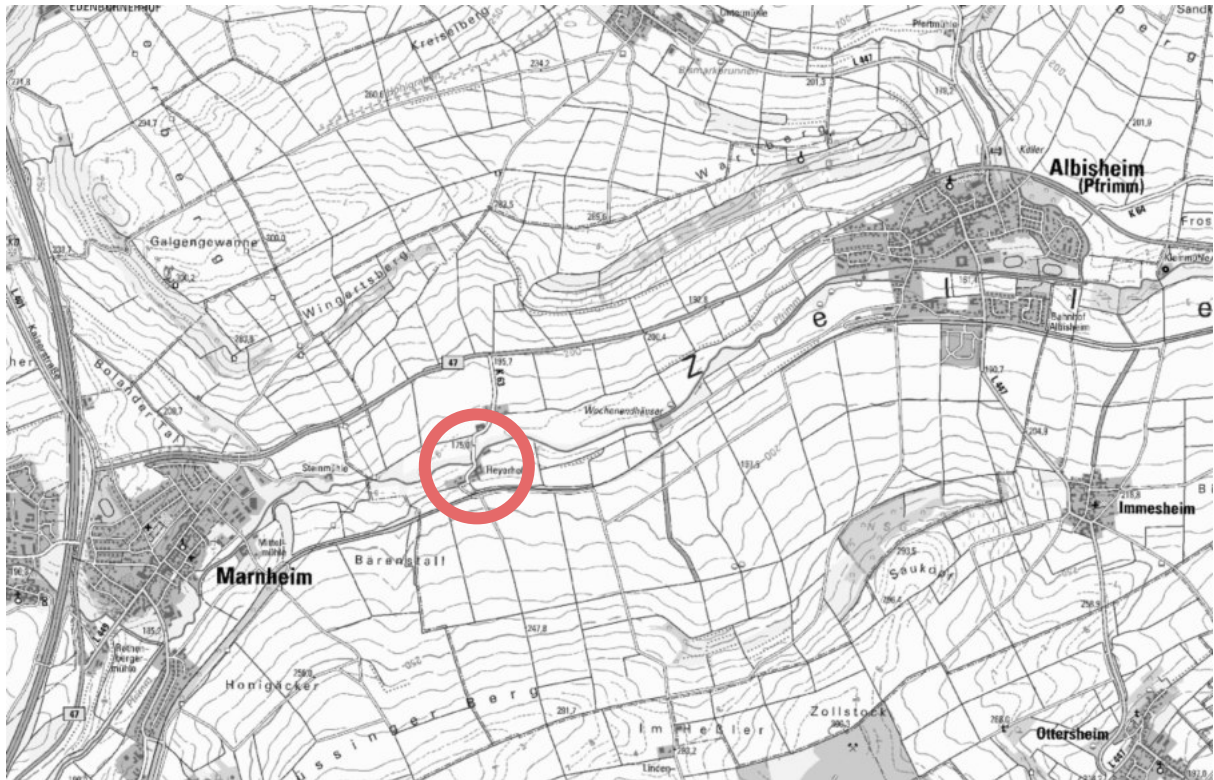


Ortsgemeinde Albisheim (Pfrimm)

Klarstellungs- satzung „Heyerhof“

ORTSGEMEINDE ALBISHEIM



Quelle: LANIS (Landschaftsinformationssystem RLP), Oktober 2013.

KLARSTELLUNGSATZUNG

§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 02. Oktober 2013



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

MittelstraÙe 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 87
kontakt@stadtplanungfischer.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1	Ausgangssituation	1
2	Anlass und Ziel der Satzung	1
3	Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	2
4	Begründung zur Klarstellungssatzung	2
5	Verfahren zur Klarstellungssatzung.....	4



1 Ausgangssituation

Der Aussiedlerhof Heyerhof ist Teil der Ortsgemeinde Albisheim und liegt westlich der Ortslage an der Grenze zur Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden zwischen Albisheim und Marnheim. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Aussiedlerhof der sich im Außenbereich zwischen Pfrimm und Bahnlinie angesiedelt hat. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 63, welche von der L 47 in Richtung Süden abzweigt.

Die landwirtschaftliche Prägung und Nutzung hat nach wie vor Bestand, jedoch sind im Laufe der Zeit neue Nutzungen hinzugekommen. Neben der Landwirtschaft wird der Aussiedlerhof auch für Gewerbe und Ferienwohnungen genutzt. Ergänzend zur Freizeit- und Feriennutzung, fügen sich ein Reitplatz sowie entsprechende Stallungen in den Nutzungskomplex ein.

Die Baustruktur setzt sich aus einem für Landwirtschaft typischen Gebäudekomplex zusammen. Prägend ist die klassische Hofbauweise mit Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude und Scheunen. Die Versiegelung ist trotz Außenbereichslage, bezogen auf die einzelnen Grundstücke, relativ hoch. Insgesamt kann der Ortsteil als Dorfgebiet charakterisiert werden.

