

# AUSSENBEREICHSSATZUNG



## GEMEINDE ST. WOLFGANG

### "KLEINSCHWINDAU I"

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

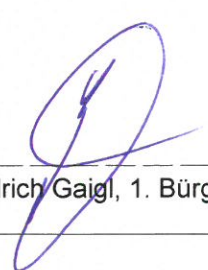
## GEMEINDE ST. WOLFGANG LANDKREIS ERDING

Sankt Wolfgang, den 05.10.2020  
geändert am 19.01.2021  
ergänzt am 23.03.2021

Der Entwurfsverfasser :  
Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur  
THOMAS SEISENBERGER  
Feldstraße 1  
84427 Sankt Wolfgang  
Tel.: 08085 / 1447  
ib-seisenberger@t-online.de

  
Thomas Seisenberger

Sankt Wolfgang, den 06.10.2020  
geändert am 19.01.2021  
ergänzt am 23.03.2021

  
Ullrich Gajgl, 1. Bürgermeister

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- |   |   |
|---|---|
| 1.1 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern      | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v.09.03.2021 (GVBl. S 74)                                   |
| 1.2 Baugesetzbuch                                 | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728)                        |
| 1.3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung | (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel Art. 2 d.G. v. 08.09.2017 (BGBl. S 3370)                                |
| 1.4 Bayerische Bauordnung 04.08.1997              | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2007 (GVBl. S. 533, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1B), zuletzt geändert durch § 1 d. Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S 663) |

## 2. SATZUNG

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 798), zuletzt geändert durch Artikel 1 d. Gesetzes v.09.03.2021 (GVBl. S 74) in Verbindung mit § 35 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UPVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 d.G. v. 08.09.2017 (BGBl. S 3370) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2007 (GVBl. S. 533, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132-1-1B), zuletzt geändert durch § 1 d. Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S 663) erlässt die Gemeinde Sankt Wolfgang folgende Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich der Gemeinde Sankt Wolfgang, Gemeindeteil Kleinschwindau, Gemarkung Sankt Wolfgang:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung für den Gemeindeteil Kleinschwindau der Gemeinde Sankt Wolfgang umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1165, 1166, 879, 881, 880/1, 874, 876, 877, 872, der Gemarkung Sankt Wolfgang. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000. Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom 24.09.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

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

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### § 3 Zulässigkeitsbestimmungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

- Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt.

- Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. 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.
- Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.
- Unmittelbare neue Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur B 15 sind nicht zulässig.
- Die Sichtflächen sind unter Berücksichtigung der RAL für alle Zufahrten freizuhalten. Die Sichtflächen sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Einfriedungen sollen nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder errichtet werden.

#### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Sankt Wolfgang, den 10. JUNI 2021

  
.....  
Ullrich Gaigl  
Erster Bürgermeister



3. Begründung zur Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Kleinschwindau, der Gemeinde Sankt Wolfgang, auf den Flurnummern 1165, 1166, 879, 881, 880/1, 874, 876, 877, 872, der Gemarkung Sankt Wolfgang. In der Fassung vom 24.09.2020.

#### A. Planungsrechtliche Grundlage:

Die betroffenen Flächen befinden sich zwischen Armstorf und Sankt Wolfgang. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungsbereich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 15, die direkt an Kleinschwindau vorbeiführt.

#### B. Anlass der Planung

Ein Grundstückseigentümer hat die Ausweisung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Kleinschwindau beantragt. Anlass hierfür ist der Wunsch die bestehende Holzlege abzurechen und ein Wohnhaus zu errichten.

Nach Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sankt Wolfgang ist der Bereich Kleinschwindau als Außenbereich ausgewiesen. Deshalb sind nur bauliche Maßnahmen im Sinne des §35 BauGB zulässig. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im Satzungsgebiet geregelt werden.

Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Durch eine Außenbereichssatzung kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass durch eine Begrenzung des Maßes der Nutzung das Orts- und Landschaftsbild übermäßig belastet wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Außenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

#### C. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich zwischen Armstorf und Sankt Wolfgang. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Kleinschwindau ergibt sich aus dem Satzungsdokument. Im Süden, Norden und Westen orientiert sich die Grenze an der vorhandenen Bebauung, um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich zu verhindern. Im Osten verläuft die Grenze entlang der Bundesstraße B15. Der Umgriff wurde der Gemeinde Sankt Wolfgang, als Vorgabe, in einen laufenden Vorbescheid vom Landratsamt Erding vorgegeben.

#### 4. Rechtliche Voraussetzungen

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 wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeit sechs Wohngebäude umfasst.

