

Original

**Gemeinde Amerang**  
Landkreis Rosenheim



**Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
„Streit“**

**Begründung**

Planfassung f. Bekanntmachung

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie

Datum: 25.09.2024

Projekt: 23119

Marienstraße 3  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 - 0

## 1 Anlass und Erforderlichkeit

Beim Ortsteil Evenhausen, der seit der Gebietsreform 1971 Teil der Gemeinde Amerang ist, handelt es sich um ein Kirchendorf mit zahlreichen Weilern. Einen dieser Weiler bilden mehrere, teilweise verstreute Einzelanwesen in Streit. Die heutige Bebauung hat sich aus einem landwirtschaftlichen Einzelhof entwickelt. Dieser ist bereits in der bayerischen Uraufnahme von 1808-1864 dargestellt.

Etwas abseits, südwestlich des Hofes, haben sich im Laufe der Zeit mehrere Einzelanwesen entwickelt, die heute eine zusammengehörige und geschlossene Bebauung darstellen. Die Nutzung ist geprägt durch Wohnen und Handwerk. Eine landwirtschaftliche Prägung ist nicht erkennbar. Vielmehr handelt es sich um Wohnbebauung von städtebaulichem Gewicht und ein Schreinereigebäude.

Für die Gemeinde Amerang besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser trifft nicht für alle Bereiche des Gemeindegebiets entsprechende Festlegungen. So sind auch für den Bereich Streit keine Darstellungen vorhanden. Bauplanungsrechtlich ist die Bebauung in Streit demnach als Siedlungssplitter im Außenbereich zu beurteilen. Auf dieser Grundlage ist eine positive Beurteilung von Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Die Gemeinde erachtet eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung jedoch als städtebaulich vertretbar. Bestehende Gebäude sollen durch angemessene Erweiterungs- beziehungsweise Ersatzbaumöglichkeiten Raum für ortsansässige Nachkommen schaffen. Ansässigen, kleineren Handwerksbetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB soll die Möglichkeit gegeben werden, sich zu entwickeln oder angemessen zu erweitern. Für eine größere Entwicklung eignet sich der Bereich nicht.

Um die gewünschte Nachverdichtung zuzulassen, hat der Gemeinderat den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.



Abb. 1: Bayerische Uraufnahme (1808-1864) und Luftbild aus dem Bayernatlas (2024) mit Kennzeichnung des Satzungsbereichs (rot)  
Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH

## 2 Voraussetzungen

Die unter § 35 Abs. 6 BauGB angeführten Voraussetzungen sind erfüllt:

– Geordnete Städtebauliche Entwicklung

Die geringfügige Nachverdichtung findet innerhalb des baulichen Zusammenhangs statt. Eine Erweiterung des Siedlungssplitters ist nicht zu befürchten.

– Umweltverträglichkeit

Durch die Satzung werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

– Keine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten der NATURA 2000

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

### **3 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist im Planteil der Satzung dargestellt und ist ca. 3.500 m<sup>2</sup> groß. Dabei handelt es sich um Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 996, 1006/5, 1006/13 und 1006/15, Gemarkung Evenhausen. Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft eng um die bestehende Bebauung mit städtebaulichem Gewicht, um die Entwicklung auf den bereits bebauten Bereich zu beschränken.

### **4 Zulässigkeitsbestimmungen und Planung**

#### **4.1 Bauliche Situation**

Beim überplanten Bereich handelt es sich um einen Siedlungssplitter, bestehend aus 4 Wohngebäuden mit Garagen und Nebenanlagen, sowie einem Schreinereibetrieb, der sich in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude auf der Flur Nr. 1006/15 angesiedelt hat. Die Größe des Schreinereigebäudes entspricht der kleinteiligen Struktur der Splittersiedlung und entspricht somit einem kleinen Handwerks- und Gewerbegebiet nach § 35 Abs. 6 BauGB. Alle Gebäude im Satzungsbereich weisen eine einander zugeordnete Lage auf und erwecken einen geschlossenen Eindruck.

Die unbebauten Flächen werden als Nutz- und Hausgärten genutzt und weisen entsprechenden Gehölzbestand auf, der teilweise sehr üppig ausfällt. Insgesamt bewirkt die vorhandene Ein- und Durchgrünung ein typisch ländliches Erscheinungsbild.

Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindeverbindungsstraße, die über die RO 35 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Auch die technische Infrastruktur ist bereits vorhanden, fehlende Hausanschlüsse können ohne größeren Aufwand hergestellt werden.

