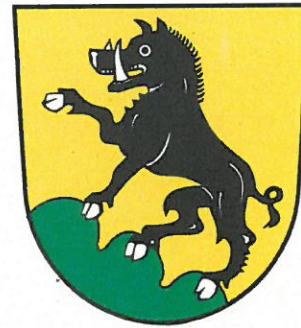


Stadt EBERSBERG

Landkreis Ebersberg



AUSSENBEREICHSSATZUNG „MAILING“ Nr. 140

1. Änderung

DER STADT EBERSBERG

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 10.07.2018

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB erlässt die Stadt Ebersberg folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Mailing“ der Stadt Ebersberg umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2533 (Teilfläche), 2535 (Teilfläche), 2536 (Teilfläche), 2538/1 (Teilfläche), 2540, 2540/2 (Teilfläche), 2542 (Teilfläche), 2544 (Teilfläche), 2546 (Teilfläche), 2548 (Teilfläche), 2548/1 (Teilfläche), 2657 (Teilfläche), 2574/1 (Teilfläche), mit insgesamt ca. 2,04 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil i.d.F. v. 10.07.2018 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der 1. Änderung der Außenbereichssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. 10.07.2018 beigefügt.

§ 3

Vorhaben

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen sowie kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sind, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4

Zulässigkeitsbestimmungen

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB. Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 5

Naturschutzfachliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Für die im Plangebiet erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis der Ausgleichsflächen mit grundbuchlicher Absicherung zu erbringen.

§ 6

Hinweis zu den Zulässigkeitsbestimmungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ebersberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt ist, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

§ 7

Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Mailing“ der Stadt Ebersberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Mailing“ ersetzt die Außenbereichssatzung „Mailing“, i.d.F.v. 19.01.1999, bekannt gemacht am 14.04.1999.

06. AUG. 2018
Ebersberg,
Stadt Ebersberg



.....
Erster Bürgermeister W. Brilmayer

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Technische Ausschuss hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.06.2016 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Mailing“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung i.d.F. v. 19.04.2018 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2018 bis 25.06.2018 öffentlich aus.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit 24.05.2018 bis 25.06.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 10.07.2018 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Nr. 140 „Mailing“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 10.07.2018 als Satzung beschlossen.

Ebersberg, den 06. AUG. 2018 Stadt Ebersberg



W. Brilmayer
Erster Bürgermeister W. Brilmayer

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.08.18 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Mailing“ ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

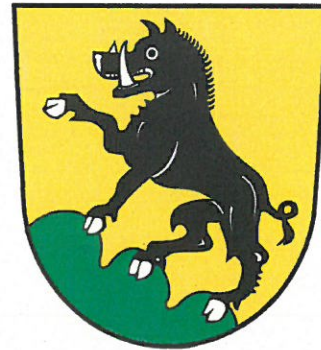
Ebersberg, den 08. AUG. 2018 Stadt Ebersberg



W. Brilmayer
Erster Bürgermeister W. Brilmayer

Stadt EBERSBERG

Landkreis Ebersberg



BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Mailing“ Nr. 140
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 10.07.2018

Anlage: Flächennutzungsplan

1. Geltungsbereich

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Mailing“ der Stadt Ebersberg umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2533 (Teilfläche), 2535 (Teilfläche), 2536 (Teilfläche), 2538/1 (Teilfläche), 2540, 2540/2 (Teilfläche), 2542 (Teilfläche), 2544 (Teilfläche), 2546 (Teilfläche), 2548 (Teilfläche), 2548/1 (Teilfläche), 2657 (Teilfläche), 2574/1 (Teilfläche), mit insgesamt ca. 2,04 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Für den südöstlichen Teilbereich des Ortsteiles Mailing gilt bereits die Außenbereichssatzung Mailing. Es besteht über den räumlichen Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung von 1999 hinaus ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Stadt Ebersberg möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Das Plangebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist vorhanden. Zudem lässt die vorhandene Bebauung einen gewissen baulichen Zusammenhang erkennen. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit für Wohnbauvorhaben begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Bausubstanz.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Mailing“ ersetzt die Außenbereichssatzung „Mailing“, i.d.F.v. 19.01.1999, bekannt gemacht am 14.04.1999.

