



Gemeinde Scheyern

Außenbereichssatzung Nr. 11 „Kreutenbach“ Gemarkung Euernbach

Begründung

zur Planfassung vom 10.11.2020

Auftraggeber: Gemeinde Scheyern

Ludwigstraße 2
85298 Scheyern
Tel.: 08441 8064-0
Fax: 08441 8064-64
e-mail: scheyern@scheyern.de

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:
René Karnott
Dipl.-Ing., Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Verfahren	2
3	Lage, Erschließung und Beschaffenheit	3
4	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
4.1	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
5	Inhalt der Satzung	5
6	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	6
6.1	Umwelt- und Naturschutz	6
6.2	Artenschutz	6
7	Weitere Belange.....	7
7.1	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
7.2	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	7
7.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
7.4	Denkmalschutz.....	8
8	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	8

1 Anlass und Ziel der Planung

Ganz im Nordwesten der Gemeinde Scheyern, in der Gemarkung Euernbach, an der Grenze zu den Nachbarkommunen Gemeinde Gerolsbach, Markt Hohenwart und der Stadt Pfaffenhofen, liegt der Ortsteil Kreutenbach.

Dieser stellt sich nicht als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Er besteht aus mehreren Ansammlungen landwirtschaftlicher Hofstellen und Wohngebäude entlang der Waidhofener Straße (Kreisstraße PAF2) und der hiervon nach Westen abzweigenden Erschließungsstraße „Am Anger“.

Die Bebauung Kreutenbachs hat ihren Ursprung in der landwirtschaftlichen Nutzung, es haben sich jedoch hier auch einige Wohngebäude entwickelt. Mit dem Strukturwandel der Landwirtschaft entwickelt sich der Schwerpunkt der Nutzung in Teilbereichen Kreutenbachs mehr und mehr zu Wohnen. Auf den Fl.Nrn. 596 und 596/5 wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben, nach einem Brandschaden wurde ein Ersatzbau von Stall und Scheune errichtet. Das ehemalige Hofgrundstück wurde zwischenzeitlich geteilt, nunmehr ist geplant, den Ersatzbau (Fl.Nr. 596) als eigenständiges Wohngebäude zu nutzen. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit der Wohnnutzung im Außenbereich nach § 35 BauGB besteht jedoch nicht, so dass die Gemeinde Scheyern nunmehr durch die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung bestimmen möchte, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig hier nicht entgegengehalten werden soll, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen. Das gegenständliche Gebäude eignet sich nach Auffassung der Gemeinde Scheyern für eine Umnutzung zu Wohnzwecken.

Der Gemeinderat der Gemeinde Scheyern hat daher in seiner Sitzung am 16.06.2020 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den unter dem Punkt 3 dieser Begründung dargestellten Teilbereich in Kreutenbach beschlossen.

2 Verfahren

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt der Gesetzgeber Gemeinden, für bebaute Siedlungsgebiete im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten der Wohnbebauung bestimmte öffentliche Belange zurückzustellen, die dem Vorhaben ansonsten nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten.

Zugleich können Siedlungsansätze, die auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten (z.B. durch vorhandene Baulücken), ohne dass der bestehende Siedlungsbereich bzw. die Bebauung insgesamt dabei räumlich ausgeweitet werden, im Rahmen einer Außenbereichssatzung erfasst werden. Es werden in der vorliegenden Satzung nur solche Flächen überplant, die sich als bereits bebaute Bereiche oder zugängliche Baulücken im baulichen Zusammenhang bestehend qualifizieren.

Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung wird für die nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage geschaffen, so dass künftig Bauanträge rechtssicher beurteilt werden können.

Somit kann mit Beschluss der Außenbereichssatzung zukünftigen Vorhaben hier nicht mehr entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan 'Flä-

chen für die Landwirtschaft‘ widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die Siedlung besteht derzeit aus insgesamt fünf dem Wohnen dienenden Gebäuden und zwei größeren landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie kleineren Nebengebäuden.

Die vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet können als bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht bezeichnet werden. Hinzu kommt eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus. Die Nutzung wird - trotz der Größe der einen vorhandenen Hofstelle - als nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt angesehen, da neben dieser Landwirtschaft im angrenzenden Umfeld weitestgehend ausgeübte Wohnnutzung besteht. Die dem Wohnen dienenden Gebäude prägen die Siedlung wesentlich.

Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter im Sinne der FFH-Richtlinien vor.

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Ein Widerspruch bestünde nur dann, wenn der Erlass der Satzung eine räumliche Erweiterung der bestehenden Siedlung erlaubt oder Vorhaben, die starke Immissionen auslösen befürchten lässt. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, so dass nach Auffassung der Gemeinde Scheyern die entsprechenden Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung innerhalb des Geltungsbereichs gegeben sind.

