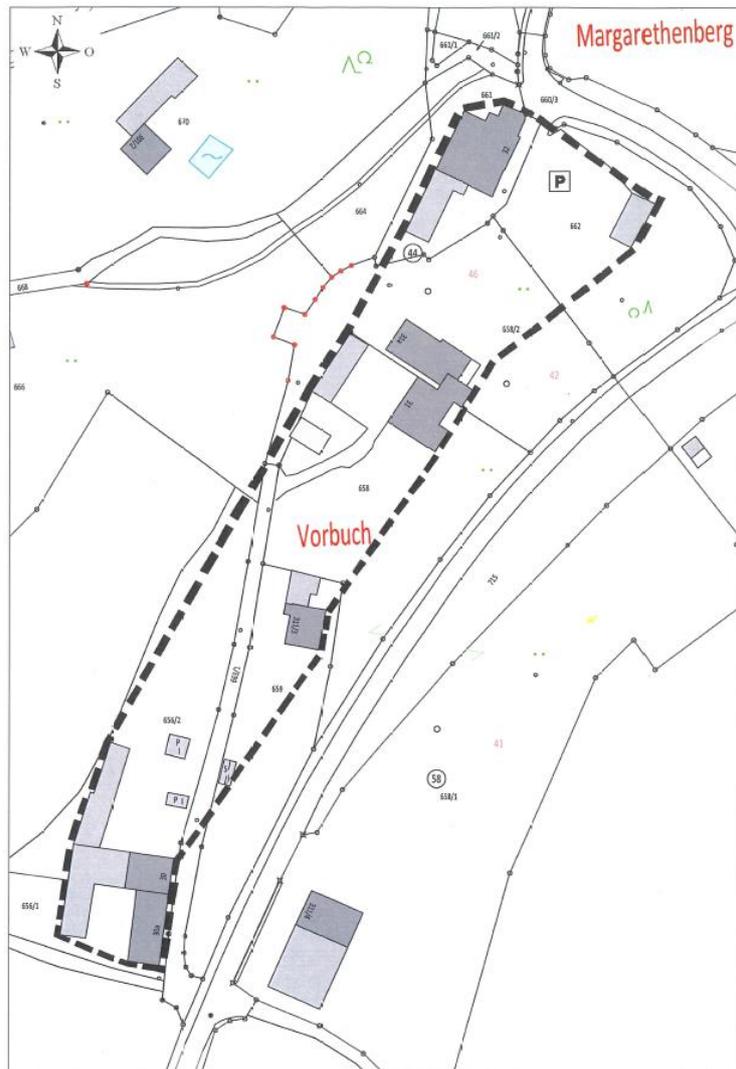




BEGRÜNDUNG

Außenbereichssatzung für das Gebiet Vorbuch



Inhaltsverzeichnis

	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Anlass und Planziel	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet	3
3.	Rechtliche und städtebauliche Verhältnisse	3
3.1	Raumordnung.....	3
3.1.1	Landesentwicklungsplan Bayern.....	4
3.1.2	Regionalplan Südostoberbayern.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Ermächtigungsgrundlage und Voraussetzungen für den Erlass.....	6
4.	Inhalt der Satzung	7
4.1	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4.2	§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben.....	7
4.3	§§ 3 und 4 Vorrang gesetzlicher Vorschriften und Inkrafttreten.....	7
5.	Umweltbezogene Auswirkungen	8
5.1	Umweltbezogene Informationen.....	8
5.2	Erschließung.....	8
5.3	Ver- und Entsorgung.....	8
6.	Durchführung des Rechtsetzungsverfahrens und Finanzierung	9

1. Anlass und Planziel

Am Rande einer Rechtsberatung zu einem Baugesuch hat die Bauverwaltung inzident die Voraussetzungen und die Notwendigkeit für den Erlass einer Außenbereichssatzung für die Splittersiedlung Vorbuch geprüft. Nachdem sich die summarische Vorprüfung als erfolgswahrscheinlich erwiesen hat, beschloss der Gemeinderat nach Vorberatung durch den Bau- und Umweltausschuss am 23. Januar 2024 nicht zuletzt aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Vorbuch“.

