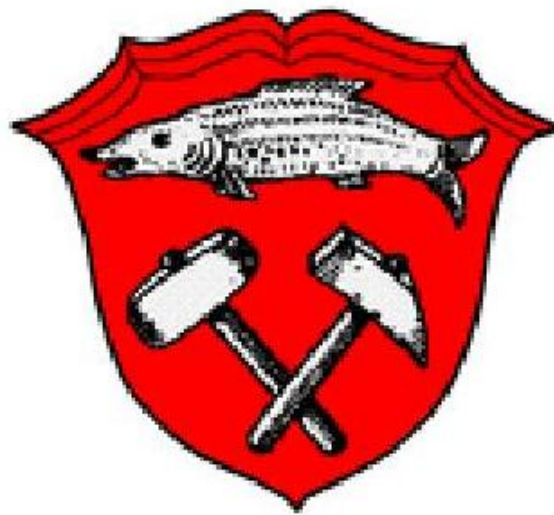


# GEMEINDE INZELL

Landkreis Traunstein



## Außenbereichssatzung Ortsteil Boden

### Begründung

Stand: 28. Mai 2015

Planung:

Johann Hohlneicher Bau GmbH

Theresienstraße 3

83313 Siegsdorf

Tel: +49 8662/4960-0 Fax +49 8662/4960-33

[info@hohlneicher-bau.de](mailto:info@hohlneicher-bau.de)

[www.hohlneicher-bau.de](http://www.hohlneicher-bau.de)



## Inhalt

1. Anlass und Auftrag .....	3
2. Erläuterungen-Rechtliche Voraussetzungen.....	4
3. Planungsinhalt.....	4
4. Auswirkungen auf Die Umwelt.....	4
5 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen.....	5
6. Erschließung.....	5

## 1. Anlass und Auftrag

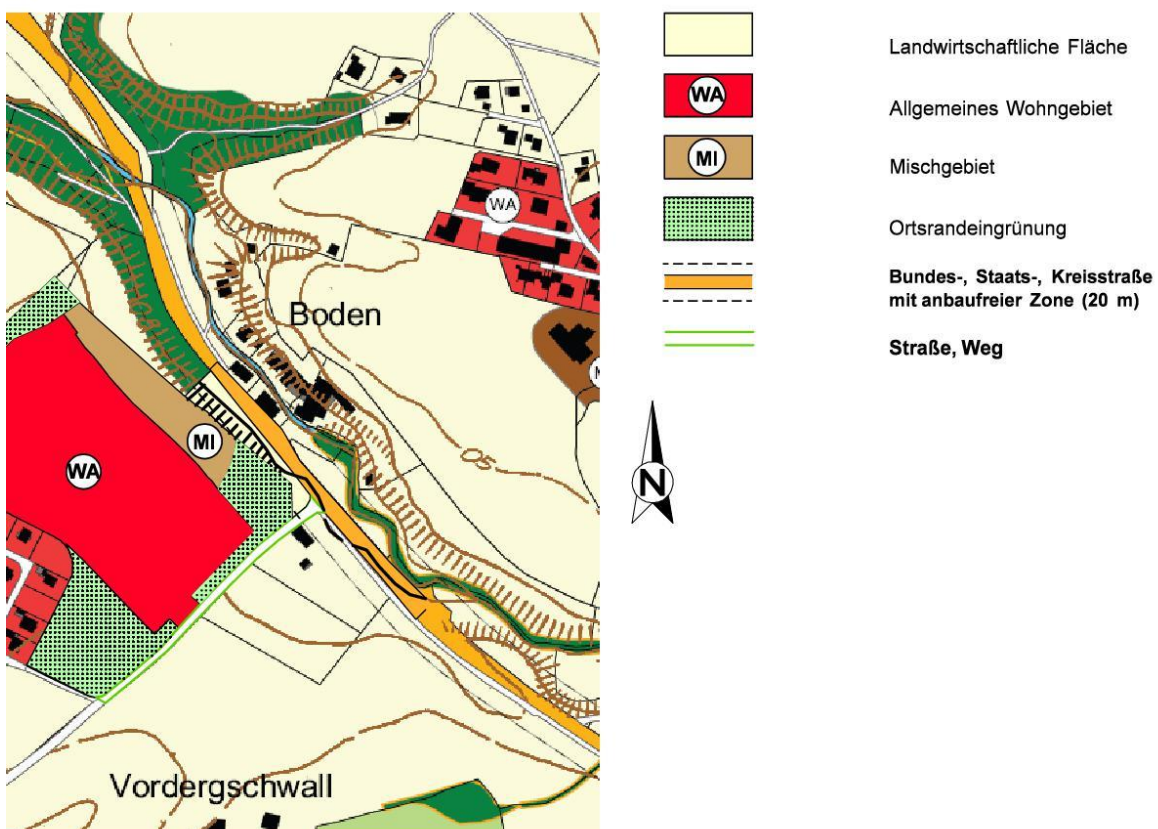
Zwei Grundstückseigentümer haben die Ausweisung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Boden beantragt.

