

**Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen  
für den Ausbau von Verkehrsanlagen  
(Ausbaubeitragssatzung wiederkehrende Beiträge)**

**vom**

Der Gemeinderat Hütschenhausen hat auf Grund des § 24 der Gemeindeordnung (GemO) und des § 2 Abs. 1, 7, 10 und 10 a des Kommunalabgabengesetzes (KAG) folgende Satzung beschlossen, die hiermit bekannt gemacht wird:

**§ 1  
Erhebung von Ausbaubeiträgen**

- (1) Die Gemeinde erhebt wiederkehrende Beiträge für die Herstellung und den Ausbau von Verkehrsanlagen nach den Bestimmungen des KAG und dieser Satzung.
- (2) Ausbaubeiträge werden für alle Maßnahmen an Verkehrsanlagen, die der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau oder der Verbesserung dienen, erhoben.
  1. „Erneuerung“ ist die Wiederherstellung einer vorhandenen, ganz oder teilweise unbrauchbaren, abgenutzten oder schadhaften Anlage in einen dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand;
  2. „Erweiterung“ ist jede flächenmäßige Vergrößerung einer fertiggestellten Anlage oder deren Ergänzung durch weitere Teile;
  3. „Umbau“ ist jede nachhaltige technische Veränderung an der Verkehrsanlage und
  4. „Verbesserung“ sind alle Maßnahmen zur Hebung der Funktion, der Änderung der Verkehrsbedeutung im Sinne der Hervorhebung des Anliegervorteils sowie der Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit einer Anlage.
- (3) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten auch für die Herstellung von Verkehrsanlagen, die nicht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) beitragsfähig ist.
- (4) Die Bestimmungen dieser Satzung gelten nicht, soweit Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a - c BauGB zu erheben sind.
- (5) Ausbaubeiträge nach dieser Satzung werden nicht erhoben, wenn die Kosten der Beitragserhebung außer Verhältnis zu dem zu erwartenden Beitragsaufkommen stehen.

**§ 2  
Beitragsfähige Verkehrsanlagen**

- (1) Beitragsfähig ist der Aufwand für die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie selbständige Parkflächen und Grünanlagen sowie für selbständige Fuß- und Radwege.
- (2) Nicht beitragsfähig ist der Aufwand für Brückenbauwerke, Tunnels und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen, mit Ausnahme des Aufwands für die Fahrbahndecke und den Fußwegbelags.

### **§ 3 Ermittlungsgebiete**

(1) Sämtliche zum Anbau bestimmten Verkehrsanlagen folgender Gebiete bilden jeweils einheitliche öffentliche Einrichtungen (Abrechnungseinheiten), wie sie sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan ergeben:

1. Die Abrechnungseinheit 1 wird gebildet vom Ortsteil Hütschenhausen und Ziegelhütte
2. Die Abrechnungseinheit 2 wird gebildet vom Ortsteil Katzenbach und Spesbach

Die Begründung für die Ausgestaltung der einheitlichen öffentlichen Einrichtungen ist dieser Satzung als Anlage 2 beigefügt.

(2) Der beitragsfähige Aufwand wird für die jeweilige Abrechnungseinheit bildenden Verkehrsanlagen nach dem Durchschnitt der im Zeitraum von fünf Jahren zu erwartenden Investitionsaufwendungen in den Abrechnungseinheit nach Absatz 1 ermittelt. Bescheide werden jährlich erstellt.

### **§ 4 Gegenstand der Beitragspflicht**

(1) Der Beitragspflicht unterliegen alle baulich, gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise nutzbare Grundstücke, die die rechtliche und tatsächliche Möglichkeit einer Zufahrt oder eines Zuganges zu einer in der Abrechnungseinheit gelegenen Verkehrsanlage haben.

### **§ 5 Gemeindeanteil**

- (1) Der Gemeindeanteil beträgt 30 % für die Abrechnungseinheit 1.
- (2) Der Gemeindeanteil beträgt 30 % für die Abrechnungseinheit 2.

### **§ 6 Beitragsmaßstab**

(1) Maßstab ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoss beträgt 10 v. H. Für die ersten zwei Vollgeschosse beträgt der Zuschlag einheitlich 20 v. H. (Anlage 3).

(2) Als Grundstücksfläche nach Absatz 1 gilt:

1. In beplanten Gebieten die überplante Grundstücksfläche. Ist das Grundstück nur teilweise überplant und ist der unbeplante Grundstücksteil dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, gilt als Grundstücksfläche die Fläche des Buchgrundstücks; Nummer 2 ist gegebenenfalls entsprechend anzuwenden.
2. Liegen Grundstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB), sind zu berücksichtigen:
  - a) bei Grundstücken, die an eine Verkehrsanlage angrenzen, die Fläche von dieser bis zu einer Tiefe von 40 m.
  - b) bei Grundstücken, die nicht an eine Verkehrsanlage angrenzen, mit dieser aber durch einen eigenen Weg oder durch einen Zugang verbunden sind (Hinterliegergrundstücke), die Fläche von der zu der Verkehrsanlage hin liegenden Grundstücksseite bis zu einer Tiefe von 40 m.

- c) Grundstücksteile, die ausschließlich eine wegemäßige Verbindung darstellen, bleiben bei der Bestimmung der Grundstückstiefe nach a) und b) unberücksichtigt.
- d) Sind die jenseits der nach a) und b) angeordneten Tiefenbegrenzungslinie liegenden Grundstücksteile aufgrund der Umgebungsbebauung baulich oder in ähnlicher Weise selbständig nutzbar (Hinterbebauung in zweiter Baureihe), wird die Fläche bis zu einer Tiefe von 80 m zugrunde gelegt.

Sind die hinteren Grundstücksteile nicht in diesem Sinne selbständig nutzbar und geht die tatsächliche bauliche, gewerbliche, industrielle oder ähnliche Nutzung der innerhalb der Tiefenbegrenzung liegenden Grundstücksteile über die tiefenmäßige Begrenzung nach a) und b) hinaus, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

Wird ein Grundstück jenseits der in Satz 1 angeordneten erhöhten Tiefenbegrenzungslinie tatsächlich baulich, gewerblich, industriell oder ähnlich genutzt, so verschiebt sich die Tiefenbegrenzungslinie zur hinteren Grenze der tatsächlichen Nutzung.

- 3. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan die Nutzung als Sportplatz, Freibad, Festplatz, Campingplatz oder Friedhof festgesetzt ist, die Fläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstückes oder Grundstücksteiles vervielfacht mit 0,5. Bei Grundstücken, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) tatsächlich so genutzt werden, die Fläche des Grundstückes vervielfacht mit 0,5.