3 Lage, Erschließung und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich umfasst im Ortsteil Kreutenbach, in der Gemarkung Euernbach, eine Fläche von rund 0,65 ha mit den Fl.Nrn. 590/1 (T = Teilfläche), 594 (T), 596 (T), 596/5 (T), 598/1 (T), 603/5 „Am Anger“ (T) und 630/1 (T).

Kreutenbach liegt ganz Nordwesten des Gemeindegebiets, unmittelbar an der Grenze zu den Nachbarkommunen Gemeinde Gerolsbach, Markt Hohenwart und der Stadt Pfaffenhofen. Über die Waidhofener Straße ist der Ortsteil an die Staatsstraße St 2045 im Süden die B300 im Norden und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Siedlungsbereich hier stellt sich nicht als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar. Vielmehr besteht er aus mehreren Ansammlungen von landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäuden entlang der Waidhofener Straße (Kreisstraße PAF2) und an der hiervon nach Westen abzweigenden Erschließungsstraße „Am Anger“. Der planungsgegenständliche Bereich grenzt beiderseits „Am Anger“ an, unmittelbar westlich der Einmündung in die Waidhofener Straße gelegen.



Abbildung 1: Luftbildübersicht - Auszug aus dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung Stand November 2020, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Die Siedlung besteht derzeit aus insgesamt fünf, dem Wohnen dienenden Gebäuden und zwei größeren landwirtschaftlichen Nebengebäuden sowie einigen, meist kleineren Nebengebäuden mit unterschiedlicher Zuordnung. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig und sind mit symmetrischen Satteldächern errichtet. Wesentlich prägende Grünstrukturen bestehen nicht.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Belange der Landes- und Regionalplanung

Da die Aufstellung der Außenbereichssatzung lediglich dazu dient, dass zukünftigen Vorhaben hier nicht mehr entgegengehalten werden kann, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan 'Flächen für die Landwirtschaft' widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegensteht.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, Landschaft oder Wasserversorgung sind nicht betroffen, ebenso liegt das Areal nicht in Bereichen eines Regionalen Grünzugs, des Trenngrüns oder des Biotopverbunds.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern (in der Fassung vom 13.12.2005, genehmigt mit Bescheid Nr. 30/31/6100 vom 18.04.2006) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

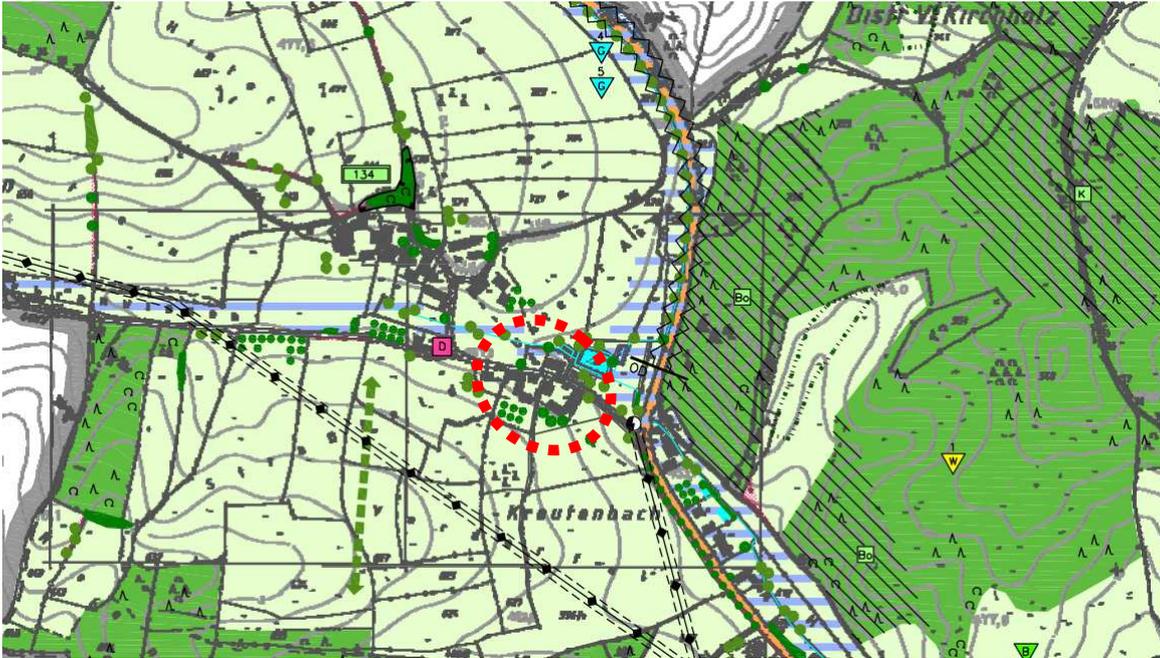


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

Durch die Außenbereichssatzung wird nunmehr festgesetzt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen.

