

**Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

für die Siedlung im Außenbereich

**„Franz-Künstler-Straße“**

der

**Gemeinde Bestensee**

**( Landkreis Dahme - Spreewald )**



**- Außenbereichssatzung Franz-Künstler-Straße -**

Stand September 2008

Aufgrund § 35 Abs.6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) erlässt die Gemeinde Bestensee nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 04.09.2008

folgende Satzung:

## § 1 Gegenstand der Satzung

Wohnzwecken dienende Vorhaben und Vorhaben, die i.S.d. § 35 Abs.2 BauGB kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen kann innerhalb des in § 2 bezeichneten Geltungsbereiches der Satzung "Franz-Künstler-Straße" nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, wenn ihre Ausführung oder Benutzung andere öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Bei Nutzungsänderung und Änderung von bestehenden baulichen Anlagen zu Wohnzwecken bleibt die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen erhalten. Dabei dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude eingerichtet werden.
- b) Die Erweiterung von Wohngebäuden steht in einem Verhältnis zum vorhandenen Gebäude, das den Wohnbedürfnissen angemessen, dabei jedoch nicht größer als 150 v.H. der vorhandenen Grundfläche ist.
- c) Die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Gebäudes an gleicher Stelle kann zugelassen werden, wenn das vorhandene Gebäude durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht angepaßt werden kann.
- d) Die Neuerrichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes kann zugelassen werden, wenn es innerhalb der vorhandenen, zu Wohnzwecken genutzten Bebauung eine Baulücke ausfüllt. Es muß sich in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Umgebung einfügen.
- e) Die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen kann auch der Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit sowie der Tätigkeit von Gewerbetreibenden dienen, die ihren Beruf wohnartig ausüben.
- f) Die Errichtung folgender Nebenanlagen:
  - Stellplätze, Carports und Garagen,
  - ein Abstellraum je Wohnung bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche,
  - Einrichtungen zur Kleintierhaltung,
  - Gewächshäuser mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> umbauten Raum,
  - Pfeiler, Mauern oder Stützmauern mit nicht mehr als 1,50 m bzw. sonstige Einfriedungen mit nicht mehr als 2,0 m Höhe, sowie
  - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich der Satzung liegen den Grundstücke selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen, einschließlich
    - die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie
    - zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen,
    - fernmeldetechnische Anlagen und
    - Anlagen für erneuerbare Energienwenn
    - solche Anlagen nicht schon ausreichend auf der Grundstücksfläche vorhanden sind oder
    - nicht andere ungenutzte Nebenanlagen vorhanden sind, die zu den Zwecken der hier aufgeführten Nebenanlagen umgenutzt werden können.

## § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Franz-Künstler-Straße“ umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Bestensee

die Flurstücke 52/2 (tw.), 53/2 (tw.), 54/2 (tw.), 396, 398, 399, 400/1, 400/2, 401/1, 401/2, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415/2, 415/3, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427/1, 427/2, 431, 605, 621 und 622 (tw.)

sowie die öffentlichen Verkehrsflächen der Flurstücke 50 tw., 51, 55 tw., 71 tw., 374 tw., 376, 379, 380, 383, 384, 388, 393, 416, 428, 429/1, 429/2, 430 und 432.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die Begrenzungslinie in der Satzungskarte gemäß § 3.

## § 3 Bestandteile der Satzung

Die Karte zur Außenbereichssatzung „Franz-Künstler-Straße“ ist Bestandteil der Satzung.

## § 4 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Franz-Künstler-Straße“ tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Bestensee, den .....

Bürgermeister

Gemeinde Bestensee  
Eichhornstraße 4-5  
15741 Bestensee

## Begründung

### 1. Anlaß der Satzung, Gebietscharakteristik

Die Gemeinde Bestensee hat die Splittersiedlung an der Franz-Künstler-Straße und am Schleifweg in ihrem Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit ist die Absicht dokumentiert, dass diese Splittersiedlung nicht zu einem eigenständigen Ortsteil im baurechtlichen Sinne<sup>1</sup> entwickelt werden soll.

Die bisherige Ausweisung der Siedlung im Flächennutzungsplan als Grünfläche wird im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens in eine Fläche für Landwirtschaft geändert.

Der Aufstellungsbeschluß für die Satzung wurde durch die Gemeindevertretersammlung der Gemeinde Bestensee am 27.03.2008 gefaßt.

