachstühlen ist auch eine Brut der Schleiereule oder des Waldkauzes möglich

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Es darf damit gerechnet werden, dass in der Zeit der früher offenbar praktizierten traditionellen Tierhaltung mit Strohaufstallung und außen gelagertem Festmist (mehrere Mistgruben) und in der Folge hohem Insektenaufkommen auch Rauch- und Mehlschwalbe an oder innerhalb der Gebäude brüteten, ein aktuelles Vorkommen insb. der Mehlschwalbe ist trotz der nicht mehr praktizierten Tierhaltung auch heute noch möglich, wenngleich Altnester oder andere Spuren im Rahmen der kurzen Taxierung nicht entdeckt wurden • Die Gehölzstrukturen und die freistehenden, z.T. sehr alten Einzelbäume bieten Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter und mit einzelnen Stammhöhlen in begrenztem Umfang auch für Höhlenbrüter • Die Gebäude mit teils offenen, teils geschlossen, aber über Fenster- und Lüftungsöffnungen stets zugänglichen Dachstühle besitzen ein grundsätzliches Potenzial als Fledermausquartier, das über eine Sommerquartiernutzung von Einzeltieren (etwa in Ritzen und Spalten der Fassaden oder Dachanschlüsse bzw. innerhalb der Gebäude) deutlich hinausgeht • Ansonsten ist die Fläche als Jagdraum in einer dem dörflichen Siedlungsraum zumindest gleichwertigen Qualität zu werten • Die Freiflächen sind mit dem lückig bewachsenen Kopfsteinpflaster, Annuellenfluren und den ehemaligen, z.T. ebenfalls lückig bewachsenen Festmistgruben mit Ablagerungen von Bahnschwellen, Steinen u.a. als typische „Reptilienhabitate“ zu werten, die zahlreichen Stellen zur Thermoregulation und auch Jagdmöglichkeiten aufweisen • Die freistehenden Natursteinmauern und das Mauerwerk der Gebäude bieten mit ihrem unverfugten Lückensystem eine Vielzahl an weiteren Versteck- und Überwinterungsstrukturen, insbesondere für die Mauereidechse • Auch eine Präsenz der Zauneidechse ist möglich und in der Folge evtl. sogar der Schlingnatter, deren Vorkommen entscheidend durch die Größe der als Beutetiere bevorzugte Eidechsenpopulationen (v.a. der Mauereidechse) bestimmt wird • Es besteht grundsätzlich ein gutes Blütenangebot für Insekten, auch in den teilweise angelegten Blütenrabatten, „Bauergärten“ und Topfpflanzen • Wiesenflächen mit den Wirtspflanzen der in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie gelisteten Schmetterlingsarten (Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, Scabiosa columbaria/Succisa pratensis/Gentiana spp. für Euphydryas aurinia; oxalatarne Rumex-Arten für Lycaena dispar) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches • Mit weiteren planungsrelevanten Arten ist aufgrund fehlender essentieller Habitatstrukturen nicht zu rechnen, dies betrifft v.a. die Gruppe der Amphibien, für die innerhalb der Planungsfläche keine Laichmöglichkeiten, auch nicht in Form ephemerer, länger bespannter Kleingewässer bestehen, entsprechende Lebensräume befinden sich in der benachbarten Glan-Aue <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: die Altgebäude bieten ein sehr hohes Brutangebot für die im dörflichen Umfeld zu erwartenden Gebäudebrüter, ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 ist bei einer bauplanungsrechtlichen Legitimierung von Gebäuderückbau- oder -ausbaumaßnahmen nicht auszuschließen • Gleiches gilt für die auf dem Gelände vorkommenden Gehölzfreibrüter und Höhlenbrüter • Während sich der Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 durch Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen und einer Bauzeitenregelung für den Gebäuderück- und -umbau (Abriss in den Wintermonaten) bei den Vögeln vermeiden lässt, ist dies bei den auf der Fläche möglicherweise vorkommenden Reptilien nicht möglich