(3) Für die Zahl der Vollgeschosse nach Absatz 1 gilt:

- 1. Für beplante Grundstücke wird die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Zahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.
- 2. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan nicht die Zahl der Vollgeschosse, sondern nur eine Baumassenzahl festgesetzt ist, gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Baumassenzahl. Ist eine Baumassenzahl nicht festgesetzt, dafür aber die Höhe der baulichen Anlagen in Form der Trauf- oder Firsthöhe, so gilt die durch 3,5 geteilte höchstzulässige Trauf- oder Firsthöhe. Sind die beiden Höhen festgesetzt, so gilt die höchstzulässige Traufhöhe. Soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.
- 3. Soweit kein Bebauungsplan besteht, gilt:
  - a) die Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse; ist ein Grundstück bereits bebaut und ist die dabei tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl höher als die in der näheren Umgebung, so ist die tatsächlich verwirklichte Vollgeschossezahl zugrunde zu legen.
  - b) bei Grundstücken, die mit einer Kirche bebaut sind, die Zahl von zwei Vollgeschossen. Dies gilt für Türme, die nicht Wohnzwecken, gewerblichen oder industriellen Zwecken oder einer freiberuflichen Nutzung dienen, entsprechend.
- 4. Ist nach den Nummern 1 bis 3 eine Vollgeschossezahl nicht feststellbar, so ist die tatsächlich vorhandene Traufhöhe geteilt durch 3,5 anzusetzen, wobei Bruchzahlen auf ganze Zahlen auf- oder abzurunden sind. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenseite der Dachhaut mit der seitlichen Außenwand. Die Höhe ist in der Gebäudemitte zu messen.
- 5. Bei Grundstücken, für die im Bebauungsplan eine sonstige Nutzung festgesetzt ist oder die außerhalb von Bebauungsplangebieten tatsächlich so genutzt werden (z. B. Sport-, Fest- und Campingplätze, Freibäder, Friedhöfe), wird bei vorhandener Bebauung die tatsächliche Zahl der Vollgeschosse angesetzt, in jedem Fall mindestens jedoch ein Vollgeschoss.
- 6. Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze errichtet werden dürfen, gilt die festgesetzte Zahl der Geschosse oder, soweit keine Festsetzung erfolgt ist, die tatsächliche Zahl der Garagen- oder Stellplatzgeschosse, mindestens jedoch ein Vollgeschoss.

7. Bei Grundstücken, die im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 2 BauGB liegen, werden zur Ermittlung der Beitragsflächen die Vorschriften entsprechend angewandt, wie sie bestehen für:
  - a) Grundstücke in Bebauungsplangebieten, wenn in der Satzung Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß getroffen sind und
  - b) unbeplante Grundstücke, wenn die Satzung keine Bestimmungen über das zulässige Nutzungsmaß enthält.
8. Die Zahl der tatsächlich vorhandenen oder sich durch Umrechnung ergebenden Vollgeschosse gilt, wenn sie höher ist als die Zahl der Vollgeschosse nach den vorstehenden Regelungen.
9. Sind auf einem Grundstück mehrere Gebäude mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen zulässig oder vorhanden, gilt die bei der überwiegenden Baumasse vorhandene Zahl.
- (4) Für Grundstücke in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten wird die nach den vorstehenden Regelungen ermittelte und gewichtete Grundstücksfläche um 20 v. H. erhöht. Dies gilt entsprechend für ausschließlich gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzte Grundstücke in sonstigen Baugebieten.

Bei teilweise gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise genutzten Grundstücken (gemischt genutzte Grundstücke) in sonstigen Baugebieten erhöhen sich die Maßstabsdaten um 10 v.H.

## **§ 7**

### **Eckgrundstücke und durchlaufende Grundstücke**

- (1) Grundstücke, die sowohl von einer nach § 12 dieser Satzung verschonten Verkehrsanlage erschlossen sind als auch von einer oder mehreren weiteren Verkehrsanlagen der Abrechnungseinheit erschlossen sind, werden nur mit 50 % ihrer gewichteten Grundstücksfläche angesetzt.
- (2) Kommt für eine oder mehrere Verkehrsanlagen nach Absatz 1 die Tiefenbegrenzung nach § 6 Abs. 2 dieser Satzung zur Anwendung, gilt die Regelung des Absatzes 1 nur für die sich überschneidenden Grundstücksteile.

## **§ 8**

### **Entstehung des Beitragsanspruches**

- (1) Der Beitragsanspruch entsteht mit Ablauf des 31. Dezember für das abgelaufene Jahr.

## **§ 9**

### **Vorausleistungen**

- (1) Ab Beginn des Erhebungszeitraumes können von der Gemeinde Vorausleistungen auf wiederkehrende Beiträge erhoben werden.
- (2) Die Vorausleistungen werden nach der voraussichtlichen Beitragshöhe für das laufende Jahr bemessen.

## **§ 10**

### **Beitragsschuldner**

- (1) Beitragsschuldner ist, wer zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheides Eigentümer oder dinglich Nutzungsberechtigter des Grundstückes ist.
- (2) Mehrere Beitragsschuldner sind Gesamtschuldner.

## **§ 11** **Veranlagung und Fälligkeit**

- (1) Die wiederkehrenden Beiträge und die Vorausleistungen darauf werden durch schriftlichen Bescheid festgesetzt und zwei Monate nach Bekanntgabe des Beitragsbescheides fällig. Die Vorausleistungen werden in Vierteljahresraten zum 1.3., 1.6., 1.9. und 1.12. erhoben.
- (2) Der Beitragsbescheid enthält:
  1. die Bezeichnung des Beitrages,
  2. den Namen des Beitragsschuldners,
  3. die Bezeichnung des Grundstückes,
  4. den zu zahlenden Betrag,
  5. die Berechnung des zu zahlenden Betrages unter Mitteilung der beitragsfähigen Kosten, des Gemeindeanteiles und der Berechnungsgrundlagen nach dieser Satzung,
  6. die Festsetzung des Fälligkeitstermins,
  7. die Eröffnung, dass der Beitrag als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht und
  8. eine Rechtsbehelfsbelehrung.
- (3) Die Grundlagen für die Festsetzung wiederkehrender Beiträge können durch besonderen Bescheid (Feststellungsbescheid) festgestellt werden.

## **§ 12** **Übergangs- und Verschonungsregelungen**

- (1) Gemäß § 10 a Abs. 6 KAG wird abweichend von § 10 a Abs. 1 Satz 2 KAG festgelegt, dass Grundstücke, vorbehaltlich § 7 Absätze 1 und 2 dieser Satzung, erstmals bei der Ermittlung des wiederkehrenden Beitrages berücksichtigt und beitragspflichtig werden, nach
  - a) max. 20 Jahren bei kompletter Herstellung der Verkehrsanlage
  - b) max. 15 Jahren bei Herstellung der Fahrbahn,
  - c) max. 10 Jahren bei Herstellung des Gehweges,
  - d) max. 5 Jahren bei der Herstellung der Beleuchtung bzw. durchgeführten Veranlagungen für Grunderwerb, Straßenoberflächenentwässerungskosten oder anderer Teilanlagen

Die Übergangsregelung bei Maßnahmen nach den Buchstaben a) bis d) gilt auch bei der Erneuerung, der Erweiterung, dem Umbau und der Verbesserung von Verkehrsanlagen. Erfassen eine oder mehrere Maßnahmen mehrere Teileinrichtungen, so findet eine Addition der unter den Buchstaben a) bis d) aufgeführten Verschonungsfristen nicht statt; es gilt dann die jeweils erreichte höherer Verschonungsdauer.

Die Übergangsregelung beginnt zu dem Zeitpunkt, in dem die sachliche Beitragspflichten für die Erschließungsbeiträge nach dem BauGB bzw. für die Ausbaubeiträge nach dem KAG entstanden sind.

- (2) Erfolgt die Herstellung der Verkehrsanlage aufgrund von Verträgen (insbesondere Erschließungsverträge), so wird gem. § 10a Abs. 6 Satz 1 KAG die Verschonungsdauer auf 20 Jahre festgesetzt.

Die Übergangsregelung gilt ab dem Zeitpunkt, in dem Prüfung der Abrechnung der vertraglichen Leistungen und die Widmung der Verkehrsanlage erfolgt sind.