3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg weist den Bereich der Außenbereichssatzung als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

5. Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst weitgehend den Bereich des Ortsteiles Mailing.

Auf Fl.Nr. 2538/1 (nördlicher Bereich), 2536 und 2542 bestehen noch landwirtschaftliche Betriebe. Auf Fl.Nr. 2533, 2538/1 (südlicher Bereich), 2540 und 2548/1 ist Wohnbebauung vorhanden. Auf Fl.Nr. 2544 und 2546 ist Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung vorhanden. Insofern ist die Nutzung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs überwiegend von Wohnen geprägt. Ansonsten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

6. Planungskonzeption

Durch die 1. Änderung der Außenbereichssatzung sollen über den räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Mailing von 1999 hinaus beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert.

Die Bauvorhaben unterliegen der Genehmigungspflicht.

Die Stadt Ebersberg ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende öffentliche Straßennetz ausreichend erschlossen.

Anschlussmöglichkeiten für Strom und Wasser sind vorhanden und gesichert.

Das Oberflächenwasser wird derzeit im Bestand versickert. Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1000 m³ befestigte Fläche angeschlossen werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu bemessen und errichten. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der TRENGW (AllMBI. Nr.1/2009 S.4) http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/doc/trengw.pdf in das Grundwasser einzuleiten. Weitere Hinweise zum Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind aufzurufen unter

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

Es wird auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist den Landratsamt Ebersberg und dem Wasserversorger anzuzeigen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ggf. durch entsprechende Boden- oder Versickerungsgutachten und wasserrechtliche Genehmigungsverfahren, für die das LRA Ebersberg zuständig ist, eine ordnungsgemäße Versickerung dem Stand der Technik entsprechend nachzuweisen.

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes dem Landratsamt Ebersberg zur Genehmigung vorzulegen.

Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Ebersberg (Entwässerungssatzung – EWS) in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

Um die Flächenversiegelung sollte möglichst gering zu halten, wird empfohlen, die Hof- und Stellplatzflächen mit durchsickerungsfähigen Materialien auszubilden. Auf die Veröffentlichung des LfU „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

Der Ortsteil Mailing gehört zu den sog. „bezeichneten Gebieten“ (Gebietsklasse III) im Landkreis Ebersberg gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr.2 BayWG. Für das Einleiten von in Kleinkläranlagen behandeltem Hausabwasser oder ähnlichem Schmutzwasser bis 8 m³/d in ein Gewässer ist beim Landratsamt Ebersberg eine Erlaubnis einzuholen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt derzeit durch Kleinkläranlagen. Bei Um- und Erweiterungsplanungen ist der Nachweis einer fachgerechten Entsorgung durch biologische Kleinkläranlagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem Landratsamt nachzuweisen.

8. Sonstige Belange

Westlich im Anschluss an das Planungsgebiets befindet sich auf Grundstück Fl.Nr. 2657 ein denkmalgeschützter Kapellen-Bildstock, Aktennr. D-1-75-115-. (Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule, Ädikula, syn. Nischenanlage, syn. Grabkapelle, Heiligenhäuschen, syn. Helge (fränkisch), syn. Helche (fränkisch), syn. Bildnische).

Mit Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine ordnungsgemäße bzw. übliche oder sachgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen temporäre Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und Geruchsbelästigungen auftreten können und zu dulden sind. Ebenso ist eine ungehinderte betriebliche Entwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe außerhalb des Geltungsbereichs zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das LRA Ebersberg zu benachrichtigen. Der Aushub ist in dichten abgedeckten Containern zu lagern, bis die Entsorgung geklärt ist.

Im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten.

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Aufgrund der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen sollte aus Sicht des Objektschutzes ein ausreichender Abstand zwischen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vorgesehen werden. Zudem wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen,

Öffnungen an Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Geländeänderungen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind zu vermeiden.

Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Auf die kommunalen Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung - EWS- sowie die Garagen- und Stellplatzsatzung, wird verwiesen.