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Gebäudebestand ist mit den offen zugänglichen Dachstühlen der ehemaligen Ställe und Scheunen als potenzielles Fledermausquartier zu werten, wobei auch eine Wochenstubennutzung möglich erscheint, daher sind alle drei Zugriffsverbote einschließlich des Störungstatbestandes möglicherweise einschlägig • Mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Die auf der Fläche vorkommenden Fledermäuse, deren Quartiere und die planungsrelevanten in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Reptilien mit ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind auch umwelthaftungsrelevant i.S.d. § 19 BNatSchG • Eine Prüfung der Fläche auf die Präsenz der Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher notwendig, um gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes vermeiden und damit Schäden n. § 19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz ausschließen können • Nur so ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens möglich <p>Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der alte Gebäudebestand und die Freiflächen des ehemaligen Hofgutes bieten Lebensraum für unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende und für bestimmte durch § 19 betroffene Arten/Artengruppen • Hierzu zählen Gebäudebrüter, an und in den Gebäuden quartiernehmende Fledermäuse sowie die auf den Freiflächen möglicherweise vorkommenden Reptilien (v.a. Mauereidechse) • Um hier eine qualifizierte Beurteilung abgeben zu können und im Fall eines Nachweises entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (ggfs. als CEF) zu benennen, ist eine qualifizierte Untersuchung nach den einschlägigen Erfassungsmethoden (Brutvogelerfassung insbesondere am Gebäude, Gebäudecheck auf Fledermausquartiere, evtl. Expositionsbretter/-matten für Reptilien) durchzuführen • Der Untersuchungsbedarf ist im Vorfeld mit der UNB abzustimmen • Je nach Umfang der legitimierten Baumaßnahmen ist auch die FFH-Verträglichkeit der Planung für das benachbarte NATURA 2000- Gebiet „Westricher Moorniederung“ zu beurteilen, insbesondere in Bezug auf mögliche indirekte Wirkungen auf das Gebiet und deren Arten, z.B. durch Lärm oder sonstige Störungen

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Flächen für Landwirtschaft (Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach) • Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt 
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan • Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich dementsprechend nach den Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich)

Begründung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und näheren Bestimmungen von Vorhaben

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Elschbacher Hof“ orientiert sich eng an der bereits im Außenbereich vorhandenen Bebauung.

Die Voraussetzungen hinsichtlich einer Wohnbebauung von einigem Gewicht sowie einer nicht überwiegend landwirtschaftlichen Prägung werden durch die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches erfüllt.

Das Plangebiet unterscheidet sich aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Prägung stark vom eigentlichen Zweck des Außenbereiches im Sinne des § 35 BauGB. Es ist davon auszugehen, dass die angedachte Funktion als Freiraum sowie als Fläche für privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht mehr voll erfüllt wird.

Durch die enge Abgrenzung des Plangebietes werden die Voraussetzungen zur Erweiterung, Nachverdichtung und Nachnutzung des Elschbacherhofes geschaffen, ohne dass der angrenzende

Außenbereich über das bereits vorhandene Maß hinaus durch bauliche Vorhaben belastet wird.

Mögliche Konflikte bezüglich ausgewiesener Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sowie bestehender Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden darüber hinaus durch die festgelegte Abgrenzung des Plangebietes vermieden.

Die übrige Bebauung des Elschbacherhofes ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Aus städtebaulicher Sicht besteht nach aktuellem Stand kein Anlass auch diese Flächen zu überplanen.

Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB

Die Außenbereichssatzung dient in erster Linie dazu, eine maßvolle bauliche Erweiterung für untergenutzte Bereiche sowie eine angemessene Umnutzung des Elschbacherhofes trotz der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zu ermöglichen.

