

Satzung

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Ortsbereich

" Ruberting "

Der Markt Eging a.See erläßt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB folgende Außenbereichssatzung "Ruberting".

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Außenbereich Ruberting werden gemäß der Plandarstellung (sh. § 4) festgelegt. Der Gebiets-Charakter entspricht einem Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO).

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass

- sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Textliche Festsetzungen:

1. Je Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Für Ferienwohnungen kann hiervon eine Ausnahme erteilt werden.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen:

2.1. Anzahl Vollgeschosse	max. II
2.2. Wandhöhe	max. 6,75 m ab Urgelände <i>Wandhöhe: Urgelände bis gedachter Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut</i>
2.3. Dachform	Satteldach 17 – 25 ° oder Pultdach bis max. 15 °
2.4. Dachgaupen	unzulässig
2.5. Firstrichtung	längsseitig zum Gebäude

3. Aufschüttung/Abgrabung:

Das Urgelände ist weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen/Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über/unter Urgelände zulässig.

4. Baumbestand:

Die in der Plangrundlage (Flächennutzungsplan) dargestellten Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Neu zu errichtende Gebäude mit Aufenthaltsräumen müssen zum bestehenden Wald auf Fl. Nr. 1699 und 1703/3 Gem. Eging a.See einen Abstand von 20 m einhalten.

5. Duldungsverpflichtungen:

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Gleiches gilt für die in unmittelbarer Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

6. Schutz des Grundwassers:

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleidachfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

§ 4

Plandarstellung

M 1:1000



§ 5

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Art. 6ff BayNatSchG) zu berücksichtigen. Mit den Genehmigungsunterlagen für jedes Einzelvorhaben sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

Für Handwerks- und Gewerbebetriebe sind dem Bauantrag qualifizierte Freiflächengestaltungspläne, die auch die o. g. Prüfung des Vorhabens nach Art. 6ff BayNatSchG beinhalten, einzureichen.

§ 6

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

MARKT EGING a.SEE, 26.02.2021



W. Bauer

W. Bauer
1. Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung „Ruberting“

Inhalt:

- I. VERFAHRENSVERMERKE
- II. ALLGEMEINES
- III. BESTANDSANALYSE, BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
- IV. NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG, ZIELE UND ZWECKE
- V. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
- VI. ERSCHLISSUNG
- VII. RECHTLICHE GRUNDLAGEN
- VIII. AUSWIRKUNGEN, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

I. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 08.11.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ruberting“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Ruberting“ in der Fassung vom 09.08.2019 wurde die betroffene Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis 19.09.2019 beteiligt.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit von 19.08.2019 bis 19.09.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Ruberting“ in der Fassung vom 09.08.2019 gegeben.
4. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in seiner Sitzung vom 07.10.2019 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und eine erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
5. Zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Ruberting“ in der Fassung vom 07.10.2019 wurde die betroffene Öffentlichkeit zu den geänderten oder ergänzten Satzungsstellen gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit von 28.10.2019 bis 22.11.2019 erneut beteiligt.
6. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit von 28.10.2019 bis 22.11.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Ruberting“ in der Fassung vom 07.10.2019 gegeben.
7. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Eging a.See vom 02.07.2020 die Außenbereichssatzung „Ruberting“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.07.2020 als Satzung beschlossen.

8. Ausgefertigt: MARKT EGING a.SEE, 26.02.2021



W. Bauer

W. Bauer
1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Ruberting“ wurde am 01.03.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

II. Allgemeines

Die in der Außenbereichssatzung abgegrenzte Fläche umfasst den bereits bisher weitgehend bebauten Siedlungsbereich von Ruberting. Der räumliche Geltungsbereich für die Außenbereichssatzung ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt.

III. Bestandsanalyse, bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich umfasst den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich von Ruberting. Das westlich, deutlich abgesetzt liegende Anwesen Ruberting Hausnummer 5 und 6 wird aufgrund seiner räumlichen Trennung nicht mit einbezogen.

Der Ortsteil Ruberting grenzt sowohl nördlich als auch südlich und östlich an das Bebauungsplangebiet „SO -Pullman-Ferienpark“ an. Derzeit gibt es für den Planbereich selbst jedoch keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

In den letzten Jahren hat sich der Siedlungscharakter durch Aufgabe der aktiven Viehhaltung und durch Umnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zum Wohnen hin verschoben. Im Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb. Der Gebiets-Charakter entspricht einem Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

IV. Notwendigkeit der Planung, Ziele und Zwecke

In der Gemeinde Eging a.See besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. In diesem Zusammenhang sollen auch in den umliegenden Weilern bestehende Siedlungsstrukturen verdichtet werden. Auch um Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern, soll den Bewohnern vor Ort die Möglichkeit gegeben werden, in bereits erschlossenen Lagen Baulücken zu schließen.

Auch die Nähe zu Pullman City prägt den Planungsbereich durch z.B. den entstehenden Durchgangsverkehr und touristische Nutzungsmöglichkeiten. Deshalb sollen auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (bspw. Ferienwohnungen) möglich sein.

V. Eigentumsverhältnisse

Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der Verkehrs- und Erschließungsflächen vollständig in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. Erschließung

Der Siedlungsbereich ist durch eine Gemeindeverbindungsstraße verkehrsmäßig erschlossen. Es ist eine gemeindliche Wasserversorgung sowie ein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden.

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers haben die einzelnen Bauwerber selbst zu sorgen. Oberflächenwasser darf dabei nicht auf den öffentlichen Straßengrund abgeleitet werden.

VII. Rechtliche Grundlagen

Der Planungsbereich ist im Flächennutzungsplan des Marktes Eging a.See als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (sh. Abb. 1).



Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP M 1:5000

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 der Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Planbereich befinden sich zwei (ehemals) landwirtschaftliche Anwesen und drei Wohnhäuser. Eine Land-/Forstwirtschaft wird derzeit noch im Nebenerwerb betrieben. Viehhaltung ist nicht mehr vorhanden. Der bebaute Bereich ist deshalb nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind demnach gegeben.

Zudem sind die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB zu erfüllen: Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie zum einen durch den engen Geltungsbereich eine weitere Zersiedelung ausschließt und durch die näheren Bestimmungen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen wird. Zum anderen wird hierdurch die Erweiterung und Verdichtung eines bereits erschlossenen bebauten Bereiches ermöglicht und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eingegangen. Weiterhin wird durch die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG, da sich keine dieser Gebiete in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befinden.

VIII. Auswirkungen, Eingriff in Natur und Landschaft

Die Außenbereichssatzung „Ruberting“ wird aus der vorhandenen Bebauungs- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage heraus entwickelt.

Die zu erwartenden Bauformen mit Einzelhäusern entsprechen als offene Bauweise dem vorhandenen Baubestand. Neuerschließung wird vermieden und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsvorleistungen minimiert.

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich dieser Außenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Art. 6ff BayNatSchG) zu berücksichtigen. Mit den Genehmigungsunterlagen für jedes Einzelvorhaben sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (sh. Satzungstext § 5).