



Außenbereichssatzung „Brunnholzstraße“

Erweiterung des Geltungsbereichs

Erläuterung des Vorentwurfs vom 29.07.2021

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Abbildung 1: Luftbild von 2020

1. Rechtliche Vorgaben und Ausgangssituation

Im § 35 BauGB hat der Gesetzgeber Regelungen mit dem Ziel getroffen, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten.

Sofern Bauvorhaben weder zu den – im Außenbereich bevorrechtigt zulässigen – privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB noch zu den begünstigten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB zählen, sind sie als sonstige Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegen gehalten 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. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die nicht störenden Gewerbebetrieben dienen.

Mit dieser Regelung kann die Gemeinde für bestimmte bauliche Gebiete im Außenbereich eine gewisse Begünstigung für sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB schaffen. Die Satzung ändert jedoch nichts an der Zuordnung der Grundstücke zum Außenbereich, sondern modifiziert lediglich die Zulassungsvoraussetzungen für Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB.

Bereits im Jahr 1998 hat die Stadt Rosenheim die Außenbereichssatzung Brunnholzstraße nach den obigen Maßgaben erlassen. Vorliegend soll nun der Geltungsbereich der bestehenden Satzung erweitert werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt am nordwestlichen Stadtrand von Rosenheim im Fürstatter Wald.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rosenheim. Der neue Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Rosenheim: 2191/5, 2192/1, 2192/2, 2192/3, 2192/4, 2192/9, 2192/15, 2192/12, 2192/13, 2192/14, 1903/1 (T), 2389/1, 2390 (T), 2389 (T), 2392(T), 2394 (T), 2394/1, 2193/1, 2193/2 (T), 2193/3, 2194/1, 2194/4, 2194/5, 2194/6, 2194/7, 2191/4, 2192/5, 2192/11, 2191/3, 2192/10 3, 2192/6, 2191/2, 2192/8 und 2192/7.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die letzte vorhandene Bebauung auf der Fl.-Nr. 2389, Gemarkung Rosenheim.
- im Osten von den Wald- und Wiesenflächen auf den Fl.-Nr. 2193/2 und 2194/3, Gemarkung Rosenheim.
- im Süden von den Waldflächen auf der Fl.-Nr. 2191/1, Gemarkung Rosenheim.
- Im Westen von den landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Fl.-Nr. 2190 und 2190/1, Gemarkung Rosenheim.

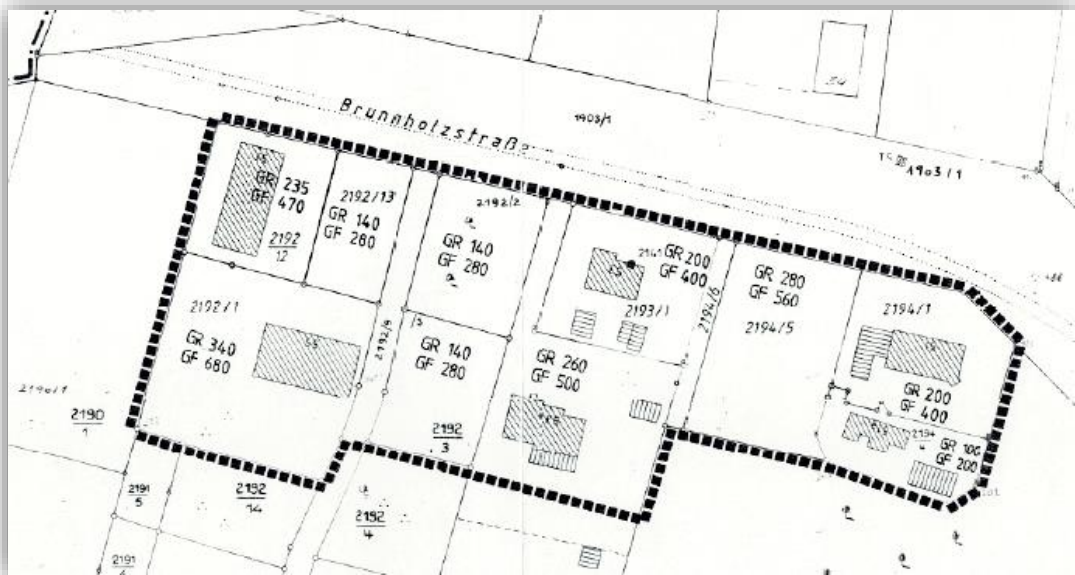


Abbildung 2: Bestehender Geltungsbereich (1998)

