

Gemeinde

Alling

Lkr. Fürstenfeldbruck

Außenbereichssatzung

„Neuried“, 1. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 66, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Neudecker

Aktenzeichen

ALI 2-42

Plandatum

17.11.2020



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich	3
2.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets.....	4
4.	Planungsrecht.....	4
5.	Inhalt der Satzungsänderung	5
6.	Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung.....	6

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Fl. Nrn. 403, 403/2 sowie Teilflächen 404, 405, 393/1, 402, 402/3, 401, 400, 401/1, 401/2, 56/3 und 56/2 der Gemarkung Holzhausen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Alling hat am 19.11.2019 beschlossen, die Außenbereichssatzung Neuried in der Fassung vom 19.07.2011 zu ändern.

Es handelt sich vorliegend um die Änderung einer rechtswirksamen Satzung. Ziel der Änderung ist es, den dort festgesetzten Bauraum weiter nach Süden zu verschieben, um die Bebauung zu ermöglichen.

Aufgrund einer Erbauseinandersetzung konnte die Teilung des Grundstückes nur mittig durch die Hoffläche erfolgen, damit beide Grundstücke (Fl.Nr. 401/1 + 401/2) an der nördlich gelegenen öffentlichen Straße anliegen und somit erschlossen sind. Die Kommunwände des geplanten Doppelhauses müssen auf der neuen Grundstücksgrenze platziert werden und erfordern somit eine Drehung des Bauraumes um 90 Grad.

Durch die Drehung des Bauraumes inkl. Traufe und First richtet sich eine Dachfläche nach Süden aus, was einer thermischen Solaranlage zugutekommt.

Das nördliche Nebengebäude auf Fl.Nr. 401/2 muss erhalten bleiben, um die noch verbleibenden landwirtschaftlichen Gerätschaften und einen Garagenstellplatz für die östliche Doppelhaushälfte unterzubringen. Deshalb ist der Bauraum nach Süden nahezu auf die Fläche des abzubrechenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu verschieben. Dadurch wird die vorhandene Gebäudestruktur kaum verändert, was sich ortsgestalterisch positiv auswirkt.

Das neue Doppelhaus fügt sich auch an dieser Stelle ein, da die überbaute Grundfläche und die Kubatur nicht größer sind als das abzubrechende Gebäude.

Der Geltungsbereich wird durch die Satzung nur dort geändert, wo der bisherige Geltungsbereich den „bebauten Bereich“ nicht erfasst hat. Städtebauliche Begründung ist somit die Anpassung der Satzung an die tatsächlichen Verhältnisse. Die Bauraumverschiebung dient einer besseren Ausnutzbarkeit der dann im Satzungsbereich liegenden Grundstücke sowie einer Auflockerung der Bebauung im Satzungsumgriff. Da somit der Bauraum deckungsgleicher mit der bestehenden Bebauung sein wird, kommt es bei einer Neubebauung zu einer geringeren Änderung des Ortsbildes in diesem Bereich.

Mit der Verlagerung des Bauraumes Richtung Süden müsste zwangsläufig auch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angepasst werden, damit das Doppelhaus und die geplanten Terrassenflächen noch innerhalb dieses Bereiches zum liegen kommen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, Urteil vom 13.07.2006, AZ 4 C 2.05) ist ein „bebauter Bereich“ im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB nur gegeben, wenn und soweit eine bereits vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die Erweiterung einer Splittersiedlung durch Aus-

dehnung in den Außenbereich hinein, wird durch den Erlass einer Außenbereichssatzung hingegen nicht erleichtert.

Hier ist zu berücksichtigen, dass der derzeitige Umgriff der Außenbereichssatzung den vorhandenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.Nr. 401/1 und 401/2 im Bereich der dort befindlichen baulichen Anlage durchtrennt. So befindet sich der Hauptbaukörper innerhalb des Umgriffs der Außenbereichssatzung, während der hier hinzugefügte Anbau außerhalb des Umgriffs der Außenbereichssatzung liegt. Mit dem neuen Umgriff der Außenbereichssatzung soll die nicht der Bebauung folgende Grenzziehung der Satzung nun angepasst werden und um die Tiefe der Bebauung – vier Meter – Richtung Süden verschoben werden.

