

# ST. JÜRGEN

## Bedeutung einer Außenbereichssatzung



### Grundlegendes / Ziele

- Neuerrichtung / Änderung / Nutzungsänderung von Gebäuden zu Wohnzwecken
- Kann die Zulässigkeit von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, beinhalten
- Schutz vor Zersiedelung des Außenbereiches

### Voraussetzungen

- Bebauter Bereich
- nicht landwirtschaftlich geprägt
- Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden
- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Fauna-Flora-Habitate und Vogelschutzgebiete)
- Keine Zulassung von UVP-pflichtigen oder vorprüfungspflichtigen Vorhaben

### Allgemeines

- Jedes Vorhaben wird durch Baugenehmigung geprüft.
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben (Lärm und Geruch)
- Bestehende Landwirtschaftliche Betriebe dürfen in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden

### Was bedeutet Außenbereich?

Als Außenbereich werden diejenigen Gebiete bezeichnet, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplans noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) liegen.

### Was sind privilegierte Vorhaben?

- Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen;
- Vorhaben, die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen;
- Vorhaben, die der öffentlichen Versorgung dienen, mit einschränkendem Zusatz für nicht landwirtschaftlichen Betrieben dienenden Tierhaltungsanlagen;
- Vorhaben, die der energetischen Nutzung von Biomasse dienen;
- Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

*Bitte wenden ...*



## Rechtliches

- Bauen im Außenbereich ist im § 35 BauGB geregelt.
- Zentrale Funktionen des § 35 BauGB:
- Schutz des Außenbereiches vor Bebauung
- Privilegierung einzelner Vorhaben unter Beachtung öffentlicher Belange (§ 35 Abs. 1 BauGB)
- Bestandsschutz vorhandener Bebauung (§ 35 Abs. 4)
- Erweiterung der planerischen Zulässigkeit von nicht privilegierten Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 6)

## Vorbehaltlicher Kostenansatz (Stand: 28.05.2018)

Kostenauflistung bei Kostenansatz von 16.000 € / Satzung

Geltungsbereich	mögliche Wohneinheiten (WE)*	Annahme: je Baufenster bereits 1 WE vorhanden		Kosten / WE
		vorhandene WE	voraussichtlich neue WE	
Niederende	12	5	7	2.300 €
Mittelbauer	32	17	15	1.100 €
Wührden	14	6	8	2.000 €
Oberende	18	7	11	1.500 €
Gesamt	76	35	41	

\* inkl. bereits bestehender Wohneinheiten.

**Hinweise:** Die Kosten sind zu 100 % von privat zu tragen. Das heißt, die bevorteilten Grundstückseigentümer tragen die vollständigen Kosten für das Planaufstellungsverfahren einer Außenbereichssatzung. Möglicherweise zu erstellende Gutachten (Schalltechnische Untersuchungen, Geruchsimmissionsgutachten etc.) sind nicht im Kostenansatz enthalten. Es gibt keinen gesetzlichen Anspruch auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung.

### Gemeinde Lilienthal

- Planungsabteilung –  
 Frau Huntenburg-Roeber  
 Tel.: 04298 / 929 263  
 Fax: 04298 / 929 25 263  
 eMail: silke.huntenburg@lilienthal.de

### Sweco GmbH

- Projektleiter Städtebau -  
 Herr Odloschinski  
 Tel: 0421 / 20 32 739  
 Fax: 0421 20 32 747  
 eMail: dominik.odloschinski@sweco-gmbh.de