

Gemeinde Oberaudorf
Landkreis Rosenheim

Außenbereichssatzung „Einfang“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

ENTWURF

Begründung

erstellt am: 27.04.2021

geändert am: 29.06.2021

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

St. Andrä-Str. 8a

82398 Etting- Polling

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.2	Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung	4
3	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS ...	4
4	PLANUNGSKONZEPTION.....	5
4.1	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben	5
5	UMWELTBELANGE.....	6
6	LITERATUR	9

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinderat von Oberaudorf hat beschlossen, eine Außenbereichssatzung für den Ortsteil Einfang aufzustellen.

Ziel der Satzung ist es, die bereits seit langem hier bestehenden Wohnnutzungen baurechtlich zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen.

Sämtliche Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß dem kommunalen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist eine weitere Wohnnutzungsplanung am Standort planungsrechtlich nicht möglich. Für Teile des Planbereichs wurde jedoch eine Umnutzung bestehender Nebengebäude zum Zwecke der Wohnnutzung beantragt.

Gemeinden können im bauplanungsrechtlichen Außenbereich unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen die Errichtung vor allem von Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde Oberaudorf ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben „begünstigt“ sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Die Satzung ändert jedoch nichts an der Außenbereichslage. 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 für Landwirtschaft und Wald (hier: Landwirtschaft) oder würden die „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ befürchten lassen (Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 6 BauGB).

Weitere öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB, wie z.B. die Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft werden durch die Satzung nicht ausgeschlossen und können somit von einem Bauvorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung berührt werden. Daher wird ein verkürzter Umweltbericht angefertigt, um mögliche erhebliche Umweltauswirkungen frühzeitig erkennen zu können und um Abwägungsfehler durch die Gemeinde zu vermeiden.

Mit der Ausarbeitung der Außenbereichssatzung und des verkürzten Umweltberichtes wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Sat-

zung die planungsrechtliche Besonderheit schafft, dass die abweichende Darstellung im FNP geplanten Wohnbauvorhaben nicht entgegenstehen kann.

2.2 Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist, bezogen auf den Schutz des Außenbereichs, an enge Voraussetzungen geknüpft. Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass es sich um ein bebautes Gebiet handelt, welches nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die Grenzen der Satzung werden durch den bebauten Bereich bestimmt.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Der Geltungsbereich wird ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich im Planungsgebiet nicht. Auch gewerbliche Betriebe sind nicht vorhanden, sollen aber bei Bedarf zugelassen werden.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Satzung in ihren räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift. Es werden keine eindeutig dem unbebauten Außenbereich zuzurechnende Grundstücke in die Satzung aufgenommen.

Die Außenbereichssatzung „Einfang“ begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von EU- Vogelschutzgebieten nicht zu befürchten. Die Fläche liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet „Inntal-Süd“. Durch die enge Begrenzung des Satzungsgebiets auf den vorhandenen Siedlungsbereich und der damit einhergehenden Vermeidung von Eingriffen in Flächen mit besonderer naturschutzfachlicher Funktion oder Bedeutung für das Landschaftsbild sind Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebiets nicht zu erwarten.

Damit entspricht die Außenbereichssatzung „Einfang“ insgesamt den gesetzlichen Vorgaben.

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

Das 1.500 m² große Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil des Gemeindegebiets westlich des Schindlberger Sees. Für den räumlichen Geltungsbereich ist die in der Satzung zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung maßgebend:



Abb. 1 Lage und Abgrenzung des Satzungsgebiets (schwarz)

Erschlossen wird das Gebiet über die Einfangstraße, die ca. 800 m südlich des Ortsteils von der Rosenheimer Straße abzweigt.

Einfang liegt im Inntal und zeigt demnach nur eine geringe Reliefenergie. Westlich am Geltungsbereich fließt der Husarenbach vorbei, ein Gewässer 3. Ordnung, der hier als Graben ausgebildet ist. Teilflächen des Grabens sind in der amtlichen Biotopkartierung erfasst (A8338-0080-002, Gewässer mit Begleitvegetation der westl. Innauen). Diese geschützten Flächen liegen allerdings außerhalb des Planungsgebiets. Auch die als Ortsrandeingrünung nach Nordwesten fungierenden älteren Bäume liegen bereits außerhalb des Satzungsgebiets. Die Grün- und Freiflächen im Umgriff der Satzung werden gärtnerisch genutzt.

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Der Geltungsbereich umfasst 5 Gebäude, von denen bereits drei als Wohngebäude errichtet wurden. Zwei Nebengebäude (in der Planzeichnung die Gebäudenummern II und III) sollen zukünftig ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Dazu soll im Wesentlichen die vorhandene Bausubstanz verwendet und im Falle von Gebäude Nr. II maßvoll erweitert werden.