Innerhalb und im Umfeld des Satzungsgebiets sind keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet.

#### **4.2 Naturräumliche Ausgangssituation**

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeographische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssyman):	D66 Voralpines Hügelland
Naturraum-Haupteinheit (Meynen / Schmithüsen et al.):	038 Inn-Chiemsee-Hügelland

Innerhalb und in der Umgebung des Planungsgebiets befinden sich keine nationalen und europäischen Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 29 BNatSchG. Die nächsten Flächen der amtlichen Biotopkartierung sind mindestens 250 m entfernt.

Der Satzungsbereich liegt weder in einem gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten oder wassersensiblen Bereich.

### **5 Planung und Zulässigkeitsbestimmungen**

Der Eigentümer der Schreinerei plant eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs. Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben.

Durch die Außenbereichssatzung ist die Erweiterung für kleinere, das Wohnen nicht wesentliche störende Handwerks- und Gewerbebetriebe möglich. Bei der vorhandenen Schreinerei handelt es sich um einen solchen Betrieb nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird der überplante Bereich in Streit eine geringfügige bauliche Verdichtung erfahren. Es ist auf die der ländlichen Umgebung entsprechende Entwicklung und Eigenart des Siedlungssplitters zu achten.

Um ein einheitliches, homogenes und verträgliches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Gebäude hinsichtlich Maß, Bauweise, Grundfläche und der äußeren Gestalt, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die besonders prägenden Faktoren: Wand-, Firsthöhe und Grundfläche. Auf die Höhenentwicklung und den Umgang mit dem bestehenden Gelände, sowie natürliche Geländemodellierungen anstatt Stützmauern ist in der Bauvorlage besonders zu achten.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung beziehungsweise Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beziehungsweise in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

## **6 Auswirkungen**

Die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen (Teil-)Grundstücke bleiben weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Durch die Außenbereichssatzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- oder Gewerbebetrieb zu realisieren.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage (Schmutzwasserkanal).

Da sich der Geltungsbereich der Satzung auf die engeren Grenzen der vorhandenen Bebauung bezieht und diese Flächen bereits einer Nutzung als Siedlungssplitter unterliegen, sind durch den Erlass der Satzung nur sehr geringfügige nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erkennen.

Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung harmonisch in die umgebende Hauslandschaft und das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Nach vorläufiger Einschätzung und gemeindlichem Kenntnisstand ist nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

NATURA 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sowie Waldflächen sind von der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht betroffen. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Satzung nicht zu erwarten.

Zudem ist festzustellen, dass die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht nach § 3 a bis f UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder entsprechenden Voruntersuchungen unterzogen werden muss, da sie kein in der Anlage 1 des UVP aufgeführtes Vorhaben darstellt. Außerdem werden durch die Satzung keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter hervorgerufen (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten oder wassersensiblen Bereich.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich entsprechend der Denkmalliste Bayern keine Bau- und Bodendenkmale. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich binnen einer Woche anzuzeigen sind.

## **7 Eingriffsregelung**

Eine bauliche Nutzung bislang un bebauter Grundstücksflächen stellt einen ausgleichsrelevanten Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar. Die geplanten Eingriffe und erforderlichen Ausgleichsflächen sind entsprechend den geltenden Vorschriften des § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

## **8 Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein können.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG vor. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs kann dennoch von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten ausgegangen werden.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein Baumbestand. Dieser und der an die überplanten Bereiche angrenzende, zum Teil orts- und landschaftsbildprägende (Obst-) Baumbestand besteht überwiegend aus heimischen Laub- und Obstgehölzen.

Es gibt im näheren Umfeld Gehölzbestand mit der Funktion für Quartiere, so dass eine Beeinträchtigung von Tieren, wie zum Beispiel Vögel oder Fledermäuse, nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Die Nutzung als Jagdrevier ist ebenfalls nicht auszuschließen.

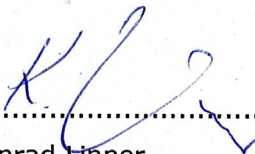
Durch die Planung gehen keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der überwiegenden intensiven Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen. Eiablageplätze für Zauneidechsen sind nicht vorhanden.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen, Beeinträchtigungen können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Daher kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Amerang, den 23. OKT. 2024



Konrad Linner

Erster Bürgermeister