Die Siedlung liegt mit überwiegend einreihiger Bebauung an der Westseite der Franz-Künstler-Straße; deren Ostseite bewaldet ist. Im Norden wird die Siedlung durch eine Bebauung nördlich und südlich des Schleifweges abgeschlossen. Die Siedlung ist durch eine deutlich überwiegende Wohnnutzung charakterisiert, wobei im Bereich der Flurstücke 412 bis 414 und 417 (Mitte Franz-Künstler-Straße) noch zwei bewaldete Baulücken bestehen. Wochenendnutzungen bestehen nur noch vereinzelt im nördlichen Abschnitt der Künstlerstraße. Eine Hinterlandbebauung (2.Baureihe für Wohnnutzungen) besteht nur in Einzelfällen (FSt. 406, 415/3 und Anlieger am Schleifweg; sie ist nicht gebietsprägend.



Foto 1: erstes Wohnhaus von Süden kommend



Foto 2: unbefestigter Straßenausbau, Wald im Osten



Foto 3, 4: Wohnbebauung im südlichen Abschnitt der Künstlerstraße



---

<sup>1</sup> Begriff des Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB: „Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde“



Foto 5, 6: Wohnbebauung im mittleren Abschnitt der Künstlerstraße



Foto 7, 8: Wohnbebauung im nördlichen Abschnitt der Künstlerstraße



Foto 9: Wohnbebauung südlich des Schleifweges



Foto 10: Wohnbebauung nördlich des Schleifweges, unbefestigter Ausbau des Schleifweges



Foto 10, 11: Bebauung am Schleifweg, Nordseite



Foto 11: Bebauung am Schleifweg, Nordseite



Foto 12: Bebauung am Schleifweg, „Hinterland“



Foto 13, 14: Bebauung am Schleifweg, „Hinterland“



## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB („Außenbereichssatzung Franz-Künstler-Straße“) hat folgenden Geltungsbereich:

Die Außenbereichssatzung „Franz-Künstler-Straße“ umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Bestensee

die Flurstücke 52/2 (tw.), 53/2 (tw.), 54/2 (tw.), 396, 398, 399, 400/1, 400/2, 401/1, 401/2, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415/2, 415/3, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427/1, 427/2, 431, 605, 621 und 622 (tw.)

sowie die öffentlichen Verkehrsflächen der Flurstücke 50 tw., 51, 55 tw., 71 tw., 374 tw., 376, 379, 380, 383, 384, 388, 393, 416, 428, 429/1, 429/2, 430 und 432.

Ihr Geltungsbereich umfasst ca. 71.250 m<sup>2</sup> (≈ 7 ha) einschließlich der Erschließungsstraßen.

Die Siedlung Franz-Künstler-Straße liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes südöstlich des Krummen Sees. In östlicher Nachbarschaft liegen die Baugebiete am Schenkendorfer Weg. Im Westen schließen Ackerflur und – in ca. 500 m Entfernung – das Naturschutzgebiet „Sutschketal“ an. Die Erschließung der Siedlung Franz-Künstler-Straße erfolgt von der Hauptstraße (B246) aus.

Die zeichnerische Darstellung wurde auf der Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK), der Gebäudebestandsdaten des Landesvermessungsamtes (ATKIS) sowie einer durchgeführten Ortsbegehung erarbeitet.

## 3. Rechtliche Grundlagen und Grundsätze

Die Bereiche eines Gemeindegebietes, für die kein qualifizierter Bebauungsplan existiert, werden von § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) erfaßt. Dabei ist der Außenbereich nicht identisch mit der freien Landschaft, vielmehr umfaßt der Außenbereich den gesamten nicht beplanten Bereich, der nicht im Zusammenhang bebaut ist, d.h. wo die vorhandene Bebauung nicht als Ordnungs- und Regelungsfaktor für die Bebauung bisher nicht bebauter Grundstücke in Betracht kommt.

Zum Außenbereich gehören damit alle Grundstücke, die nicht dem Innenbereich zugeordnet werden können, also weder im räumlichen Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich) liegen. Der Außenbereich dient vor allem der Naherholung der Bevölkerung und der Landwirtschaft. Entsprechend dieser Zweckbestimmung ist deshalb nur die Bebauung zulässig, die unbedingt notwendig ist.

