

AUßENBEREICHSSATZUNG PILLING
nach § 35 Abs. 6 BauGB

BEGRÜNDUNG
Entwurf vom 26.10.2022

1. Lage

Die Ortschaft Pilling liegt etwa 3,5 km nordöstlich des Ortes Offenberg.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm befindet sich die Gemeinde Offenberg nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region Donau-Wald (Regionalplan 12)¹. Die Gemeinde Offenberg wird im Regionalplan als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum ausgewiesen.

Die Ortschaft Pilling besteht aus mehreren Wohnhäusern und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Außenbereich. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die bestehenden Haupt- und Nebengebäude des Bereichs Pilling mit den Hausnummern 1, 9, 13, und 13a.



Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Außenbereichssatzung Pilling

2. Allgemeines / Planungsanlass

In naher Zukunft ist innerhalb der Ortschaft Pilling die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes geplant. Die Grundstücke sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, da die Ortschaft nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist.

Als Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit für diese Bauvorhaben dient die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.²

Der Gemeinderat von Offenberg hat am __.__.2022 beschlossen, eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB aufzustellen.

¹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald 2019)

² (BauGB 2020)

3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch kann die Gemeinde Offenberg für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben trotz der Darstellung im Flächennutzungsplan als Außenbereich möglich sind.

Vorraussetzung hierfür ist, dass die Satzung

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzzüter bestehen.

Auf Grund der konkret geplanten Errichtung eines weiteren Wohngebäudes, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung erforderlich. Der neue Geltungsbereich bezieht nur Flächen ein, die bereits mit Gebäuden bebaut sind. In der kleinen vorhandenen Hofstelle ist die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gegeben.

Ziel ist eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Nachverdichtung im Bereich bereits vorhandener Bebauung. Dies entspricht dem übergeordneten Ziel der Landesplanung mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Durch die Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung auf die von Bebauung überprägten Flächen ist von keiner Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a genannten Schutzzüter auszugehen.

4. Begründung zur Außenbereichssatzung „Pilling“

Eine behutsame bauliche Fortentwicklung kleinerer Ortschaften gerade im Zusammenhang der baulichen Struktur liegt im Planungsinteresse der Gemeinde Offenberg. Nachdem in Pilling im Bestand in der baulichen Substanz im Geltungsbereich der Satzung nur noch Wohnnutzung vorhanden ist, soll mit der Satzung für Wohngebäude, die der dörflichen Struktur entsprechen die Grundlage geschaffen werden, im Geltungsbereich der Satzung trotz der fehlenden Darstellung im FNP eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Satzungsbereich ist dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Dabei hat die Gemeinde Offenberg gem. § 35 Abs. 6 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Der Geltungsbereich der Satzung wurde sehr behutsam ausgewählt und auf die von vorhandener Bebauung geprägter Flächen begrenzt. Die Bedarfseinrichtungen zentrale Wasserversorgungsanlage, Erschließungsstraße, Abwasseranlage und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden.

Die Gemeinde Offenberg ist auch gehalten die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und nicht immer neue zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen.

Gerade die Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung auf bestehenden bebauten Flächen in bestehenden Ortsteilen ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße.

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz der Gemeinde Offenberg.

7. Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft ist nicht an die bestehende zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Offenberg angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über Kleinkläranlagen.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. gewährleistet.

9. Abfallentsorgung

Der Ortsteil Pilling wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Abfallwirtschaftsverband Donau-Wald entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

10. Fernmeldenetz

Der Ortsteil Pilling ist an das vorhandene Fernmeldenetz angebunden.

11. Überschwemmungsgebiet

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das geplante Satzungsgebiet frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.³