(3) Folgende Grundstücke werden erst dann beitragspflichtig:

Abrechnungseinheit 1

Brahmsweg	2022
Mozartstraße	2025
Precyring	2025
Schubertstraße	2025
Hohlstraße (346/2, 236/2, 347/2, 348/2, 350/2, 355/12 355/13, 1073/3, 1073/4)	2025
Triftweg (350/2, 2025)	2025
Dietschweiler Straße (4306, 4307/1, 4309, 2850/4, 2850/5)	2034
Eichenweg	2034
Weimarer Ring	2034
Feldstraße (4315/2 und 4268/2)	2034
Matzenberg (1084/4, 1086/8 -10, 1086/12, 1086/14-19)	2035
Alte Brennerei	2036
Zum Wiesengrund	ab Widmung max. 20 Jahre

Abrechnungseinheit 2

Zum Butterpfad	2025
Zum Schachen	2025
Langewanne	2031
Weiherrwiese	ab Widmung max. 20 Jahre
Am Pfaffenwoog(980/53, 980/51, 980/50, 980/49, 980/70, 980/9, 980/16980/30, 980/32, 980/33 980/38, 980/41, 980/58, 980/12, 980/75, 908/19, 150/24, 150/154, 150/155	2031

**§ 13  
Öffentliche Last**

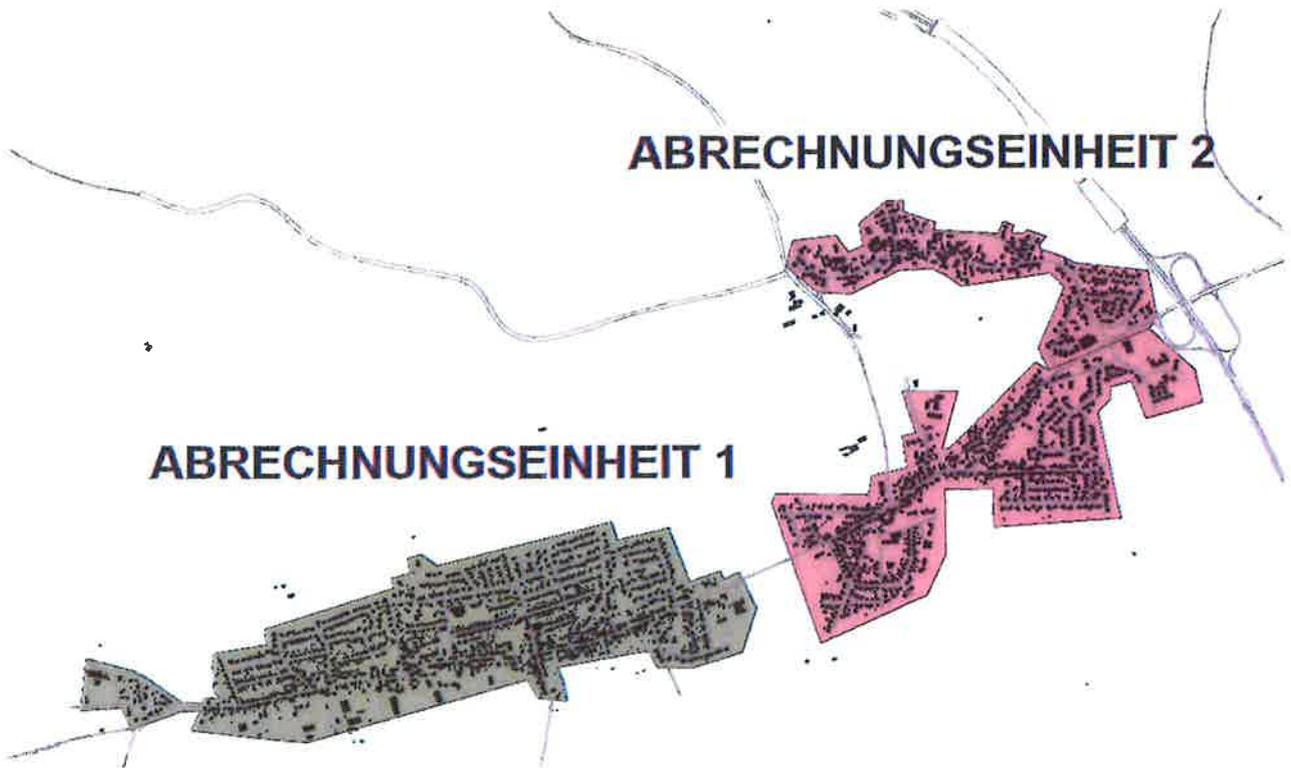
- (1) Der wiederkehrende Straßenausbaubeitrag liegt als öffentliche Last auf dem Grundstück.

**§ 14  
In-Kraft-Treten**

- (1) Diese Satzung tritt zum 1. Januar 2021 in Kraft.
- (2) Soweit Beitragsansprüche nach vorergehenden Satzungen entstanden sind, bleiben diese hiervon unberührt und es gelten insoweit für diese die bisherigen Regelungen weiter.

Hütschenhausen, den

(Matthias Mahl)  
Ortsbürgermeister



**Begründung für Aufteilung der Abrechnungseinheiten:**

Die Abrechnungseinheiten der Ortsgemeinde Hütschenhausen wurden aufgrund der gesetzlichen Vorgabe des § 10a KAG gebildet.

Aufgrund der Anzahl der Einwohner, der Größe des Ortsteils Hütschenhausen und der räumlichen Nähe (unter 100 m) der Wohnbebauung „Ziegelhütte“ konnte hier eine Abrechnungseinheit gebildet werden.

Eine zweite Abrechnungseinheit muss hier gebildet werden, da es einen trennenden Außenbereich zwischen dem Ortsteil Hütschenhausen und Spesbach gibt (350 m außer Orts)

Diese zweite Abrechnungseinheit kann aufgrund der Anzahl der Einwohner, der Größe der Ortsteile Spesbach und Katzenbach und der Verschmelzung der Bebauung beider Ortsteile (keine echte Trennung für den unbeteiligten Beobachter sichtbar) hier gebildet werden.

Anlage 3:

Maßstab für den Beitrag ist die Grundstücksfläche mit Zuschlägen für Vollgeschosse. Der Zuschlag je Vollgeschoss beträgt 10 v. H.

Für die ersten zwei Vollgeschosse beträgt der Zuschlag einheitlich 20 v. H.

Dieser einheitliche Zuschlag darf nur erhoben werden, wenn die Zahl der bei der Bebauung eingeschränkten Grundstücke (nur eingeschossige Bauweise erlaubt) unter 10 % der gesamten Grundstücke in der Abrechnungseinheit liegt.

In beiden Abrechnungseinheiten ist im unbeplanten Innenbereich eine zweigeschossige Bauweise unproblematisch möglich. Die Umgebungsbebauung lässt dies hier ohne weiteres zu. Es gibt keine Einschränkung unter zwei Geschossen bleiben zu müssen.

Tatsächlich eingeschränkt, also nur eingeschossig zu bebauen sind

In der Abrechnungseinheit 1 28 Grundstücke von insgesamt 910, das entspricht 3,08 %

In der Abrechnungseinheit 2 17 Grundstücke von insgesamt 625, das entspricht 2,72 %

Somit kann der Vollgeschossumschlag für die ersten zwei Vollgeschosse einheitlich mit 20 v.H. angenommen werden.

<b>Ortsgemeinde Hütschenhausen</b>
------------------------------------

Bericht gem. § 21 GemHVO für den Zeitraum 01.01.- 01.09.2020
--

§ 21 Absatz 1 der GemHVO gibt vor, dass nach den örtlichen Bedürfnissen der Gemeinde (i. d. R. halbjährlich), der Gemeinderat während des Haushaltsjahres über den Stand des Haushaltsvollzugs zu unterrichten ist. Im Moment handelt es sich hierbei noch um reine Finanzzahlen.

Diese sollen künftig noch durch Informationen zur Erreichung der Leistungsziele ergänzt werden.

Dieser Bericht wurde durch die Finanzabteilung bei der Finanzabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung erstellt.

