



**Gemeinde Söchte nau**

**Außenbereichsatzung  
„Dingbuch“**

**Erläuterungen**

zum Entwurf vom 04.03.2022  
in der Fassung vom 07.04.2022

Planung

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs  
Architekt  
Friedrich-Ebert-Str. 15  
83059 Kolbemoor

## **Anlass der Planung**

Im Planbereich des Weilers „Dingbuch“ wurden von den jeweiligen Grundstückseigentümern aktuelle veranschaulichte Bauwünsche geäußert bzw. beantragt:

- auf Fl. Nr. 689 Dingbuch 7 wurde ein Dachgeschossausbau mit Errichtung eines Quergiebels im bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen beantragt,
- auf Fl. Nr. 691 Dingbuch 6 West soll in ein bestehendes landwirtschaftliches Nebengebäude eine Wohnung für die Tochter des Grundstückseigentümers integriert werden,
- auf Fl. Nr. 685/1 Dingbuch 5a soll ein Schwimmbaden errichtet werden.

Da die Vorhaben nicht privilegiert sind, soll über eine Außenbereichssetzung gemäß § 35(6)1 BauGB erörtert werden, dass die von der Satzung erfassten Vorhaben untererleichterten Voraussetzungen als „Sonstige Vorhaben“ nach § 35(2) BauGB zugelassen werden können.

## **Satzungsziele**

Strenge Abgrenzung des bebauten Bereichs zum Außenbereich ohne Vor- und Rücksprünge an den Raumkanten der bestehenden Bebauung,

Ermöglichung eines Einbaus einer Wohnung in ein landwirtschaftliches Nebengebäude,

Erleichterung von Nutzungsänderungen und Umbauten an bestehenden Gebäuden,

Ermöglichung zur Errichtung eines Schwimmbadens auf einer eingegrenzten Fläche auf Fl. Nr. 685/1

## **Satzungsbiet**

Der Weiler Dingbuch gehört zur Gemeinde Söchte nau. Er ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und besteht aus 2 Hofstellen (Hs.-Nm. 2, 4) die teilweise noch land- und oder forstwirtschaftlich genutzt werden, 4 ehemaligen Hofstellen (Hs.-Nm. 3, 5, 6/6a, 7) sowie 3 Wohngebäuden (Hs. Nr. 1, 2a, 5a). Zudem sind diverse ländliche Nebengebäude sowie ein ehemaliges Sägewerk (? , östlich Hs. Nr. 5) vorhanden. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude werden heute weitgehend als Wohngebäude genutzt (Hs.-Nr. 2, 6, 7), teilweise sind zudem gewerblich Nutzungen vorhanden (z.B. Hs.-Nr. 6a, Baggerbetrieb). Zweier ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind denkmalgeschützt (ein Bundeskandel auf Fl. Nr. 696 und ein Kleinbauernhaus Hs.-Nr. 3). Einzelne Flächen der ehemaligen Landwirtschaft stellen Brachflächen mit gelagertem Schrott/Unrat dar. Wie in vielen anderen Weiler ist auch in Dingbuch die Landwirtschaft weitgehend einer Wohnbebauung sowie in Teilbereichen einer gewerblich Nutzung gewichen. Im amtlichen Lageplan sind 10 Gebäude/ Gebäudeteile mit der Nutzung „Wohnen“ gekennzeichnet.

Dingbuch liegt direkt an der nördlich vorbeilaufenden Staatsstraße St2360. Nördlich der Staatsstraße sowie südlich von Dingbuch befinden sich landwirtschaftlichen Nutzflächen. Östlich und westlich befinden sich großflächige Kiesbaugelände/ Kiesgruben.

Der Weiler ist weitgehend eingegrünt allseitig.

Südlich, südwestlich und südöstlich im Anschluß an die landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich einzelne Biotope, FFH-Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet „Moor- und Tälalandschaften bei Söchte nau“.

## **Begründungen**

### **Planungsrecht**

Gemäß § 35(6)1 BauGB kann die Gemeinde für bebauten Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzweckgedienenden Vorhaben im Sinne des § 35(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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen.

Dingbuch erfüllt das Kriterium „bebaute Bereich im Außenbereich“, da die vorhandene Bebauung dazu geführt hat, dass der Außenbereich dort seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Die vorhandene Bebauung weist auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hin, insbesondere durch Erweiterung, Ersatzbau, Ausbauten bestehender Baubestände.

Die vorhandene Bebauung lässt einen gemeinsamen Siedlungsansatz und eine hinreichende Geschlossenheit erkennen - vor allem durch die straßenanhangeneordneten Hauptgebäude und dahinter liegenden Nebengebäude.

Die aus 4 Wohngebäuden (Hs.-Nm. 1, 2a, 3, 5a) im nördlichen Bereich von Dingbuch sowie die landwirtschaftlichen und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (Hs.-Nm. 2, 4, 5, 6, 6a) bestehende Bebauung mit seinen Nebengebäuden stellt einen deutlichen Siedlungsansatz dar, der im Satzungsgebiet die typischen Außenbereichsfunktionen bereits obsolet gemacht hat. Damit deutet die vorhandene Bebauung auf die Entwicklung zu einem in weiten Teilen durch Wohnnutzung, teils gewerblich geprägten Bereich hin.

