

Begründung zur Außenbereichssatzung

„An der Straß“

Der Gemeinderat der Gemeinde Ainring 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 Ainring und 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. Die Größe des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,07 ha.



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 städtebaulichen Ordnung 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 für neu zu errichtende Gebäude 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 Lücken ergänzt werden können. Mittels der Aufstellung einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird dies grundsätzlich ermöglicht.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst derzeit eine Bebauung mit 8 Wohngebäuden mit Nebengebäuden und Garagen. Nach Auskunft des Melderegisters sind dort derzeit insgesamt 30 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.

Eine konkrete Mindestanzahl an Wohnbebauung hat der Gesetzgeber nicht vorgegeben.

Abstrakte Aussagen über die Mindestanzahl von Gebäuden sind nicht möglich, vielmehr ist auf die konkrete Situation abzustellen. Im Einzelfall können die Voraussetzungen für eine Satzung nach Abs. 6 aufgrund der Siedlungsstruktur schon bei sehr wenigen Gebäuden vorliegen. Hierzu gibt es eine Reihe von Urteilen. Z.B. die Möglichkeit bei 4 Wohnhäusern sieht die Entscheidung des VGH München im Ur. V. 12.8.2003 – 1 BV 02/1727, NVwZ-RR 2004, 13.

Von den vorhandenen 8 Wohnhäusern haben mindestens 4 überhaupt nichts mit einer Landwirtschaft zu tun. Umgekehrt sind nur 2 (Betriebsleiter-)wohnhäuser eindeutig der Landwirtschaft zuzuordnen. Zwei weitere wären als „Zuhäuser“ genehmigt, wobei die tatsächliche Nutzung auch andere Wohnformen beinhaltet. Anknüpfungspunkt ist vorliegend ein bebauter Bereich, in dem -gemessen an dem idealtypischen Bild des Außenbereichs als Erholungs- und Produktionsraum für die Landwirtschaft- bereits durch das Einsickern einer Wohnnutzung eine deutliche städtebauliche Entwicklung eingetreten ist, die sich -sei sie genehmigt oder nur auf Dauer geduldet – nicht mehr rückgängig machen lässt. Für das Gewicht der Wohnbebauung kann maßgeblich nicht nur die Zahl der Gebäude, sondern auch deren Größe einschließlich der jeweiligen Zahl der Wohneinheiten sein (vgl. Bröll, Jäde, BauGB in Wort und Bild, Teil 4/4.6.8, Ziffer 4).

Das Plangebiet insgesamt betrachtet ist die Landwirtschaft ohne Zweifel noch vorhanden, allerdings nicht mehr überwiegend prägend.

Genehmigungen wurden z.B. schon nach § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 2 (LRA-BV 701-2019) erteilt. Es ist ein kleinerer Handwerksbetrieb vorhanden.

Von den von der Bauaufsichtsbehörde vermuteten landwirtschaftlichen Nutzungen bei den Hausnummern „An der Straß“ 1, 2, 3, 3a und 6 kann nach Recherche zweifelsfrei landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen werden bei der Hausnummern 6, Hausnummer 2 und 3 a kann bestenfalls als „dem Betrieb zugehörig“ beschrieben werden, eine reine landwirtschaftliche Nutzung liegt aber hier nicht mehr vor.

Darauf deutet auch die Recherche beim Einwohnermeldeamt hin.

Es sind bei nur 2 landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet aber insgesamt 30 Personen melderechtlich registriert.

Davon können nur max. 9 Personen direkt der Landwirtschaft zugeordnet werden. Die beiden Kinder (4 und 6 Jahre) des Betriebsleiters der nördlichen Landwirtschaft sind hier bereits mitgezählt.

21 Personen, also mehr als 2/3, haben keinen Bezug zu den beiden landwirtschaftlichen Betrieben. Diese Daten bestätigen den Eindruck vor Ort, dass die Landwirtschaft zumindest nicht -oder nicht mehr- *überwiegend* prägt.

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, welcher 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. Die Satzung wird auch auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Ein solcher (konkret Schreinerei) liegt nämlich bereits im Geltungsbereich auf Fl.Nr. 1896/1 (westlicher Grundstücksbereich). Bei der Schreinerei handelt es sich um einen kleineren Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB, der Betrieb befindet sich also im richtigen Bereich. Es handelt sich um einen Vater/Sohn-Betrieb. Die Planung wurde mit den Betriebsinhabern besprochen. Nachteile durch oder für die künftig angrenzende Wohnbebauung sind aufgrund des geringen Umfangs der betrieblichen Tätigkeiten nicht zu erwarten. Ebenso bestehen keine Expansionsabsichten.

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 welche 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.

Mitterfelden, den 15.02.2022

Martin Öttl
Erster Bürgermeister

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 15.02.2022 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.

Die Satzung wird auch auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

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 für neu zu errichtende Wohngebäude folgende Bestimmungen getroffen:

- Es sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig.
- Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf zwei Wohneinheiten 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:

Wasserwirtschaftliche Hinweise:

Oberflächengewässer:

Südlich des Satzungsbereichs verläuft das Wiesbachl. Für Anlagen die sich 60 m von der 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:

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher dringend empfohlen, diese Gefahr eigenverantwortlich im eigenen Interesse bei der Bauausführung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser:

- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser bzw. in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich und somit die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erforderlich sein, gilt folgendes:

- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung von (Art. 18 BayWG) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Generell wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Schmutzwasserkanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).

Hinweise zur Regenwassernutzung:

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH:

Im Plangebiet ist ein Schutzzonenbereich für (Strom-)Kabel vorhanden und dieser ist bei Baumaßnahmen jeweils aktuell bei den Bayernwerken abzufragen.

Hinweis nach Denkmalrecht:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art der Außenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hinweis zum Vorbehaltsgebiet Bodenschätze:

Etwa 50 – 100 m nordöstlich der geplanten Maßnahme liegt das bisher unverritzte Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (Kies und Sand) VB 201 K1.

Das Vorbehaltsgebiet VB 201 K1 dient der mittel- bis längerfristigen Rohstoffsicherung.

Gerade vor der sich in Bayern immer stärker abzeichnenden Verknappung von erschließbaren Reserven von Sand und Kies ist es bedeutsam, dass hier auch weiterhin ein uneingeschränkter Rohstoffabbau, der ggf. mit einer Lärm- und Staubentwicklung einhergehen kann, möglich ist.