

TEIL B: BEGRÜNDUNG

GEMEINDE STEINHÖRING

AUSSENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

„SENSAU“

Steinhöring, den 25.01.2024

Die Satzung besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerken

Teil B - Begründung

Begründung

zur

**Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB
„Sensau“**

der Gemeinde Steinhöring

1. Anlass, Ziel und Zweck der Änderung



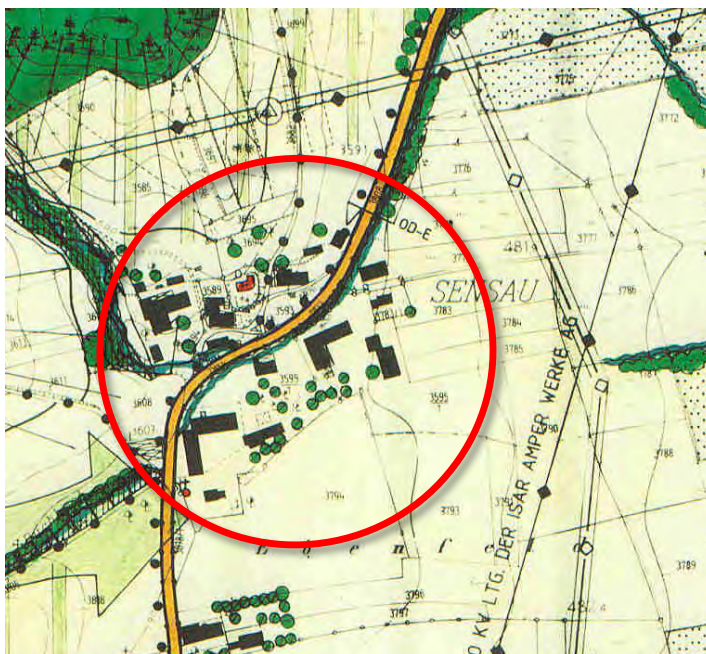
Luftbild o.M. mit dem Bereich der Satzung

Im südlichen Gemeindegebiet von Steinhöring befindet sich beiderseits der Kreisstraße EBE 20 der Ortsteil „Sensau“.

Am Südrand des Ortsteils auf der Fl.Nr. 3599/1 ist ein Gewerbebetrieb entstanden. Um im Nachgang die bauplanungsrechtliche Grundlage hierfür zu schaffen und ein weiteres Wohngebäude auf der Fl.Nr. 3593 zu ermöglichen, hat der Gemeinderat beschlossen, für den Ortsteil Sensau eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

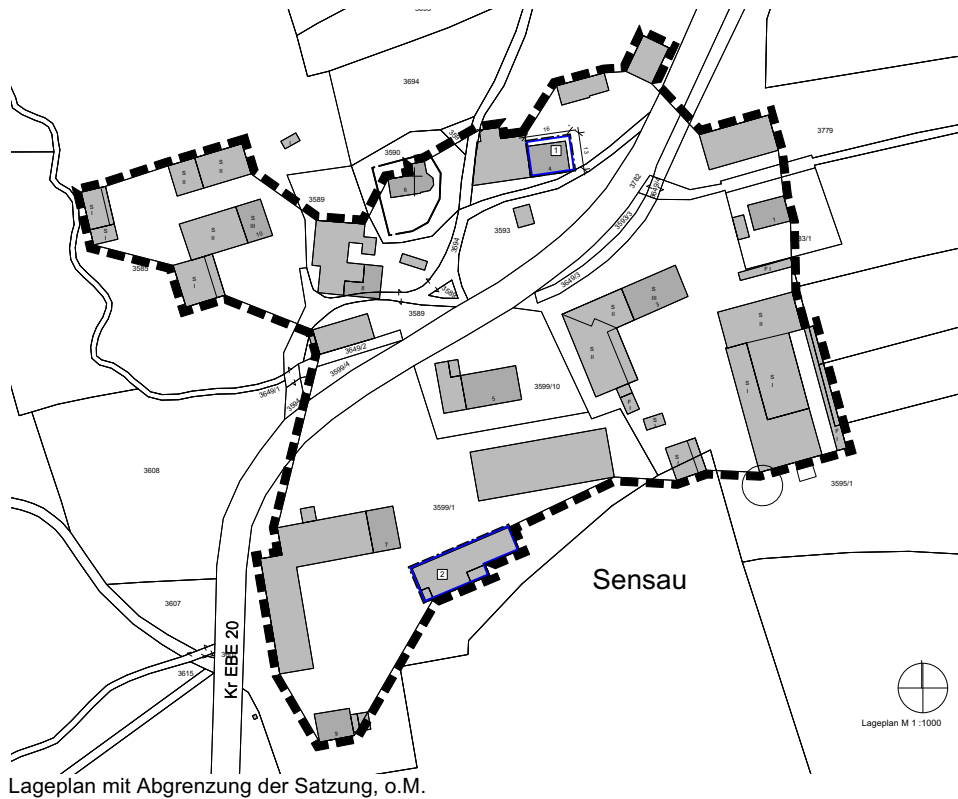
2. Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinhöring befindet sich der Bereich Sensau im Außenbereich und ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans o.M.

3. Vorgenommene Abgrenzung



Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im o.a. Lageplan dargestellt und orientiert sich an den äußeren Baukörperkanten der bestehenden Gebäude.

Innerhalb dieser Grenzen kann Wohnzwecken dienenden Gebäuden oder Vorhaben für kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe nicht entgegengehalten werden, dass sie der Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitsiedlung befürchten lassen.

Da derzeit in Sensau lediglich Planungsabsichten für ein Wohngebäude auf der Flurnummer 3593 bestehen, wurden nur zwei überbaubare Flächen mit Baugrenzen festgesetzt:

- Die überbaubare Fläche Nr. 1 auf der Fl.Nr. 3593 für ein Wohngebäude als Ersatzneubau für den Wohntrakt der landwirtschaftlichen Hofstelle mit einer maximalen Grundfläche von 150 qm mit maximal zwei Wohnungen. In diesem Zusammenhang ist auch eine Garage mit einer maximalen Grundfläche von 40 qm zulässig.
- Und die überbaubare Fläche Nr. 2 auf der Fl.Nr. 3599/1 für den bestehenden Gewerbebetrieb.

Steinhöring, 25.01.2024

Martina Lietsch
Erster Bürgermeisterin