Nachdem sich in dem Bereich, der nun dem Umgriff hinzugefügt werden soll, eine bauliche Anlage befindet, handelt es sich hier auch um den „bebauten Bereich“ im Sinne der oben genannten Rechtsprechung, für den die Erlassvoraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB vorliegen.

Als Verfahren wird die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB beibehalten, um kein allgemeines Baurecht zu schaffen, sondern die Zulässigkeit von Vorhaben sonstigen Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB gleichzustellen. Die Voraussetzungen zur Änderung der Satzung sind gegeben.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Das Planungsgebiet hat eine Flächengröße von ca. 7.200 qm, also gut 0,7 ha. Es liegt im Westen des Gemeindegebiets von Alling, südlich der Gemeindeverbindungsstraße, die über Biburg zur B 2 im Osten und über Holzhausen und Schöngeising zur B 471 im Westen führt.

Über diese wird das Gebiet auch verkehrlich erschlossen. Es finden sich fünf Wohngebäude mit dazugehörigen z.T. landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Nebengebäuden. Die Wohngebäude haben alle ein Erd- und ein Obergeschoß, ihre Firste verlaufen in Ost-West-Richtung. Auf den Privatgrundstücken sind prägende Grünbestandteile aus Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern vorhanden. Die umliegenden Flächen werden landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Der natürliche Geländeverlauf fällt entlang der neuen Grundstücksgrenze von der nördlichen Erschließungsstraße (-0,925) bis hin zur südlichen Ecke des Bestandsgebäudes (-2,225) um 1,30 m.

Das Gebiet wird über die Haltestelle Neuried der MVV-Buslinie Nr. 845 mit Anschluss zum S-Bahnhof Germering-Unterpfaffenhofen bzw. Schöngeising bedient.

4. Planungsrecht

Für den Planungsumgriff existiert eine rechtswirksame Außenbereichssatzung in der Fassung vom 19.07.2011.



Abb. 1 Ausschnitt aus der wirksamen Außenbereichssatzung, ohne Maßstab

Diese wird durch die vorliegende Änderung ersetzt.

5. Inhalt der Satzungsänderung

Der natürliche Geländeverlauf, welcher entlang der neuen Grundstücksgrenze von der nördlichen Erschließungsstraße (-0,925) bis hin zur südlichen Ecke des Bestandsgebäudes (-2,225) um 1,30 m fällt, musste in die Planung mit einbezogen werden, da die Entwässerung des Hofes samt Erschließungsstraße nach Süden in die landwirtschaftliche Grünfläche erfolgt. Ein Höhenversatz von min. 10 cm beim höchstgelegenen Punkt des natürlichen Geländes (-1,665) zur OKFB des Neubaus (-1,565) ist aus diesem Grund unerlässlich.

Eine Erhöhung der max. zulässigen talseitigen Wandhöhe auf 6,90 m ist daher erforderlich.

Zum einen können so die gestiegenen Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllt werden und zum anderen können so topographische Gegebenheiten besser berücksichtigt werden.

Darüber hinaus wird im südöstlichen Teilbereich des Planungsumgriffs ein Bauraum verschoben, um ein Bestandsgebäude erhalten zu können. Dadurch wird eine Er-

weiterung des Geltungsbereichs um 8m nach Süden erforderlich.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise der rechtswirksamen Fassung vom 19.07.2011 weiter.

6. Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und einer zusammenfassenden Erklärung abzusehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG auszugleichen. Aufgrund der Einzelfallentscheidung der Zulässigkeit von Vorhaben (Neubau, Änderung, Abbruch) muss in jedem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis der Ausgleichsflächen geführt werden.

Gemeinde

Alling, den

.....
Erster Bürgermeister Stefan Joachimsthaler