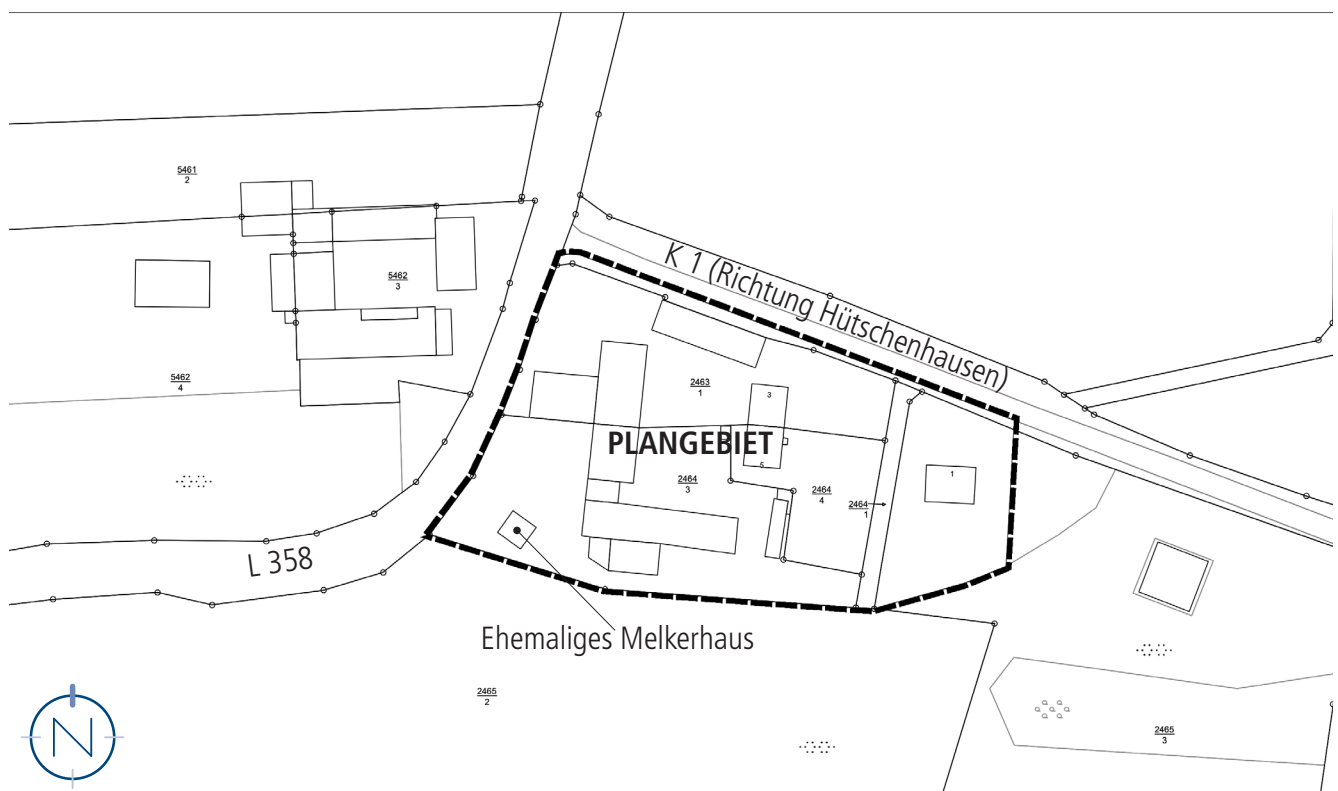
Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB bezieht sich die Satzung dabei explizit auf bauliche Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Hiervon abweichende Zweckbestimmungen werden grundsätzlich nicht erfasst.

Die Außenbereichssatzung dient der generellen Begünstigung der genannten Vorhaben. Sie erleichtert dementsprechend die planungsrechtliche und bauliche Umsetzung der hiermit verbundenen Maßnahmen.

Gleichwohl spiegelt sie die Intention der Gemeinde wieder, den Elschbacherhof zukünftig einer sinnvollen Nachnutzung zuzuordnen und einem möglicherweise voranschreitenden Verfall der Bausubstanz entgegenzuwirken sowie die noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung zu sichern.

Durch die Begünstigung hebt die Außenbereichssatzung zwei grundsätzliche Bedenken auf, die vergleichbaren Bauvorhaben im Außenbereich regelmäßig entgegengehalten werden.

- So kann den Vorhaben einerseits nicht mehr entgegengehalten werden, dass



Planzeichnung mit Beschriftung; ohne Maßstab; Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach; Bearbeitung: Kernplan

sie Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen. Die Darstellung als Baufläche ist nicht zwingend erforderlich.

- Andererseits kann nicht mehr geltend gemacht werden, dass die geplanten Vorhaben die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Bedenken hinsichtlich der Erweiterung und Ausdehnung in den unbebauten Bereich werden jedoch nicht aufgehoben. Auch aus diesem Grund wurden die Grenzen des Geltungsgebietes entsprechend eng bemessen.

Davon abgesehen gelten weiterhin die Vorgaben des § 35 BauGB. Privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB sowie sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB bleiben nach wie vor privilegiert bzw. im Einzelfall zulässig.