<b>Ertrags- und Aufwandsarten</b>	<b>Ansatz 2020</b>	<b>Stand 01.09.2020</b>	<b>Abweichung</b>
Steuern und ähnliche Abgaben	2.684.094,00 €	1.734.607,38 €	-949.486,62 €
Zuwendungen, allgemeine Umlagen und sonstige Transfererträge	2.019.887,00 €	1.345.629,56 €	-674.257,44 €
Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte	140.236,00 €	35.500,46 €	-104.735,54 €
Privatrechtliche Leistungsentgelte	50.920,00 €	25.969,32 €	-24.950,68 €
Kostenerstattungen und Kostenumlagen	37.800,00 €	22.198,95 €	-15.601,05 €
sonstige laufende Erträge	308.100,00 €	116.611,00 €	-191.489,00 €
<b>Summe der laufenden Erträge aus Verwaltungstätigkeit</b>	<b>5.241.037,00 €</b>	<b>3.280.516,67 €</b>	<b>-1.960.520,33 €</b>
Personalaufwendungen	1.070.519,00 €	632.232,22 €	-438.286,78 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	552.052,00 €	272.966,92 €	-279.085,08 €
Abschreibungen gem. § 2 Abs. 1 Nr. 14 GemHVO	543.125,00 €	0,00 €	-543.125,00 €
Zuwendungen, Umlagen und sonstige Transferaufwendungen	3.228.574,00 €	2.393.924,43 €	-834.649,57 €
Sonstige laufende Aufwendungen	154.166,00 €	62.525,43 €	-91.640,57 €
<b>Summe der laufenden Aufwendungen aus Verwaltungstätigkeit</b>	<b>5.548.436,00 €</b>	<b>3.361.649,00 €</b>	<b>-2.186.787,00 €</b>
<b>Laufendes Ergebnis aus Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-307.399,00 €</b>	<b>-81.132,33 €</b>	<b>226.266,67 €</b>
Zinserträge und sonstige Finanzerträge	3.200,00 €	256,00 €	-2.944,00 €
Zinsaufwendungen und sonstige Finanzaufwendungen	24.241,00 €	22.683,69 €	-1.557,31 €
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-21.041,00 €</b>	<b>-22.427,69 €</b>	<b>-1.386,69 €</b>
<b>Ordentliches Ergebnis</b>	<b>-328.440,00 €</b>	<b>-103.560,02 €</b>	<b>224.879,98 €</b>

## Erläuterungen:

### **Erträge**

#### Steuern und ähnliche Abgaben:

Die Erträge der Steuern und ähnlichen Abgaben liegen zum 01.09.2020 um rd. 949.500 € unter dem geplanten Haushaltsansatz von rd. 2.684.000 €.

Die geplante Gewerbesteuer i. H. v. 276.000 € liegt zum jetzigen Zeitpunkt bei rd. 391.500 € und damit rd. 115.500 € über dem Planansatz.

Diese Entwicklung der Gewerbesteuer ist sehr erfreulich, allerdings auch unter Vorbehalt zu sehen, da die Veranlagungen in der Gewerbesteuer oftmals erheblichen Schwankungen unterliegen.

Der Gemeindeanteil an der Einkommensteuer ist mit rd. 1.721.500 € veranschlagt; hier sind bisher zwei der insgesamt vier Raten vom Land eingegangen, die Erträge werden voraussichtlich erreicht. Die tatsächliche Höhe der Einkommensteuer wird durch eine Anpassung mit der 4. Rate verrechnet.

Der Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer ist mit rd. 57.000 € veranschlagt, auch diese Erträge werden voraussichtlich erreicht, bisher sind zwei der insgesamt vier Raten kassenwirksam eingezahlt.

Die Ausgleichsleistungen zum Familienleistungsausgleich unterliegen dem gleichen Abrechnungsmodus. Von geplanten rd. 177.500 € sind bisher zwei Raten über rd. 73.500 € überwiesen worden.

#### Zuwendungen, allgemeine Umlagen u. sonst. Transfererträge:

Hier werden die Schlüsselzuweisung vom Land und die laufenden Zuweisungen vom Land und Landkreis für den Kindergarten veranschlagt.

Insgesamt ist bei den Zuwendungen und Umlagen vom Plansoll in Höhe von rd. 2.020.000 € ein Betrag von rd. 1.345.500 € eingezahlt.

Die Schlüsselzuweisungen sind i. H. v. rd. 1.187.500 € veranschlagt, hiervon sind rd. 859.500 € mit drei Raten eingezahlt. Hier folgt noch eine 4. Rate und die Abrechnung, das Plansoll wird voraussichtlich erreicht.

Von der Landeszuwendung zur Beitragsfreiheit von Kindergartenkinder wurden zwei der drei Raten bereits ausgezahlt. Bis Jahresende werden hier auch noch die Abrechnungen für die Befreiung zur Zuzahlung vom Mittagessen vom Jobcenter Kaiserslautern verbucht.

Bisher wurden hier bereits rd. 44.000 € vereinnahmt, veranschlagt sind 62.000 €

Die Landes- und Kreiszuwendung für die Personalkosten Kindergarten wurden im Ansatz mit 610.000 € eingeplant. Davon wurden bisher rd. 437.500 € vereinnahmt. Die letzte Rate i. H. v. rd. 203.000 € wird im Oktober fällig.

Eine Vorschauberechnung für 2020 ergibt Erträge aus der Auflösung von Sonderposten aus Zuwendungen in Höhe von rd. 162.500 €; eine Verbesserung um rd. 11.000 € gegenüber der Planung.

Die Buchung erfolgt erst zum Jahresende.

#### Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte:

Der Planansatz der öffentlich-rechtlichen Leistungsentgelte liegt bei rd. 140.000 €, verbucht sind bisher 35.500 €.

Die Benutzungsgebühren für die öffentlichen Einrichtungen (Gebühren für U2-Kinder, Friedhofsgebühren, Benutzung Bürgerhaus, MZH etc.) sind mit rd. 29.500 € veranschlagt, eingezahlt wurden bisher rd. 14.000 €.

Die Feld- und Waldwegebeiträge sind laut Planung mit 20.500 € veranschlagt, kassenwirksam wurden bisher rd. 16.500 € verbucht.

Die Jagdpacht i.H.v. 4.600 € wird erst zum Jahresende abgerechnet.

Die Erträge aus der Auflösung von Sonderposten für Beiträge und ähnliche Entgelte und der Grabnutzungsentgelte mit rd. 84.000 € werden ebenfalls erst zum Jahresende gebucht.

#### **privatrechtliche Leistungsentgelte:**

Die privatrechtlichen Leistungsentgelte für Mieten, Pachten, Essensgelder Kita, Holzverkauf, Einspeisevergütung sind mit rd. 51.000 € eingeplant, von diesen sind bis September rd. 26.000 € eingewiesen.

Der Planansatz für die Erträge aus Verkäufen von Vorräten (Einspeisung Photovoltaik, Holzverkauf) liegt bei rd. 28.000 €, bisher wurden hier Erträge i. H. v. rd. 9.500 € verbucht.

Die Planansätze der Mieten, Pachten und Essensgelder in der Kita betragen rd. 22.000 €. Hiervon wurden bis September rd. 16.000 € vereinnahmt. Die Planansätze werden bis Jahresende voraussichtlich erreicht werden.

#### **Kostenerstattungen und Kostenumlagen:**

Die Erträge aus Kostenerstattungen und Kostenumlagen betreffen hauptsächlich die Verrechnung zwischen Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde Hütschenhausen hinsichtlich der Betriebskosten für die Sporthalle Hütschenhausen und die Mitbenutzung der MZH Spesbach.

Hier ist ein Ansatz in Höhe von rd. 38.000 € veranschlagt, die Abrechnung erfolgt zum Jahresende und wird dann von der Verbandsgemeinde an die Ortsgemeinde entsprechend erstattet.

Bis Dato sind hier bereits rd. 22.000 € verbucht, insbesondere aufgrund einer Kostenerstattung wegen eines Beschäftigungsverbotes.

