

Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein
Ortsgemeinde Damscheid

**Außenbereichssatzung
„Aussiedlung Forsthaus“**

Begründung



(Stand: März 2026)

Bearbeitet im Auftrag der Ortsgemeinde Damscheid
Verbandsgemeindeverwaltung Hunsrück-Mittelrhein
Fachbereich natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

Inhalt:

1. Allgemeines; Satzungsanlass
2. Ziel der Außenbereichssatzung
3. Wirkung der Außenbereichssatzung
4. Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung
5. Bestandssituation
6. Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung

1. Allgemeines; Satzungsanlass

Der Bereich der ehemaligen Jagd- und Forsthäuser wird seit einiger Zeit schon für Wohnzwecke und als Ferienhaus genutzt. Nunmehr besteht der Wunsch, des Umbaus und dauerhaften Wohnens in einem der Häuser. Eine bauaufsichtliche Genehmigung wurde abgelehnt, da das Gebäude nur als Jagdhaus genehmigt ist. Für den geplanten Umbau und das dauerhafte Wohnen ist der Erlass einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich.

Für das Aufstellungsverfahren sind gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB) anzuwenden. Eine Umweltprüfung findet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht statt.

2. Ziel der Außenbereichssatzung

Ziel der Außenbereichssatzung ist es, die im Satzungsbereich gelegenen, zu Wohnzwecken genutzten Gebäude im Außenbereich planungsrechtlich zu sichern und die Möglichkeit zu geringfügigen Um-, Aus- und Erweiterungsbauten zu schaffen.

3. Wirkung der Außenbereichssatzung

Für den festgelegten Geltungsbereich bewirkt der Erlass der Außenbereichssatzung, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die einem ständig wechselnden Kreis gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (Ferienwohnungen und Ferienhäuser).

4. Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die einem ständig wechselnden Kreis gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (Ferienwohnungen oder Ferienhäuser).

Im Bereich der „Aussiedlung Forsthaus“ gibt es derzeit bereits 5 Wohngebäude. Außerdem wird ein Gebäude einem ständig wechselnden Kreis gegen Entgelt zur vorübergehenden Unterkunft zur Verfügung gestellt (Ferienwohnung oder Ferienhaus).

5. Bestandssituation

Das Satzungsgebiet befindet sich südwestlich der Ortsgemeinde Damscheid. Es wird im Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Sankt-Goar Oberwesel nicht ausgewiesen.

Wasserwirtschaft

Die Grundstücke verfügen alle über einen Kanalhausanschluss.

Das Oberflächenwasser versickert breitflächig.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an das Wassernetz sicher gestellt. Ein Grundstück verfügt über eine eigene Wasserversorgung.

Sollten durch evtl. Nutzungsänderungen größere Löschwassermengen erforderlich werden, so sind diesbezüglich im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen zu regeln.

Verkehr:

Das Satzungsgebiet ist durch einen bituminös befestigten Wirtschaftsweg erschlossen. Diesbezügliche Wegemitbenutzungsverträge müssen noch abgeschlossen werden.

6. Inhalte und Regelungen der Außenbereichssatzung

Die Satzung gilt für die Grundstücke in der Gemarkung Damscheid

Flur 9

Flurstücke 1 tlw., 2, 3, 4, 5, 6 tlw., 7 tlw., 8 tlw., 9, 10 tlw., 11, 13 tlw., 14 tlw., 15 tlw., 49 tlw.

Flur 10

Flurstücke 1 tlw., 2, 3, 4, 5, 6 tlw., 7 tlw., 8/1 tlw.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung.

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des

§ 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dies gilt auch für Vorhaben, die einem ständig wechselnden Kreis gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (Ferienwohnungen und Ferienhäuser).

Über die Zulässigkeit von Vorhaben werden folgende Bestimmungen getroffen:
Zulässig sind nur Erweiterungen und/oder Umbauten sowie Nutzungsänderungen.
Neubauten sind nicht zulässig.

Die Höhe der vorhandenen baulichen Anlagen darf nicht überschritten werden. Die überbaubaren Flächen ergeben sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung.

Ortsgemeinde Damscheid
Damscheid, _____

Peter Kuhn
Ortsbürgermeister