Der gemeindliche Wille zielt insoweit auf eine moderate und maßvolle bauliche Entwicklung des Weilers durch Schließung identifizierter Baulücken und setzt dafür Maßstäbe.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Vorbuch liegt geografisch südwestlich des Margarethenbergs. Topografisch liegt das 240 m langgezogene Areal auf einem Hochplateau, das ab der Einmündung in die Erschließungsstraße zunächst um 4 m auf einer Luftstrecke von 180 m ansteigt, ehe es dann im Norden wiederum abrupt eine Geländeabstufung um abermals 4 m erfährt. Die Geländeebenen sind über einen fußläufigen Treppenabgang miteinander verbunden. In Anbetracht des Geländereiefs – verstärkt durch die präsenste bauliche Anordnung – vermittelt es einen in sich geschlossenen Bereich.

Räumlich erstreckt sich der Geltungsbereich des Satzungsgebietes über die Grundstücke Flur-Nrn. 656/1 T, 656/2 T, 658 T, 658/2 T, 659 T, 661 T, 662 T und 663/1 T der Gemarkung Neukirchen a.d.Alz. Zur präziseren Abgrenzung ist ein Lageplan angefügt.

Vorbuch 30a markiert den südlichen und Margarethenberg 32 den nördlichen Randbereich der künftigen Satzung. Eng an den bestehenden Gebäulichkeiten verlaufend, eröffnet der ausgemachte Geltungsbereich – je nach Ausführung – zwischen drei bis sechs Baulücken.

3. Rechtliche und städtebauliche Verhältnisse

3.1 Raumordnung

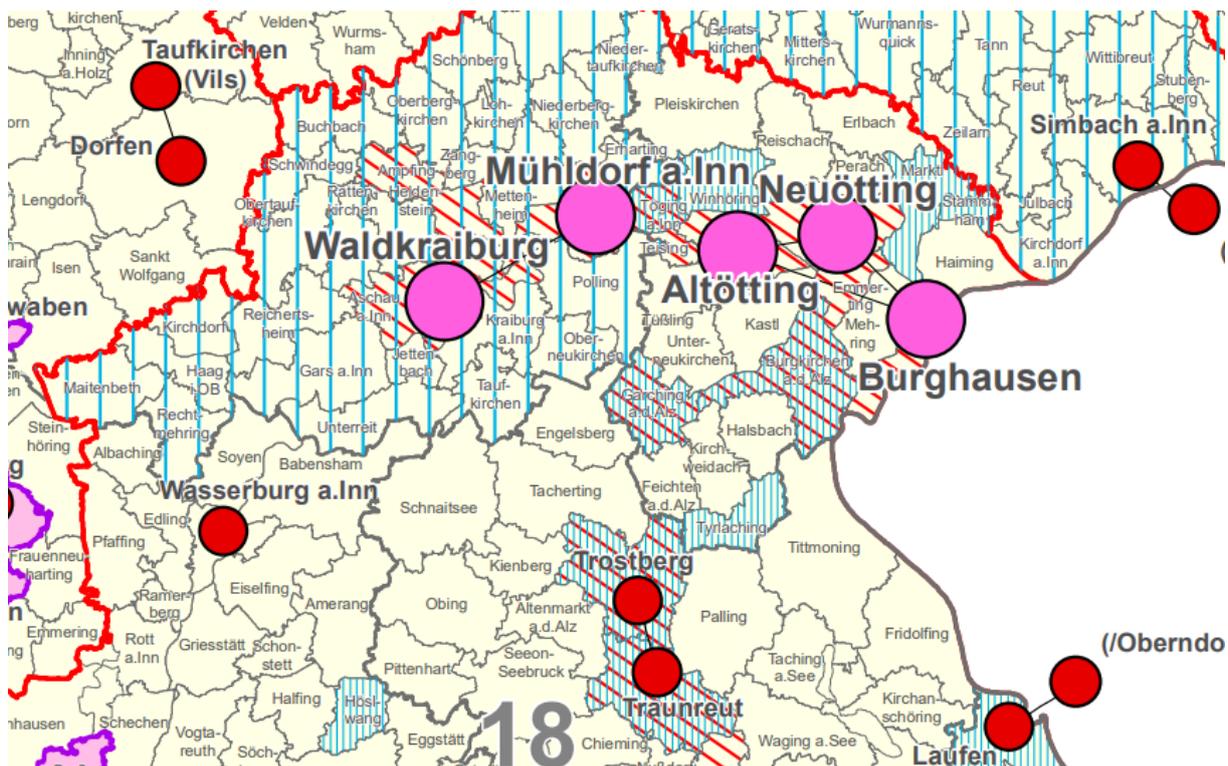
§ 1 Abs. 4 BauGB setzt voraus, dass städtebauliche Pläne mit der Raumordnung korrespondieren. Zu beachten sind der Landesentwicklungsplan und der Regionalplan Südostoberbayern.