Ebersberg, den **06. AUG. 2018**

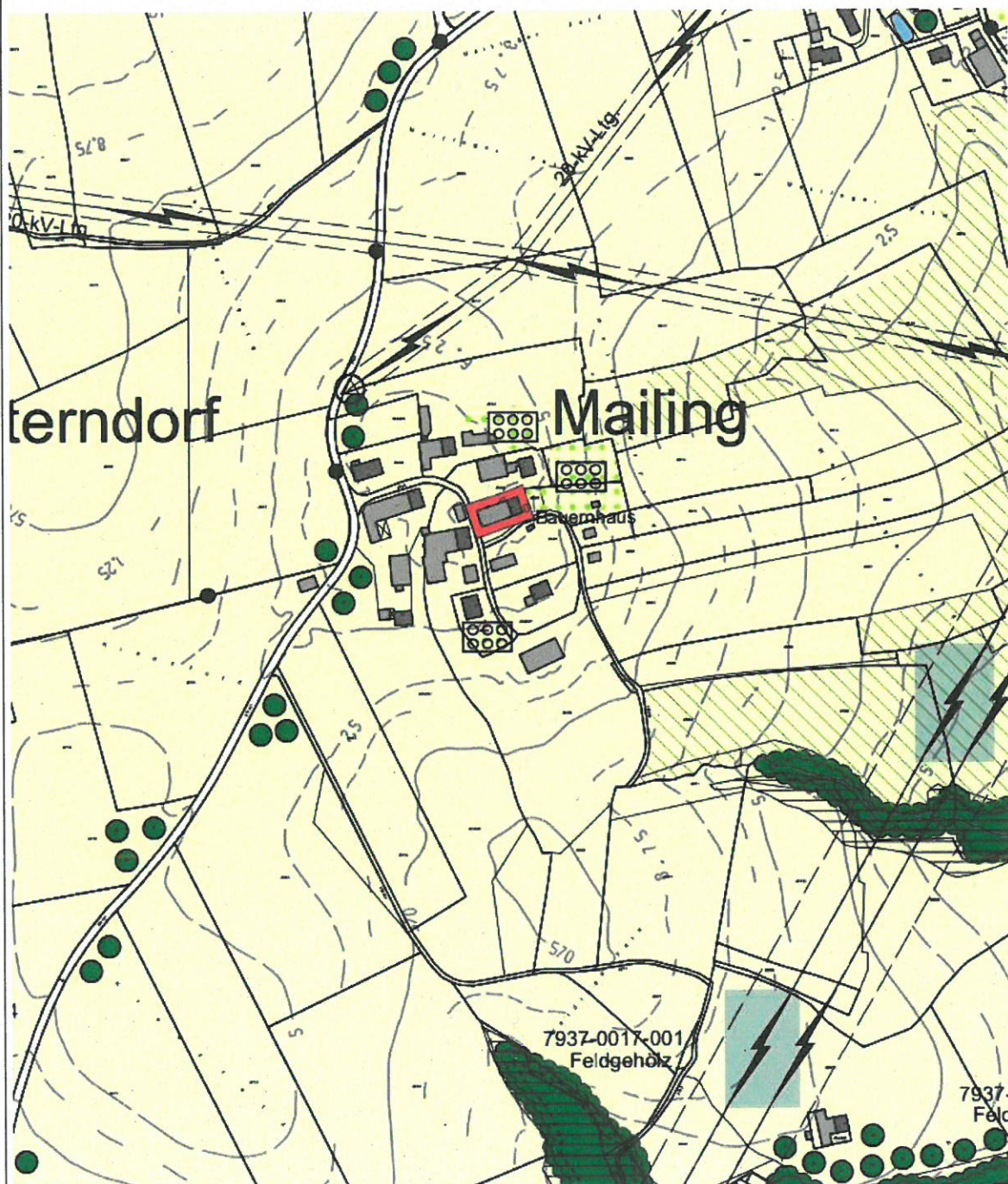
(Siegel)



.....
Erster Bürgermeister W. Brilmayer

Stadt Ebersberg
Außenbereichssatzung für den Ortsteil Mailing

Anlage



Auszug Flächennutzungsplan
ohne Maßstab


Norden