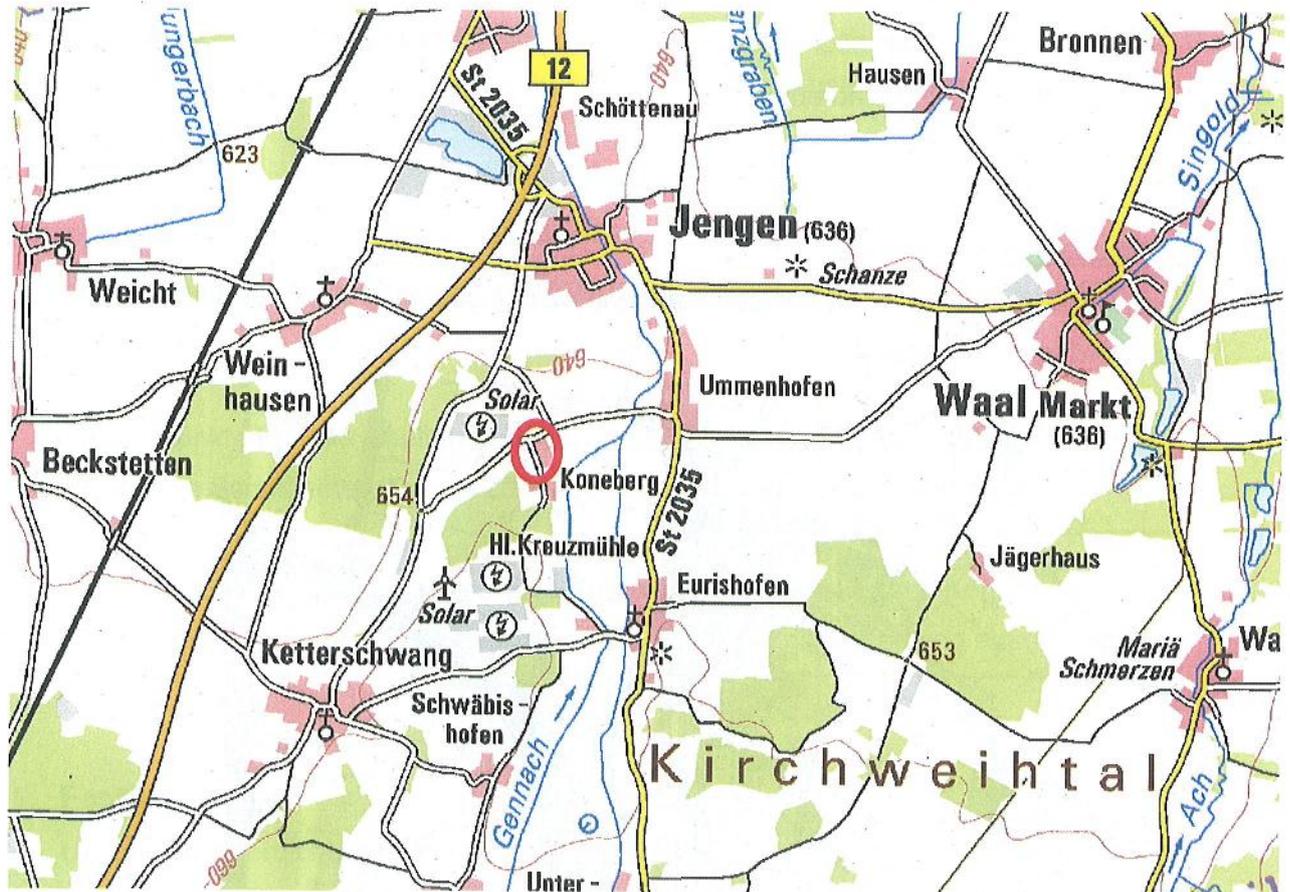




Begründung zur Außenbereichssatzung Nr. 1 „Koneberg“

1. Lage



2. Hintergrund der Planung

Bereits im Jahr 2005 hat sich die Gemeinde Jenzen mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Koneberg befasst. Insbesondere wegen des Bodendenkmals wurde die Planung seinerzeit nicht weiter verfolgt.

Im Jahr 2015 ist ein Grundstückseigentümer aus Koneberg an die Gemeinde mit einem Bauwunsch herangetreten. Der Neuerrichtung eines Einfamilienhauses hat die Gemeinde, nach Prüfung möglicher Alternativen (Umbau), grundsätzlich zugestimmt. Aufgrund der Außenbereichslage ist das Wohnhaus aber ohne Außenbereichssatzung nicht genehmigungsfähig.

