

Satzung

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den Bereich

" Fürstensteiner Straße "

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

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Außenbereich an der Fürstensteiner Straße werden gemäß der Plandarstellung (sh. § 4) festgelegt.

§ 2

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

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben 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.

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 ° |
| 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. 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.

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.

6. Haftungsausschluss:

Für die Fl. Nr. 805/1 ist für alle Gebäude, die ganz oder teilweise in der Baumsturzzone von 20 m an die angrenzenden Wald- und Gehölzbestände errichtet werden, eine Haftungsausschlusserklärung zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 803 Gem. Eging a. See abzuschließen. Diese ist den Bauvorlagen beizufügen.

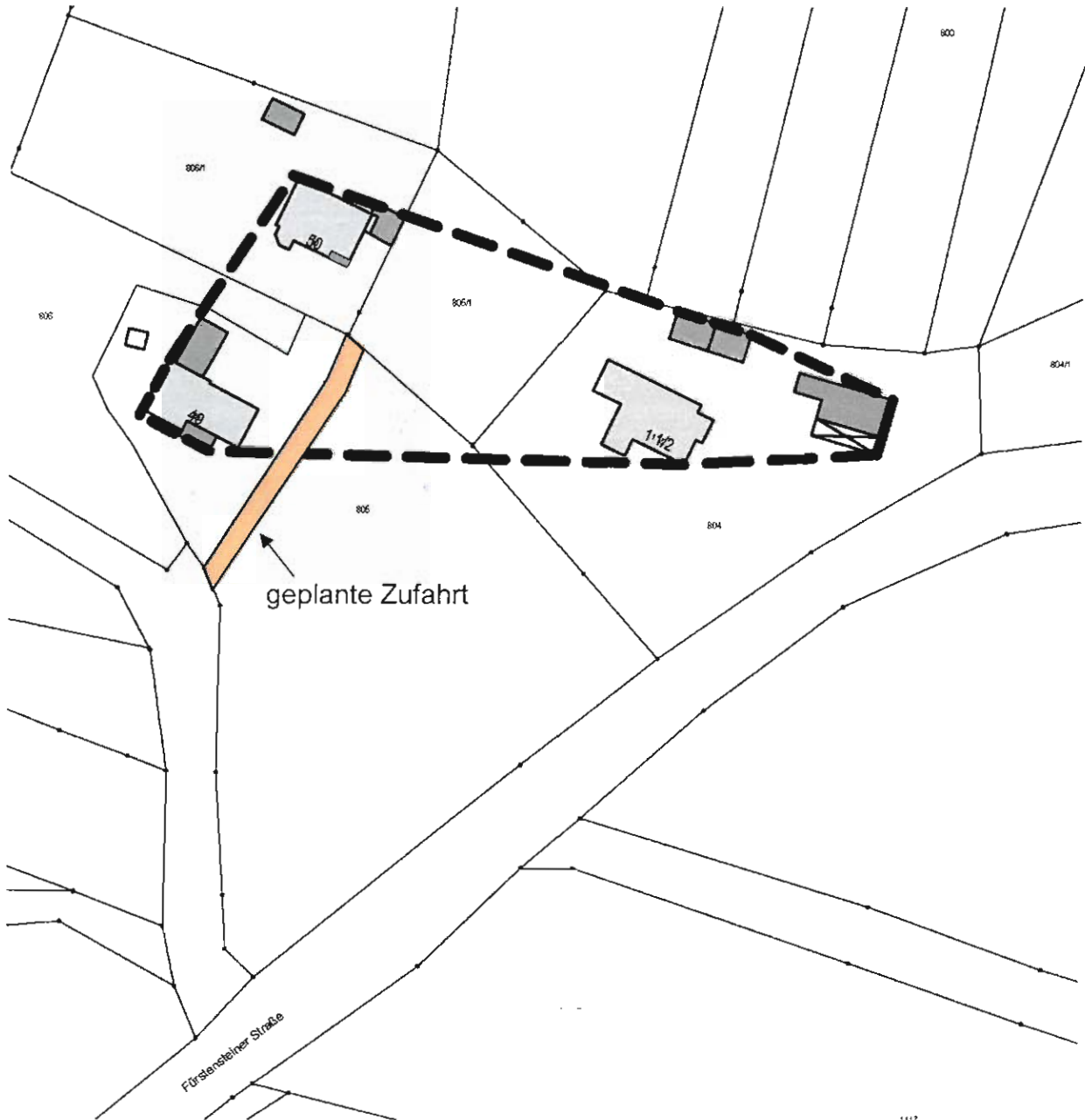
7. Bodendenkmal:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