3.1.1 Landesentwicklungsplan Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in seiner Fassung vom 1. Juni 2023 steht unter dem Motto: Vision Bayern 2035. Abgesehen von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen stehen mitunter attraktive Lebens- und Arbeitsräume, räumlich ausgewogene und polyzentrale Entwicklung, Vielfältigkeit sowie maßvolle und effiziente Flächeninanspruchnahme im Fokus. Letzteres begreift insbesondere das Nachverdichtungspostulat. Gleichsam ist Rücksicht auf die Landschaft (vgl. Ziff. 7.1.1 und 7.1.3), die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen (vgl. Ziff. 1.2.6), den Klimaschutz (vgl. Ziff. 1.3.1) und Nachhaltigkeit bei der Siedlungsentwicklung (vgl. Ziff. 3.1) zu nehmen.

Wichtiges Element der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme ist das Prinzip der bevorzugten Innen- vor Außenentwicklung (vgl. Ziff. 3.2) und versteht u.a. die Nachverdichtung bereits bebauter Flächen, ehe auf Unberührte zurückgegriffen wird. Zersiedlungen sind grundsätzlich zu vermeiden (vgl. Ziff. 3.3 G).

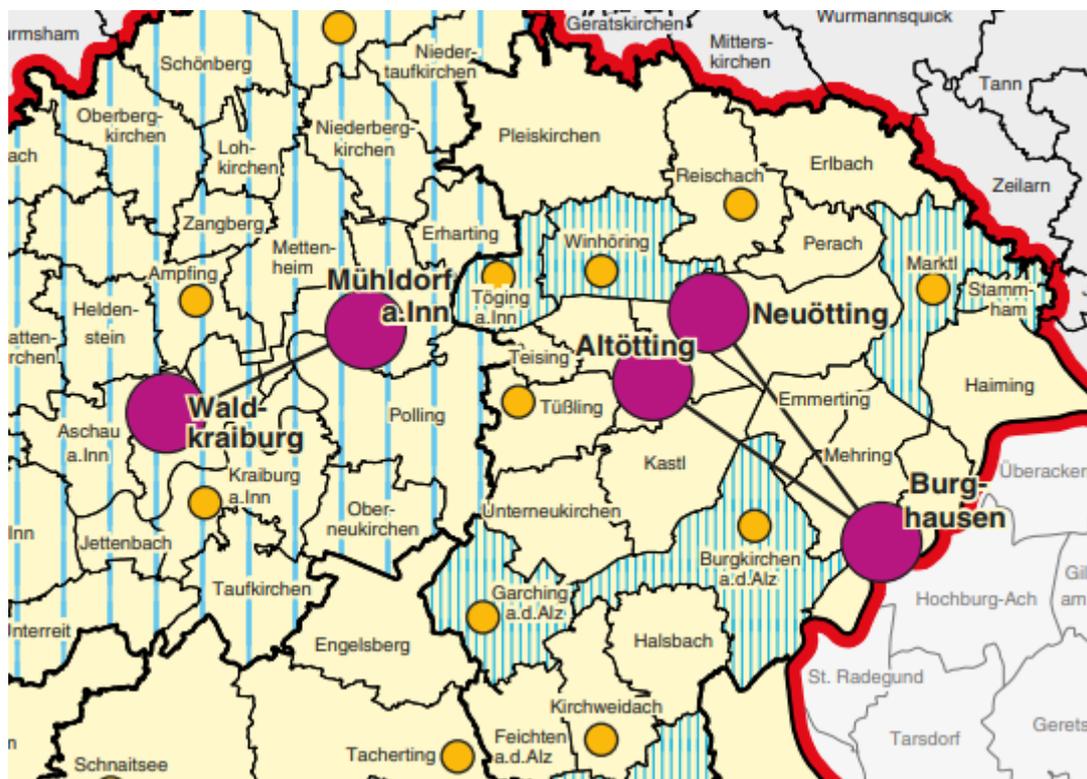
Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz findet sich als Grundzentrum im ländlichen Bereich mit Verdichtungsansätzen im Südosten des Landkreises Altötting wieder. Bestehende Splittersiedlungen, welche in die Landschaft eingebettet sind, prädestinieren sich nachgerade für eine Nachverdichtung, sofern rechtliche und raumordnerische Aspekte es zulassen. Damit tragen sie zur Nachhaltigkeit bei. Das Satzungsgebiet liegt am südlichen Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, ohne es nachteilig zu beeinflussen. Östlich und westlich von Forststrukturen umgeben ist die Siedlung ohne Störwirkung in die Landschaft eingebunden.