Aufgrund der engen Baudichte werden für das Gebäude II konkrete Vorgaben zur zulässigen Grundfläche sowie zur Wandhöhe festgelegt. Zudem wird eine Abweichung von den Vorgaben der Abstandflächensatzung der Gemeinde Oberaudorf notwendig. Diese Abweichung sieht vor, dass für den Fall einer Instandsetzung, Nutzungsänderung oder maßvoller Erweiterung entsprechend der Vorgaben eine Verkürzung der Abstandflächen zulässig ist. Durch die niedrige Wandhöhe von Gebäude Nr. II können trotz dieser engen Bauweise auch auf dem Nachbargrundstück in Gebäude Nr. III noch ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse ge-

währleistet werden. Diese Regelung der verkürzten Abstandsflächen gilt ausschließlich für die Flurgrenze zwischen den Fl.-Nr. 146 und 147, die in der Planzeichnung durch eine rote Linie markiert ist.

Bei Abriss und Neubau der genannten Gebäude greifen dagegen unmittelbar die Vorgaben der kommunalen Satzung zur Abstandsfläche.

Um eine schleichende Erhöhung der Wohneinheiten und damit auch des Stellplatzbedarfs zu verhindern, wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für jedes der zukünftig im Gebiet befindlichen Wohngebäude festgesetzt.

5 UMWELTBELANGE

Schutzgut Fläche

Die enge Begrenzung des Planungsgebiets auf den bereits bebauten Bereich verhindert eine weitere Flächeninanspruchnahme hinein in bisher baulich nicht veränderte Gebiete. Das Schutzgut Fläche ist somit durch die Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Im Inntal dominieren junge Auenablagerung, aus der sich fast ausschließlich Kalkpaternia und Gley-Kalkpaternia aus Carbonatsand- bis -schluffkies (Auensediment) entwickelt haben. Diese Böden sind im Inntal weit verbreitet.

Im Planungsgebiet weisen die anstehenden Böden bereits fast im gesamten Bereich bauliche Veränderungen auf, durch die die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt werden. Die geplanten maßvollen Nachverdichtungen bedingen damit punktuelle Eingriffe in Flächen, die für das Schutzgut Boden bereits nur noch von untergeordneter Bedeutung sind. Die möglichen Auswirkungen sind damit als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Wasser

Westlich führt der Husarenbach am Planungsgebiet vorbei. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Aufgrund der Lage im Nahbereich des Inns, ist jedoch von einem geringen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Eingriffe in den Husarenbach sind nicht geplant. Ob baubedingt Eingriffe in das Grundwasser notwendig werden, ist durch den Bauherrn zu prüfen. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen, in dessen Rahmen Maßnahmen zur Vermeidung von Verschmutzungen wasserführender Schichten bestimmt werden.

Weitere Beeinträchtigungen, wie eine Verdrängung des Grundwasserstroms durch neue Keller-geschosse, ist bei der vorliegenden geringen Größe des Planungsgebiets und der darin zulässigen Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Kleinklima / Klimawandel

Das Planungsgebiet wird durch die fünf Gebäudekörper und der zugehörigen Infrastrukturen (Zufahrten, Stellplätze, Garagen) dominiert. Diese haben für das Schutzgut Klima keine wesentliche Funktion. Dagegen wirken sich die großen Gärten sowie die bachbegleitenden Gehölze positiv auf das Kleinklima aus, da sie zur Frischluftproduktion beitragen.

Der Umgriff der Satzung ist eng um den Gebäudebestand gezogen und spart damit Flächen, die einen Beitrag für das Klima leisten, aus. Durch die Erhaltung großer Grünflächen sowie der Lage im Außenbereich verbleibt das Planungsgebiet auch bei maßvollen Nachverdichtungen gut durchlüftet. Negative Auswirkungen auf das lokale Klima sind damit nicht verbunden. Auch in Bezug auf das globale Klima ergeben sich aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebiets keine Beeinträchtigungen.

In Folge des Klimawandels können sich insbesondere Starkregenereignisse häufen, die lokal zu Überschwemmungen führen können. Gemäß BayernAtlas, Thema Naturgefahren zählt das Planungsgebiet zum sogenannten „Wassersensiblen Bereich“. *„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.“* (Quelle. Information BayernAtlas, Stand 2021).