Bestehende Gebäude und Anlagen im Außenbereich genießen Bestandsschutz. Der Bestandsschutz für bauliche Anlagen gegenüber Änderungen der Baurechtsordnung erstreckt sich dabei aus der verfassungsrechtlichen Sicht der Art. 14 GG nur auf ihren genehmigten Bestand und ihre genehmigte Funktion. Er erfaßt grundsätzlich nicht Bestands- oder Funktionsänderungen, weil diese über den genehmigten Zustand hinausgreifen und ein solches Hinausgreifen von den die Eigentümerstellung regelnden Bauvorschriften nicht gedeckt wäre (im Anschluß an BVerfGE 58, 300/336, 352; Bundesverfassungsgericht; Urteil vom 15.12.1995; 1 BvR 1713/92; Bayerische Verwaltungsblätter 1996, 240).

Neben den gesetzlichen Möglichkeiten baulicher Veränderungen oder Erweiterungen gibt es im Außenbereich keinen auf Bestandsschutz gegründeten Anspruch auf „Umbau“ oder „Erweiterung“ bereits vorhandener Bausubstanz. Es ist ferner geklärt, daß der Bestandsschutz aus bundesrechtlicher Sicht endet, wenn die bislang zulässige Nutzung aufgegeben wird. Das ist unter anderem der Fall, wenn sich die Genehmigungsfrage im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB neu stellt. Sie stellt sich, wenn das vorhandene Bauwerk verändert wird.

Keine Veränderung der vorhandenen Bausubstanz und der darauf bezogenen Nutzung ist es lediglich, wenn sich bauliche Maßnahmen auf Reparaturarbeiten beschränken<sup>2</sup> (vgl. Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.1997; 4 B 116.97; NVwZ-RR 1998, 357; § 35 BauGB; Art. 14 GG).

In Anbetracht dieser prinzipiellen Beschränkungen im Außenbereich, die auch für Gebäudekomplexe im Außenbereich,

---

<sup>2</sup> Der Schutz eines rechtmäßig errichteten Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage gegen Einwirkungen Dritter wird unter dem Begriff des Bestandschutzes zusammengefasst. Der Bestandschutz eines Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage gewährleistet vor allem den Schutz vor nachträglichen Rechtsänderungen. Er verbietet es der Bauaufsichtsbehörde, an eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage aktuelle Anforderungen auf Grundlage neuer, zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch nicht vorhandener Rechtsvorschriften zu stellen. Der Bestandschutz eines Gebäudes beschränkt sich aber auf seine natürliche Lebensdauer. Er umfasst auch die erforderlichen Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dagegen werden Modernisierungsmaßnahmen nicht vom Bestandschutz erfasst, die dem Gebäude eine neue Identität oder Qualität verleihen. Das Erfordernis zur Erhaltung des Bestandschutzes eines Gebäudes besteht immer dann, wenn dieses aufgrund der aktuellen - im Gegensatz zur früheren - Rechtslage nicht mehr zulässig ist. Das gilt z.B. für ein Wohngebäude im Außenbereich, das etwa nach Kriegsende aus Gründen der Wohnungsnot genehmigt wurde, aber aufgrund heute herrschender Rechtsprechung im Außenbereich nicht mehr zulässig ist, da es keinen Bezug zur Landwirtschaft hat und damit nicht privilegiert ist (§ 35 Abs. 1 BauGB).

Der Bestandschutz umfasst vor allem das Recht, ein rechtmäßig errichtetes Gebäude in seinem Bestand zu erhalten und zu nutzen. Die Grenzen des Bestandschutzes liegen in der natürlichen Lebensdauer eines Gebäudes, abhängig von der Standsicherheit und Dauerhaftigkeit der eingesetzten Baustoffe und Bauteile. Witterungseinflüsse, wie Regen, Schnee, Luftfeuchtigkeit und Wind, können Ursache dafür sein, dass sich der bauliche Zustand eines Gebäudes so verschlechtert, dass sein Bestandschutz verloren geht. Dies gilt vor allem dann, wenn keine regelmäßigen Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten durchgeführt werden. Befindet sich ein Gebäude in einem baulichen Zustand, der Instandsetzungsarbeiten im Umfang eines Neubaus erforderlich macht, hat es keinen Bestandschutz mehr.

