

Markt Teisendorf

IV/1-610-4/11

Außenbereichssatzung für die Splittersiedlung „Schödling“

Der Bau- und Umweltausschuss beschloss in seiner Sitzung am 17. Juli 2013 für die Splittersiedlung „Schödling“ eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen

Der nördliche Ortsrand von Schödling wird durch eine Reihe von 4 Wohngebäuden gebildet, denen an der gegenüberliegenden Straßenseite lediglich zwei Wohngebäude gegenüber liegen, d.h., es besteht ein Grundstück, das sich für eine Bebauung anbietet. Mit dieser Bebauung kann der östliche Ortsrand von Schödling harmonischer gestaltet werden. Diese neue Bebauung fügt sich in städtebaulicher Hinsicht harmonisch in den Bestand ein.

Landwirtschaftliche Belange

Etwa 90 m südwestlich des geplanten Baubereiches befindet sich eine ldw. Hofstelle (Schödling 6).

Mit einem Abstand von 30 m bzw. 50 m befinden sich bereits Wohnhäuser, die ohne Bezug zu einer ldw. Nutzung errichtet worden sind. Soweit überhaupt Einschränkungen bei der landwirtschaftlichen Nutzung oder Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, werden diese durch diese, bestehenden Wohngebäude (genehmigt gem. § 35 Abs. 2 BauGB bzw. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) vorgegeben. Dies gilt umso mehr für die ldw. Hofstelle Hs.Nr. 4, die noch deutlich weiter entfernt liegt. Ein bestehendes, südlich gelegenes Fahrsilo weist einen Abstand von rd. 100 m zum Planbereich auf und stellt damit immissionsschutzrechtlich kein Problem dar.

Der Geltungsbereichsplan zeigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches ansonsten Baulücken, auf denen neue Wohngebäude errichtet werden können, nur auf den ldw. Hofflächen bestehen, sodass insoweit keine Probleme zu erwarten sind. Erweiterungen von zulässiger Weise errichteten sonstigen Wohngebäuden sind nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ohnehin auch ohne diesen Satzungserlass zulässig.

Immissionsschutz

Nördlich des Planbereiches verläuft die Bahnlinie München - Salzburg. Das geplante neue Wohnhaus hat dazu einen Abstand von rd. 85 m.

Eine schalltechnische Untersuchung des Büros ACCON v. 26.11.2013, Bericht Nr. F 13/509-LG kommt zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung des vorgesehenen Grundstückes unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Die erforderlichen Festsetzungen werden in der Satzung getroffen.

Für die bestehenden Gebäude ergibt sich durch die Satzung aufgrund des Bestandsschutzes keine Änderung. Der gesamte Bereich ist insbesondere baurechtlich auch weiterhin dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Errichtung eines Gebäudes stellt einen Eingriff in die Natur dar, der auszugleichen ist. Die Regelung des Ausgleichs soll im Rahmen des konkreten Bauantrages erfolgen.

Erschließung

Der Planbereich ist voll erschlossen, insbesondere besteht eine Anschlussmöglichkeit an die gdl. Kläranlage. Der bestehende Kanal und eine Stromleitung der Bayernwerke AG verlaufen außerhalb des Planbereiches, sodass insoweit keine Probleme bestehen.

Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

Teisendorf, 6. November 2013

Markt Teisendorf


Franz Schießl
Erster Bürgermeister