#### **Sonstige laufende Erträge:**

Die sonstigen laufenden Erträge (Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken, Konzessionsabgaben, u. ä.) belaufen sich in der Planung 2020 auf rd. 308.000 €. Das Ergebnis bis September beläuft sich auf rd. 116.500 €.

Die Abschlagszahlungen der Konzessionsabgaben belaufen sich derzeit auf rd. 107.000 €, bei einem Planansatz von 175.000 €. Zwei weitere Abschlagszahlungen werden bis Jahresende noch überwiesen.

Die Differenz zwischen Haushaltsansatz und tatsächlich eingezahlten Erträgen liegt ausschließlich darin begründet, dass die Erträge aus dem Grundstücksverkauf für das NBG "Krämel" in diesem Jahr noch nicht umgesetzt wurden. Es stehen noch drei Baugrundstücke zum Verkauf.

Der Verkauf des Mischgebietsgrundstückes ist beschlossen und beauftragt, die beiden Wohngrundstücke werden noch vom Ortsgemeinderat entsprechend der Vergabeliste vergeben.

## **Aufwendungen**

### **Personalaufwendungen:**

Von den geplanten Lohn- und Lohnnebenkosten i. H. v. rd. 1.070.500 € sind rd. 632.000 € angewiesen. Unter Berücksichtigung der noch kommenden Aufwendungen für die restlichen Monate sind die eingeplanten Mittel für die Personalausgaben auskömmlich.

### **Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen:**

Hierzu zählen sowohl die laufenden Aufwendungen für die Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Einrichtungen wie Heizung, Reinigung, Strom, Wasser u.a., als auch die Aufwendungen für die Unterhaltung der Gebäude, Straßen, Wege, Plätze, Fahrzeuge u.a.

Der Planansatz bei den Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen liegt bei 552.000 €, von denen bisher rd. 273.000 € verausgabt worden sind.

Die laufenden Aufwendungen für Heizung, Strom, Wasser/Abwasser der gemeindeeigenen Einrichtungen wurden mit rd. 151.000 € eingeplant. Bis zum Berichtstag wurden hier rd. 114.000 € verausgabt.

Die Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung wurden mit rd. 85.500 € veranschlagt; davon wurden bisher rd. 17.500 € ausgegeben.

Großer Posten hierbei ist die Unterhaltung der Friedhofsgebäude der drei Ortsteile. Für die Elektroheizung der Leichenhalle in Hütschenhausen, für die Sanierung des Sockels an der Leichenhalle in Katzenbach, die Friedhofsmauer in Spesbach und den allgemeinen Grundbetrag, wurden hier ein Ansatz i. H. v. 22.000 € eingeplant. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden hier noch keine Mittel verausgabt.

Für das Bürgerhaus in Hütschenhausen wurde für die Gebäudeunterhaltung und die Sanierung des Blitzschutzes ein Betrag i. H. v. 20.000 € eingestellt. Hier wurden bisher rd. 2.500 € verbucht.

Ein weiterer großer Posten ist die Gebäudeunterhaltung der Sporthalle Hütschenhausen. Hier wurden für Aufwendungen im Bereich der Toiletten, sowie die Sanierung des Blitzschutzes 20.000 € veranschlagt, von denen bis zum Berichtstag keine Ausgaben getätigt wurden.

Für die Unterhaltung von Straßen, Wege, Plätze und Verkehrslenkungsanlagen wurden Aufwendungen i. H. v. rd. 94.000 € veranschlagt, von denen bisher rd. 13.000 € verausgabt wurden.

Hiervon entfallen laut Planung 80.000 € auf die Unterhaltung der Gemeindestraßen. Bis zum Berichtstag wurden hier rd. 8.500 € verausgabt.

### **Abschreibungen:**

Die Abschreibungen werden erst im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten eingebucht. Mit einer Vorschauberechnung kann jedoch die voraussichtliche Höhe der Abschreibungen ermittelt werden.

Der ermittelte Betrag i. H. v. rd. 500.500 € liegt um 42.500 € unter dem geplanten Ansatz.

Die Differenz ist auf die eingeplante Sonderabschreibung der zu verkaufenden Baugrundstücke zurückzuführen.

### **Zuwendungen, Umlagen und sonstige Transferaufwendungen:**

Von den geplanten Zuwendungen, Umlagen und sonstigen Transferaufwendungen i. H. v. rd. 3.228.500 € sind bisher rd. 2.394.000 € angewiesen.

Größte Einzelpositionen sind hier die Kreis- und die Verbandsgemeindeumlage.

Die Kreisumlage ist in Höhe von rd. 1.558.000 € im Haushalt veranschlagt; hiervon sind drei Raten i. H. v. rd. 1.158.500 € an den Kreis überwiesen.

Die entgeltliche Abrechnung der Kreisumlage erfolgt im Oktober 2020, hier wird es voraussichtlich zu keinen wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Planansatz kommen.

Die Verbandsgemeindeumlage wurde bisher mit drei Abschlagszahlungen gebucht, die letzte Rate erfolgt im November; auch hier wird es zu keinen wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Planansatz in Höhe von rd. 1.511.500 € kommen.

Die Gewerbesteuerumlage ist mit einem Ansatz von 25.500 € geplant, hiervon sind bis September 2020 zwei Raten für das I und II Quartal mit rd. 14.500 € angewiesen.

Entsprechend der Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen kann es auch bei der Gewerbesteuerumlage zu Schwankungen kommen.

Die Personalkostenzuschüsse der Ortsgemeinde für die konfessionellen KiTas sind mit 120.000 € veranschlagt, die Mitteleinplanung ist auskömmlich und es wird zu keinen wesentlichen Planänderungen kommen.

### Sonstige laufende Aufwendungen:

Die sonstigen laufenden Aufwendungen betreffen u. a. Aufwendungen für die Aus- und Fortbildung, Umschulung, Reisekosten, Arbeitskleidung, Telefon, Fachliteratur, Gerichts- und ähnliche Kosten.

Von den insgesamt geplanten rd. 154.000 € wurden bereits rd. 62.500 € angeordnet, die geplanten Ansätze sind somit auskömmlich, eine wesentliche Kostensteigerung ist nicht zu erwarten.

### Übersicht über die Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen in 2020:

	Ansatz 2020	Stand 01.09.2020
1. Kostenanteil Kanalwerk (Inliner Verfahren)	80.000,00 €	41.053,68 €
2. Neuanlage Spielplatz "Heckstücke"	10.000,00 €	0,00 €
3. Neuanlage Spielplatz "Buchenweg-Nord"	25.000,00 €	15.886,13 €
4. Installation einer Schnellladestation	45.000,00 €	1.505,35 €
5. Erschließung DHP mit Straßenbeleuchtung	120.000,00 €	0,00 €
6. Grunderwerb allgemein (u. a. Ankauf für NBG)	109.000,00 €	0,00 €
7. Feldwirtschaftswege/Flurbereinigung	10.000,00 €	0,00 €
8. Straßenbeleuchtung allgemein	15.000,00 €	0,00 €
9. Gemeindestraßen allgemein	10.000,00 €	0,00 €
10. Heimat- und Kulturpflege (Beachvolleyballplatz, Bänke)	30.000,00 €	0,00 €
11. Zuwendungen an Vereine	2.500,00 €	3.000,00 €
12. Bauhof (Fahrzeug)	11.000,00 €	0,00 €
13. Bauhof (Betriebsausstattung)	4.000,00 €	1.350,00 €
14. KiTa Villa Kunterbunt (Geschosstrennung UG, Küche)	10.000,00 €	0,00 €
15. KiTa Villa Kunterbunt (Betriebsausstattung)	3.000,00 €	0,00 €
16. Bürgerhaus Hütschenhausen (Audioanlage)	5.000,00 €	0,00 €
17. Bürgerhaus Hütschenhausen (Betriebsausstattung)	2.000,00 €	0,00 €
18. Mehrzweckhalle Spesbach (Betriebsausstattung)	1.000,00 €	0,00 €
19. Sporthalle Hütschenhausen (Betriebsausstattung)	2.000,00 €	0,00 €
20. DGH Katzenbach (Betriebsausstattung)	2.000,00 €	0,00 €
21. Leader Maßnahmen	5.000,00 €	0,00 €
22. NBG "Krämel" Eckgrundstücksregelung (der gemeindlichen Grundstücke)	0,00 €	-41.326,50 €
	<b>501.500,00 €</b>	<b>21.468,66 €</b>

Der geplante Ansatz für Auszahlungen aus Investitionstätigkeit beträgt 501.500 €. Wie aus der vorstehenden Übersicht ersichtlich ist, wurden bis zum Berichtstag rd. 21.500 € verausgabt.