Zum einen um ein bestehendes und nicht mehr in vollem Umfang für den bisherigen landwirtschaftlichen Zweck benötigtes Gebäude, teilweise einer Wohnnutzung für die nachfolgende Generation zuzuführen. Zudem soll zu dieser Wohneinheit aufgrund der gegebenen Bedingungen zur Verwirklichung von Lager- und Abstellmöglichkeiten sowie der benötigten Stellplätze der Wohneinheit ein größeres Garagen- bzw. Nebengebäude zur Lagerung von Brennholz und Fahrrädern usw. erstellt werden.

Zum anderen soll um auch in der Zukunft den Standort sichern zu können, einem neu gegründetem und expandierendem Gewerbebetrieb die Möglichkeit gegeben werden die bestehenden Lagerräumlichkeiten zu erweitern und auf diesen eine Betriebsleiterwohnung zu errichten.

Nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes (siehe unten) der Gemeinde Inzell ist der Ortsteil Boden als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich ausgewiesen. Deshalb sind nur bauliche Maßnahmen im Sinne des § 35 BauGB zulässig.

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und die in der Außenbereichssatzung dargestellten Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

## 2. Erläuterungen-Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 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 Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten 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.

Im Bereich sind bereits folgende Gebäude vorhanden:

- 5 Wohngebäude  
wovon sich eines über eine Raumnutzung von beachtlicher Größe erstreckt, und drei Gewerbebetriebe beherbergt.  
Und eines das einem Gastronomiebetrieb dient.

Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

## 3. Planungsinhalt

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Vorhaben werden planungsrechtlich nach §35BauGB Abs. 2 als sonstige Vorhaben im Außenbereich behandelt. Sie sind nur zulässig wenn die Erschließung gesichert ist. Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände und Waldzonen aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung die Bestandteil der Satzung ist entnommen werden.

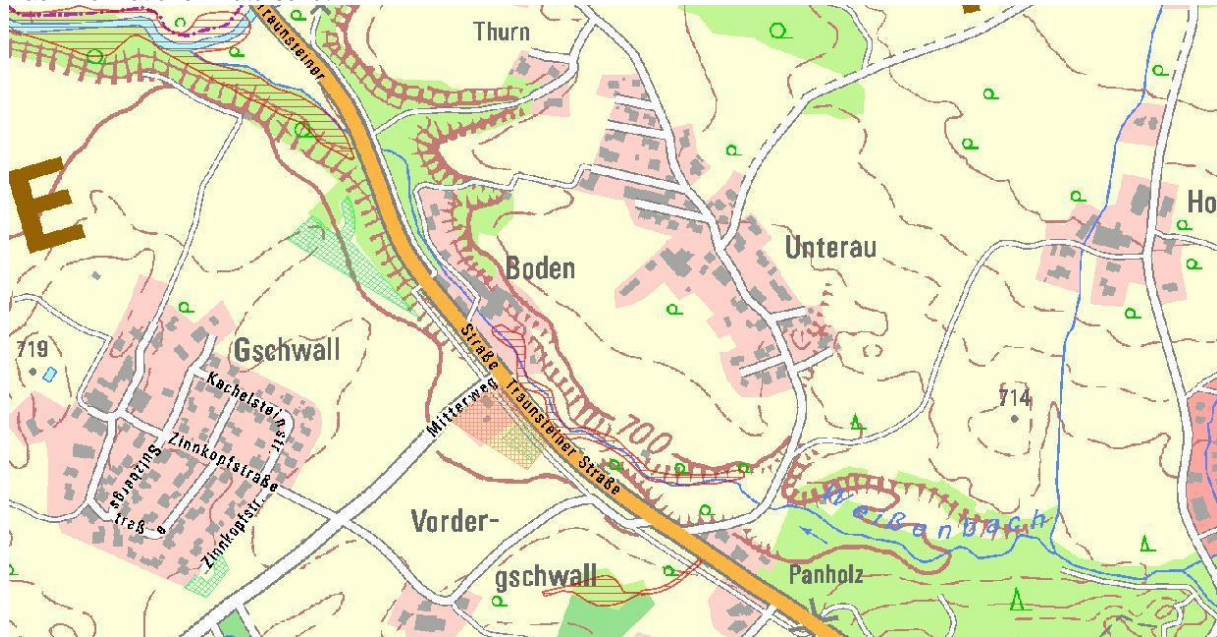
Die vorgesehene Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## 4. Auswirkungen auf Die Umwelt

Im Satzungsgebiet liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sogenannte FFH-Flächen) (siehe unten). Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Durch die in der Plandarstellung ausgewiesenen Baugrenzen ist eine maximale zusätzliche Flächenversiegelung von 194 m<sup>2</sup> bei Bebauung möglich wodurch keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Fachinformationen Naturschutz



Quelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz-(FIN-WEB)

## 5 Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen

Durch die Planung kann dem baulichen Bedarf langfristig Rechnung getragen werden. Ferner ist es Ziel die bestehende Struktur des Ortsteils zu erhalten und die planungsrechtliche Situation sicherzustellen.

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der bereits jetzt im Ortsteil Boden wohnenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (BauGB § 13 a Abs.3) ist daher nicht erforderlich.

## 6. Erschließung

Der Ortsteil Boden ist durch die vorhandene Bundesstraße B 306 und privaten Grundstückszufahrten bzw. durch entsprechende dingliche Sicherungen („Fahrtrecht“) erschlossen.

Die Anschlüsse an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung sowie an das Kanalnetz sind vorhanden.