2 Anlass und Ziel der Satzung

Der Heyerhof stellt sich nicht als klassischer singulärer Aussiedlerhof im Außenbereich dar. Durch die Anzahl der Gebäude, die unterschiedlichen Nutzungen sowie aufgrund der Erschließung durch die Kreisstraße, handelt es sich vielmehr um einen eingeständigen Ortsteil. Die Sicherung des baulichen Bestands und damit auch der städtebaulichen Ordnung gewinnt dadurch sehr an Bedeutung.

Die Grundvoraussetzung hierfür ist die Sicherung und Weiterentwicklung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Absicherung notwendiger kleinräumiger baulicher und nutzungsbezogener Anpassungen. Insbesondere unter der Annahme des Rückgangs der landwirtschaftlichen Nutzung, werden diese Anpassungen und Umnutzungen notwendig werden, um einen Verfall des Gebäudebestandes zu vermeiden.

Der Aussiedlerhof als im Zusammenhang bebauter Ortsteil liegt im geographischen Sinne im Außenbereich der Gemeinde Albisheim. Dies kann in der Genehmigungspraxis zu falschen planungsrechtlichen Einschätzungen führen, welche einer städtebaulichen Ordnung entgegenstehen können. Das Ziel der Gemeinde ist daher, mit Hilfe eine „Klarstellungssatzung“ die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzulegen und damit den planungsrechtlichen Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu definieren.

Der Gemeinde steht im Interesse der Klärung von Zweifelsfragen bezüglich der Abgrenzung des Innenbereichs ein Beurteilungsspielraum zu. Die Entscheidung über Innen- und Außen-

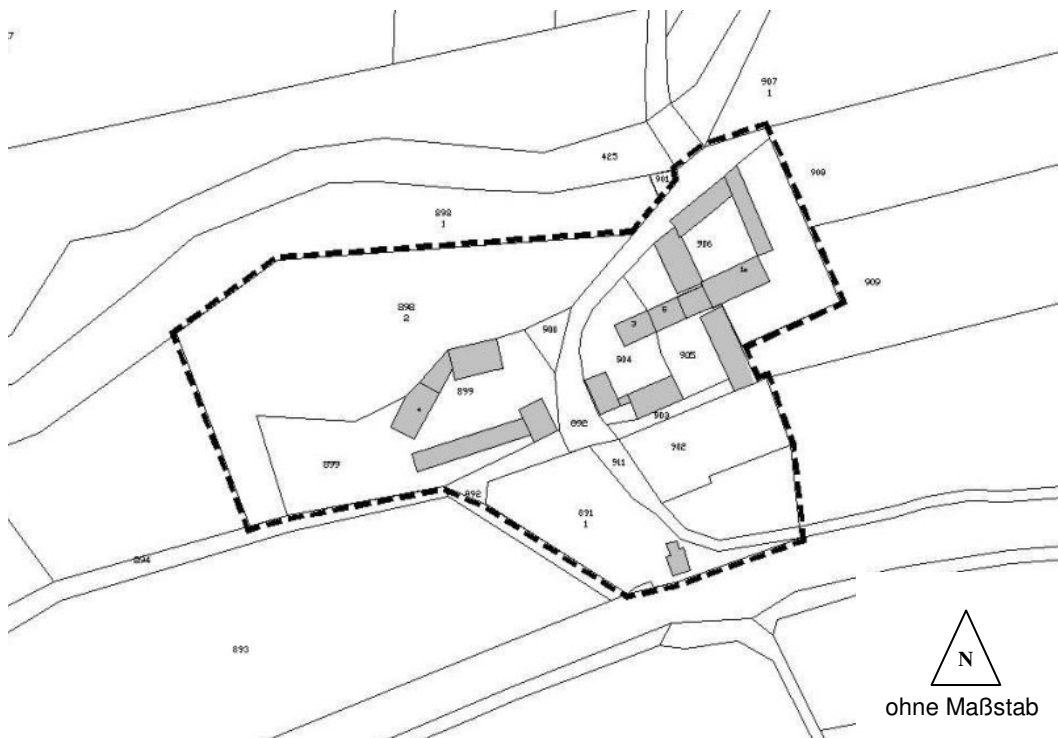


bereich wird mittels Satzungsentscheidung von der Gemeinde vorweggenommen und der zuständigen Baurechtsbehörde entzogen.

3 Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha und schließt die Flurstücke 891/1, 892, 899, 900, 902-906 und 911 vollständig sowie die Flurstücke 898/2 und 910 teilweise ein.

Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich



Quelle: Eigene Darstellung, Oktober 2013.