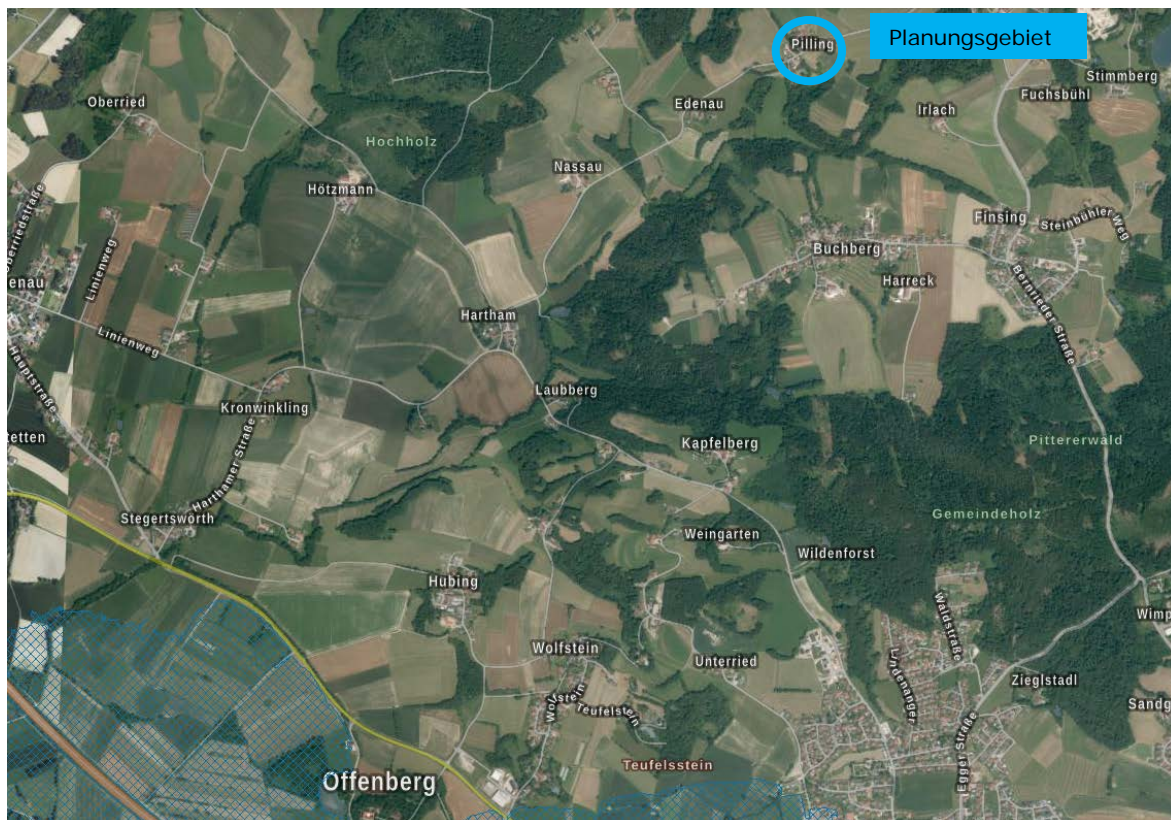


Abb. 2: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

12. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Es befinden sich in der näheren Umgebung laut Bayernatlas keine Bodendenkmäler, Baudenkmäler bzw. Landschaftsprägende Denkmäler.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

³ (BayernAtlas 2022)

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

13. UmweltbelangeSchutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich nach Angaben von Bayernatlas in dem Naturpark Bayerischer Wald gemäß nationalem Recht, jedoch weder in einem NATURA 2000- Gebiet noch im Landschaftsschutzgebiet.⁴

Amtlich kartierte Biotope

Es befindet sich ein Biotop namens „Hecke bei Pilling“ (Biotophaupt Nr. 7143-0300) im Nordosten im Anschluss an den Geltungsbereich⁵. Dieses Biotop sowie die angrenzenden Biotope werden durch die Planung nicht berührt.



Abb. 3: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten, sowie der amtlich kartierten Biotope; (Bayernatlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Biotopkartierung (Flachland)
 Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet
 Braun gestreift: Naturpark

⁴ (BayernAtlas 2022)

⁵ (BayernAtlas 2022)

14. Abhandlung der Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen des jeweiligen Einzelbuantrages für die im Antrag jeweils betroffene Fläche abzuhandeln. Die Flächen des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung berühren keine nach BNatSchG geschützten Flächen.

15. Planunterlagen

1) Lageplan Satzung

M: 1:1.000

Entwurfsbearbeitung:
Iggensbach, den 26.10.2022

Für den Antragsteller:
Offenberg, den _____.____._____



Ursula Jocham
Büro Jocham + Kellhuber

Hans-Jürgen Fischer
1. Bürgermeister

Literaturverzeichnis

BauGB, Baugesetzbuch. „Baugesetzbuch BauGB.“ 2020.
BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. *BayernAtlas*.
2022. www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische
Vermessungsverwaltung.
Regionalplan 12 - Donau-Wald. „Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.“ 2019.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Außenbereichssatzung Pilling _____ 2
Abb. 2: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (*BayernAtlas*
2022), Darstellung unmaßstäblich _____ 5
Abb. 3: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten, sowie der amtlich kartierten
Biotope; (*Bayernatlas* 2022), Darstellung unmaßstäblich _____ 6