Für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gilt selbiges, wenn sie dem Nutzungszweck der durch die Außenbereichssatzung begünstigten Vorhaben entsprechen und sich im Übrigen in die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur einfügen.

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB

Im Sinne einer präziseren Steuerung der mit der Satzung bezweckten Begünstigung, ermöglicht der Gesetzgeber die Aufnahme näherer Zulässigkeitsbestimmungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB.

Diese sind grundsätzlich nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gebunden. Sie müssen allerdings in direktem Zusammenhang zur mit der Satzung bewirkten Teilprivilegierung für einzelne Vorhaben stehen.

Zunächst sollen bauliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches den durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen baulichen Rahmen nicht überschreiten. Einerseits soll hierdurch sichergestellt werden, dass sich mögliche Bau- und Erweiterungsmaßnahmen in die bereits bestehende bauliche Struktur des Elschbacherhofes einfügen.

Andererseits soll auf diese Weise auch der nach wie vor geltenden planungsrechtlichen Zuordnung als Außenbereich Rech-

nung getragen werden. Eine bauliche Nutzung entgegen der bereits vorhandenen Strukturen würde zusätzliche Konflikte hervorrufen. Eine Beeinträchtigung der umliegenden freiräumlichen Nutzung wäre infolgedessen nicht mehr auszuschließen.

Die vorgesehene Errichtung eines wohnbaulichgenutzten Einzelhauses im Bereich des ehemaligen Melkerhauses würde diese Voraussetzungen erfüllen und dem Einfügungsgebot genügen.

Weiterhin wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt.

Diese Bestimmung entspricht der Vorstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Elschbacherhofes. Sie soll eine maßvolle Nachnutzung bzw. Nachverdichtung sicherstellen. Gleichzeitig soll hiermit verhindert werden, dass sich eine übermäßige Wohnnutzung ansiedelt, die dem ursprünglichen Charakter des Gebietes nicht mehr entspricht.

Darüber hinaus müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die Erschließung gesichert sein.

Mit Blick auf den alten, teilweise leer stehenden, Gebäudebestand und die Freiflächen des ehemaligen Hofgutes sowie die Vorprägung aufgrund vorheriger anthropogener Nutzungen befinden sich im Geltungsbereich potenzielle Lebensräume für unter den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG fallende sowie für bestimmte durch § 19 betroffene Arten / Artengruppen.

Aufgrund dessen wurden aus naturschutzrechtlicher Sicht nähere Bestimmungen in die Außenbereichssatzung mit aufgenommen, die eine qualifizierte Beurteilung sowie gegebenenfalls entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ermöglichen.

Hierfür bedarf es einer qualifizierten Untersuchung nach einschlägigen Erfassungsmethoden (z.B. Brutvogelerfassung, Gebäudecheck auf Fledermausquartiere, Expositionsbretter/-matten für Reptilien).

Je nachdem welche Baumaßnahme vorgesehen ist, gilt es weiterhin die FFH-Verträglichkeit bezüglich des benachbarten NATURA-2000-Gebietes „Westlicher Moorniederungen“ zu beurteilen.

Der tatsächliche Untersuchungsbedarf ist vorab mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Die Bestimmungen dienen einer aus naturschutzrechtlicher Sicht verträglichen Nachnutzung und Nachverdichtung des Elschbacherhofes und gewährleisten darüber hinaus die harmonische Entwicklung der anthropogen geprägten Außenbereichsfläche. Naturschutzrechtliche Konflikte können mithilfe der besagten Untersuchungen vermieden werden.

Auf weitere, nähere Bestimmungen im Rahmen der Außenbereichssatzung wurde verzichtet, da diese nur noch bedingt dem eigentlichen Zweck der Außenbereichssatzung entsprochen hätten.

Die Regelungstiefe beschränkt sich somit auf ein erforderliches Mindestmaß im Sinne einer angemessenen und verträglichen Entwicklung des Elschbacherhofes.

Auswirkungen der Satzung, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Ortsgemeinde als Planungsträger bei der Aufstellung einer Satzung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Ortsgemeinde ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“).

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in die Satzung eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz umfasst die wesentlichen Grundbereiche des menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung, dass die Bevölkerung zur Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Wohn- und Arbeitsstätten sollten demnach so entwickelt werden, dass Beeinträchti-

gungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies erreicht man unter anderem dadurch, dass unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet der Außenbereichssatzung „Elschbacher Hof“ befindet sich vollständig im planungsrechtlichen Außenbereich. Diesem Charakter entsprechen die umliegenden und zum Teil im Plangebiet liegenden Nutzungen.