4 Begründung zur Klarstellungssatzung

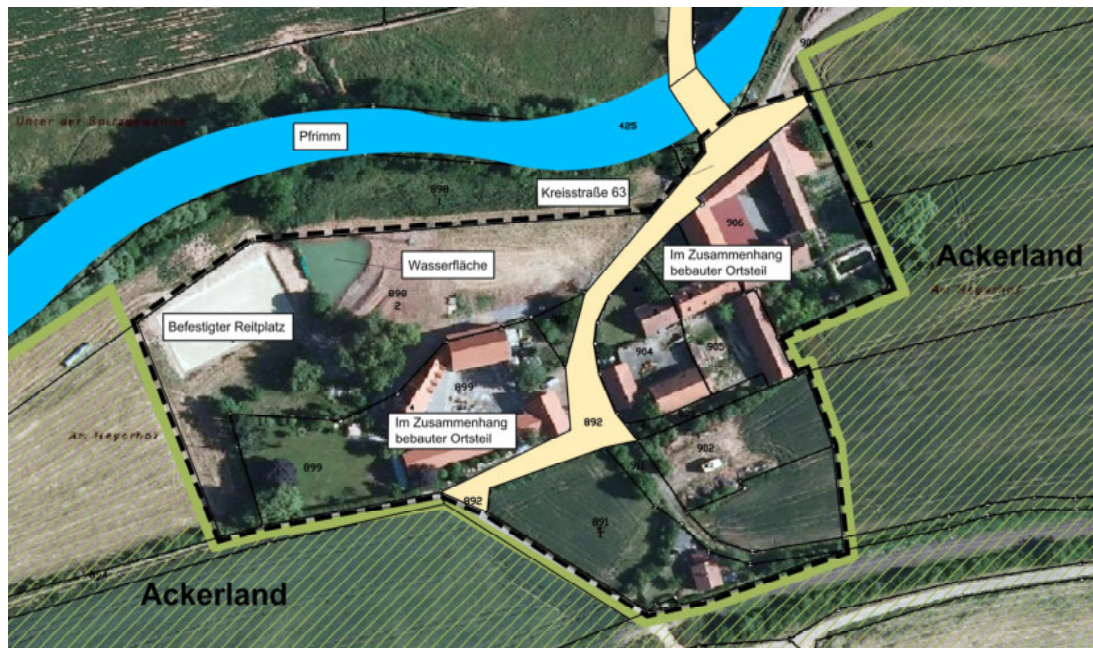
Die Satzung ist hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlichen Innenbereich gebunden. Mit der sogenannten Klarstellungssatzung können die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden. Voraussetzung ist somit ein Ortsteil, dessen Grenzen sich aus dem Bebauungszusammenhang ergeben.

Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein „gewisses Gewicht“ besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Ob ein Bebauungskomplex ein „gewisses Gewicht“ besitzt, lässt sich nicht allgemein und pauschal beantworten und ist nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Gebiet der jeweiligen Gemeinde zu beurteilen. Ein rein quantitativer Vergleich gilt als unangemessen; vielmehr ist der Gegenvergleich mit einer unerwünschten



Splittersiedlung durchzuführen. Eine organische Struktur liegt i.d.R. vor, wenn eine Splittersiedlung ausgeschlossen werden kann.

Abb. 2: Erläuterungskarte Heyerhof Albisheim



Quelle: Eigene Darstellung, Oktober 2013.

Der Bebauungskomplex des Heyerhofs besitzt, mit rund 12-14 Einzelgebäuden, die in einer klassischen landwirtschaftlichen Hofbauweise zueinander angeordnet sind, im siedlungsstrukturellen Vergleich durchaus ein „gewisses Gewicht“. Durch die Vielzahl sehr kleiner Ortsgemeinden und Aussiedlergemeinschaften, ist das Umland entsprechend kleinteilig gegliedert und ländlich bzw. landwirtschaftlich geprägt. Darüber hinaus weist der Heyerhof eine organische Siedlungsstruktur auf, denn die vorhandenen Gebäude dienen zum Großteil dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen und bilden in ihrer Anordnung ein funktionsfähiges System. Ferner sind die Gebäude durch eine Kreisstraße erschlossen. Ein Planerfordernis im Sinne § 1 Abs. 3 BauGB ist nicht gegeben. Eine unerwünschte Zersiedlung durch bauliche Veränderungen oder Ergänzungen ist nicht anzunehmen.

Der Bebauungszusammenhang ist gegeben, wenn der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt wird. Dabei gehören zur Bebauung grundsätzlich nur bauliche Anlagen, die optisch wahrnehmbar sind und den Gebietscharakter mitprägen. Aufgrund des zuvor beschriebenen Gewichts der Bebauung und des bestehenden funktionalen Systems, kann für den Heyerhof ein Bebauungszusammenhang angenommen werden.

Der Heyerhof kann folglich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil angesehen werden. Sämtliche Anforderungen an eine Klarstellungssatzung werden erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung, sind Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Ergänzende Festsetzungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.



5 Verfahren zur Klarstellungssatzung

Als kommunale Satzung bedarf auch die Klarstellungssatzung nach den Vorschriften des Kommunalrechts eines Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt in entsprechender Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB. Danach ist der Beschluss über die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Die Satzung ist zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Eine Klarstellungssatzung bedarf nicht der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Darüber hinaus ist eine solche Satzung nicht an die übliche Rechtsaufsicht gebunden. Ein Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren ist demnach nicht notwendig.