Die Ansiedlung entspricht der für das Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Die nach § 35 Abs. 6 BauGB bezeichnete Satzung ist, unter Einhaltung sämtlicher Voraussetzungen, wie eine vergleichbare Außenbereichssatzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, allerdings ohne den Tatbestandmerkmal "in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile", zu behandeln.

Im Bereich sind folgende Gebäude vorhanden:

- 6 Wohngebäude mit Nebengebäuden

Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

#### 5. Planungsinhalt

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 ermöglicht werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

#### 6. Erschließung

Der Bereich Kleinschwindau liegt direkt westlich der Bundesstraße B15 und ist durch sie sehr gut erschlossen. Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Gatterberger Gruppe. Die Abwasserentsorgung wird über den bestehenden Gemeindkanal sichergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist es, über eine privat herzustellende Entwässerungseinrichtung, gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten.

## 7. Ökologische Belange / Artenschutz

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Altlasten:

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete.

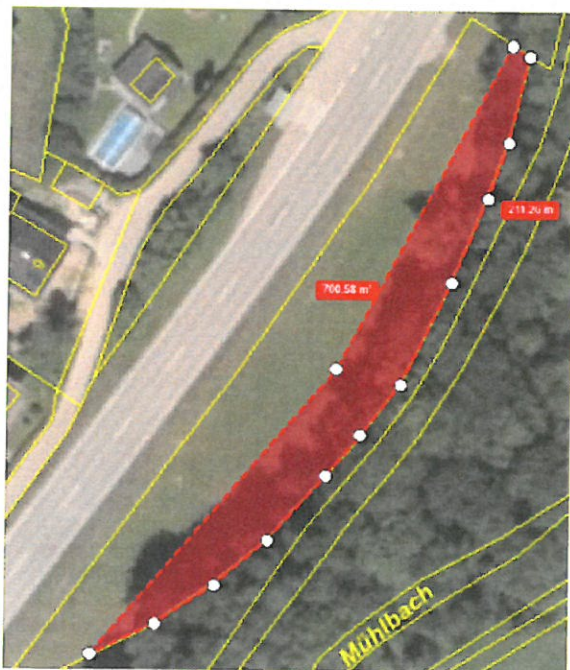
Artenschutz:

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft.

Aufforstungsfläche:

Zur Umsetzung des Bauvorhabens auf der Flurstücknummer 1165 und 1166, ist die Rodung von 700 m<sup>2</sup> Waldfläche notwendig.

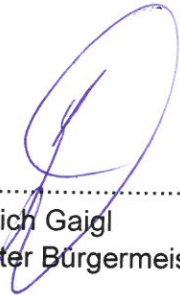
Die Ersatzaufforstung hat auf der Flurstücknummer 882, entsprechend dem nachstehen dem Luftbild, standortgerecht, zu erfolgen.



## 8. Hinweise

Es handelt sich bei den Flurstück-Nummern 1165 und 1166 um einen sog. Außenbereich. Die tatsächliche Nutzung ist zur Zeit bewaldetes Gebiet. Die Starkregenkarte zeigt, daß bei einer Bebauung aufwendige Maßnahmen bzgl. Niederschlag getroffen werden müssen. Es ist desweiteren bekannt, daß es in dem Geltungsbereich, jährlich zu Überschwemmungen kommen kann. Sollten Gebäude errichtet werden, muß durch Bodengutachten und geeignete Maßnahmen bei der Gründung, evtl. Verbau, Pfahlgründung, etc. mit einem finanziellen Mehraufwand kalkuliert werden. Für Bauschäden übernimmt die Gemeinde keine Haftung.

Sankt Wolfgang, den **10. JUNI 2021**



.....  
Ullrich Gaigl  
Erster Bürgermeister





9. Verfahrensvermerke

Die Außenbereichssatzung für den Gemeindeteil Kleinschwindau der Gemeinde Sankt Wolfgang umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1165, 1166, 879, 881, 880/1, 874, 876, 877, 872, der Gemarkung Sankt Wolfgang.