5 Inhalt der Satzung

Durch die Satzung wird innerhalb ihres Geltungsbereichs bestimmt, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben richtet sich nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Darüber hinaus werden gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB weitere Bestimmungen über die Zulässigkeit dieser Vorhaben getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

In Anlehnung an den vorhandenen baulichen Bestand wird bestimmt, dass nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig sind und die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen zu begrenzen ist. Somit wird im Bestand eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit – gerade im Hinblick auf die Nachnutzung größerer Gebäude und den demographischen Wandel - gegeben.

Die Mindestgrundstücksgröße für die Errichtung von Wohngebäude beträgt 800 qm – damit so eine weiterhin lockere Bebauung mit großen Garten- und Freibereichen auch weiterhin erhalten und eine Aufteilung vorhandener Grundstücke vermieden werden.

Analog zur bereits rechtskräftigen Außenbereichssatzung Nr. 8 „Kreutenbach“ – 1. Änderung, welche bereits für einen Teilbereich Kreutenbachs östlich der Waidhofener Straße festlegt, dass hier Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen, werden folgende gestalterische Zulässigkeitsbestimmungen getroffen;

Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer und einer Dachneigung von 22-45° zulässig, als Dacheindeckung dürfen nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben Rot, Braun, Grau und Anthrazit verwendet werden. Dachaufbauten in Form von Gauben, Zwerchgiebeln, Quergiebeln und dergleichen sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig, die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Durch diese Bestimmungen möchte die Gemeinde Scheyern das gestalterische Einfügen künftiger Baukörper in das bestehende Ortsbild sichern.

6 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

6.1 Umwelt- und Naturschutz

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt, entsprechend den hierfür geltenden Vorschriften wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Durch die Satzung entsteht noch kein konkretes Baurecht, es wird lediglich geregelt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben künftig hier nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen. Dies ist die Voraussetzung zur Erteilung von Baugenehmigungen.

Es ist zu beachten, dass Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen sind. 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 und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.2 Artenschutz

Durch die Aufstellung der Satzung kommt es grundsätzlich zu keinem Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist bei der Bauvorbereitung und Baudurchführung zu beachten.

7 Weitere Belange

7.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Aufgrund der Größe und Art des Vorhabens ist nicht mit einer Beeinflussung des Lokalklimas zu rechnen. Das Vorhaben liegt nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Durch die Satzung wird die Nutzung bereits bestehender Bausubstanz ermöglicht.

Durch die Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dächern wird der Nutzung regenerativer Energien und damit der Vermeidung von CO₂-Emissionen entsprochen.

Weitere wesentliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind in der Satzung nicht veranlasst.

7.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Durch die Satzung werden vor allem die Umnutzung bereits vorhandener Gebäude und bauliche Ergänzungen bereits erschlossener und baulich genutzter Areale zugelassen, es werden also keine wesentlich großen neuen Flächen zusätzlich versiegelt, Bodenfunktionen gehen dadurch nicht wesentlich verloren.

7.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die örtliche Wasser- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen, die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist, soweit dies der Untergrund zulässt, auf den Baugrundstücken zu versickern, ansonsten ist das anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen. Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die DWA-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TREN OG) dazu, wird hingewiesen. Eine Versickerung von Regenwasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen.

Die Grundstücke können direkt von der Erschließungsstraße „Am Anger“ zugefahren werden.

7.4 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet, bzw. in dessen näherem Umfeld.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Ca. 50 m westlich des Geltungsbereichs ist die Hofkapelle des landwirtschaftlichen Anwesens Am Anger 15 als Baudenkmal unter der Aktennummer Nr. D-1-86-151-22 (Hofkapelle, verputzter Satteldachbau, wohl Mitte 19. Jh.) verzeichnet. Durch das Vorhaben ist keine Beeinträchtigung des Baudenkmals zu erwarten.

8 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Scheyern geht nach Rechtskraft der Satzung von der Einreichung eines Bauantrags für ein Wohnhaus auf der Fl.Nr. 596 aus.

Mittel- bis langfristig wird darüber hinaus für die nicht privilegierte Bebauung im Außenbereich eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage geschaffen, so dass künftig Bauanträge rechtssicher beurteilt werden können, etwa für die Um- oder Nachnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Konkrete Bauabsichten liegen jedoch nicht vor.

Durch die Planung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.