Der Bestandschutz eines Gebäudes erlischt in jedem Fall, wenn es abgebrochen wird. Auch wenn ein Gebäude durch Naturkatastrophen oder Brand beseitigt wird, erlischt grundsätzlich der Bestandschutz. Aus der von der Rechtsprechung entwickelten „eigentumskräftig verfestigten Anspruchsposition“ lässt sich jedoch in diesem Fall das Recht zum Wiederaufbau ableiten, auch wenn das Gebäude nach geltendem Recht eigentlich nicht mehr zulässig wäre. Auch ein im Außenbereich stehendes Gebäude darf unter i. e. festgelegten Voraussetzungen wieder errichtet werden, wenn es durch Brand zerstört wurde (§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Auch eine wesentliche Nutzungsänderung führt zum Erlöschen des Bestandschutzes eines Gebäudes. Sie liegt dann vor, wenn an die neue Nutzung andere Anforderungen gestellt werden müssen. Dies gilt beispielsweise für ein bestandgeschütztes Stallgebäude im Außenbereich, in das eine Wohnung eingebaut werden soll. Bei bloßen Nutzungsänderungen ohne wesentliche baulichen Veränderungen zeigen sich die Bauaufsichtsbehörden aber in der Regel großzügig. Grund ist, dass die Beseitigung eines bestandgeschützten Gebäudes im Falle seiner Nutzungsänderung nicht verhältnismäßig wäre.

Der Bestandschutz einer bestimmten Nutzung endet grundsätzlich mit deren Aufgabe. Dabei ist jedoch nicht ihre faktische Beendigung maßgebend. Wird etwa die Wohnnutzung in einem Gebäude aufgegeben und steht dieses vorübergehend - aber nicht länger als ein Jahr - leer, genießt die Wohnnutzung weiterhin Bestandschutz. Sie kann jederzeit wieder aufgenommen werden.

Auch wenn eindeutig und klar zu erkennen ist, dass an einer früheren, zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzung nicht mehr festgehalten werden soll, erlischt der Bestandschutz. Dies gilt beispielsweise für eine Mühle im Außenbereich, bei dem die Mühlräder und die anderen technischen Vorrichtungen abgebaut werden.

Dagegen erlischt der Bestandschutz nicht, wenn eine bauliche Anlage wegen technischer Zwangspunkte vorübergehend beseitigt wird. Dies ist bei Werbeanlagen an der Gebäudefassade der Fall, die vorübergehend wegen einer Fassadenerneuerung entfernt werden müssen. Dasselbe gilt für die Beseitigung einer Garage auf einer Leitungstrasse, wenn Reparaturarbeiten an den Leitungen vorgenommen werden müssen.

### **Rechtsfolgen**

Erlischt der Bestandschutz eines Gebäudes, müssen die aktuellen Anforderungen des öffentlichen Baurechts Beachtung finden. Bei einem Umbau, der zum Erlöschen des Bestandschutzes eines Gebäudes führt, gilt dies auch für die vom Umbau nicht berührten Teile. Die Beweislast für den Bestandschutz eines Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage liegt beim Eigentümer. Beim Erwerb eines älteren Anwesens empfiehlt es sich deshalb, sich auch um die das Anwesen betreffende Genehmigungen und Erlaubnisse zu bemühen. Auch bei genehmigungsfreien Umbauarbeiten empfiehlt es sich stets, zusammen mit der Bauaufsichtsbehörde zu klären, ob durch die vorgesehenen Arbeiten der Bestandschutz erlischt. Nur dadurch können spätere unliebsame Überraschungen vermieden werden. (Quelle: Die neue Bauordnung im Bild, Version 03.02, Elektronische Ausgabe, März 2002, Praxisgerechte, schnelle und rechtssichere Antworten zum Bauordnungs- und Bauplanungsrecht von A bis Z, Herausgeber: Angela Würmlin-Hammer, Gerd Hammer)



- die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und
- in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist,

also sogenannte Splittersiedlungen, vollinhaltlich zutreffen, kann die Gemeinde durch Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB die im Geltungsbereich zulässigen Vorhaben näher bestimmen unter der Voraussetzung, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von (EU -) gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. BNatSchG vorliegen.

Die Gemeinde kann unter den o.g. Bedingungen durch Satzung festsetzen, „daß Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.“ Die Satzung kann dabei auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Bei ihrer Aufstellung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB entsprechend anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Nr.3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB (Zulässigkeit sonstiger Vorhaben im Außenbereich) unberührt<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> § 35 Abs.4 BauGB: „Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr.1 erforderlich,

2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,

4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,

5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

Die Satzung nach § 35 Abs.6 BauGB ist deutlich zu unterscheiden von Bebauungsplänen, durch die auch Flächen des Außenbereiches der Bebauung zugeführt werden können, und ebenso von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr.2 und 3 BauGB (Entwicklungs- bzw. Ergänzungssatzungen), durch die bestimmte Außenbereichsflächen in den Innenbereich der Gemeinde einbezogen werden. Ein Satzungsgebiet nach § 35 Abs.6 BauGB belässt die einbezogenen Grundstücke weiterhin im Außenbereich. Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB bedeutet lediglich, daß Bauvorhaben in ihrem Geltungsbereich zwei in der Genehmigungspraxis wichtige Belange nicht entgegengehalten werden können:

- der Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald; und
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung.

