



# Gemeinde Steinhöring Ortsteil Au

Landkreis Ebersberg

ENTWURF - Stand: April 2024

Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) der Gemeinde Steinhöring für den Ortsteil Au

Präambel

Die Gemeinde Steinhöring erlässt auf Grund

- des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und dem
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

## **A U ß E N B E R E I C H S S A T Z U N G .**

**A) Planzeichnung** zur Satzung „Au“ der Gemeinde Steinhöring M 1:1000

**B) Festsetzung durch Text und Planzeichnung**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenze für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteils Au wird gemäß der Darstellung des beigefügten Lageplans im Planteil A (Maßstab 1:1000) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des nach § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§ 3 Festsetzungen**

■ ■ ■ Grenze für den bebauten Bereich im Außenbereich

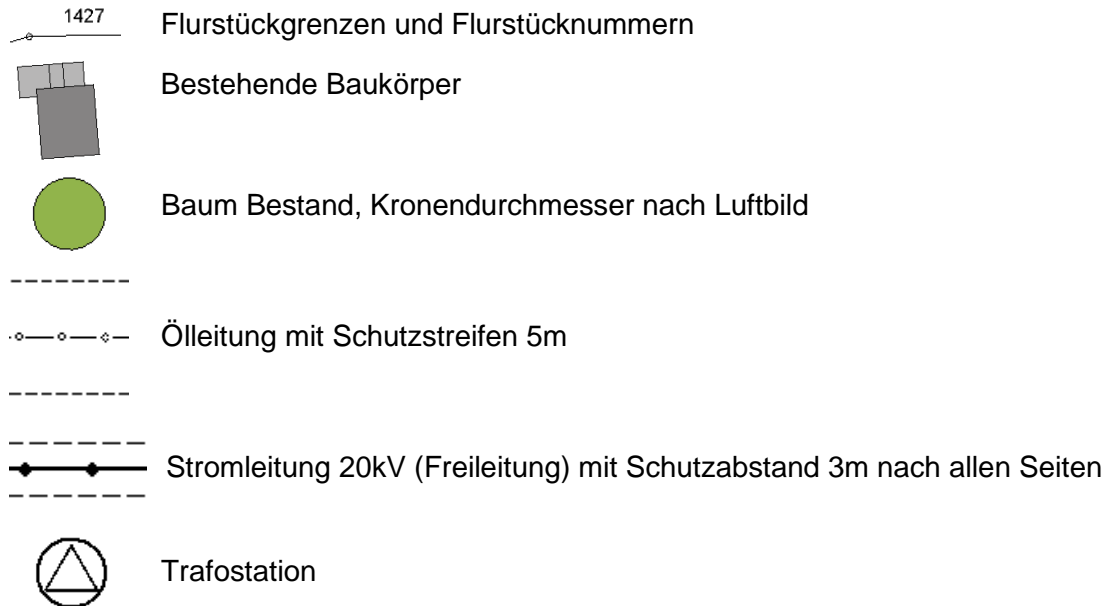
### **§ 4 Nähere Bestimmung**

Das Maß der Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll sowie die äußere Gestalt von hinzutretenden Gebäuden und Ersatzgebäuden sind in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

## § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### C) Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen:



### D) Hinweise durch Text

#### 1. Artenschutzrechtliche Belange

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“ des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen.

#### 2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die bei Vollzug des Bauvorhabens eventuell notwendig werdenden Ausgleichsflächen sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) zu ermitteln sowie auf geeigneten Flächen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind im Bauantrag nachzuweisen und durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.

#### 3. Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen

ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

#### **4. Immissionen aus der Landwirtschaft**

Die von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, ist zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten während der ortsüblichen Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

### **E) Eingriffs- und Ausgleichsflächenregelung**

Der Satzungsbereich ist überwiegend bebaut. Alle Flächen sind Großteils anthropogen überprägt. Die Böden sind von Dauerbewuchs und intensiven Nutzungen (Wiesen, Hofflächen, Gärten) geprägt.

Es wird auf den §15 Abs.1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Unvermeidbare Eingriffe wiederum sind nach Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021) hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untersuchen und entsprechend auszugleichen.

Dem Bauantrag ist ein Eingriffsplan, entsprechend der Eingriffsregelung, mit Darstellung des tatsächlichen Eingriffs sowie des notwendigen Ausgleichsbedarfs und deren Aufwertung, Lage und Sicherung beizulegen.

Die Eingriffsermittlung und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen ist darzustellen und anhand dieses Planes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch eine Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.

### **F) Begründung**

#### **1. Anlass für den Satzungserlass**

Der Bereich Au ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 16.06.1998 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit, und aufgrund der vorhandenen Bebauung, ist er als Außenbereich im Sinne des §35 BauGB zu sehen.

Durch diesen Umstand ist eine positive Beurteilung von Vorhaben im Sinne des §35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht möglich. Die bestehende Baustruktur kann eine geringfügige Nachverdichtung erfahren. Bestehende Wohngebäude sowie faktische Baulücken sollen durch angemessene Erweiterungs- bzw. Neubaumöglichkeiten Raum für ortsansässige Nachkommen schaffen sowie für einen geringen Zuzug sorgen.

Kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben wird hierdurch ebenfalls die Möglichkeit

gegeben, sich einzugliedern und zu entwickeln oder angemessen den Bestand zu erweitern.

Dies bedeutet einen Übergang von bisher ausschließlich privilegierten, zu neuen, nicht privilegierten Nutzungen. Die Aufnahme des gesamten Bereiches in eine Bauleitplanung mit Flächennutzungsplanänderung und nachfolgendem Bebauungsplan, würde zum jetzigen Zeitpunkt Baurechte ermöglichen, die aus ortsplanerischen Überlegungen nicht gewünscht sind.

Die Gemeinde Steinhöring stellt im Rahmen dieser Satzung, eine Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB auf. Die unter §35 Abs. 6 BauGB aufgeführten, dafür notwendigen, Voraussetzungen sind erfüllt.

Der Ortsteil Au ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Neben der landwirtschaftlichen Hofstelle (Haus Nr. 1) im Süden existieren Gebäude zur Wohnnutzung mit einigem Gewicht sowie landwirtschaftsfremde Nutzungen. Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die mittels der Satzung ermöglichte Bebauung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

## 2. Umfang des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich liegt im Norden vom Gemeindegebiet Steinhöring und umfasst zwei Hofstellen und mehrere kleinere Wohngebäude.

Die Abgrenzung verläuft im wesentlichen konturscharf mit einem Abstand von 1,0 m zur bestehenden Bebauung.

Im Norden bei Haus Nr. 2 wird der bestehende Wirtschaftsweg mit einbezogen.

Im Nordosten (Flur-Nr. 168) wird die Fläche der Stellplätze und der Terrasse gemäß Baugenehmigung vom 02.04.1998 einbezogen.

Im Südwesten wird der diagonal verlaufende Geltungsbereich geringfügig vergrößert um künftige solare Ausnutzung der Dachflächen zu ermöglichen.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Bestehende Gebäude haben lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit nach innen. Dies ergibt eine geringe Flexibilität, die im Rahmen des Geltungsbereichs bei Neuerrichtungen zu vertreten ist.

Die Nebenanlage der Hofstelle im Süden beinhaltet keine Wohnnutzung und stellt dadurch für den Satzungsbereich keine relevante Bebauung dar.

### **3. Nähere Bestimmungen**

Es ist auf die, der ländlichen Umgebung entsprechende, Entwicklung und Eigenart des Weilers zu achten. Ein Widerspruch zu dem gegenständlichen Ortsbild sind Garagenanlagen und ein hoher Stellplatzbedarf bei Mehrfamilienhäusern. Durch die Garagenstellplatzverordnung der Gemeinde Steinhöring sind Stellplätze durch Bepflanzung abzuschirmen. Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKWs sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern.

Um ein einheitliches, homogenes und verträgliches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Gebäude hinsichtlich Maß, Bauweise, Grundfläche und der äußeren Gestalt, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dies gilt insbesondere mit Hinblick auf die besonders prägenden Faktoren: Wand- und Firsthöhe sowie Grundfläche. Auf die Höhenentwicklung und den Umgang mit dem bestehenden Gelände sowie eine natürliche Geländemodellierung, anstatt Stützmauern ist in der Bauvorlage besonders zu achten.

### **4. Erschließung**

Der Bereich ist durch die öffentliche Gemeindestraße "Au", mit Anschluss an die Kreisstraße EBE 20 und EBE 6 erschlossen. Weiter ist der Bereich durch das kommunale Trinkwassernetz erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen. Noch fehlende Hausanschlussleitungen können ohne größeren Aufwand hergestellt werden. Gleiches gilt für den Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz.

### **5. Auswirkungen**

Da sich der Geltungsbereich der Satzung auf die engeren Grenzen der Siedlung bezieht und diese Flächen bereits einer Nutzung als Siedlungsgebiet unterliegen, sind durch den Erlass der Satzung nur sehr geringfügige, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erkennen, sofern im Genehmigungsverfahren unvermeidbare Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden.

## G) Verfahrensvermerke

(1) Die Gemeinde Steinhöring hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ beschlossen, die Bauleitplanung für den Bereich „Au“ aufzunehmen und eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

(2) Die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_, mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.

(3) Mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ wurde die Fassung vom \_\_\_\_\_ der Satzung "Au" gem. §35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

(4) Die Satzung "Au" wurde am \_\_\_\_\_ gemäß §35 Abs. 6 in Verbindung mit §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

(5) Die Satzung "Au" tritt damit in Kraft.

Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag, zu den üblichen Dienststunden, im Rathaus der Gemeinde Steinhöring, Berger Straße 3, 85643 Steinhöring zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

(6) Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Steinhöring, den .....

.....

Martina Lietsch, 1. Bürgermeisterin

.....

WerkStadt Architekten PartGmbB  
Architekten · Innenarchitekt · Stadtplaner  
Detter Kriesche-Pongratz Ranner-Grimm