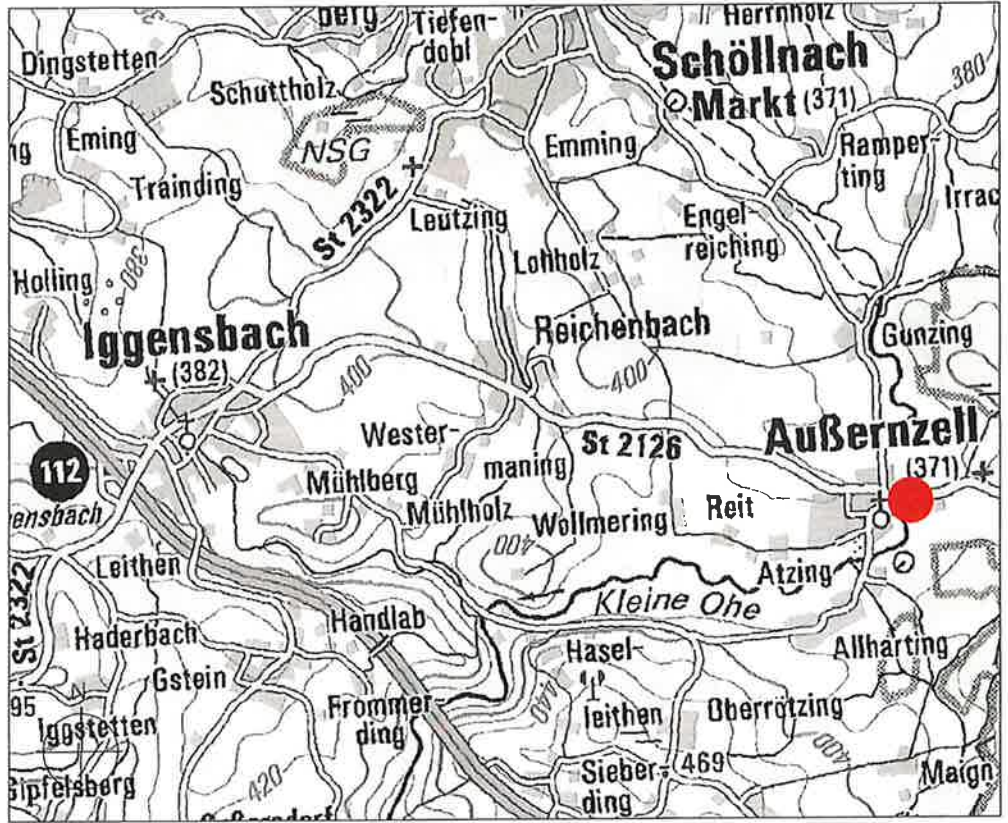


KLARSTELLUNGSSATZUNG "AUSSERNZELL-OST"

GEMEINDE AUSSERNZELL
LKRS. DEGGENDORF
NIEDERBAYERN

ÜBERSICHT
M 1:50.000



TRÄGER DER
PLANUNGSHOHEIT

Gemeinde Außernzell in der
Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach
Marktplatz 12
94508 Schöllnach



Tel.: 09903 / 9303-0
Fax: 09903 / 9303-30

www.aussernzell.info
Email: poststelle@schoellnach.de


Michael Klampfl, Erster Bürgermeister

PLANINHALT

SATZUNGS-
FASSUNG

PLANUNG

PROJ-NR.	845
PLAN-NR.	1101
MABSTAB	1:1.000
DATUM	15.03.2023

SEIDL & ORTNER Architekten
ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT | ORTSPLANUNG

VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

ANDREAS ORTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de



Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt ByAK

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Außernzell erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) geändert worden ist, folgende Klarstellungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Außernzell werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 15.03.2023 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; bei einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 Inkrafttreten

Ausgefertigt

Außernzell, den 26.09.2024



Michael Klampfl (Erste Bürgermeister)



[Siegel]

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Außernzell, den 30.09.2024



Michael Klampfl (Erste Bürgermeister)



[Siegel]

**LUFTBILD ZUR KLARSTELLUNGSSATZUNG "AUSSERNZELL-OST"
M 1:1.000**

FASSUNG VOM 15.03.2023



KLARSTELLUNGSSATZUNG AUßERNZELL - OST

GEMEINDE AUßERNZELL

BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger:

Gemeinde Außernzell in der
Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach
Marktplatz 12
94508 Schöllnach

Tel. 09903 / 9303-0
Fax 09903 / 9303-30



www.aussernzell.info
poststelle@schoellnach.info

Schöllnach, den 15.03.2023

Michael Klampfl [Erster Bürgermeister]

Bearbeitung:

SEIDL & ORTNER

Vorstadt 25
94486 Osterhofen
Tel. 09932 / 9099752
Mail: ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, 15.03.2023

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

1. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Die Gemeinde Außernzell hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 07.12.2022 die Aufstellung einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 für den östlichen Ortsbereich von Außernzell beschlossen.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Klarstellungssatzung

Für den östlichen Ortsbereich von Außernzell ist die städtebauliche Situation im überwiegenden Teil des geplanten Geltungsbereichs geprägt durch eine im Sinne des §34 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortslage. Diese soll mit der Klarstellungssatzung (§34 Abs.4 Nr. 1) bestätigt gegen den Außenbereich abgegrenzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aktuell zudem Nutzungen, deren baurechtliche Zulässigkeit nicht gegeben ist. So befindet sich in der ehemaligen Trocknungshalle des ansässigen Sägewerks ein atypischer metallverarbeitender Betrieb und im Obergeschoss der alten Mühle (Betriebsgebäude des Sägewerks) sind vier Mietwohnungen untergebracht. Aufgrund der Umstrukturierung des Sägewerksbetriebes stand die baurechtlich genehmigte Trocknungshalle seit einigen Jahren leer und auch das Obergeschoss des genannten Betriebsgebäudes war ungenutzt. Mit dem Metallbaubetrieb und den Mietwohnungen konnte jeweils eine Nachfolgenutzung gefunden werden.

Der Metallbetrieb wird als Einpersonenbetrieb geführt und ferner wird ausschließlich innerhalb der geschlossenen Werkstatt gearbeitet. Lediglich bei erforderlichen An- und Abtransporten müssen die Werkstatttore geöffnet werden. Bei dieser Betriebsweise sind wesentliche Störungen der Nachbarschaft nicht zu befürchten, wobei die nähere Umgebung als Mischgebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet eingestuft werden kann. Der Metallbaubetrieb besitzt somit nur einen verminderten Störungsgrad und kann **nicht** als störender Gewerbebetrieb angesehen werden.

Für den Metallbaubetrieb sowie für die Wohnnutzung im Obergeschoss des Betriebsgebäudes des Sägewerks werden nachfolgend zur Klarstellungssatzung entsprechende Anträge auf Nutzungsänderung durch die Bauherren gestellt.

2. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Außernzell stellt den Bereich der Klarstellungssatzung als Misch-, Wohn- und Gewerbegebiet sowie als Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild dar.