§ 4

Plandarstellung Endfassung v. 04.06.2020

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).

§ 6

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

MARKT EGING a.SEE, 29.09.2020.....



W. Bauer
1. Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung „Fürstensteiner Straße“

Inhalt:

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

I. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 04.10.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Fürstensteiner Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Fürstensteiner Straße“ in der Fassung vom 20.03.2020 wurde die betroffene Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB in der Zeit vom 15.04.2020 bis 22.05.2020 beteiligt.

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB in der Zeit von 13.04.2020 bis 22.05.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der Außenbereichssatzung „Fürstensteiner Straße“ in der Fassung vom 20.03.2020 gegeben.

4. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung am 04.06.2020 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die Außenbereichssatzung „Fürstensteiner Straße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.06.2020 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt: MARKT EGING a.SEE, 28.09.2020



W. Bauer

W. Bauer
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Fürstensteiner Straße“ wurde am 29.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 i.V.m § 35 Abs. 6 Satz 6 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 einen an der Fürstensteiner Straße gelegenen, mit mehreren Wohnhäusern bebauten Bereich, der zwischen dem Hauptort Eging a. See und der Ortschaft Harmering liegt. Der räumliche Geltungsbereich für die Außenbereichssatzung ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt.

III. Bestandsanalyse, bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich umfasst einen mit mehreren Wohnhäusern bebauten Bereich, der baurechtlich weder dem Hauptort Eging a. See noch dem Ort Harmering zuzuordnen ist und sich somit im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Der Planungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf. Die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB sind damit grundsätzlich erfüllt.



Abb. 1: Luftbild des Geltungsbereichs

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.

V. Eigentumsverhältnisse

Der Planungsbereich ist vollständig in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

VI. Erschließung

Der Siedlungsbereich ist durch die angrenzende Kreisstraße PA 25 sowie den davon abzweigenden ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg Nr. 88 erschlossen. Im Plangebiet ist eine gemeindliche Wasserversorgung sowie ein öffentlicher Mischwasserkanal vorhanden.

Die für die geplante Bebauung der Fl.Nr. 805/1 Gem. Eging a. See notwendigen Hausanschlüsse müssen z.T. über andere private Grundstücke verlegt werden. Außerdem soll eine ca. 60 m lange, private Zufahrt über die Fl.Nr. 805 Gem. Eging a. See erfolgen. Diese Erschließungsmaßnahmen sind jeweils mit Grunddienstbarkeiten zu sichern; die zugehörigen notariellen Urkunden sind der Gemeinde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

VII. Rechtliche Grundlagen

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

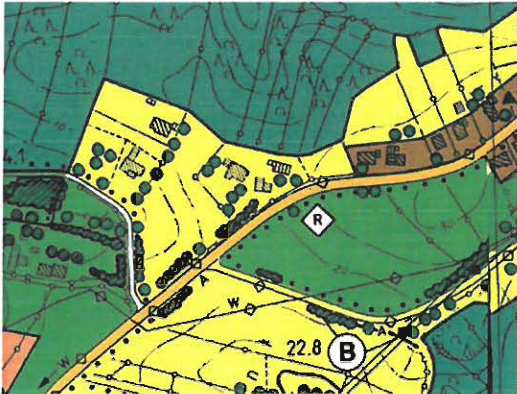


Abb. 2: Ausschnitt aus dem FNP M 1:5000

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 drei Wohnhäuser mit mehreren Nebengebäuden. Der bebaute Bereich ist 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 „Fürstensteiner Straße“ 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).