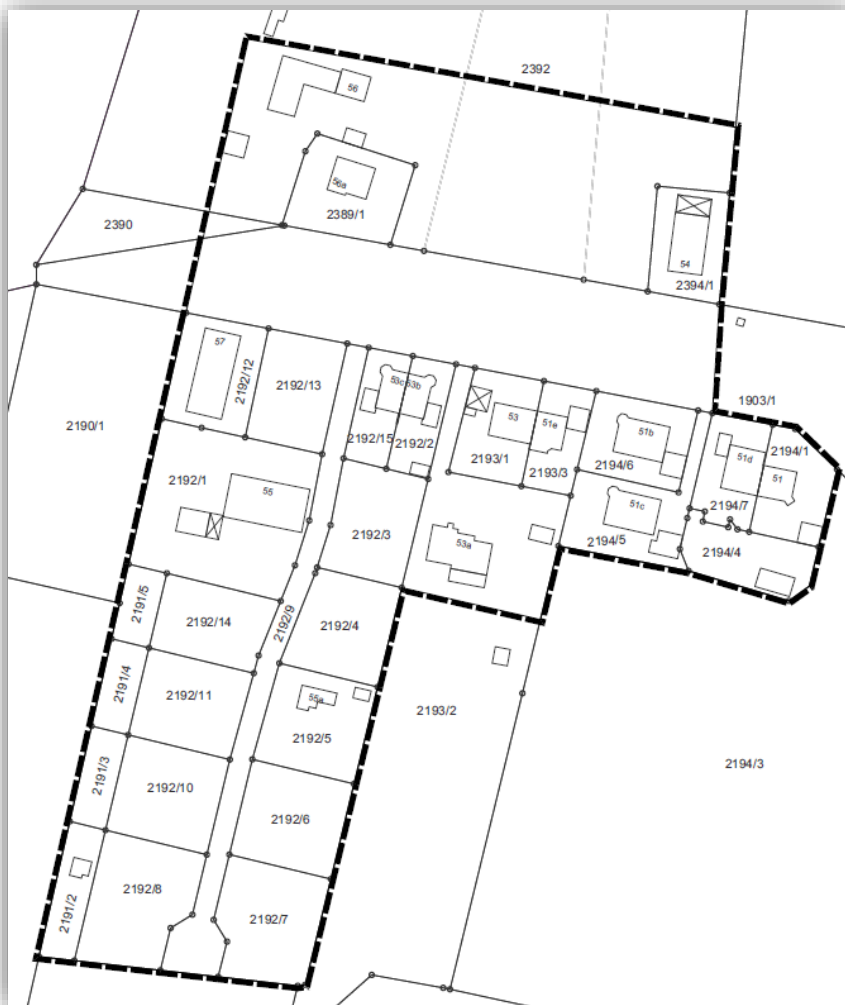


Abbildung 3: Künftig geplanter Geltungsbereich der Satzung (Stand 29.07.2022)

3. Verlauf des Verfahrens

Bisher umfasste der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Brunnholzstraße die Flurnummern 2192/1, 2192/2, 2192/3, 2192/9 (T), 2192/12, 2192/13, 2192/15, 2193/1, 2193/2 (T), 2193/3, 2194/1, 2194/4, 2194/5, 2194/6, 2194/7 der Gemarkung Rosenheim.

Die Verwaltung legte dem Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss am 22.07.2021 eine Beschlussvorlage zur Erweiterung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung „Brunnholzstraße“ vor (Vorentwurf vom 01.07.2021). Diese umfasste die Grundstücke mit den Flurnummern 2191/5, 2192/1, 2192/2, 2192/3, 2192/4, 2192/9 (T), 2192/15, 2192/12, 2192/13, 2192/14, 1903/1 (T), 2389/1, 2390 (T), 2389 (T), 2392(T), 2394 (T), 2394/1, 2193/1, 2193/2 (T), 2193/3, 2194/1, 2194/4, 2194/5, 2194/6, 2194/7.

Der vorberatende Ausschuss beschloss die Geltungsbereich-Erweiterung wie vorgeschlagen und ergänzte zudem die Flurnummern 2191/4, 2192/5 und 2192/11 der Gemarkung Rosenheim.

Am 28.07.2021 beschloss der Stadtrat der Stadt Rosenheim den Beschlussvorschlag analog der Vorberatung im Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss, um die Grundstücke mit den Flurnummern 2191/4, 2192/5 und 2192/11 Gemarkung Rosenheim zu ergänzen und zusätzlich die Grundstücke mit den Flurnummern 2191/3, 2192/10, 2192/6, 2191/2, 2192/8 und 2192/7 Gemarkung Rosenheim zu hinzuzufügen. Bei 2192/2 entfällt somit das (T).

Der vorgelegte Vorentwurf wurde in selbiger Sitzung vom Stadtrat gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) freigegeben. Ausgelegt wird daher in der frühzeitigen Beteiligung der um die beschlossene räumliche Erweiterung ergänzte Entwurfsplan des Geltungsbereichs vom 29.07.2021.



Abbildung 4: Darstellung der chronologischen Erweiterungen des Geltungsbereichs

4. Bestehendes Planungsrecht

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der betroffene Bereich am nordwestlichen Stadtrand von Rosenheim wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim von 1995 als Flächen für die Landwirtschaft, Landschaftsgliedernde Pflanzungen, Flächen für die eine Begrünung vorzunehmen ist, Erhaltenswerte Obstwiesen und ortsrandprägende private Grünflächen sowie Dauerkleingärten dargestellt.