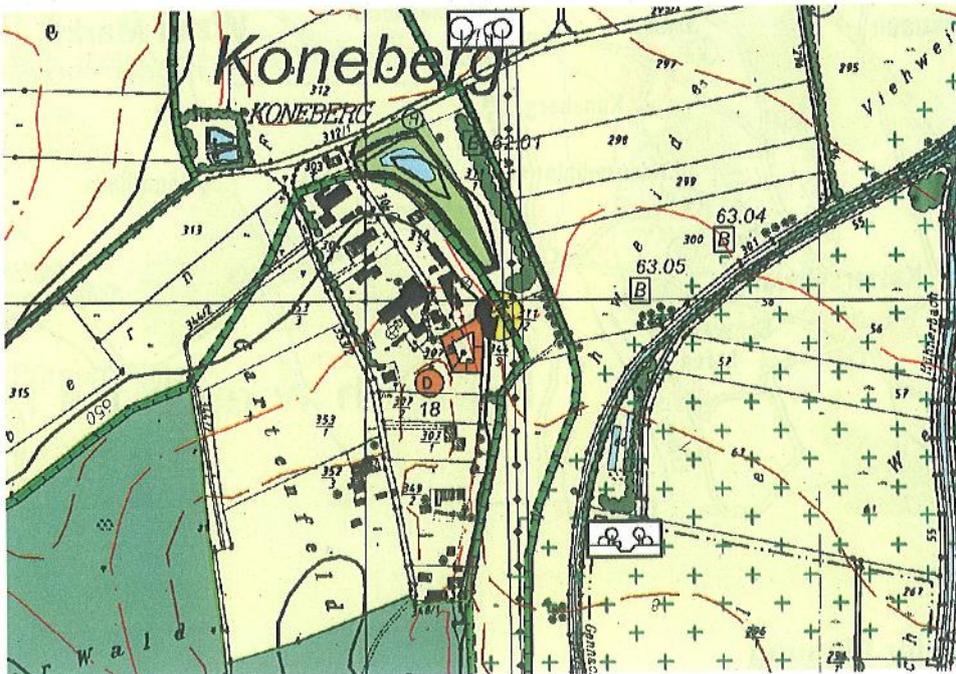
Der Gemeinderat Jengen hat am 11.04.2016 entschieden, den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss vom 20.06.2005 aufzuheben und einen neuen Aufstellungsbeschluss zu fassen.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung zur Außenbereichssatzung dargestellt und umfasst die FINrn. 302, 303/1, 304/1, 304/2, 307, 307/3, 307/6, 307/7, 307/9 und 310/3 der Gemarkung Ummenhofen.

4. Voraussetzungen

Der Weiler Koneberg ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist ein im Außenbereich liegender bebauter Bereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Im Geltungsbereich der Satzung, der sich auf den sog. verdichteten Bereich des Weilers Koneberg beschränkt, wird nur noch auf dem Grundstück FINr. 310/3 Landwirtschaft betrieben. Neben der Wohnnutzung auf den ehem. landwirtschaftlichen Hofstellen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung fünf weitere freistehende Wohngebäude.

Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es werden lediglich zwei Baufelder ausgewiesen. Diese Baufelder werden bewusst im Bereich von landwirtschaftlichen Nebengebäuden vorgesehen. Damit soll verhindert werden, dass bisher freie Flächen für zusätzliche Wohngebäude in Anspruch genommen werden. Die beiden möglichen Wohngebäude sollen vielmehr Ersatzbau für landwirtschaftliche Nebengebäude sein.

Um die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft möglichst gering zu halten, wird die zulässige Grundfläche, die Vollgeschosszahl und die zulässigen Wohneinheiten beschränkt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird mit der Außenbereichssatzung nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 – Gebiete) bestehen nicht.

Durch die Beschränkung auf den verdichteten Bereich des Weilers Koneberg und die Positionierung der Baufelder ist eine Erweiterung der Splittersiedlung ausgeschlossen.

5. Festsetzungen

Um die Nachverdichtung innerhalb der Splittersiedlung möglichst moderat zu gestalten und damit den Charakter des Weilers Koneberg zu erhalten, werden nur zwei Baufelder für die Errichtung von Wohngebäuden ausgewiesen.

In diesen Baufeldern sind nur Wohngebäude mit einer Grundfläche von max. 140 m² zulässig. Innerhalb der Baufelder sind zusätzlich noch Nebengebäude und Nebenanlagen, auch Garagen, bis zur einer maximalen Grundfläche von 70 m² zulässig. Je Baufeld ist nur eine Wohneinheit zulässig, so dass im Rahmen dieser Außenbereichssatzung maximal zwei neue Wohneinheiten entstehen können.

Durch die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse und die Festlegung auf die sog. I+D-Bauweise wird ein grober Gestaltungsrahmen vorgegeben. Im Übrigen müssen sich die Gebäude an der Gestaltung des Umfeldes orientieren.

6. Erschließung

Die Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen und vorhandenen Leitungen der öffentlichen Wasserversorgung (Gennach-Hühnerbach-Gruppe) und öffentlichen Abwasserbeseitigung (Gemeinde Jengen) gesichert.

7. Grünordnung

Um auch in Bezug auf die Grünordnung den Charakter des Weilers Koneberg zu wahren, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Der vorhandene prägende Baumbestand, insbesondere im westlichen Bereich der Satzung, ist zu erhalten. Sollten einzelne Bäume wegen Überalterung oder Krankheiten ausfallen, sind diese zu ersetzen.

Gemeinde Jengen, 17. Nov. 2016



Hauck

1. Bürgermeister

