

Begründung zur Außenbereichssatzung

„An der Straß“

Der Gemeinderat der Gemeinde Aining fasste in seiner Sitzung vom 19.10.2021 den Beschluss zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Siedlungssplitter „An der Straß“.

1.Plangebiet

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt im Siedlungssplitter „An der Straß“ der Gemeinde Aining und umfasst die bebauten Grundstücke mit den Flurnummern 1829/2 T, 1837/1, 1837/2, 1837/3, 1837 T, 1836 T, 1828 T, 1839/2 T, 1895 T, 1838 T, 1838/2 T, 1896/1 T und 1924 T, der Gemarkung Aining. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 14.949 qm.



2. Anlass und Ziel der Außenbereichssatzung

In dem Siedlungssplitter hat sich Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt. Das Gebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Weitere, nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Vorhaben können gem. § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Diese eingeschränkte Zulässigkeit erlaubt im vorliegenden Fall keine allgemeine Wohnnutzung, da im Wesentlichen eine Beeinträchtigung folgender öffentlicher Belange vorliegt:

- Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

Konkret wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen auf der Fl. Nr. 1895 T Gemarkung Ainring ein Wohngebäude zu errichten.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Die vorhandene Bebauung soll als Wohnstandort dauerhaft erhalten bleiben und geringfügig durch An-, Umbauten/Nutzungsänderung oder Schließung der Baulücken erweitert werden können. Mittels der Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird dies grundsätzlich ermöglicht.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst eine Bebauung mit 8 Wohngebäuden, mit Nebengebäuden und Garagen. Nach Auskunft des Melderegisters sind dort derzeit insgesamt 31 Personen wohnhaft. Es bestehen 2 landwirtschaftliche Betriebe und ein kleiner Handwerksbetrieb (Schreinerei).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Grundlagen und Regelungen der Außenbereichssatzung

Eine Außenbereichssatzung schafft kein grundsätzliches Planrecht, wie es bei einem Bebauungsplan der Fall wäre, sondern ermöglicht die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen. So kommt eine Satzung i. S. des § 35 Abs. 6 BauGB nur für bebaute Bereiche im Außenbereich in Betracht, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist auch, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeit acht Wohngebäude umfasst. Die vorhandenen Anwesen verfügen über einiges Gewicht. Die Ansiedlung entspricht der für das ländliche Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur nach Westen ergänzt.

Mittels der Außenbereichssatzung werden keine Baurechte geschaffen. Ein Bauvorhaben unterliegt immer noch einer Einzelfallprüfung. Es wird lediglich bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden 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 Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Dadurch können im Außenbereich vorhandene Siedlungsansätze innerhalb des gegebenen baulichen Zusammenhangs verdichtet werden. Für den Geltungsbereich liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung vor.

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren) anzuwenden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ist demnach nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt. Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

5. Erschließung

Das Satzungsgebiet ist vollständig erschlossen. Die Wasserversorgung ist durch bestehende Leitungen der Gemeindewerke sichergestellt. Schmutzwasser wird durch den bestehenden Kanal der Gemeinde entsorgt. Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke sichergestellt. Straßenmäßig liegt das Satzungsgebiet an der gewidmeten Gemeindestraße An der Straß. Die Gemeindestraße ist asphaltiert und für den tatsächlich stattfindenden Verkehr als noch ausreichend zu betrachten.

6. Auswirkungen

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Altlasten:

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete.

Artenschutz:

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft.

Außenbereichssatzung „An der Straß“

Die Gemeinde Ainring erlässt aufgrund § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch - BauGB und Art. 23 der GO für den Freistaat Bayern - GO folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung für den Siedlungssplitter „An der Straß“, der Gemeinde Ainring umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1829/2 T, 1837/1, 1837/2, 1837/3, 1837 T, 1836 T, 1828 T, 1839/2 T, 1895 T, 1838 T, 1838/2 T, 1896/1 T und 1924 T der Gemarkung Ainring. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000. Der Lageplan in der Fassung vom 19.10.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- a) der Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- b) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden für den Geltungsbereich der Satzung folgende Bestimmungen getroffen:

- Es sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig.
- Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf zwei Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt.
- Neu zu errichtende Wohngebäude dürfen einschließlich Wintergarten, Quergiebel und Erker o.ä. höchstens max. eine Grundfläche von 125 m² erreichen. Darüber hinaus sind Terrassen mit einer Grundfläche von bis zu 30 m² je Wohngebäude zulässig.

§ 4

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mitterfelden,

Martin Öttl
Erster Bürgermeister

Hinweise:

Oberflächengewässer:

Südlich des Satzungsbereichs verläuft das Wiesbachl. Für Anlagen die sich im 60 m von Uferlinie von Gewässern befinden ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich. Sofern eine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung erfolgt, wird die wasserrechtliche Anlagengenehmigung mit dieser erteilt. Um den Hochwasserschutz der Gebäude hinsichtlich des nahe gelegenen Gewässers zu gewährleisten, sollen eigenverantwortlich entsprechende Vorkehrungen getroffen werden (z.B. Hauseingang, Situierung der Kellerschächte über Gelände etc.). Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern sind, möglichst in dem das Abwasser über die Rückstauenebene gehoben wird.

Starkniederschläge:

Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Es wird daher empfohlen § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.