

## 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 m<sup>2</sup>. 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 / 11.02.2026

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
(Unterschrift)

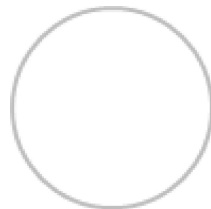
#### **Anlagen:**

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 \_\_.\_\_.2026 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 \_\_.\_\_.2026 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Haundorf, den \_\_.\_\_.2026



.....  
**Christian Beyerlein**  
Erster Bürgermeister