



Beschlussvorlage 2023/073	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	09.03.2023	öffentlich

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich des Hochgrasweges in Friedberg/St. Afra - Sachstandsbericht -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlungsbeschluss	02.07.2019 PUA (SV2019/256)
Vorberatung Anträge auf Bauleitplanung	29.09.2022 PSE (SV2022/073- nö)

Der Eigentümer Flurnr. 2649/37 Gemarkung Friedberg (s. Anlage 1) wandte sich 2018 mit der Bitte um Baurechtereilung zur Errichtung eines Wohnhauses an die Stadtverwaltung. Da trotz nördlich liegender Hofstelle im Nebenerwerb kein privilegiertes Bauvorhaben vorlag, konnte eine Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden. Die Stadtverwaltung wurde um Prüfung der Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gebeten.

Laut § 35 Abs. 6 BauGB kann eine Außenbereichssatzung nur für bebaute Bereiche im Außenbereich aufgestellt werden, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Eine Erweiterung des Siedlungsumgriffs in den Außenbereich nicht zulässig.

Neben einer Hofstelle mit einer kürzlich genehmigten künftigen Getreidelagerhalle und zwei genehmigten gewerblichen Ansiedlungen, befinden sich in dem Bereich lediglich zwei Wohngebäude.

Die einschlägige Rechtsprechung nennt in Bezug auf die Definition einer „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ als Zahl bisher das Vorhandensein von vier Wohngebäuden. Allerdings konstatiert sie u.a. ebenso: „*Da es auch auf die Größe der Gebäude und deren Stellung zueinander ankommt, lässt sich die erforderliche Zahl der Wohngebäude nicht abstrakt bestimmen*“ und „[...]“, dass für eine Außenbereichssatzung eine aus wenigen Häusern bestehende Bebauung genügt, deren „*Entwicklung*“ mit der durch die Außenbereichssatzung begünstigten Lückenschließung abgeschlossen wird. [...]“ (Bay. VGH, Urteil vom 12. August 2003 – 1 BV 02.1727 –, Rn. 22 ff.)

Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung existiert im vorliegenden Fall nicht mehr, da auch Gewerbe angesiedelt wurde. Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines Wohnortes seien laut dem Rechtsbeistand des Antragstellers wohl zu erkennen.

Die genehmigte Dinkellagerhalle muss i.S.d. Gesetzes jedoch vor dem Aufstellungsverfahren einer ABS errichtet sein, sodass ein bebauter Bereich südlich der Erschließungsstraße vorliegt.

Der Planungs- und Umweltausschuss hatte am 02.07.2019 den Empfehlungsbeschluss (SV 2019/256) für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung – trotz der fehlenden Bebauung südlich der Straße – gefasst.

Nach der Beratung im Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss 2022 (SV 2022/073) wurde eine Anfrage an das Landratsamt als Rechtsaufsichtsbehörde gestellt und um Einschätzung bzgl. der Möglichkeit einer Außenbereichssatzung gebeten. Die der Verwaltung vorliegenden



Rechtsgrundlagen bzw. Urteile wurden dabei zur Verfügung gestellt. Aus Sicht des **Landratsamtes liegt das Kriterium einer bereits vorhandenen Wohnbebauung von einigem Gewicht hier nicht vor. Zudem würde das zur Bebauung geplante Grundstück südlich der Straße bei Einbeziehung keinen baurechtskonformen Lückenschluss darstellen** (s. Anlage 2). Letzteres ändert sich nach Bau der Dinkellagerhalle, die zwischenzeitlich genehmigt wurde.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Rückmeldung des Landratsamtes unterstützt die Sicht der Verwaltung, dass die Einbeziehung des gewünschten Grundstücks in den Geltungsbereich - in jedem Fall bis zum Abschluss der Errichtung der bereits genehmigten Dinkellagerhalle auf Flurnr. 268/3, Gemarkung Friedberg - nicht rechtskonform möglich ist. Des Weiteren sieht die Verwaltung auch das Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht, als Voraussetzung einer ABS, weiterhin kritisch. Sollte nach der Nutzungsaufnahme der Dinkellagerhalle dennoch ein Verfahren angestrebt werden, wird daher zu diskutieren sein, ob es sich um eine ABS oder eher um einen Bebauungsplan für das einzelne gewünschte Wohngebäude handeln wird und ob derartiges in die Wege geleitet werden soll.

Anlagen:

- 1 – Lageplan
- 2 – Stellungnahme Landratsamt (03.02.2023)