



Gemeinde Söchtenau

**Außenbereichssatzung
„Dingbuch“**

Erläuterungen

zur Satzung vom 06.10.2022

Planung

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

Anlass der Planung

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

- auf Fl. Nr. 689 Dingbuch 7 wurde ein Dachgeschoßausbau mit Errichtung eines Quergiebel im bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen beantragt,
- auf Fl. Nr. 691 Dingbuch 6 West soll in ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude eine Wohnung für die Tochter des Grundstückseigentümers integriert werden.

Da die Vorhaben nicht privilegiert sind, soll über eine Außenbereichssatzung gemäß § 35(6)1 BauGB erreicht werden, dass die von der Satzung erfassten Vorhaben unter erleichterten 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 Gebäude,
Erleichterung von Nutzungsänderungen und Umbauten an bestehenden Gebäuden,

Satzungsgebiet

Der Weiler Dingbuch gehört zur Gemeinde Söchtenau. Er ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und besteht aus 2 Hofstellen (Hs.-Nrn. 2, 4), die teilweise noch land- und oder forstwirtschaftlich genutzt werden, 4 ehemaligen Hofstellen (Hs.-Nrn. 3, 5, 6/6a, 7) sowie 3 Wohngebäuden (Hs. Nrn. 1, 2a, 5a). Zudem sind diverse, landwirtschaftliche Gebäude und Nebengebäude sowie ein ehemaliges Sägewerk (östlich Hs.-Nr. 5) vorhanden. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude werden heute weitgehend als Wohngebäude genutzt (Hs.-Nrn. 2, 6, 7), teilweise sind zudem gewerblich Nutzungen vorhanden (z.B. Hs.-Nr. 6a, Baggerbetrieb). Zwei der ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäude sind denkmalgeschützt (ein Bundwerkstadel auf Fl. Nr. 696 und ein Kleinbauernhaus Hs.-Nr. 3). Zudem wird im Bereich der St 2360 das Bodendenkmal einer Römerstraße vermutet.

Einzelne Flächen der ehemaligen Landwirtschaft stellen Brachflächen mit gelagertem Schrott/ Unrat dar. Wie in vielen anderen Weilern ist auch in Dingbuch die Landwirtschaft weitgehend einer Wohnbebauung sowie in Teilbereichen einer gewerblichen 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 Kiesabbaugelände/ Kiesgruben.

Der Weiler ist allseitig weitgehend eingegrünt.

Südlich, südwestlich und südöstlich im Anschluss an die landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich einzelne Biotope, FFH-Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet „Moor- und Tallandschaften bei Söchtenau“.

Begründungen

Planungsrecht

Gemäß § 35(6)1 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden 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 Gewerbebetrieben dienen.

Dingbuch erfüllt das Kriterium „bebauter 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 Bausubstanz.

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

Die aus 4 Wohngebäuden (Hs.-Nrn. 1, 2a, 3, 5a) im nördlichen Bereich von Dingbuch sowie die landwirtschaftlichen und ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (Hs.-Nrn. 2, 4, 5, 6, 6a) bestehende Bebauung mit seinen Neben- und Wirtschaftsgebäuden 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 Umgriff des Satzungsgebietes umfasst alle raumrelevanten, bestehenden Gebäude (Hauptnutzungen), 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 Gebäude im Westen, Süden und Osten) sollen in den Satzungsgebiet 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, Nähe zur Staatsstraße St2360)- nicht erfolgen.

Eine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht gegeben, da es sich nicht um eine enge räumliche 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 Ortsentwicklungsplanung

Die Gemeinde Söchtenau hat eine Gemeindefläche von ca. 26 km² und besteht aus 36 Gemeindeteilen. Die in der Raumplanung geforderte Bindung der Ortsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche und das Anbindegebot ausschließlich an größere Siedlungseinheiten lässt aufgrund der weitläufigen Siedlungsstruktur keine sozialgerechte 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 Heranrücken an die bestehenden angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Kiesgruben, Nachfolgenutzungen des ehemaligen Sägewerks), sowie ohne ein Heranrücken an die Staatsstraße St2360 fördern.

Nähere Bestimmungen

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

Die Bestimmungen unterscheiden zwischen dem Neubau von freistehenden Wohngebäuden und Umbau- oder Ersatzbaumaßnahmen an landwirtschaftlichen Hofstellen.

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 erleichtern, jedoch unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets 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).

Sonstige Planzeichen

dienen der Erläuterung der Planzeichnung.

Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug der Satzung erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung.

Nachdem die Gemeinde Söchtenau nicht über eine gesonderte Gestaltungssatzung verfügt, wurde in der Außenbereichssatzung Anforderungen an die Dachgestaltung näher definiert. Diese entsprechen dabei der Anforderung, die auch in neueren Bebauungsplänen im Gemeindegebiet festgesetzt wurden.

Zudem verfügt die Gemeinde Söchtenau nicht über eine gesonderte Stellplatzsatzung. Deshalb 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.

Folgen

Die Umstrukturierung des Weilers Dingbuch kann im Rahmen des § 35 BauGB und unter Beachtung des durch nähere Bestimmungen festgesetzten Umfangs weitergeführt werden.

Kolbertsbor, 10.10.2022



Christoph Fuchs
Architekt

Quellen:

digitale Flurkarte- Auszug/ Luftbildkarte, Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 28.02.2022

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 02.03.2022:

- Biotope
- FFH- Gebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Ökoflächenkataster
- Hochwasser
- Denkmäler

FNP/ Gemeinde Söchtenau/ Internetabruf am 02.03.2022

eigene Bestandsaufnahmen/ Fuchs Architekten/ 04.03.2022