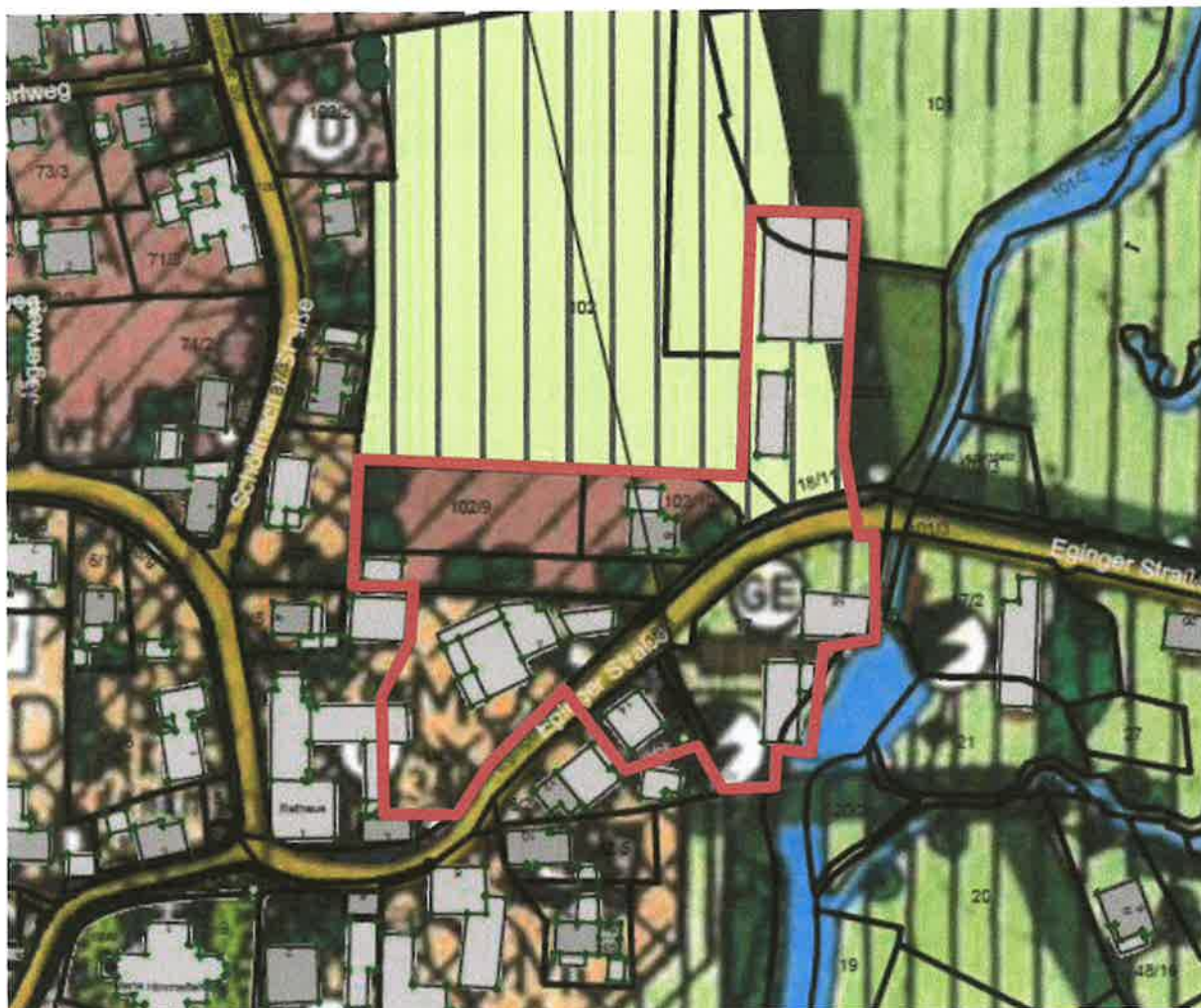


Abbildung 2: Ausschnitt FNP Bereich Außernzell Ost

3. Lage der Grundstücke

Der Geltungsbereich grenzt östlich an den Ortskern von Außernzell und wird durch die Kleine Ohe begrenzt. Die Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt nach der konkreten örtlichen Situation und es sind die Bereiche dem Innenbereich zugehörig, die den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit aufweisen.

Dem Innenbereich zugehörig und somit Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind die durch Wohn- und gewerbliche Bebauung geprägten Bereiche des Ortsteils einschließlich der zugehörigen Nebengebäude sowie die überwiegend gewerblich genutzten Gebäude, die einen optischen und tatsächlichen Zusammenhang bilden.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Flächen folgender Flurstücke:

Flur-Nr.	Gemarkung
1/4	Außernzell
12/2 TF	Außernzell
16	Außernzell
16/1 TF	Außernzell
17 TF	Außernzell
18/3 TF	Außernzell
18/11 TF	Außernzell
59/2 TF	Außernzell
101 TF	Außernzell
102 TF	Außernzell
102/8 TF	Außernzell
102/9 TF	Außernzell
102/10 TF	Außernzell

TF = Teilfläche

4. Wirkung der Klarstellungssatzung

Mit der vorliegenden Klarstellungssatzung wird für die oben genannten Grundstücksflächen die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgesetzt und somit der räumliche Beurteilungsrahmen für Baurecht nach § 34 BauGB klargestellt. *Die Satzung grenzt somit den Innenbereich vom Außenbereich ab. In ihren Grenzen findet für Vorhaben gemäß § 29 BauGB die Regelung des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Anwendung.*¹

*So sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.*²

*Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.*³

Da die Klarstellungssatzung nur die tatsächlich vorhandene Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich festsetzt, besitzt sie nur eine klarstellende Bedeutung. Sie führt für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke nicht zu neuem Baurecht. Die Bebaubarkeit ist wie bereits oben genannt, nach § 34 Abs. 1 BauGB geregelt.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB ist die Klarstellungssatzung von den verfahrensmäßigen Anforderungen des BauGB, wie Öffentlichkeitsbeteiligung, der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, freigestellt.

¹ vgl. Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch, HRSG: Arno Bunzel, Berlin, November 2013

² vgl. § 34 Abs. 1 BauGB

³ vgl. § 34 Abs. 2 BauGB

5. Umweltbelange:

Eine Umweltprüfung ist für die vorliegende Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 nicht durchzuführen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine biotopkartierten Flächen. Östlich zum Geltungsbereich befindet sich das Biotop „Nassflächen nördlich von Außernzell“ (Biotop-Nr. 7245-1121-0004). Dieses Biotop wird durch die Klarstellungssatzung jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Abgrenzung des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ ist zudem für die naturschutzfachliche Eingriffsregelung bedeutsam, da sie für Baugenehmigungsverfahren im Innenbereich nicht erforderlich ist.



Abbildung 3: Ausschnitt Bayern-Atlas