

**Gemeinde Inzell**  
Landkreis Traunstein



## **Außenbereichssatzung „Sulzbacher Straße“**

### **Begründung**

Vorentwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 18.03.2019

Projekt: 18091

Hauptbüro Traunstein  
Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

## 1. Anlass, Voraussetzungen, Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich ist ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Es handelt sich nicht um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der Bereich ist auch nicht für eine größere Entwicklung geeignet.

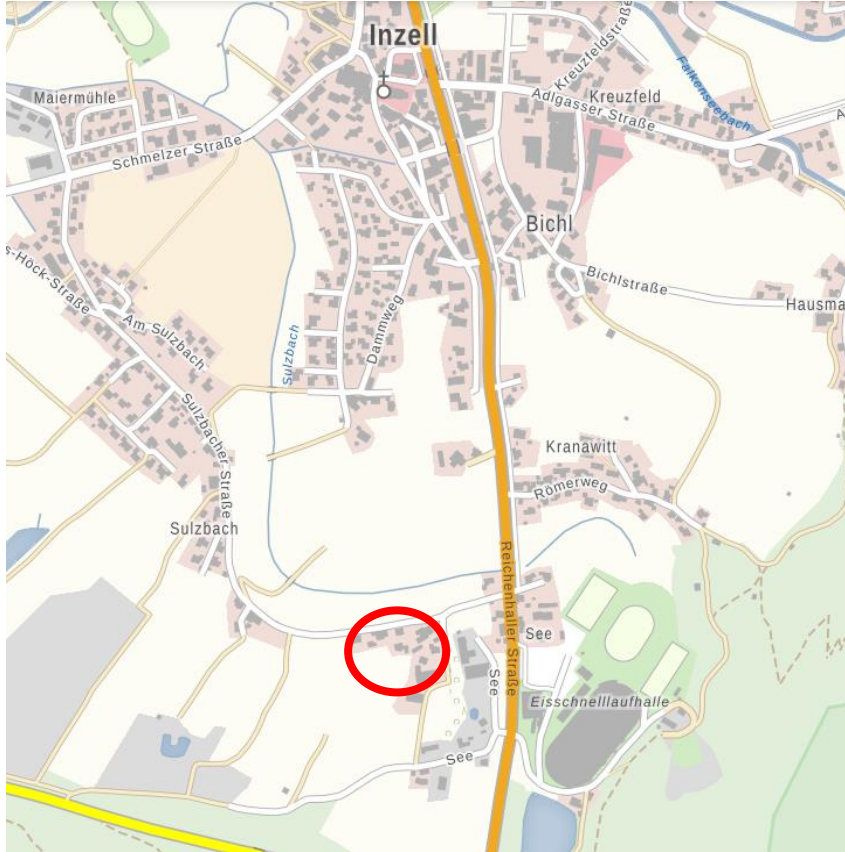


Abb. 1 Lage im Gemeindegebiet, Quelle: Bayernatlas

Die planerische Konzeption der Gemeinde sieht vor, hier lediglich eine maßvolle und verträgliche Nachverdichtung im Bestand bzw. Umbauten oder Umnutzungen an bestehenden Gebäuden zu ermöglichen. Gleichzeitig ist es wichtiges Planungsziel der Gemeinde, den bestehenden und prägenden landwirtschaftlichen Betrieb zu erhalten und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu fördern.

Dazu ist die Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB das geeignete Instrument und zur Umsetzung der planerischen Zielsetzung erforderlich und auch ausreichend. Ein Bebauungsplan ist zur Sicherung der planerischen Konzeption nicht erforderlich.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die Vorhaben sind nicht UVP-pflichtig, es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit liegen die Voraussetzungen für den Erlass der Satzung vor.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Planteil der Satzung dargestellt. Er verläuft relativ eng um die bestehende Bebauung, um die Entwicklung auf den bereits bebauten Bereich zu beschränken.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Der Geltungsbereich ist weitestgehend bebaut. Es handelt sich hier nicht nur um Wohnbebauung sondern auch um einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb mit Ferienwohnungen, der langfristig erhalten bleiben soll. Daher ist auch das südlich gelegene Betriebsgebäude in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Allerdings ist der Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Geltungsbereich liegt um bis zu 10 m höher als die angrenzenden nördlichen und östlichen Bereiche.