Der Kostenanteil der Investitionskosten der Straßenentwässerung (Inliner Verfahren) wurde im Ansatz mit 80.000 € veranschlagt. Hier ist die Endabrechnung des Kanalwerks bereits erfolgt und beträgt rd. 41.000 €, was sehr erfreulich ist, da der Planansatz somit deutlich unterschritten wurde.

Der Ansatz für den Grunderwerb allgemein, u. a. auch für den Ankauf für ein Neubaugebiet, liegt in der Planung bei 109.000 €. Hier ist bis zum Berichtstag noch kein Geld geflossen, begründet dadurch, dass noch kein endgültiger Standort für ein zukünftiges Neubaugebiet gefunden wurde. Es ist davon auszugehen, dass sich die Maßnahme zeitlich verschieben wird.

Eine weitere größere Position ist der Endausbau des Dienstleistungs- und Handwerkerparks im Ortsteil Katzenbach. Die Maßnahme wurde für das Haushaltsjahr 2020 mit 120.000 € veranschlagt, bis dato ist noch keine Zahlung getätigt worden.

**Übersicht über die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit:**

	Ansatz 2020	Stand 01.09.2020
1. Einzahlungen aus Investitionszuwendungen (und Spenden)	62.000,00 €	4.643,00 €
2. Einzahlungen aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten	50.000,00 €	6.792,52 €
3. Sonstige Investitionseinzahlungen (Grundstücksverkauf NBG "Krämel")	195.000,00 €	0,00 €
	<b>307.000,00 €</b>	<b>11.436,52 €</b>

Die Einzahlungen aus Investitionstätigkeit sind mit 307.000 € veranschlagt; hiervon sind bis zum 01.09.2020 rd. 11.500 € eingewiesen.

Die Einzahlungen aus Investitionszuwendungen sind mit 62.000 € im Ansatz eingeplant.

Wesentlicher Posten hier ist die Zuwendung des Kl. 3.0-Programms für die Errichtung und Installation der Schnelladesäule im Ortsteil Hütschenhausen i. H. v. 36.000 €. Mit der Einzahlung kann voraussichtlich im 4. Quartal gerechnet werden.

Die bisher verbuchten Einzahlungen aus Investitionszuwendungen i. H. v. rd. 4.500 € betreffen die eingegangenen Spenden von Vereinen für die Audioanlage im Bürgerhaus Hütschenhausen.

Für Beiträge und ähnliche Entgelte wurden Einzahlungen i. H. v. 50.000 € veranschlagt.

Diese betreffen die Anlieger-Erschließungsbeiträge für den Dienstleistungs- und Handwerkerpark im Ortsteil Katzenbach. Für diese Maßnahme wurden noch keine Einnahmen verbucht.

Hier wurden lediglich Einnahmen aus Einzahlungen für Grabnutzungsentgelte i. H. v. rd. 7.000 € verbucht.

Durch den Verkauf von Bauplätzen im NBG "Krämel" wurden Investitionseinzahlungen in Höhe von 195.000 € veranschlagt. Bis zum Berichtstag ist hier noch keine Einzahlung erfolgt.

<b>Grundzahlen / Kennzahlen:</b>	<b>Ansatz 2020</b>	<b>01.09.2020</b>
<b>11430: Bauhof</b>		
Personal- und Sachkosten	204.802 €	117.694 €
gesetzliche Arbeitstage	254	168
Personal- und Sachkosten pro Arbeitstag	806 €	701 €
<b>36500: Kindergarten</b>		
Kindergartenkinder	71	56
Anzahl der Gruppen	4	4

## Prognose/Ausblick

Der **Kassenstand** der Ortsgemeinde Hütschenhausen betrug zum 01.09.2020

**1.067.654,05 €**

Die vorgelegte Haushaltssatzung der Ortsgemeinde Hütschenhausen wurde mit Schreiben vom  
von der Kommunalaufsicht genehmigt.

29. Juli 2020

Die Ortsgemeinde Hütschenhausen ist nach wie vor sehr bemüht den Fehlbetrag im Haushalt zu reduzieren, die Einnahmen nach Möglichkeit zu erhöhen und Einsparungen bei den Aufwendungen in vertretbarem Maß umzusetzen.

Notwendige Unterhaltungsmaßnahmen müssen ausgeführt werden, um eine Schädigung von Bausubstanz bzw. am Infrastrukturvermögen zu vermeiden, welche weitaus höhere Instandhaltungskosten nach sich ziehen würde.

Dennoch werden die Fehlbeträge weiterhin den Haushalt der Ortsgemeinde belasten, da bedingt durch das hohe Anlagevermögen der Ortsgemeinde (Straßen, Gebäude, Betriebsausstattung) eine entsprechend hohe Abschreibung des Anlagevermögens den Haushalt belastet und entsprechend hohe Erträge zum Ausgleich durch die Ortsgemeinde nicht zu erzielen sind.

Insgesamt ist die Haushaltswirtschaft der Ortsgemeinde Hütschenhausen durch Umsicht und Wirtschaftlichkeit geprägt. Aufgrund der sehr eingeschränkten Möglichkeit der Gemeinden, zusätzliche Erträge zu erzielen, werden auch die Haushalte der Folgejahre mit Fehlbeträgen belastet sein; es sei denn die Einnahmen aus Einkommensteueranteilen, Schlüsselzuweisungen etc., die durch das Land an die Gemeinden weitergeleitet werden, würden spürbar ansteigen.

Nach derzeitigem Stand kann davon ausgegangen werden, dass die Ergebnisrechnung und die laufende Finanzrechnung aufgrund von zeitlichen Verzögerungen eingeplanter Unterhaltungsmaßnahmen voraussichtlich besser als geplant ausfallen werden.

Bei den investiven Auszahlungen kann ebenfalls damit gerechnet werden, dass sie geringer als geplant ausfallen, da die Ansätze aufgrund von zeitlichen Verschiebungen in diesem Jahr voraussichtlich nicht in vollem Umfang ausgeschöpft werden.