3.1.2 Regionalplan Südostoberbayern

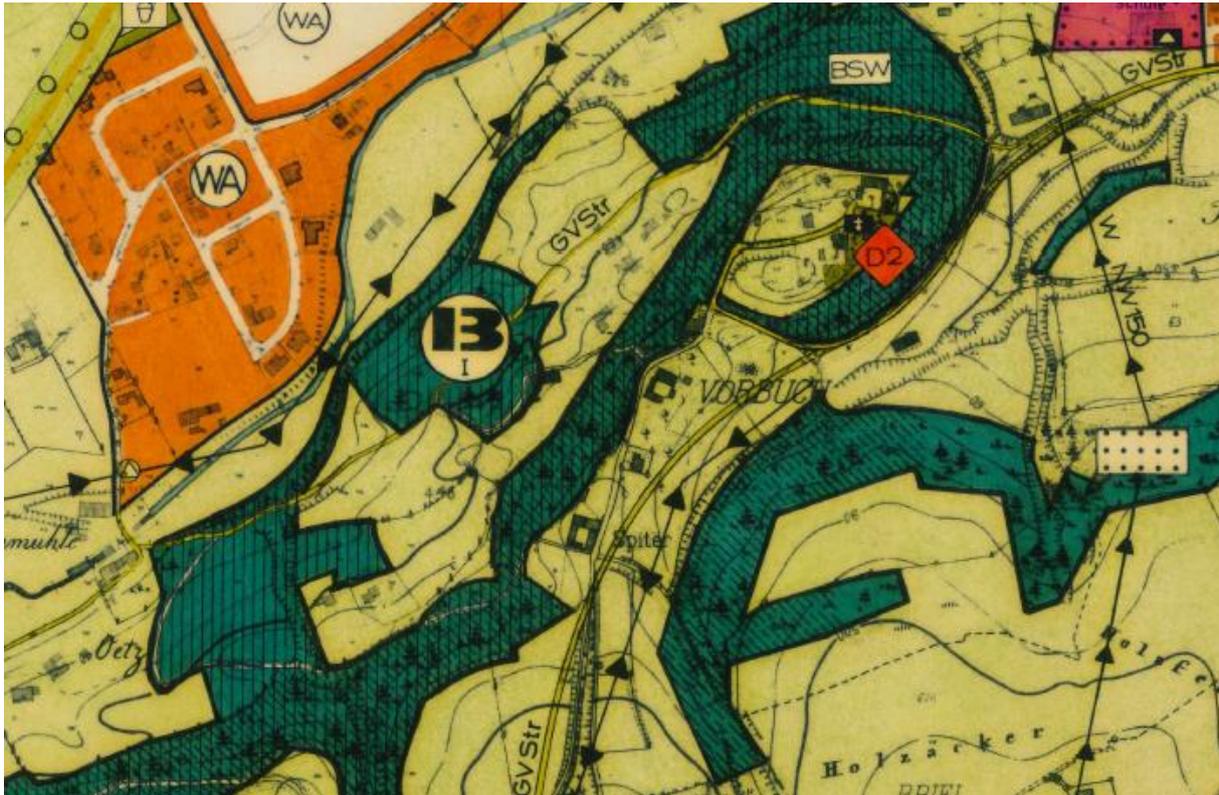
Leitbild des Regionalplanes Südostoberbayern, in dem die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz liegt, ist die (räumliche) Entwicklung der Region zu einem attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung, der Erhalt der landschaftlichen Schönheit und Vielfalt und die Bewahrung des Kulturerbes.

