

Markt Nandlstadt
Landkreis Freising
Außenbereichssatzung
„Zulehen“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB



Fassung vom 03.07.2014

Planer:

 Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker
Planungsgesellschaft
Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA Dipl.-Ing. Architekt VFA
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Artikel 65 Abs. 2 G v. 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
- 1.2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- 1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8.4.2013 (GVBl. S. 174)

2. SATZUNG

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Artikel 65 Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) in Verbindung mit § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 Gesetz vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749) und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) erlässt der Markt Nandlstadt folgende Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich des Marktes Nandlstadt, Gemeindeteil Zulehen, Gemarkung Airischwand:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung für den Gemeindeteil Zulehen des Marktes Au i. d. Hallertau umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 922/1, 925/5 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 922, 922/2, 922/4 und 922/6 der Gemarkung Airischwand. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 03.07.2014 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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 entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- 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 Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

- Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt.

- Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.
- Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Nandlstadt, den

.....
Jakob Hartl
Erster Bürgermeister

(Siegel)

3. Begründung zur Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Zulehen, Markt Nandlstadt, auf den Flurnummern 922/1, 925/5 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 922, 922/2, 922/4 und 922/6 der Gemarkung Airischwand in der Fassung vom 03.07.2014

1. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffenen Flächen mit den Flurnummern 922/1, 925/5 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 922, 922/2, 922/4 und 922/6 der Gemarkung Airischwand befinden sich ca. 1 km nördlich von Nandlstadt in Richtung Hausmehring. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungsgebiet im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße FS 25, die direkt an Zulehen vorbeiführt.

2. Anlass der Planung

Ein Grundstückseigentümer hat die Ausweisung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Zulehen beantragt. Anlass hierfür ist der Wunsch das bestehende Wohngebäude einschließlich der angrenzenden Scheune abzureißen und einen Ersatzbau zu errichten. Nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Nandlstadt von 1978 ist der Bereich Zulehen als Außenbereich ausgewiesen. Deshalb sind nur bauliche Maßnahmen im Sinne des § 35 BauGB zulässig. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt werden.

Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Durch eine Außenbereichssatzung kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass durch eine Begrenzung des Maßes der Nutzung das Orts- und Landschaftsbild übermäßig belastet wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 0,7 ha große Geltungsbereich der Satzung befindet sich ca. 1 km nördlich des Marktes Nandlstadt und direkt westlich der Kreisstraße FS 25 in Richtung Hausmehring. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Zulehen ergibt sich aus dem Satzungsdokument. Im Süden, Norden und Westen orientiert sich die Grenze an der vorhandenen Bebauung, um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich zu verhindern. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Kreisstraße FS 25.

4. Rechtliche Voraussetzungen

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 im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeit vier Wohngebäude umfasst. Gegenüber dem noch vorhandenen Anwesen des Antragstellers verfügen diese über ein einiges Gewicht. Die Ansiedlung entspricht der für das Marktgemeindegebiet 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 ergänzt.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Im Bereich sind folgende Gebäude vorhanden:

- 4 Wohngebäude mit Nebengebäuden
- 1 landwirtschaftliches Anwesen mit Nebengebäuden

Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

5. Planungsinhalt

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

Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

6. Erschließung

Der Bereich Zulehen liegt direkt westlich der Kreisstraße FS 25 und ist durch sie sehr gut erschlossen.

Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe. Die Abwasserentsorgung wird über ein wasserrechtliches Verfahren im Rahmen der Einzelbaugesuche sichergestellt (Kleinkläranlage). Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

7. Ökologische Belange / Artenschutz

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 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.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Markt Nandlstadt

Nandlstadt, den 03.07.2014

Jakob Hartl
Erster Bürgermeister
Nandlstadt, den

4 Verfahrensvermerke

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Zulehen, Markt Nandlstadt, auf den Flurnummern 922/1, 925/5 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 922, 922/2, 922/4 und 922/6 der Gemarkung Airischwand in der Fassung vom 03.07.2014

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Zulehen, Markt Nandlstadt, auf den Flurnummern 922/1, 925/5 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 922, 922/2, 922/4 und 922/6 der Gemarkung Airischwand beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.
4. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Nandlstadt, den
.....
Jakob Hartl,
Erster Bürgermeister

5. Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Nandlstadt, den
.....
Jakob Hartl,
Erster Bürgermeister

6. Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Nandlstadt, den
.....
Jakob Hartl,
Erster Bürgermeister