Erstellt im September 2020

Finanzabteilung

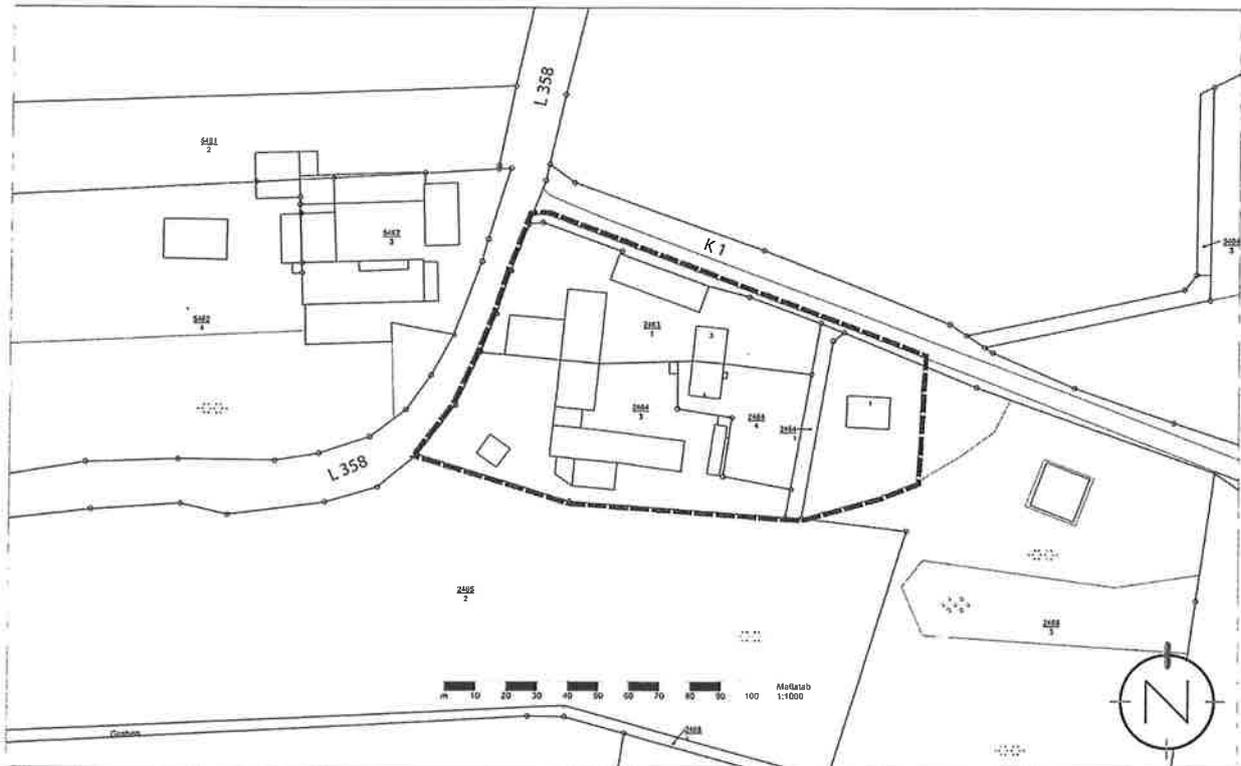
i. A.



Laura Herp

## LAGEPLAN, OHNE MASSSTAB

Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB „Elschbacher Hof“, in der Ortsgemeinde Hütschenhausen, Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach



Quelle: Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach, Stand: 09.09.2020; Bearbeitung: Kernplan



# Elschbacher Hof

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

●  
● **ENTWURF**  
●

16.09.2020, Entwurf



# Elschbacher Hof

## Im Auftrag:



Ortsgemeinde Hütschenhausen  
Am Neuen Markt 6  
66877 Ramstein-Miesenbach

## IMPRESSUM

Stand: 16.09.2020, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Projektbearbeitung:

Christopher Jung, M.Sc. Umweltplanung und Recht

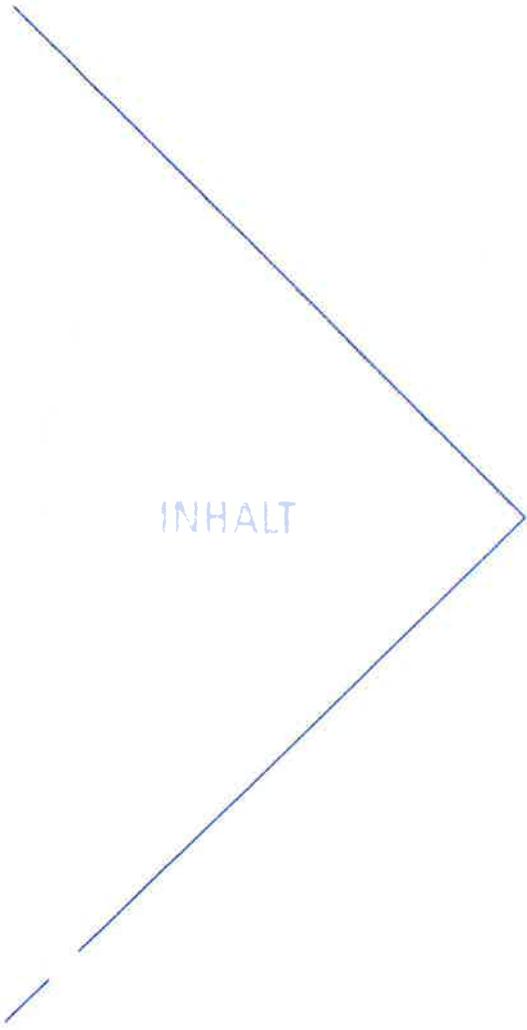
## Hinweis:

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](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

KERN  
PLAN



INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
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 m<sup>2</sup>. 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-Miesebach) 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 Privilegierungsstatbestände 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 m<sup>2</sup> 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. Westlich besteht zudem ca. 6,5 km entfernt eine Anbindung zur Bundesautobahn A 62 (AS 9 „Hütschenhausen“).

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)