Auf diese Weise kann die Satzung dem Siedlungsbereich an der Franz-Künstler-Straße, der rechtlich dem Außenbereich und nicht dem Innenbereich zuzuordnen ist, in einem bestimmten Rahmen eine weitere Bebauung (Lückenfüllung) ermöglichen.

#### **4. Festsetzung der zulässigen Vorhaben (§ 35 Abs.6 BauGB)**

Die Siedlung Franz-Künstler-Straße wird im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ auszuweisen sein, da für eine Splittersiedlung eine Bauflächenausweisung wegen § 1 Abs.4 und 5 BauGB nicht zulässig ist<sup>4</sup>.

Dennoch soll diese Siedlung als Element der gewachsenen Siedlungsstruktur dauerhaft erhalten bleiben. Vorhaben zur Sicherung (Verfestigung) des Siedlungsbandes und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen zugelassen werden können. Die Satzung „Franz-Künstler-Straße“ soll auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Die gewerblichen Nutzungen sollen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Satzungsgebiet können die nachfolgend benannten Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (siehe oben, Kapitel 3) und die Erschließung gesichert ist:

Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die i.S.d. § 35 Abs.2 BauGB kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung "Franz-Künstler-Straße" nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder für Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, wenn ihre Ausführung oder Benutzung andere öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und folgende weitere Voraussetzungen erfüllt werden:

- 
- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
  - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
  - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,

6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

<sup>4</sup> Bislang besteht im FNP noch eine Darstellung als Grünfläche, wobei sich aus der Planbegründung ergibt, dass eine tatsächliche Grünflächennutzung (wie etwa als Kleingartenanlage oder Zeltplatz) hier nicht beabsichtigt ist. Die mißverständliche Darstellung im FNP wird im laufenden Verfahren zur 2. Änderung des FNP berichtigt. Neu ausgewiesen wird der Siedlungsbereich als „Fläche für Landwirtschaft“.

- a) Bei Nutzungsänderung und Änderung von bestehenden baulichen Anlagen zu Wohnzwecken bleibt die äußere Gestalt der baulichen Anlage im wesentlichen erhalten. Dabei dürfen insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude eingerichtet werden.
- b) Die Erweiterung von Wohngebäuden steht in einem Verhältnis zum vorhandenen Gebäude, das den Wohnbedürfnissen angemessen, dabei jedoch nicht größer als 150 v.H. der vorhandenen Grundfläche ist.
- c) Die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Gebäudes an gleicher Stelle kann zugelassen werden, wenn das vorhandene Gebäude durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht angepaßt werden kann.
- d) Die Neuerrichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes kann zugelassen werden, wenn es innerhalb der vorhandenen, zu Wohnzwecken genutzten Bebauung eine Baulücke ausfüllt. Es muß sich in Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Umgebung einfügen.
- e) Die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen kann auch der Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit sowie der Tätigkeit von Gewerbetreibenden dienen, die ihren Beruf wohnartig ausüben.
- f) Die Errichtung folgender Nebenanlagen:
- Stellplätze, Carports und Garagen,
  - ein Abstellraum je Wohnung bis 15 m<sup>2</sup> Grundfläche,
  - Einrichtungen zur Kleintierhaltung,
  - Gewächshäuser mit nicht mehr als 50 m<sup>3</sup> umbauten Raum,
  - Pfeiler, Mauern oder Stützmauern mit nicht mehr als 1,50 m bzw. sonstige Einfriedungen mit nicht mehr als 2,0 m Höhe, sowie
  - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Geltungsbereich der Satzung liegen den Grundstücke selbst dienen und die ihrer Eigenart nicht widersprechen, einschließlich
    - die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie
    - zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen,
    - fernmeldetechnische Anlagen und
    - Anlagen für erneuerbare Energien
- wenn
- solche Anlagen nicht schon ausreichend auf der Grundstücksfläche vorhanden sind oder
  - nicht andere ungenutzte Nebenanlagen vorhanden sind, die zu den Zwecken der hier aufgeführten Nebenanlagen umgenutzt werden können.