4.2 Grundsätzliches

Generell ist der Außenbereich, abgesehen von privilegierten Bauvorhaben, von jeder zusätzlichen Bebauung freizuhalten. Die Vorschrift des § 35 Abs. 6 BauGB hält an diesen Grundsätzen fest, lässt aber bei vorhandenen Wohnbereichen von einigem Gewicht in beschränktem Maße im Rahmen einer Außenbereichssatzung für zusätzliche Wohnbebauung sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe freie Hand.

Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. 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
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen.

5. Planungsanlass / Planungsziele

Im Rosenheimer Stadtgebiet besteht allgemein eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Dementsprechende Wünsche einzelner Grundstückseigentümer liegen der Verwaltung auch im unmittelbaren Umfeld der Brunnholzstraße vor. Für diesen Bereich existiert die Außenbereichssatzung „Brunnholzstraße“ aus dem Jahr 1998. Nach den Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer sollen Wohngebäude in einem Gebiet errichtet werden, das bisher nicht für die Entwicklung eines zusammenhängenden Siedlungsschwerpunktes vorgesehen ist. Um weitere Baurechte bauplanungsrechtlich zu ermöglichen ist die Erweiterung des Geltungsbereichs der bestehenden Außenbereichssatzung „Brunnholzstraße“ notwendig.

Ziel der Planung ist es, innerhalb des festgelegten Geltungsbereiches zusätzliche Bebauung zu ermöglichen und dabei die gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Landwirtschaft weiter zu entwickeln. Die bereits bestehenden einzelnen Wohngebäude sollen in die städtebauliche Ordnung einbezogen werden.

Die bestehende Außenbereichssatzung „Brunnholzstraße“ beinhaltet bereits bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Regelungen in ausreichendem Umfang, die nun auf den erweiterten Geltungsbereich übernommen werden sollen. Ob zusätzliche Festsetzungen zur Steuerung einer geordneten Siedlungsentwicklung notwendig werden, ist vom Verfahrensablauf bzw. den Rückäußerungen der Beteiligung seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abhängig.

6. Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbelange, Artenschutz

Die Errichtung eines Gebäudes oder eine entsprechende Versiegelung des Bodens stellt einen Eingriff im Sinne des § 21 BNatSchG sowie des Art. 6 BayNatSchG dar. Im Rahmen der Bauantragstellung ist daher die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Der jeweilige Ausgleich kann von dem jeweiligen Bauwerber selbst erbracht oder auf dem Ökokonto der Stadt bilanziert und nachgewiesen werden. Der notwendige Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird von der Unteren Naturschutzbehörde erhoben und ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung bestehen u. a. darin, dass keine umweltrelevanten Vorhaben im Außenbereich ermöglicht werden. Daher besteht auch keine Pflicht zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Trotzdem sind die Auswirkungen der Satzung auf die berührten Umweltbelange soweit zu ermitteln, dass diese Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Eine vorherige Prüfung des Artenschutzes ist bei einer Außenbereichssatzung im Baugesetzbuch nicht vorgesehen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Brunnholzstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Dabei weist die Flurnummer dieser ehemaligen Torfbahn-Trasse eine wesentlich größere Breite als die gewidmete und befestigte Fahrbahn aus. Diese verläuft mit einem Abstand von ca. 6 bis 7 Metern zu den nördlichen Grundstücksgrenzen, dazwischen befindet sich ein Grünstreifen.

Die im bisherigen Satzungstext geforderte Sicherung der Erschließung i. S. d. § 4 Abs. 3 BayBO bezieht sich daher nicht nur auf die übliche Bestellung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für eine Hinterliegerbebauung, sondern auf alle Grundstücke, da diese zum Anschluss an die gewidmete Fläche der Brunnholzstraße eine rechtliche Sicherung in Form eines Überfahrt- und Leitungsrechts über den städtischen Grünstreifen benötigen, sofern dieser nicht vom anliegenden Grundstückseigentümer erworben wird.

Zudem werden die südlich gelegenen Flurnummern, um die die Außenbereichssatzung Brunnholzstraße erweitert werden soll, voraussichtlich über die sich im Privatbesitz befindlichen Flurnummer 2192/9 der Gemarkung Rosenheim erschlossen; Im Falle einer Bebauung bedarf es hier ebenfalls einer rechtlichen Sicherung der Wegeverbindung.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität soll durch bestehende Versorgungsträger erfolgen. Die Ableitung des Schmutzwassers soll über das vorhandene Leitungsnetz abgewickelt werden. Die Erschließung kann daher voraussichtlich als gesichert angesehen werden.

8. Oberflächenentwässerung

Um den Kirchbach nicht weiter zu belasten ist bei Neubauten das Niederschlagswasser von befestigten Flächen zu versickern. Als eine Zulassungsvoraussetzung wurden in der Satzung von 1998 verschiedene technische Möglichkeiten gefordert (Versickerungsgalerien, Retentionsfilterbecken oder Rohrversickerungen), die der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes Rechnung tragen. Andernfalls ist bei einer Ableitung des Oberflächenwassers ein entsprechend großes Rückhaltevolumen (100-jähriges Ereignis) nachzuweisen. Für den Erweiterungsbereich der Außenbereichssatzung „Brunnholzstraße“ sollen die betreffenden Regelungen entsprechend gelten.

gez.
Blüm