



Gemeinde Haundorf

Landkreis
Weißenburg-Gunzenhausen

Außenbereichssatzung

Ortsteil Unterhöhberg

nach § 35 Abs. 6 BauGB



ENTWURF / Stand: 06.10.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Außenbereichssatzung Ortsteil Unterhöhberg

Stand 06.10.2025

Die Gemeinde Haundorf erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000, der Bestandteil der Satzung ist.

Die Satzung umfasst den Ortsteil Unterhöhberg und hat eine Gesamtfläche von ca. 14.840 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs nach § 1 sind Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig. Die Satzung bestimmt, dass zu Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 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

§ 3 Festsetzungen

Die geplanten baulichen Anlagen sind Bauvorhabenbezogen zu genehmigen.

Bei Einreichung eines Bauantrages ist der Nachweis über die Ausgleichsflächenbilanzierung zu führen und der Erwerb von entsprechenden Ökopunkten nachzuweisen.

§ 4 Erschließung

Die Erschließung ist über eine Anbindung an die bestehende Ortsdurchfahrt, Flurnummer 1121 der Gemarkung Haundorf gesichert.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Haundorf, den __. __. 2025



.....
Christian Beyerlein
Erster Bürgermeister

Begründung

1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat Haundorf hat beschlossen, eine Außenbereichssatzung für den Ortsteil Unterhöhberg aufzustellen.

Ziel der Satzung ist es, die bereits seit langem hier bestehenden Wohnnutzungen baurechtlich zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen.

Sämtliche Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß dem kommunalen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist eine weitere Wohnnutzungsplanung am Standort planungsrechtlich nicht möglich.

Für Teile des Planbereichs wurde jedoch eine Umnutzung bestehender Nebengebäude zum Zwecke der Wohnnutzung beantragt. Anlass der Planung ist der Wunsch ortsansässiger Familien ein Einfamilienwohnhaus zu errichten.

Gemeinden können im bauplanungsrechtlichen Außenbereich unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen die Errichtung vor allem von Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde Haundorf ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen könnten.

Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben „begünstigt“ sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Die Satzung ändert jedoch nichts an der Außenbereichslage.

Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald (hier: Landwirtschaft) oder würden die „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ befürchten lassen (Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 6 BauGB).

Durch die Satzung wird im Wesentlichen bestehende Bebauung erfasst, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf Satzungsebene ist nicht erforderlich.

Abhängig von der Art des beantragten Vorhabens wird möglicherweise im Zuge der Baugenehmigung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Entsprechend dem vereinfachten Verfahren wird für diese Satzung ein Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Außenbereichssatzung die planungsrechtliche Besonderheit schafft, dass die abweichende Darstellung im FNP geplanten Wohnbauvorhaben nicht entgegenstehen kann.

2.2 Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist, bezogen auf den Schutz des Außenbereichs, an enge Voraussetzungen geknüpft. Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass es sich um ein bebautes Gebiet handelt, welches nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Grenzen der Satzung werden durch den bebauten Bereich bestimmt.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Geltungsbereich wird für Wohnzwecke, landwirtschaftliche Betriebe und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe genutzt.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Satzung in ihren räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift. Es werden keine eindeutig dem unbebauten Außenbereich zuzurechnende Grundstücke in die Satzung aufgenommen.

Die Außenbereichssatzung „Unterhöhberg“ begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von EU- Vogelschutzgebieten nicht zu befürchten.

Damit entspricht die Außenbereichssatzung „Unterhöhberg“ insgesamt den gesetzlichen Vorgaben.

3. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Gemeinde Haundorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen, am nördlichen Rand des Fränkischen Seenlandes.

Der Ortsteil Unterhöhberg liegt nordwestlich von Haundorf, umgeben von Wäldern.

Die Satzung umfasst den gesamten Ortsteil Unterhöhberg und hat eine Flächengröße von ca. 14.840 m². Für den räumlichen Geltungsbereich ist die in der Satzung zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung maßgebend.

Erschlossen ist das Gebiet über die bestehende Ortsdurchfahrt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 05.05.2025

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich M 1:1000

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Haundorf hat in seiner Sitzung am __.__.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Unterhöhberg“ (§ 35 Abs. 6 BauGB) beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat während der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 stattgefunden.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Haundorf hat mit Beschluss vom __.__.2025 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Satzung mit Begründung wurde am __.__.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Haundorf, den __.__.2025



.....
Christian Beyerlein
Erster Bürgermeister