Im vorliegenden Fall ergibt sich diese wassersensible Lage vermutlich durch die geringen Grundwasserflurabstände im Inntal in Kombination mit der Nähe zum Husarenbach. Es empfiehlt sich daher dem Bauherrn, eine Abdichtung von Kellergeschossen und Lichtschächten zum Schutz vor eindringendem Grund- und Oberflächenwasser zu prüfen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Inntal-Süd“. Hier kommt den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes damit eine hohe Bedeutung zu. Gemäß §1 der Schutzgebietsverordnung vom 10.04.2013 umfasst der Schutzgegenstand den Flusslauf des Inns mit dem Talraum und den Auen. Als Schutzzweck werden in § 3 folgenden Punkte genannt:

1. *„die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu gewährleisten, insbesondere die Auwälder und Altwässer sowie die Lebensbedingungen der daran angepassten typischen Tier- und Pflanzenarten mit ihren Lebensgemeinschaften zu erhalten, zu fördern und wiederherzustellen,*
2. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere den Charakter einer Flusslandschaft zu stärken sowie die bäuerliche Kulturlandschaft zu erhalten,*
3. *die Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts zu bewahren und zu optimieren, um auch die Durchgängigkeit des Inns und seiner Nebengewässer sowie den Wasserrückhalt in den Flächen zu fördern und*

4. *die für die Erholung bedeutsamen Landschaftsteile bei größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft für die Allgemeinheit zu sichern und zu bewahren sowie den Erholungsverkehr zu lenken.*“

Gemäß § 4 sind alle Handlungen verboten, „*die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen.*“ Für die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art ist eine Erlaubnis des Landratsamts Rosenheim als untere Naturschutzbehörde zu beantragen.

Von den Beschränkungen der Vorschrift ausgenommen bleiben gemäß § 6 u.a. „*bebaute Wohngrundstücke und landwirtschaftliche Hofstellen sowie die daran unmittelbar angrenzenden Hofräume und Hausgärten.*“

Beim Satzungsgebiet handelt es sich um ein bestehendes durch Wohnnutzung geprägtes Siedlungsgebiet. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Lebensraumstrukturen oder Biotope, die für die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bedeutsam sind, sind durch die Planung nicht betroffen. Auch gehen keine Flächen verloren, die für das Landschaftsbild oder die landschaftsbezogene Erholung von Bedeutung sind. Die Planung steht damit dem Schutzziel des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegen.

Da durch die Planung vorrangig eine Umnutzung bestehender Gebäude ermöglicht werden soll, gehen auch keine Lebensraumstrukturen für siedlungsbegleitende Tier- und Pflanzenarten verloren. Die Planung lässt somit für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Planungsgebiet wird durch Lärmimmissionen aus der westlichen Bahnlinie sowie von der östlich verlaufenden BAB 93 geprägt. Welche Veränderungen sich im Hinblick auf Lärmeinwirkungen durch den Neubau des Nordzulaufs zum Brennerbasistunnel ergeben, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen.

Im Planungsgebiet sind Wohnnutzungen sowie kleinere Handwerksbetriebe zulässig. Die Satzung sichert damit ausschließlich den Bestand und ermöglicht keine Nutzungen, die erhebliche Emissionen nach sich ziehen könnten. Durch die Planung wird der aktuelle Zustand im Hinblick auf die schalltechnische Situation somit nicht verändert.

Schutzgut Kulturelles Erbe

Gemäß dem Bayerischen Denkmalatlas sind im Planungsgebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Das Landschaftsbild wird durch die weiten Grünlandflächen im Inntal geprägt, die durch verstreut liegende Einzelhöfe und Weiler, durch Fließ- und Stillgewässer, lineare und punktuelle Gehölze sowie durch markante Geländekanten strukturiert werden. Vorbelastungen ergeben sich durch den Verkehr auf der BAB 93 (vorrangig Lkws sichtbar) sowie durch die westlich des Planungsgebiets verlaufenden Bahnlinie (Güterverkehr).

Durch die Planung wird lediglich der bestehende Siedlungsumgriff und die Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert. Die hier geplanten maßvollen Nachverdichtungen und Umnutzungen des vorhandenen Gebäudebestands haben kaum Außenwirkung und lassen damit für das Schutzgut keine wesentliche Beeinträchtigung erwarten.

Fazit

Das Eingriffsgebiet weist keine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit oder Biologische Vielfalt auf. Auch sind keine seltenen Böden oder Wasserflächen betroffen. In Folge des geringen Planungsumgriffs sind damit keine Nachteile für die Schutzgüter zu erwarten.

Etting, den 29.06.2021



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 LITERATUR

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas, URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> [Stand 04.2021]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> [Stand: 04.2021]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, Geologie und Boden, URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/> [Stand 04.2021]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (HRSG.), Kartenviewer Agrar. –URL: <https://hilfe.ibalis.bayern.de/la/cms13/karten/index.php> [Stand 04.2021]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020. URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de> [Stand: 04.2021]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

PENGER-BERNIGHOFF, K., 2017, Integration von Risikoabschätzung und Risikomanagement in die Umweltprüfung von Bauleitplänen in UVP-Report,31, S. 192-201

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN, letzte Änderung in Kraft am 28.10.2017, URL: <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/> [Stand: 04.2021]