Der eng gewählte Umfang des Satzungsgebietes umfasst alle raumrelevanten, bestehenden Gebäude (Hauptnutzungen, beantragten Hauptnutzungen Südwest), da sie in ihrer Gesamtheit den baulichen Zusammenhang des Weilers darstellen und städtebauliches Ziel der Satzung ein möglichst kompakter Siedlungsrand ist. Gebäude und Anlagen außerhalb des engen zusammenhängenden Kerns von Dingbuch (z.B. ehemaliges Sägewerk, zusätzliche landwirtschaftliche Nebengebäude im Westen, Süden und Osten) sollen in den Satzungsbereich nicht integriert werden. Eine Ausweitung des Siedlungsbereiches wird damit - auch im Hinblick auf die vorhandenen Emissionen aus den benachbarten gewerblichen Nutzungen (Kiesgruben, Nachfolgenutzungen des ehemaligen Sägewerks) - nicht erfolgen.

Eine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht gegeben, da es sich nicht um eine engeräumliche Ausdehnung des schon bisher in Anspruch genommenen räumlichen Siedlungsbereiches handelt. Die Satzung ist deshalb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### Gemeindliche Ortsentwicklungplanung

Die Gemeinde Söchte nau hat eine Gemeindefläche von ca. 26 km<sup>2</sup> und besteht aus 36 Gemeindegteilen. Die in der Raumplanung geforderte Bindung der Ortsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche und das Anbindegebot ausschießlich an größere Siedlungseinheiten lässt aufgrund der weitläufigen Siedlungsstruktur keine sozial gerechte Bodennutzung zu. Damit auch die nachfolgende Generation Bauland/ Wohnraum erhalten kann, hat sich der Gemeinderat aufgrund seiner Planungshoheit in Einzelfällen für die Erstellung einer Außenbereichssatzung entschieden. In Dingbuch will die Gemeinde zusätzlich eine Nachfolgenutzung für ehemalige landwirtschaftliche Nutzungen im Außenbereich ohne zusätzliche Ausweitung in die angrenzenden Außenbereiche und ohne ein weiteres Herandrücken an die bestehenden gewerblichen Nutzungen (Kiesgruben, Nachfolgenutzungen des ehemaligen Sägewerks) fördern.

#### Nähere Bestimmungen

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Die Bestimmungen unter anderem zwischen dem Neubau von freistehenden Wohngebäuden und Umbaumaßnahmen an landwirtschaftlichen Hauptgebäuden.

Die Bestimmungen zum Neubau von freistehenden Wohnhäusern entsprechen freistehenden Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung.

Die Begrenzung der Wohnungen in den großen landwirtschaftlichen und ehemaligen landwirtschaftlichen Hauptgebäuden soll Umnutzungen zu Wohnzwecken ermöglichen, jedoch unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes durch ein erhöhtes Wohnangebot verhindern. Die Anzahl an zulässigen Wohnungen bei Umnutzungen von landwirtschaftlichen Anwesen richtet sich nach § 35 (1) 1 BauGB zzgl. 5 Wohnungen je Hofstelle (BauGB in der Fassung von 2021, novelliert aufgrund des vom Bundestag beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetzes).

Nachdem die Gemeinde Söchte nau nicht über eine gesonderte Stellplatzsatzung verfügt, wurde in der Außenbereichssatzung die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für Wohnungen näher bestimmt. 2 Stellplätze pro Wohnung entsprechen dabei der Anforderung, die auch in neueren Bebauungsplänen im Gemeindegebiet festgesetzt wurden.

#### Sonstige Planzeichnungen

die in der Erläuterung der Planzeichnung.

## **Folgen**

Die Umstrukturierung des Weilers Dingbauch kann im Rahmen des § 35 BauGB und unter Beachtung der durch nähere Bestimmungen festgesetzten Umfangs weitergeführt werden.  
Auf der Grundstücksfläche Fl. Nr. 685/1 kann zwischen Gebäude und Straße eine nicht privilegierte Schwimmbekennutzung erreicht werden.

Kolbermoor, 11.04.2022

Christoph Fuchs  
Architekt

Quelle n:

dig ita le Flurka rte - Auszug/ Lu ftb ild ka rte , Ba ye risc he s La nde sa m t für Dig ita lisie rung , Bre itb a nd und Ve rme ssung/ a us G IS e xp o rtie rt a m 28.02.2022

Ba ye ma tla s- Auszug Lu ftb ild/ Ba ye risc he s Sta a tsm iniste riu m de r Fina nze n, für La nde se ntwic klung und He im a t/ Inte me ta bruf a m 02.03.2022:

- Bio to pe
- FFH- Ge b ie te
- La nd sc ha ftssc hutzg e b ie te
- Ö ko flä c he nka ta ste r
- Ho c hw a sse r
- De nkm ä le r

FNP/ Ge me in de Sö c hte na u/ Inte me ta bruf a m 02.03.2022

e ig e ne Be sta nd sa ufnah me n/ Fu c hs Arc hite kte n/ 04.03.2022