

- Teil B -

Gemeinde Langerringen
Landkreis Augsburg



Außenbereichssatzung
„Buchloer Straße“

Begründung

vom 16.05.2024

Fassung vom:
08.08.2024 (Satzungsbeschluss)

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Begründung zur Außenbereichssatzung „Buchloer Straße“ der Gemeinde Langerringen in der Fassung vom 08.08.2024 (Satzungsbeschluss).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

A) Geltungsbereich

Das ca. 1,6 ha umfassende Satzungsgebiet befindet sich nordwestlich des Gemeindegebietes Langerringen, südöstlich der Buchloer Straße und im Westen der Ortslage Westerringen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 990/2 (Teilfläche), 990/3, 990/4 (Teilfläche), 990/8 (Teilfläche), 990/9, 990/10, 990/11, 990/12 (Teilfläche) und 1062/8 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Langerringen. Letztlich maßgebend ist die genaue Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles (Teil A) im Maßstab M 1:1000.



Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

B) Anlass und Ziel der Planung

Im Satzungsgebiet ist ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung vorhanden. Von Seiten der Gemeinde Langerringen werden derartige Bauabsichten grundsätzlich unterstützt, soweit das Orts- und Landschaftsbild in

diesem Bereich südöstlich der Buchloer Straße dadurch nicht beeinträchtigt wird. Neben den noch landwirtschaftlich und teilweise kleingewerblich genutzten Baustrukturen ist in diesem Bereich im Status Quo bereits Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden. Mit Umsetzung einer ergänzenden, zurückhaltenden Wohnbebauung bzw. Bebauung mit kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Strukturen südöstlich der Buchloer Straße weiterhin gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden bzw. Wohnungserweiterungen/-umbauten sowie auch die Ausbildung von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung vorhandener Baulücken und sonstiger Arrondierungsflächen.

Den Anforderungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 Nrn. 1 bis 3 BauGB kann Rechnung getragen werden, da die Planung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich sowie keine Beeinträchtigung von Umweltschutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b zu erwarten ist. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB erfolgt die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach dem Prinzip des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Demnach ist weder eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung noch eine Umweltprüfung erforderlich. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet bei der vorliegenden Außenbereichssatzung keine Anwendung. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist jedoch für die jeweiligen Einzelbauvorhaben die Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG abzuarbeiten und der jeweils notwendige naturschutzfachliche Ausgleich nachzuweisen.

C) Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Langerringen stellt den Bereich südöstlich der Buchloer Straße vorwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ und teilweise auch als „Flächen für Wald“ dar. Die vorhandenen Bestandsgebäude sind nachrichtlich dargestellt.

In Nachbarschaft finden sich ebenfalls überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie „Flächen für Wald“, „Klassifizierte Straßen/Hauptverkehrswege“ und „Gewerbliche Bauflächen“.

D) Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet.

Das Satzungsgebiet tangiert keine ausgewiesenen Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

E) Zulässigkeit von Vorhaben, Planungskonzeption

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Buchloer Straße“ soll die Errichtung und Änderung von zu Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben zugelassen werden, obwohl die überplanten Flächen sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Derartigen Vorhaben kann zukünftig nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Beurteilung der Zulässigkeit der Einzelvorhaben richtet sich dabei auch weiterhin insbesondere nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 3 BauGB. Demnach dürfen die Vorhaben keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange zufolge haben und die Erschließung muss gesichert sein. Lediglich die öffentlichen Belange, dass kein Widerspruch zu den Ausweisungen im Flächennutzungsplan oder die mögliche Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung erfolgen darf, werden künftig ausgeblendet.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die vorgenommene Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Mit den getroffenen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich neue Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes im Bereich südöstlich der Buchloer Straße einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen. Letztlich soll trotz der Möglichkeit einer zurückhaltenden Nachverdichtung auch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Satzungsgebiet gesichert werden. Dieser Vorgabe tragen auch die getroffenen Festsetzungen zur Bauweise neuer Wohngebäude, die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten und die Gestaltung der Gebäude Rechnung.

Gestaltung der Gebäude:

- Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig,

- es sind nur maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig,
- je Einzel- bzw. Doppelhaus sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig,
- es sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig (Wohngebäude),
- für die Dacheindeckung sind einfarbige Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun oder grau bis anthrazit zulässig,
- die Fassaden von Hauptgebäuden, die der Wohnnutzung dienen sind mit Putz oder Holzverschalung auszubilden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind Bauvorhaben grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei die Satzung nichts an der Außenbereichslage ändert.

Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan oder würden den Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigen.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

Die Erschließung des Satzungsgebietes ist aufgrund der anliegenden Verkehrsflächen und der bereits vorhandenen Leitungsanschlüsse (Strom, Wasser, usw.) sichergestellt. Die abwasserseitige Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über den Anschluss an das bereits vorhandene Schmutzwassernetz. Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser wird im Satzungsgebiet im Bestand derzeit versickert. Für neue Bauvorhaben kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auch weiterhin durch entsprechende Maßnahmen möglich ist. Auf den einzelnen Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Die übrigen Bestimmungen des § 35 BauGB bleiben von der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Buchloer Straße“ unberührt.

F) Denkmalschutz

Im Bereich des Satzungsgebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnissstand keine Denkmäler. Demzufolge liegt für das Satzungsgebiet nach derzeitigem Kenntnissstand keine besondere archäologische Relevanz vor.

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage kommen sollten, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

G) Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Buchloer Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 08.08.2024



ARNOLD CONSULT AG