

**Stadt Ober-Ramstadt
Stadtteil Rohrbach**

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Sportgelände Rohrbach“

Begründung zum Entwurf

Dezember 2022

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M. Sc. Stadt- und Regionalplanung Weiliang Zhou

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

*OFFENLAGE VOM
10.03.2023 - 21.04.2023*

Frank

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Ziel der Satzung	5
2.	Bisheriges Verfahren	5
3.	Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung	5
4.	Wirkungen und Verfahren der Außenbereichssatzung	6
5.	Rechtsgrundlagen	7
6.	Lage des Satzungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
7.	Planungsrechtliche Situation / Schutzausweisungen	8
7.1	Regionalplan Südhessen.....	8
7.2	Flächennutzungsplan	8
7.3	Bebauungsplan	9
7.4	Schutzgebietsausweisungen	9
8.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	10
9.	Nutzungs- und Grünkonzept	10
10.	Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .	11
11.	Allgemeiner Klimaschutz	11
12.	Belange der Wasserwirtschaft	11
12.1	Wasserversorgung /Löschwasser.....	11
12.2	Abwasserbeseitigung	11
12.3	Versickerung von Niederschlagswasser	11
12.4	Bodenversiegelung.....	12
13.	Altlasten	12
14.	Immissionsschutz	12
15.	Begründung der Außenbereichssatzung	12
15.1	Zulässigkeit von Vorhaben – städtebauliche Ordnung	12
15.2	Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
15.3	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
15.4	Oberflächenbefestigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	13
16.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung als Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren	13

1. Planungsanlass und Ziel der Satzung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und umfasst insbesondere eine allgemein zugängliche Gaststätte, die ursprünglich als Vereinsheim genehmigt wurde. Im Außenbereich sind laut Schreiben der Bauaufsicht vom 06.03.2013 jedoch nur reine Vereinsgaststätten (nicht für jeden zugänglich) zulässig.

Da außer der Gaststätte noch weitere baugenehmigungspflichtige Anlagen auf dem Grundstück (insbesondere Hartplatz, östlich des Rasenplatzes, ein Nebengebäude mit Grillanlage südlich des Spielplatzes, ein Ballfangzaun an der nördlichen Grenze, diverse Werbeanlagen, erweiterte Überdachungen) vorhanden sind, ist die Aufstellung Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB notwendig.

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf dem Grundstück „Sportgelände Rohrbach“ die vorhandenen Nutzungen gesichert werden und insbesondere eine allgemein zugängliche Gaststätte mit Außenbereich geschaffen werden.

Da das Satzungsgebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist, sind Bauvorhaben nur zulässig, wenn sie auf Grundlage von § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert sind, d. h. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Da die vorhandene Nutzung auf dem Grundstück nicht privilegiert ist und auch zukünftig das Führen einer Gaststätte mit Außenbereich ermöglichen werden soll, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB notwendig.

Durch den Erlass einer Außenbereichssatzung können Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

2. Bisheriges Verfahren

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2022 wurde die Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Sportgelände Rohrbach“ im Stadtteil Rohrbach gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

3. Anwendungsvoraussetzungen einer Außenbereichssatzung

Es wird zwischen dem räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB und dem Erfordernis der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie weiteren Voraussetzungen § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB unterschieden.

Räumlicher und sachlicher Anwendungsbereich (§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB)

§ 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass die Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, erlassen wird. Des Weiteren kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Tatsache einer bereits vorhandenen Bebauung sowie nicht privilegierten Nutzungen im Satzungsgebiet, führt dazu, dass der baurechtlich zu beurteilende Außenbereich schon jetzt seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben, nicht mehr erfüllen kann. Das Satzungsgebiet stellt faktisch ein bebautes Gebiet im Außenbereich dar, das nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, sondern durch eine jahrzehntelang bestehende Vereinsgaststätte geprägt ist. Dadurch kann aus städtebaulicher Sicht von einer Bebauung von einigem Gewicht ausgegangen werden.

5. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2022 (GVBl. S. 318)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1309)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1371)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 1328, 4147)

6. Lage des Satzungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet liegt im Südosten von Rohrbach. Die Fläche des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung beträgt ca. 2,08 ha und umfasst in der Gemarkung Rohrbach, Flur 8, die Nummer 2/7.

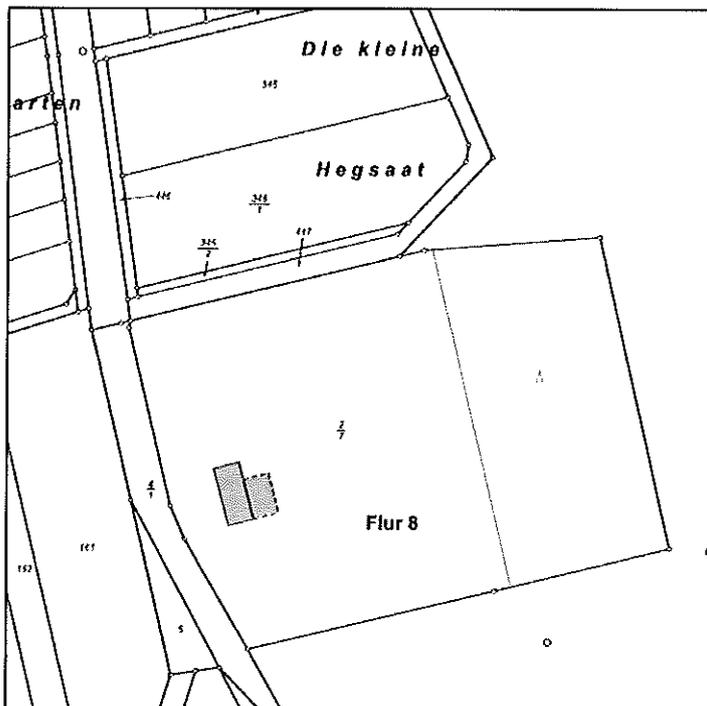


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (Quelle: Amt für Bodenmanagement Heppenheim, o. M)

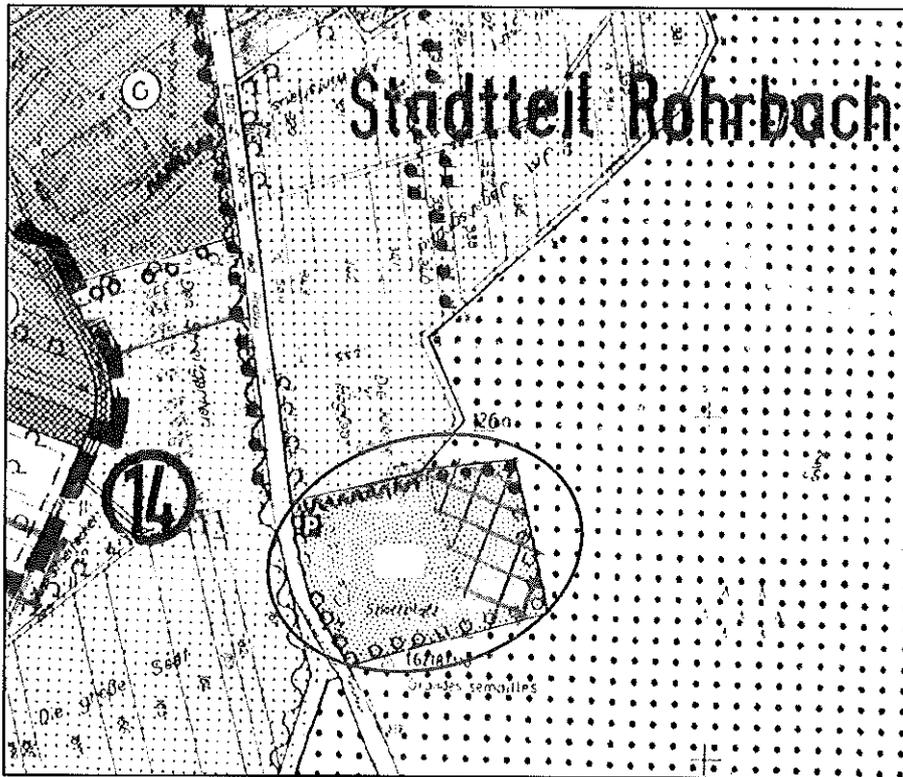


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ergänzung und 3. Änderung, Ober-Ramstadt, 1987 (ohne Maßstab)

7.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Satzungsgebietes besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

7.4 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet „WSG Brunnen Walmersberg (432-145)“ mit der Schutzzone III befindet sich 500 m westlich vom Satzungsgebiet.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Natura 2000-Gebiet

Das Satzungsgebiet grenzt im Osten und Süden an das FFH-Gebiet „Buchenwälder des Vorderen Odenwaldes (6218-302)“.



Abb. 4: FFH-Schutzgebiet (Quelle: Natureg Viewer)

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt wie bisher über die Straße „Außerhalb“ und die Landstraße L3106 „Rodauer Straße“.

Die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet sollen erhalten bleiben.

10. Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Umnutzung einer bereits bebauten Fläche. Durch die Umnutzung des Geländes wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich finden durch die vorliegende Planung nicht statt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sind in der Satzung Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Begrünung getroffen.

11. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich.

12. Belange der Wasserwirtschaft

12.1 Wasserversorgung /Löschwasser

Es ist davon auszugehen, dass für die bestehende Nutzung die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) sichergestellt ist.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser für das gesamte Vorhaben durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

12.2 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen öffentlichen Kanalanschluss.

12.3 Versickerung von Niederschlagswasser

In der Satzung werden Regelungen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen. Diese Versickerung gilt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt.

15.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ober-Ramstadt nachzuweisenden Stellplätze für das erweiterte Gaststätte werden unmittelbar am Vereinshaus untergebracht. Die übrigen Stellplätze können wie bisher in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche im Norden des Grundstücks nachgewiesen werden.

Um die Versiegelung zu begrenzen sind Nebenanlagen nur in der mit „N“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

15.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Grünstrukturen innerhalb des Grundstücks sind zu sichern und vorhandene heimische Gehölzbestände zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Art nachzupflanzen.

15.4 Oberflächenbefestigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und zum unerwünscht schnellen Abfluss des Niederschlagswassers.

Daher sind Grundstücksflächen mit geringer Nutzungsintensität (z. B. Stellplätze, Wege), soweit wasserwirtschaftliche Belange i.S.v. § 55 Abs. 2 WHG nicht entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen anzulegen.

Die Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen auf befestigten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Wasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

16. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung als Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

Da der Eingriff bei der Außenbereichssatzung nicht bereits durch die Satzung (wie beim Bebauungsplan), sondern erst mit dem Baugenehmigungsverfahren erfolgt, ist in diesem der naturschutzrechtliche Ausgleich abschließend zu behandeln.

Da die naturschutzfachliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung keine Anwendung findet, muss die Eingriffsregelung für jedes Einzelbauvorhaben, das im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entstehen soll, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Auch die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) und der EU-Normen zum Artenschutz sind erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Außenbereich stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Die Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB.

Da die Eingriffs-Ausgleich-Regelung bei Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht anzuwenden ist, ist der naturschutzrechtliche Ausgleich erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu behandeln und ein Ausgleich durchzuführen.