



Markt Reichertshofen

Außenbereichssatzung Nr. 11 „Walding“

Begründung
zur Satzung i.d.F. vom 27.06.2017

Auftraggeber:

Markt Reichertshofen

Schloßgasse 5
85084 Reichertshofen
Tel.: 08453/512-0
Fax: 08453/514-60
e-mail: info@reichertshofen.de
www.reichertshofen.de

Entwurfsverfasser: WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441/5046-0
Fax.: 08441/490204
e-mail: info@wipflerplan.de
www.wipflerplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Bedarf	2
2	Geltungsbereich	2
3	Rechtliche Grundlagen	2
4	Ziele der Raumordnung	3
5	Flächennutzungsplan	4
6	Planungskonzept u. nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben	5
7	Belange des Umweltschutzes.....	5
8	Belange des Denkmalschutzes	5

1 Anlass und Bedarf

Der Gemeinderat des Marktes Reichertshofen hat in seiner Sitzung am 07.06.2016 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 11 „Walding“ aufgrund eines Antrags zweier Bauwilliger beschlossen. Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung von Wohngebäuden im Ortsteil Walding. Die Anträge auf Vorbescheid wurden seitens des Landratsamtes aufgrund der Lage im Außenbereich zuvor abgelehnt. Die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben würde in diesem Bereich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen und es wäre die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung soll nun die Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude planungsrechtlich erleichtert werden. Die Satzung dient einer eingeschränkt möglichen baulichen Entwicklung innerhalb eines bereits bestehenden bebauten Ortsteils.

Der Weiler Walding, östlich der Straße Frankenmoosen, gehört seit der Gebietsreform dem Markt Reichertshofen an. Er liegt verkehrsgünstig in unmittelbarer Nähe (ca. 1 km) an der Staatsstraße 2049 sowie Bundesstraße 13. Zum Ortszentrum von Reichertshofen sind es knapp 2 km. Ergänzend zu den bedarfsgerechten Baulandentwicklungen am Hauptort Reichertshofen ist der Markt bemüht, an bereits erschlossenen Lagen Nachverdichtungsmöglichkeiten, vorrangig für einzelne Bauvorhaben Ortsansässiger, zu schaffen.

Durch diese Planung wird der tatsächliche Bedarf an Bauland im Markt Reichertshofen nicht beeinflusst. Im Eigentum des Marktes Reichertshofen befinden sich derzeit keine Wohnbaugrundstücke, vorhandene Baulücken befinden sich alle in privater Hand. Der Markt ist mit den Grundstückseigentümern der unbebauten Grundstücke in Kontakt getreten, um das Verkaufsinteresse zu klären, die Grundstückseigentümer sind jedoch nicht bereit ihre Grundstücke zu veräußern. Im Jahr 2012 wurde ein Baulückenkataster erstellt.

Der Erhalt der die Kulturlandschaft mitprägenden Ortsteile und Weiler ist dabei zudem ein wichtiges Anliegen des Marktes.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücknummern 364, 364/2, 364/4, 364/10, 366/3, 366/6, 367/2 sowie Teilflächen der Flurstücknummern 382, 381 und 369, Gemarkung Reichertshofen, und hat eine Größe von ca. 1,54 ha.

Maßgeblich ist der in der Planzeichnung der Satzung dargestellte Geltungsbereich.

3 Rechtliche Grundlagen

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 Weiler Walding sind acht Wohngebäude vorhanden, zwei davon landwirtschaftliche Anwesen, von denen eines noch im Nebenerwerb (derzeit keine Viehhaltung) betrieben wird.

Sechs Gebäude befinden sich nördlich der Waldinger Straße, eines (landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb und Wohnen) befindet sich südlich der Waldinger Straße. Östlich angrenzend an den bebauten Bereich befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, südlich der Waldinger Straße.

Der bebaute Bereich ist daher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von eigenem Gewicht vorhanden. Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind demnach gegeben.

Zudem sind die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB zu erfüllen:

Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie zum einen durch den engen Geltungsbereich eine weitere Zersiedelung ausschließt und durch die näheren Bestimmungen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen wird. Zum anderen wird hierdurch die Erweiterung und Verdichtung eines bereits erschlossenen bebauten Bereiches ermöglicht und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eingegangen.

Weiterhin wird durch die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG, da sich keine dieser Gebiete in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befinden.

4 Ziele der Raumordnung

Im **Landesentwicklungsprogramm Bayern** ist der Markt Reichertshofen im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt dargestellt. Es nennt folgende zu beachtende Grundsätze:

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,*
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,*
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und*
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben“ (LEP 2013, 2.2.7 G)*

Im **Regionalplan der Region Ingolstadt** wird dem Markt Reichertshofen die zentralörtliche Funktion „Unterzentrum“ zugewiesen.

„Die eigenständige landschaftstypische Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.“ (Grundsatz A II 4 des Regionalplans 10)

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.*

- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcen-schonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Für Gemeindegebiet des Marktes Reichertshofen trifft der Regionalplan die Einstufung als „Äußere Verdichtungszone“ im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Ingolstadt, es wird von zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – München und Ingolstadt Augsburg, entlang der A 9 und der B 300) durchzogen.

- Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln. (G 3)

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

Durch Stellungnahme der zuständigen Regierung von Oberbayern wurde bestätigt, dass die Planung den Erfordernissen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen steht.

5 Flächennutzungsplan

Der seit 07.07.2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Reichertshofen stellt innerhalb des Geltungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft sowie den Erhalt von Hecken / Feldgehölzen / Einzelbäumen dar. Angrenzend werden Flächen für Abgrabungen / Nass- und Trockenkiesabbau dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Markt Reichertshofen, 07.07.2006

6 Planungskonzept u. nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Durch die Außenbereichssatzung sollen, auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte, bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohngebäude ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Splittersiedlung ausgeschlossen.

Vorhaben werden planungsrechtlich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstige Vorhaben im Außenbereich behandelt. Sie sind nur zulässig wenn die Erschließung gesichert ist.

Die getroffenen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben orientieren sich am Bestand und sollen gewährleisten, dass sich neue Vorhaben in die Eigenart der bestehenden Bebauung und Freiflächen einfügen und keine ortsgestalterischen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist.

7 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht behandelt, da der Umfang der Eingriffe nicht konkret definiert ist, die Verursacher noch nicht konkret benannt werden können und damit auch die Kosten nicht zugeordnet werden können. Sie ist daher Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist zu beachten, insbesondere auch bei Abbruch, Baumfällungen und Beseitigungen von Gehölzen.

Bedingt durch die Lage ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch Nachts und an Wochenenden zu rechnen.

8 Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befindet sich ein Bodendenkmal im Planungsgebiet (Fl.Nr. 382, vgl. Planzeichnung der Außenbereichssatzung). Es handelt sich dabei um eine Freilandstation des Mesolithikums mit der Nummer 509756 (Aktennummer D-1-7334-0089).

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Eventuell zu Tage kommende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu melden.