

BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG

AUßENBEREICHSSATZUNG DER STADT TÖGING A. INN FÜR WESTERHAM

1. Anlass

Westerham ist ein Ortsteil der Stadt Töging a. Inn und liegt im Nordosten des Stadtgebiets. Ca. 500 m westlich von Westerham befindet sich die Kreisstraße AÖ2 (Pleiskirchener Straße). Nördlich, nordöstlich und östlich von Westerham verläuft die Gemeindegrenze zu Winhöring. 900 m südlich (Luftlinie) von Westerham liegt die Kreisstraße AÖ35 (die frühere Bundesstraße 299 auch Traunsteiner Straße genannt), ca. 1,6 km südlich (Luftlinie) die Autobahn A94.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Töging a. Inn sind die Flurstücke (jeweils der Gemarkung Töging a. Inn)

- 65, Westerham 4,
- 64, Westerham 3,
- 61, Westerham 2,
- 61/2, Westerham 2 a,
- 59/1, Westerham 1
- 59/2, Flur Westerham und
- 59, Westerham 5

als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich baurechtlich um einen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Westerham stellt eine Splittersiedlung mit sechs Wohngebäuden dar, die gemäß der Entschließung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18. Oktober 1950 (Nr. I B1 – 68a 1) als Weiler (Ansiedlung mit drei bis neun Wohngebäuden) anzusehen ist.

Mit Erlass einer Außenbereichssatzung im Bereich dieser Flurstücke soll die bestehende Bebauung im Satzungsgebiet gesichert und geregelt werden.

Im Rahmen des Strukturwandels in der Landwirtschaft und zur Stärkung des ländlichen Raums soll durch die Außenbereichssatzung ein (wenn auch sehr geringer) Beitrag zur Wohnraumversorgung und ein weiterer Beitrag zur Beseitigung von Wohnraumengpässen geleistet werden (BT-Drucksache 11/6508 S. 11)

Die Nutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Betriebsgebäude zu Wohnzwecken soll verbessert werden. Durch die Außenbereichssatzung sind auch wesentliche bauliche Änderungen an Gebäuden und die Errichtung von Wohngebäuden als Ersatzbauten möglich, selbst wenn die bestehenden Gebäude nicht mehr bewohnt sind oder vom Eigentümer derzeit nicht benutzt werden. So soll verhindert werden, dass alte Bauernhäuser verfallen.

2. 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.

Nach Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn (AELF) vom 28. Februar 2017 sind im Ortsteil Westerham noch zwei Betriebsnummern für die Landwirtschaft für die Anwesen Westerham 1 und Westerham 4 vergeben. Das AELF führte aber weiter aus, dass diesen Betrieben nur so kleine Flächen zugeordnet sind, dass diese keinen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne von § 201 BauGB (mehr) darstellen. Der bebaute Bereich Westerham im Außenbereich kann also nicht als überwiegend landwirtschaftlich geprägt angesehen werden.

Durch den Verlauf des Geltungsbereichs an den Gebäudekanten wird sichergestellt, dass sich die Splittersiedlung Westerham nicht über den jetzigen Bestand erweitert.

Im Geltungsbereich sind sechs Wohngebäude (ehemalige Bauernhäuser) mit Nebengebäuden sowie ein gewerblicher Betrieb (Kanal Oberreiter GmbH, Westerham 5) vorhanden. Somit 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 die Errichtung von Wohngebäuden als Ersatzbauten ermöglicht bzw. vereinfacht werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. 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). Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

4. Erschließung

Der Bereich Westerham ist durch den vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldweg „Feldweg nach Westerham“ (Widmung Blatt-Nr.: 3) erschlossen. Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt durch private Brunnen (zum Teil Arteser) und private Kleinkläranlagen bzw. Drei-Kammer-Klärgruben. Die Stadt Töging a. Inn plant jedoch innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre den Ortsteil Westerham – zumindest zum Teil – an die städtische Wasserversorgung anzuschließen.

Quellen:

BauGB = Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

BT-Drucksache = Bundestag-Drucksache

Stadt Töging a. Inn, den 27. April 2017