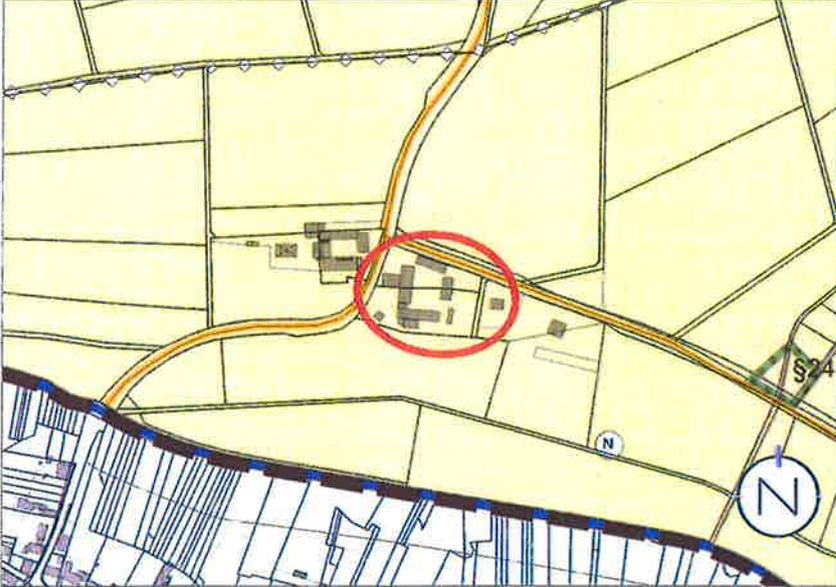
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan LEP IV, Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz (inkl. der rechtsverbindlichen Teilfortschreibungen)</b>	
Zentralörtliche Funktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine zentralörtliche Funktion</li> <li>Lage im Mittelbereich der kooperierenden Mittelzentren Ramstein-Miesenbach und Landstuhl</li> </ul>
Vorrang-, Vorbehaltsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Regionaler Grünzug angrenzend (Z 19)</li> <li>Vorranggebiet für Landwirtschaft in unmittelbarer Umgebung (Z 28)</li> <li>Vorbehaltsgebiet für die Sicherung des Grundwassers südlich (G 37)</li> <li>Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz südlich (G 39)</li> <li>Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>Darstellung als Siedlungsfläche Wohnen</li> <li>Nachrichtlich übernommener landesweiter Biotopverbund südlich angrenzend</li> <li>Keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offenlandbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp)</li> <li>Kernfläche/Kernzone Biotopverbund südlich angrenzend</li> <li>Verbindungsfläche Gewässer (Biotopverbund) südlich in näherer Umgebung</li> <li>Keine weiteren speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> <li>Keine Restriktionen für das Vorhaben; Auswirkungen sind nicht zu erwarten</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>FFH-Lebensraumtyp „Westlicher Moorniederungen“ südlich unmittelbar angrenzend</li> </ul>
Regionalpark / Naturpark	Nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage in Gentechnikfreiem Gebiet gemäß § 19 LNatSchG</li> <li>Naturschutzgebiet „Glanniederung bei Elschbach“ südlich unmittelbar angrenzend</li> <li>Landschaftsschutzgebiet „Landstuhler Bruch - Oberes Glantal“ südlich unmittelbar angrenzend</li> <li>Naturschutzgebiet „Heimerbrühl“ nördlich in etwa 600 m Entfernung</li> </ul>
Kulturdenkmäler nach § 8 DSCHG Rheinland-Pfalz	Nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abruf, 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.</li> <li>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 (Feuch- und Nassbrachen, Seggenrieder, Röhrichte, Bruchwälder) registriert.</li> <li>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“.</li> <li>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</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
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.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 BNatSchG)</b>	
<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"> <li>• Der ca. 1,1 ha große Geltungsbereich umfasst das hufeisenförmig angelegte und durch ein Doppelwohnhaus komplettierte Hofgut östlich der L 358</li> <li>• Die Anlage ist teilweise durch eine alte Steinmauer eingefriedet, östlich angrenzend befindet sich ein weiteres freistehendes Wohnhaus</li> <li>• 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</li> <li>• Am südöstlichen Rand befindet sich ein weiteres 1-geschossiges Gebäude mit Wellbedachung (Melkerhaus)</li> <li>• 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</li> <li>• 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 Höhleninitialie ausgebildet haben</li> <li>• 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</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage unmittelbar neben der mäßig stark befahrenen Kreisstraße K1 und der L358</li> <li>• Innerhalb der Anlage zwar hoher Versiegelungsanteil, die Kopfsteinpflaster erlauben jedoch durchaus eine ausgeprägte Fugen- und Ritzenvegetation</li> </ul> <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerhalb des Planungsbereiches ist mit einem Vorkommen insbesondere der charakteristischen Arten kleinbäuerlicher oder dörflich geprägter Strukturen zu rechnen</li> <li>• 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</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Die Gehölzstrukturen und die freistehenden, z.T. sehr alten Einzelbäume bieten Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter und mit einzelnen Stammhöhlen in begrenztem Umfang auch für Höhlenbrüter</li> <li>• 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</li> <li>• Ansonsten ist die Fläche als Jagdraum in einer dem dörflichen Siedlungsraum zumindest gleichwertigen Qualität zu werten</li> <li>• 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</li> <li>• Die freistehenden Natursteinmauern und das Mauerwerk der Gebäude bieten mit ihrem unverfugten Lückensystem eine Vielzahl an weiteren Versteck- und Überwinterungsstrukturen, insbesondere für die Mauereidechse</li> <li>• 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</li> <li>• Es besteht grundsätzlich ein gutes Blütenangebot für Insekten, auch in den teilweise angelegten Blütenrabatten, „Bauerngärten“ und Topfpflanzen</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Gleiches gilt für die auf dem Gelände vorkommenden Gehölzfreibrüter und Höhlenbrüter</li> <li>• 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</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Mit einem Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> <li>• Nur so ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens möglich</li> </ul> <p>Artenschutz- und umwelthaftungsrechtlich begründete Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Hierzu zählen Gebäudebrüter, an und in den Gebäuden quartiernehmende Fledermäuse sowie die auf den Freiflächen möglicherweise vorkommenden Reptilien (v.a. Mauereidechse)</li> <li>• 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. Expositions Bretter/-matten für Reptilien) durchzuführen</li> <li>• Der Untersuchungsbedarf ist im Vorfeld mit der UNB abzustimmen</li> <li>• Je nach Umfang der legitimierten Baumaßnahmen ist auch die FFH-Verträglichkeit der Planung für das benachbarte NATURA 2000- Gebiet „Westlicher Moorniederung“ zu beurteilen, insbesondere in Bezug auf mögliche indirekte Wirkungen auf das Gebiet und deren Arten, z.B. durch Lärm oder sonstige Störungen</li> </ul>

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

# 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.

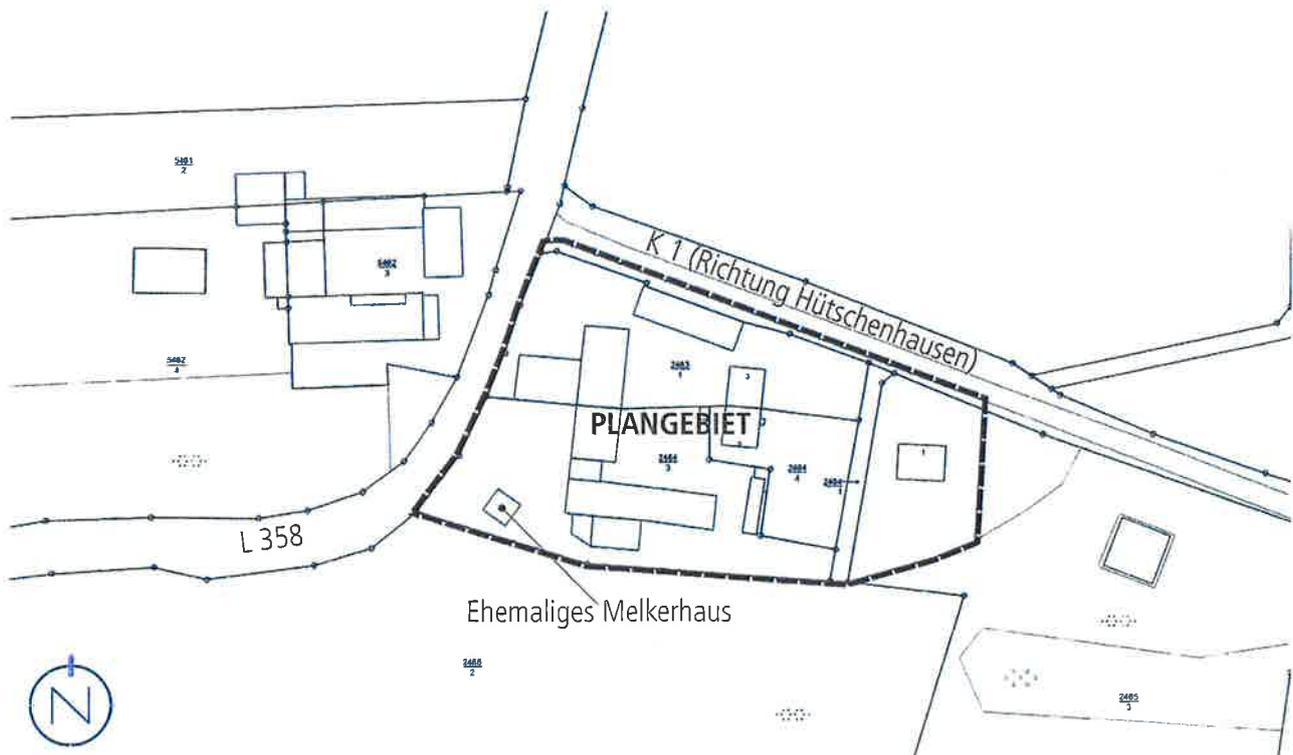
Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 und 2 BauGB bezieht sich die Satzung dabei explizit auf bauliche Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Hiervon abweichende Zweckbestimmungen werden grundsätzlich nicht erfasst.

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 Geltungsbereiches 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 „Westricher 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 innergebietsmäßig 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.