Der Weiler Vorbuch liegt am Fuße des historisch bedeutenden Margarethenbergs. Interferenzen mit Schutzgebieten, Biotopen oder sonstigen Schutzgütern gibt es nicht. Landschaftliche Eigenart wird durch die bauliche Lückenschließung nicht verändert. Stattdessen wird Wohnbedürfnissen, mithin der Attraktivität des Lebensraums, Rechnung getragen.



3.2 Flächennutzungsplan

Obgleich das Satzungsgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, hat es keine hinreichend konkretisierte Qualität (vgl. BVerwGE 67, 33). Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Plangebiet zur Gänze absent.



3.3 Ermächtigungsgrundlage und Voraussetzungen für den Erlass

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist der Gemeinde unter gewissen Anforderungen anheimgestellt, in bestimmten bebauten Bereichen des Außenbereichs Wohnbauvorhaben qua Satzung zu begünstigen, indem einzelne öffentliche Belange ausgeblendet werden.

Sätze 1 und 4 des Absatzes 6 umreißen dabei den räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich, mit anderen Worten die angesprochenen Anforderungen.

Danach ist der Erlass einer Außenbereichssatzung gerechtfertigt, wenn ein bebauter Bereich im Außenbereich vorliegt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und eine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist. Ferner muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, keine Zulässigkeit von UVPG-relevanten Vorhaben begründen und eine Beeinträchtigung der Natura-2000-Gebiete nicht erwarten lassen.

Als Splittersiedlung im Außenbereich enthält sie eine bauliche Vorbelastung. Umgeben von dichten forstähnlichen Gehölzen enthält der Weiler weder agrarisch geeignete Flächen noch eingerichtete landwirtschaftliche Betriebe, womit der Funktionsverlust als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben nicht von der Hand zu weisen ist. Mit sechs Wohngebäuden und acht Wohnungen beherbergt die Siedlung aktuell 28 mit Erstwohnsitz gemeldete Gemeindeglieder. Neun weitere – meist Neben- oder ehemalige Wirtschaftsgebäude – komplettieren das Siedlungsbild. Mithin ist eine gewichtete Wohnbebauung augenfällig.

Begünstigt werden sollen hauptsächlich Wohnzwecken dienende Vorhaben, die regelmäßig keine Umweltverträglichkeitsprüfungen erfordern. Ebenso sind keine Natura-2000-Gebiete in unmittelbarer Nähe vorzufinden. Kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, welche ebenfalls zugelassen werden sollen, vermögen daran nichts zu ändern.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung für das Weiler Vorbuch sind in toto erfüllt. Im Sinne des in der Vergangenheit eingeschlagenen Weges, Räume, die einer Bebauung zugänglich sind, einer solchen auch zuzuführen, und dadurch den Bedarf an Wohnraum für die Bevölkerung zu decken, ist die Satzung aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu forcieren.

4. Inhalt der Satzung

Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzugreifen, werden Regularien zum Maß und zur Intensität der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Satzung Eingang finden.

4.1 § 1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 1 bestimmt den Geltungsbereich und benennt die teilhabenden Grundstücke. Ein Lageplan im Maßstab 1:000 ist aus Bestimmtheitsgründen kartiert und ist Bestandteil der Satzung.

4.2 § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

§ 2 setzt Rahmenbedingungen für das materielle Baurecht, das die Außenbereichssatzung vermittelt. Im Sinne der intendierten städtebaulichen Ordnung werden normative Grenzen als Mindestanforderung unter größtmöglicher Flexibilität für die Rechtsanwender gesetzt.

An der Bestandsbebauung orientiert, sollen Wohngebäude mit maximal 140 m² und einer Wandhöhe von 6,70 m sowie Firsthöhe von 8,40 m in offener Bauweise als Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig sein. In Einfamilienhäusern können zwei und in Doppelhaushälften je eine Wohnung begründet werden.