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 19.10.20 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Kleinschwindau, auf den Flurnummern 1165, 1166, 879, 881, 880/1, 874, 876, 877, 872, Gemarkung Sankt Wolfgang beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.20 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.20 bis 04.12.20 am Verfahren beteiligt.
3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 03.11.20 bis 04.12.20 am Verfahren beteiligt.
4. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.03.21 bis 02.04.21 erneut am Verfahren beteiligt.
5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.03.21 bis 02.04.21 erneut beteiligt.
6. Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 03.05.21 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 19.01.21 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den 10.06.21

.....  
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister



7. Das Original dieser Satzung wurde am 10.06.21 ausgefertigt.

Sankt Wolfgang, den 10.06.21

.....  
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

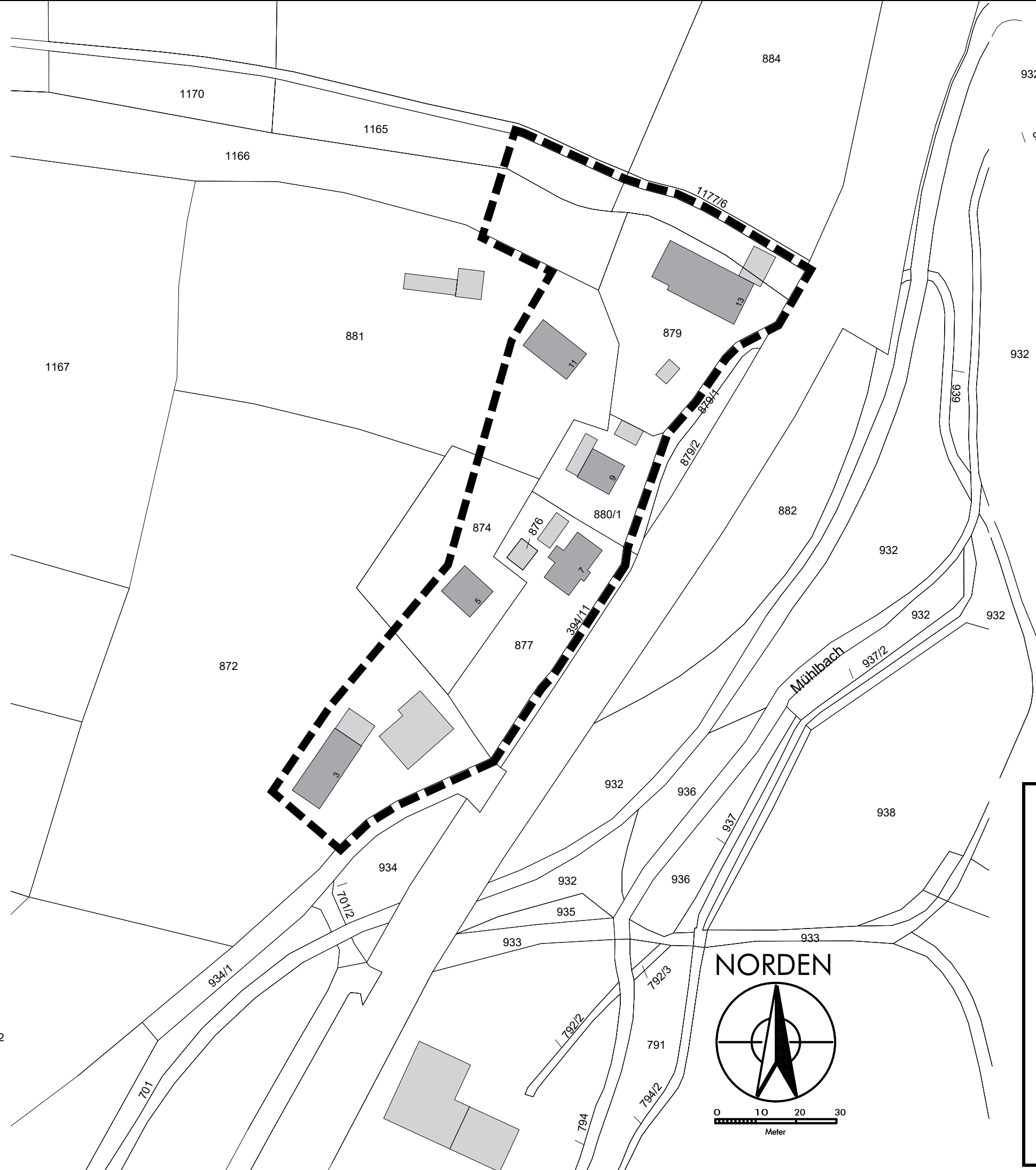


8. Die Satzung wurde am 11.06.21 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Sankt Wolfgang, den 11.06.21

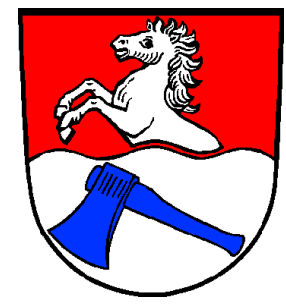
.....  
Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister





**GEMEINDE ST. WOLFGANG**  
**LANDKREIS ERDING**

**AUSSENBEREICHSSATZUNG**



**GEMEINDE ST. WOLFGANG**  
**"KLEINSCHWINDAU I"**

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB