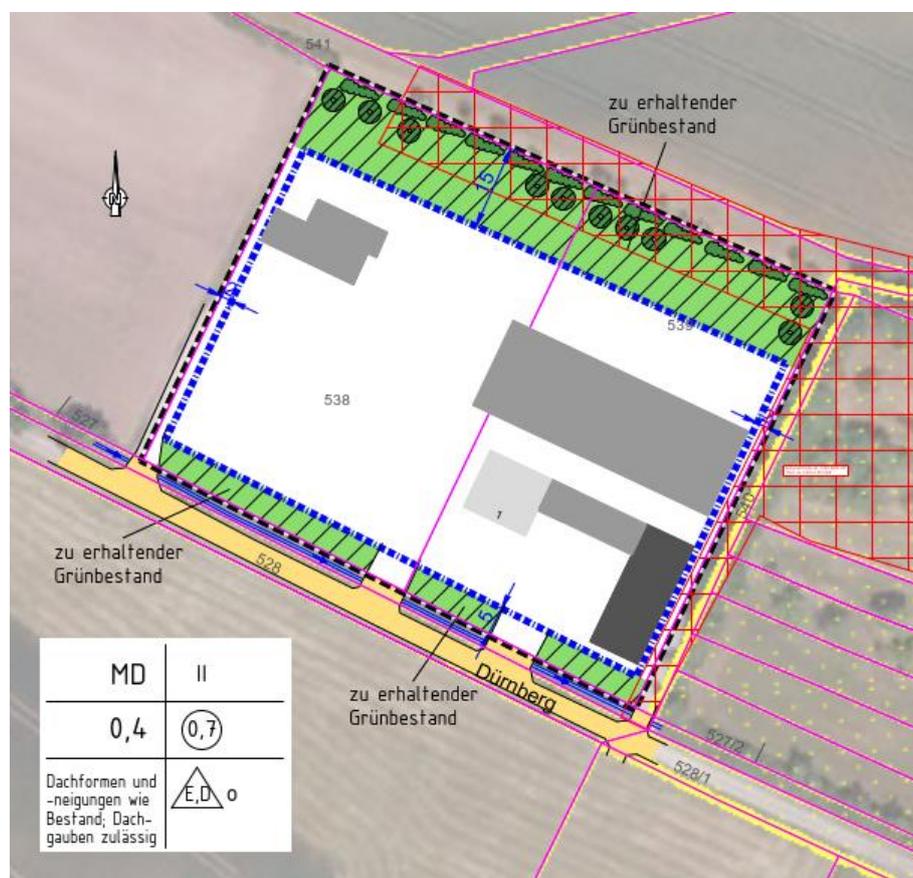


# Begründung

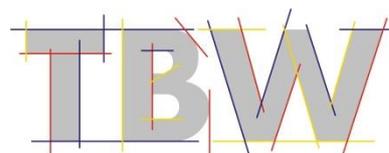
vom 10. Juli 2023

## zum Vorentwurf der Außenbereichssatzung „Dürnberg“ mit integrierter Grünordnung



**Markt Stadtlauringen**

Marktplatz 1  
97488 Stadtlauringen



**Technisches Büro Werner**

Oskar-Serrand-Straße 3a  
97483 Eltmann

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
1.	Anlass	2
2.	Rechtliche Voraussetzungen	2
3.	Planungsinhalt	3
4.	Planungskonzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	4
4.3	Immissionen/ Emissionen	4
4.4	Eingriffsregelung	4

---

## 1. Anlass

Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung für den Bereich „Dürnberg“ ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die nachhaltige Weiterentwicklung der bestehenden Splitterbebauung auf den Fl.-Nr.(n) 538 und 539 der Gemarkung Birnfeld. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Stadtlauringen ist der betroffene Bereich als Gewerbefläche ausgewiesen.

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung soll der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im geplanten Satzungsbereich geregelt, sowie eine weitere Zersiedelung verhindert werden. Mögliche Nachverdichtungen auf dem Grundstück können durch den Erlass der Satzung durchgeführt werden.