Von gestalterischen Vorgaben wird in Ansehung der stetig wandelnden Moderne zugunsten einer Flexibilität und baulichen Zweckmäßigkeit Abstand genommen. Außerdem wäre eine gestalterische Normierung für die Neubauten inkonsequent, da für bestehende und/oder später erbaute Gebäude über die gesetzlichen Begünstigungstatbestände ohne Rücksicht auf die Satzung optische Veränderungen herbeigeführt werden können.

4.3 §§ 3 und 4 Vorrang gesetzlicher Vorschriften und Inkrafttreten

Die letzten beiden Paragraphen halten fest, dass gesetzliche Vorschriften von der Außenbereichssatzung nicht tangiert werden und die Satzung mit Bekanntmachung in Kraft tritt.

5. Umweltbezogene Auswirkungen

5.1 Umweltbezogene Informationen

Schutzgüter	Umweltbezogene Informationen
Mensch und Gesundheit	Schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder seine Gesundheit sind mit der Außenbereichssatzung nicht verbunden. Vielmehr werden Potenziale für zusätzlichen Wohnraum eröffnet.
Tiere	Habitats von wildlebenden Tieren sind weder im Plangebiet noch in der Nähe bekannt.
Pflanzen und Vegetation	Im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe liegen keine Biotope oder ausgewiesene Ökoflächen.
Boden	Das Satzungsgebiet liegt im Bereich der vermuteten Belastung durch perfluorierte Substanzen, insbesondere PFOA. Der Satzungstext enthält hierzu in Ziff. 5 einen Hinweis.
Wasser	Oberirdische Gewässer sind im Satzungsgebiet nicht zu verzeichnen. Einflüsse auf Grundwasser sind in Anbetracht der Höhenlage respektive der Tiefenstände des Grundwassers nicht zu befürchten. Selbst Bodenaufbrüche in der Bauphase vermögen daran nichts zu ändern. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Luft und Klima	Eingebettet in eine dichte Forstlandschaft werden keine signifikanten Veränderungen bei Luft und Klima eintreten.
Landschaft	Mit Blick auf die Situierung, die Größe, die wenigen Baulücken und die umliegende Landschaft werden die anthropogen herbeigeführten Bauten die Landschaft nicht beeinträchtigen.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Nächstliegendes FFH-Gebiet (Kammolch) liegt in 600 m Luftlinie östlich zur nördlichen Satzungsgrenze.
Kultur und sonstige Sachgüter	Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich keine (vermuteten) Boden- oder Baudenkmäler.
Wechselwirkung	Der Korrelationseffekt ist angesichts der geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter sehr niedrig.

5.2 Erschließung

Verkehrlich ist der Weiler Vorbuch über die Gemeindeverbindungsstraße G 68 erschlossen, welche in die GV-Straße G 62 mündet.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist mittels des Anschlusses an die öffentliche Trinkwasserversorgung, namentlich durch das Wasserwerk der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, erschlossen. Schmutzwasserentsorgung ist eigenverantwortlich durch die Bauwerber zu sichern.

Niederschlagswasser ist möglichst über die belebte Bodenschicht breitflächig zu versickern. Ob eine Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers genehmigungsfrei versickert werden kann, ist von den Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen. Darauf wird in Ziffer 2 der Satzung hingewiesen.

6. Durchführung des Rechtsetzungsverfahrens und Finanzierung

Formal richtet sich das Satzungsverfahren im Wesentlichen nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (vgl. §§ 35 VI 5 i.V.m. 13 II Nrn. 2 und 3 BauGB).

Qua städtebaulichen Vertrag trägt die Kosten des Verfahrens ein Dritter, der von der Satzung ebenfalls profitiert. Weitere Kosten, insbesondere Erschließung fallen nicht an. Grundstücks- und Hausanschlüsse an die öffentliche Trinkwasserversorgung werden über Herstellungsbeiträge gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabensatzung refinanziert.

Burgkirchen a.d.Alz, den _____

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

(Siegel)

Ilja Schäfer, LL.B.
Abteilungsleiter Bauamt