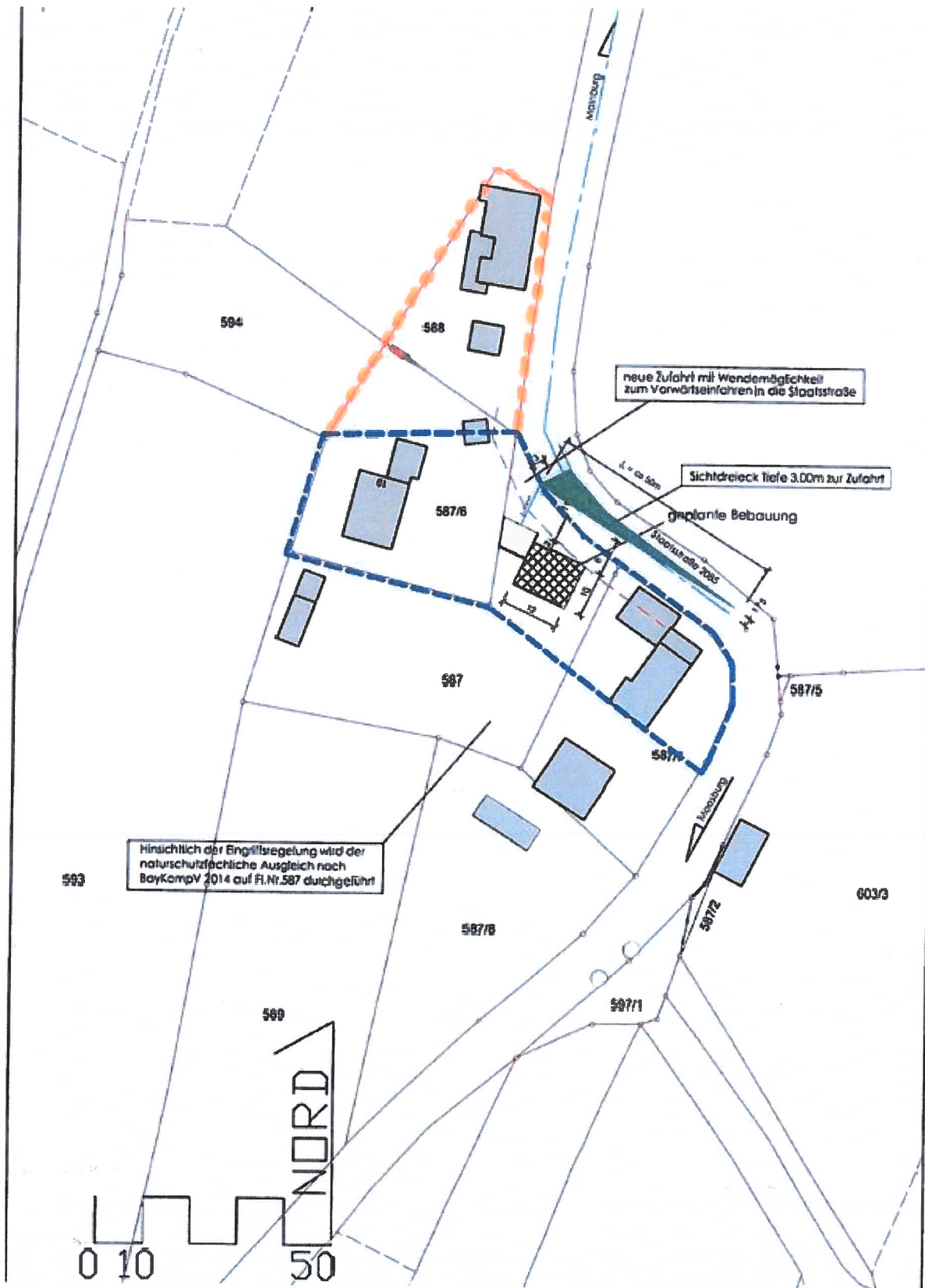




Erste Änderung der Außenbereichssatzung „Aggstell/Landshuter Straße“ (Nr. 113) – Erweiterung des Geltungsbereichs:



Blaue Markierung: ursprünglicher Geltungsbereich

Orange Markierung: jetzt angedachte erste Änderung (Erweiterung)

Aktuelles Luftbild des Bereichs:

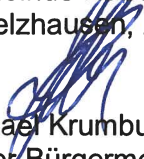


Verfahrensvermerke zur ersten Änderungssatzung:

1. 21.03.2022: Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats zur ersten Änderung der Außenbereichssatzung „Aggstell/Landshuter Straße“ (Nr. 113) sowie Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB.