### 3. Zulässigkeitsbestimmungen

Die Außenbereichssatzung bezieht sich lediglich auf Vorhaben die Wohnzwecken dienen, nicht auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, da diese hier nicht ansässig sind. Eine Zulässigkeit soll neu auch nicht begründet werden, da sie den Charakter der Bebauung bzw. der Nutzung unerwünscht verändern würde.

Die Privilegierung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs bleibt durch die Satzung unberührt.

Nähere Bestimmungen sind zum Artenschutz getroffen. Weitere Bestimmungen sind nicht erforderlich.

#### **4. Auswirkungen**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Satzung nicht negativ beeinflusst, da der Geltungsbereich bereits bebaut ist. Eine räumliche Erweiterung über den Bestand hinaus ist nicht geplant und auch nicht zulässig. Es ist nicht zu erwarten, dass sich das Orts- und Landschaftsbild durch Umbauten oder Ersatzbauten nachhaltig negativ verändert.

Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wird durch die Aufstellung der Satzung nicht beeinträchtigt, die Privilegierung bleibt erhalten.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt das Gewerbegebiet See an, für das ein Bebauungsplan besteht. Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Schallschutz. Durch die Aufstellung der Satzung, deren wesentlicher Bestandteil auch die Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes ist, ändert sich die Schutzwürdigkeit des Satzungsgebietes in schalltechnischer Hinsicht im Vergleich zum Bestand nicht, so dass hier weiterhin von einer schalltechnischen Einstufung als Dorfgebiet auszugehen ist. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Aufstellung der Satzung keine neuen schalltechnischen Konflikte zwischen dem Satzungsgebiet und dem Gewerbegebiet ergeben.

#### **5. Eingriffsregelung**

Da die Satzung noch keine Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, ist die Eingriffsregelung auf der Ebene der Satzung nicht anzuwenden, sondern erst bei der Genehmigung der einzelnen Vorhaben.

#### **6. 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:

1. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. 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.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung liegen innerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls nicht vor.

In etwa 45 m Entfernung liegt das Biotop mit der Nummer A8242-0030-001.





Abb. 3 Abbildung des amtlich kartierten Biotops (rot schraffiert) in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich (Quelle: Bayernatlas).

In das Biotop wird durch die Planung nicht eingegriffen. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist aufgrund des Abstandes des Geltungsbereiches und des Höhenunterschiedes zu den Biotopflächen nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich ist durch eine Wohnbebauung mit Gartennutzung geprägt. Der Geltungsbereich verläuft relativ eng um die bestehende Bebauung,

Eine Gehölzentnahme kann nicht ausgeschlossen werden. An bzw. in den Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Vorkommen von Gebäudebewohnenden Fledermausarten nicht völlig auszuschließen. Um Beeinträchtigungen bzw. Verbotstatbestände für gebäudebewohnende Fledermausarten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG zu verhindern, sind die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs vor Renovierungsarbeiten oder Abbrucharbeiten von Fachpersonal auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Rodungsarbeiten werden zeitlich beschränkt.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden folgende konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt:

- **V-01: Gebäudekontrolle auf Fledermausquartiere**  
Bei Abriss und Sanierung von Bestandsgebäuden sind diese durch fachkundiges Personal auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Vorhandene Tiere sind durch Fachpersonal zu sichern.
- **V-02: Rodungszeitraum**  
Eine Gehölzrodung ist nur jeweils von 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Sofern eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes erfolgt sind die Gehölze durch fachkundiges Personal zu untersuchen.

Da aufgrund dieser Vorprüfung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind, kann – entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet werden.

Inzell, den .....

.....  
Egger, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\18091\_Satzung Sulzbacher Str\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Sulzbacher Strasse.doc