Wohnnutzung ist teilweise in den Bestandsgebäuden des Plangebietes vorhanden, in der näheren Umgebung jedoch kaum bzw. gar nicht.

Die Satzung dient in erster Linie der gebietsansässigen Bevölkerung sowie dem Erhalt des Elschbacherhofes. Umfängliche Zuzüge, Neuansiedlungen oder Nachverdichtungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Satzung ermöglicht grundsätzlich erforderliche Erweiterungen, Umbauten und Nachnutzungen (z.B. auf der Fläche des ehemaligen Melkerhauses) in Verbindung mit der bereits vorhandenen Bebauung. Dabei beschränkt sie sich jedoch auf zusätzliche Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Satzung begründet demnach keine Nutzungen, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung führen können. Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen bezüglich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Stattdessen hilft die Satzung dabei zukünftige Vorhaben rechtssicher zu beurteilen und eine abschließende, städtebaulich geordnete Nachnutzung des Elschbacherhofes sicherzustellen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Elschbacher Hof“ liegt vollständig im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die Flächen in der unmittelbaren Umgebung dienen ausschließlich außenbereichstypischen Funktionen, etwa als Fläche für Landwirtschaft oder als Freiraum.

Die Außenbereichsflächen im Plangebiet selbst werden aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sowie der zurückgegangenen landwirtschaftlichen Nutzung ihrer Funktion als Freiraum bzw. Fläche für landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gerecht.

Aufgrund dieser bestehenden Vorbelastungen kann dem Geltungsbereich keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nachgewiesen werden. Mögliche Konflikte mit abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sollen durch qualifizierte Untersuchungen und Beurteilungen sowie gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vermieden werden.

Die Bestimmungen beschränken sich auf eine maßvolle Nachnutzung bzw. Nachverdichtung. Zusätzlich werden Vermeidungsmaßnahmen beachtet bzw. als Hinweis oder nähere Bestimmung in die Satzung mit aufgenommen (Rodungsfristen, qualifizierte Untersuchung). Potenzielle Konflikte werden auf diese Weise vermieden. Weitere Beeinträchtigungen umweltschützender Belange sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Aufgrund des Maßes der vorgesehenen Nachnutzung bzw. Nachverdichtung sowie der festgesetzten Grenzen des Geltungsbereiches sind zudem keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Schutzgebiete, insbesondere von Schutzgebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung, zu erwarten. Je nach Maß der legitimierten Baumaßnahme können jedoch weitere Untersuchungen diesbezüglich erforderlich sein.

Mit Blick auf die in der Satzung enthaltenen Bestimmungen sowie das angestrebte Maß der Nachnutzung bzw. Nachverdichtung sind keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- / Landschaftsbild wird durch die Planungen nicht negativ beeinträchtigt. Es sind bereits ehemals landwirtschaftliche Gebäude vorhanden. Die geplante Nutzung fügt sich in die bereits vorhandene Bebauung ein.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs werden durch die Planung nicht betroffen. Eine ausreichende Erschließung ist sichergestellt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Zuge der Planung ist grundsätzlich vernachlässigbar.

Nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs können infolgedessen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet kann an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der angrenzenden Umgebung angeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen wird der festgesetzten Nutzungsart der Umgebung nicht widersprochen. Zum anderen wurden entsprechende Bestimmungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von städtebaulichen Satzungen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in die vorliegende Satzung eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

Argumente für die Verabschiedung der Satzung

- Ermöglichung einer sinnvollen und maßvollen Nachnutzung bzw. Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche im Außenbereich
- Verhinderung von Leerständen bzw. dem Verfall der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz des Elschbacherhofes
- Keine Begründung von Vorhaben, die mit der Außenbereichslage in Konflikt stehen
- Schaffung einer abschließenden, städtebaulich geordneten und rechtssicheren Beurteilung zukünftiger Vorhaben im Plangebiet
- Keine negativen Auswirkungen auf umweltschützende Belange
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung der Satzung

Es liegen keine Argumente vor, die gegen die Planung sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde Hütchenhausen zu dem Ergebnis, die Satzung zu erlassen.