2. 24.03.2022: Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Beteiligungsbeschlusses des Gemeinderats mit zeitgleicher Internetveröffentlichung und Einstellung in das zentrale Landesportal des Freistaats Bayern. Schreiben an die möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange.
3. 01.04.2022 bis 01.05.2022: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durch öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs und der Begründung vom 21.03.2022 mit zeitgleicher Internetveröffentlichung und Einstellung in das zentrale Landesportal des Freistaats Bayern.
4. 23.05.2022: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung im Gemeinderat. Satzungsbeschluss des Gemeinderats zur ersten Änderung der Außenbereichssatzung „Aggstell/Landshuter Straße“ (Nr. 113).
5. 24.05.2022: Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit zeitgleicher Internetveröffentlichung und Einstellung in das zentrale Landesportal des Freistaats Bayern. Zeitgleiches Inkrafttreten der ersten Änderungssatzung. Seither Bereithaltung des Satzungsoriginals und der Begründung im Rathaus Rudelzhausen, Kirchplatz 10, 84104 Rudelzhausen, OG 02, zur öffentlichen, barrierefreien Einsichtnahme nach Terminvereinbarung. Zeitlich unbefristete Einstellung der Änderungssatzung in das Internet und das zentrale Landesportal des Freistaats Bayern.

Gemeinde Rudelzhausen
Rudelzhausen, 24.05.2022


Michael Krumbucher
Erster Bürgermeister





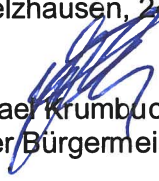
Erste Änderung der Außenbereichssatzung „Aggstall/Landshuter Straße“, Nr. 113 – Erweiterung des Geltungsbereichs, Begründung

Es besteht die Außenbereichssatzung „Aggstall/Landshuter Straße“ für Teile der dortigen Bestandsbebauung. Zwischen den Anwesen Landshuter Straße 19 und 21/21a soll ein Wohnhaus errichtet werden. Allerdings deckt die Außenbereichssatzung den betroffenen Bereich nicht ab. Der Umgriff der Satzung, der bislang nicht die gesamte Bestandsbebauung an der Landshuter Straße abdeckt, muss erweitert werden, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des anstehenden Bauvorhabens gewährleisten zu können. Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), in welchem grundsätzlich keine Bebauung zulässig ist, sofern es sich um kein privilegiertes Vorhaben handelt. Eine Privilegierung scheidet aus, da es sich um ein klassisches Wohnhaus handelt und nicht z. B. um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Das Bauvorhaben ist als „sonstiges Vorhaben“ i. S. v. § 35 Abs. 2 BauGB nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB nicht berührt werden. Vorliegend würde das Bauvorhaben öffentliche Belange in dem Sinne berühren, weil der rechtskräftige Flächennutzungsplan die Fläche, auf dem das Vorhaben umgesetzt werden soll, als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche ohne Baunutzung ausweist und das Vorhaben die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB). Um diese Baugenehmigungshindernisse auszuräumen, ist die Erweiterung der Außenbereichssatzung „Aggstall/Landshuter Straße“ erforderlich. Überdies soll die Erweiterung des Geltungsbereichs auch das an das Vorhaben nördlich angrenzende Bestandsgebäude Landshuter Straße 21/21a erfassen, um eine sinnvolle Abrundung der Außenbereichssatzung zu erreichen. Durch die Erweiterung der Außenbereichssatzung im Norden sind eine Teilfläche der Fl.-Nr. 587/6 und die Fl.-Nr. 588 der Gemarkung Grafendorf betroffen.

Zuständig für die Erweiterung der Außenbereichssatzung ist die Gemeinde Rudelzhausen. Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben („sonstige Vorhaben“ i. S. v. § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich) 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, § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Aufstellung, Änderung und Erweiterung einer solchen Außenbereichssatzung setzt materiell-rechtlich voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB. Das Bauvorhaben darf nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder immissionsschutzrechtlich gefahrenrelevant sein, vgl. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 und 3 BauGB. Das vorliegend in Rede stehende Bauvorhaben grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichssatzung an und die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Bereits bei der Erstaufstellung hätte das jetzt vorgesehene Erweiterungsgebiet in die Satzung einbezogen werden können. Materiell-rechtlich spricht nichts gegen die Einbeziehung der Planfläche des Bauvorhabens und des Anwesens Landshuter Straße 21/21a in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Verfahrensrechtlich handelt es sich dabei um die erste Änderung (Erweiterung) der bestehenden Außenbereichssatzung. Diese Änderung bezieht sich inhaltlich lediglich auf den räumlichen Geltungsbereich, ohne die textlichen Festsetzungen zu berühren. Insbesondere sind keine Zulässigkeitsbestimmungen zu ändern oder neu aufzunehmen. Von besonderer Bedeutung für den gesamten bzw. erweiterten Geltungsbereich ist die satzungsmäßige Pflicht zur Eintragung einer Duldungspflicht in Bezug auf die landwirtschaftlichen Immissionen des nahen Hopfengartens auf der Fl.-Nr. 599, Gemarkung Grafendorf.

Das Verfahren zur ersten Satzungsänderung richtet sich wie die Erstaufstellung nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Demnach sind vor dem Änderungsbeschluss die Öffentlichkeit und die berührten Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Gemeinde entschied sich für die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB. Der entsprechende Gemeinderatsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 21.03.2022 gefasst.

Gemeinde Rudelzhausen
Rudelzhausen, 24.05.2022


Michael Krumbucher
Erster Bürgermeister