## 2. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen nach § 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 Wohn- und Gewerbebezwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

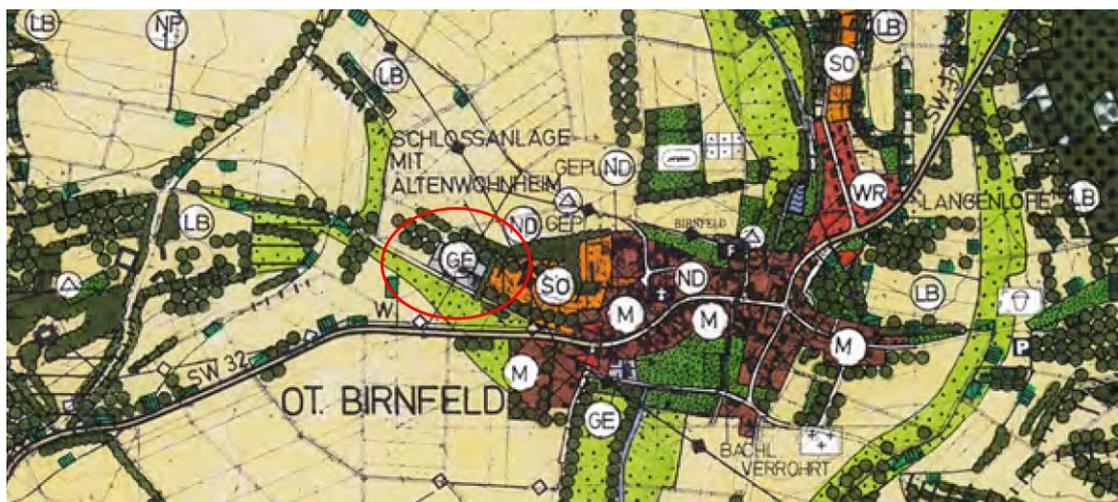


Abbildung 1: Darstellung Satzungsbereich im FNP (ohne Maßstab)

### **3. Planungsinhalt**

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung sind bereits mehrere Gebäude vorhanden. Diese dienen als Wohngebäude, Nebengebäude, Schreinerei und Ferienwohnung.

Die bestehende Splittersiedlung weist insofern Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, als dass die Inhaberwohnungen der Schreinerei angesiedelt sind. Das größte Gebäude beherbergt die Schreinerei.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und die Möglichkeit geschaffen werden, vorhandene Baulücken im Sinne einer Nachverdichtung zu schließen. Eine Zersiedlung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Sie orientiert sich mit ihren „Baugrenzen“ an der vorhandenen Geländestruktur, den bestehenden Bebauungen und Verkehrswegen.

Die vorgesehene und zulässige Bebauung der vorhandenen Baulücken ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für das festgesetzte Baufeld liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sog. FFH-Flächen).

Die auf den Fl.-Nr.(n) 538 und 539 kartierte Biotopfläche darf nicht beeinträchtigt werden. Bei den als „zu erhaltender Grünbestand“ gekennzeichneten Flächen ist ein Pflegeschnitt zulässig. Entfernte oder gefällte Gehölze müssen gem. Auswahl 1:1 ersetzt werden.

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Siedlungsstruktur vor Ort ist noch überwiegend bäuerlich-landwirtschaftlich durch Nebengebäude und Wohngebäude geprägt.

Zur Art der baulichen Nutzungen werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bebauung festgesetzt. Dachformen und Dachneigungen müssen dem baulichen Bestand entsprechen. Das Einfügegebot nach § 34 BauGB ist im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

---

Die seitlichen Abstände des festgesetzten Baufensters sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Abstandsflächen regelt der Art. 6 BayBO.

#### 4.2 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist über die Straße „Dürnberg“ gewährleistet. Ebenso befinden sich hier die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Oberflächenwasser ist soweit möglich zu versickern.

#### 4.3 Immissionen/ Emissionen

Aufgrund benachbarter landwirtschaftlich bewirtschafteter Flächen kommt es zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen. Diese Immissionen sind zu dulden.

#### 4.4 Eingriffsregelung

Da es sich um einen bereits überbauten Bereich mit kartierter Biotopteilfläche und einem als zu erhaltenden Grünbestand dargestellten Saumbereich zur Biotopfläche handelt, der frei von Eingriffen bleibt, sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

aufgestellt:

**Technisches Büro Werner**



Peter Ruck

Eltmann, 10. Juli 2023

**Markt Stadtlauringen**

Friedel Heckenlauer, 1. Bürgermeister  
Stadtlauringen, \_\_\_\_\_

---