



Teil C Begründung

Inhalt

1	Anlass der Planung.....	2
2	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebietes.....	2
2.1	Naturräumliche Lage	2
2.2	Standortkundliche Bodenkarte.....	2
2.3	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung.....	2
3	Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB	3
4	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	4
4.1	Baugrenze	4
4.2	Bauweise	4
4.3	Grünordnerische Festsetzung.....	4
4.4	Öffentliche Verkehrsfläche	4
5	Umweltprüfung.....	5



1 Anlass der Planung

Anlass der Außenbereichssatzung Ried ist es, in dem Weiler im nordwestlichen Gemeindegebiet von Inchenhofen geringfügige Erweiterungen bestehender Wohnbebauung für die dortigen Bewohner zu eröffnen. Eine den Bestand ergänzende Wohnbebauung ist gem. § 35 BauGB nur mittels einer gültigen Außenbereichssatzung möglich. Eine denkbare Lückenfüllung zwischen den bebauten Bereichen wird mit der Außenbereichssatzung dagegen nicht verfolgt.

Für das Flurstück 884 Gmkg. Sainbach liegt ein konkreter Bauantrag zur Erweiterung eines Wohngebäudes vor. Nach derzeitiger Rechtslage kann die Erweiterung des Wohngebäudes nicht genehmigt werden. Von Seiten der Behörden am Landratsamt Aichach-Friedberg ist es denkbar, mit einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB hier eine Lösungsmöglichkeit zu schaffen.

Angesichts der in Ried bereits bestehenden (Wohn)Nutzungen ist es denkbar, eine gewisse Entwicklung im Bestand zuzulassen, sofern keine räumliche Ausweitung des bestehenden Siedlungsbereichs erfolgt. Die außenbereichstypische Situation mit prägenden landwirtschaftlichen Betrieben einschl. den dazugehörigen Wohnhäusern, ist durch bauliche Maßnahmen und aktuellen Nutzungen bereits soweit verändert worden, dass dem Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann. Dies gilt insbesondere für den südwestlichen Bereich des Ortsteiles, auf den sich die Außenbereichssatzung im Wesentlichen bezieht. Unter diesen Voraussetzungen erlaubt das Baurecht einer Gemeinde, mit einer Außenbereichssatzung einzelne Maßnahmen im Außenbereich unter erleichterten Voraussetzungen zuzulassen; der Schutz des Außenbereichs vor weiterer Zersiedelung darf dadurch aber nicht aufgegeben werden.

Durch Festsetzung ergänzender Bestimmungen über die Zulässigkeit baulicher Anlagen (z.B. Baugrenzen für Wohngebäude) wird die bestandsorientierte Zielsetzung für den Ortsteil Ried abgesichert.

2 Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebietes

2.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 062 - Donau-Isar-Hügelland im Bereich des Aichacher Hügellandes (naturräumliche Untereinheit 062-A).

2.2 Standortkundliche Bodenkarte

Nach der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern stößt man im Planungsgebiet auf tiefgründige Sandböden bzw. auf Bodenkomplex der carbonatfreien Gleye aus sandigen Talsedimenten. Die Böden weisen eine hohe Durchlässigkeit und ein dementsprechendes mittleres bis geringes Filtervermögen auf.

2.3 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Der Weiler Ried ist gekennzeichnet durch straßennahe lockere Bebauung, begleitet von Siedlungsgrün. Teilweise findet auf baulich genutzten Grundstücken infolge derzeitiger Nutzungsaufgabe Sukzession statt. Die Flächen in und um Ried stehen hauptsächlich unter land- und forstwirtschaftlicher Nutzung.



unmaßstäbliche Darstellung der Bestandsituation mit den vorgesehenen Baugrenzen

3 Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB

Im Ortsteil Ried bestehen derzeit noch vier landwirtschaftliche Betriebe (FI- Nr. 874, 876 und 886) mit dazugehörigen fünf Wohnhäusern. Diese konzentrieren sich auf den nördlichen und östlichen Teil des Weilers. Ergänzend befinden sich im Ort weitere 8 Wohngebäude, zwei davon sind unbewohnt.

Der Geltungsbereich der Satzung beschränkt sich auf den südlichen und westlichen Teil des Ortes. Hier ist die Landwirtschaft nicht prägend und die Wohnnutzung erlangt ein deutliches Übergewicht.

Die Zielsetzungen des § 35 BauGB, den Außenbereich land- und forstwirtschaftlichen Betrieben vorzubehalten, treffen auf den Ortsteil Ried im Geltungsbereich der Satzung nicht mehr uneingeschränkt zu. Aktive landwirtschaftliche Betriebe liegen hier nicht mehr vor. Die inzwischen durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Süden eingetretenen Veränderungen in Ried lassen daher den Schluss zu, dass dem Ziel des § 35 BauGB – die Freihaltung des Außenbereiches von Bebauung – im südlichen Teil von Ried nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann.



Der Markt Inchenhofen sieht infolge der aktuellen Ausprägung im Geltungsbereich der Satzung ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung weist hier nicht mehr die dominante ursprüngliche Prägung auf. Stattdessen liegt eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vor, welche die Landwirtschaft überwiegt. Der Markt Inchenhofen sieht die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Teil des Ortes somit als gegeben an und folgt damit auch der Anregung der maßgeblichen Behörde am Landratsamt.

Mit der Satzung ermöglicht der Markt Inchenhofen in Ried eine maßvolle Erweiterung bestehender Wohngebäude oder die Errichtung von Ersatzbauten. Die festgesetzten Baugrenzen beschränken sich auf derzeitige Bestandsgebäude. Eine mit der Außenbereichssatzung mögliche zusätzliche Wohnnutzung, indem vorhandene Lücken zwischen den Gebäuden einer baulichen Entwicklung zugeführt werden, verfolgt der Markt Inchenhofen jedoch nicht. Innerhalb des Geltungsbereiches wird ergänzend die Möglichkeit eröffnet, bestehende Gebäude auch für kleinere Handwerksbetriebe zu nutzen.

Die definierten Baugrenzen ermöglichen letztlich nur geringfügige Bestandserweiterungen und erhalten den bestehenden Charakter des Ortsteiles. Die Satzung greift räumlich nicht über die bestehende Bebauung hinaus. Die am nördlichen bzw. östlichen Teil vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bleiben außen vor. Die Außenbereichssatzung hat für diese Bereiche mit Wohn-, Stall- und Wirtschaftsgebäude keine Gültigkeit. Mit der Satzung bleiben der Außenbereichscharakter und die Privilegierung der landwirtschaftlichen Nutzung in Ried weiterhin bestehen. Die zusätzliche geringfügige Wohnnutzung schränkt die Erhaltung des Außenbereiches als Produktionsraum der Landwirtschaft nicht ein.

4 Begründung zu den einzelnen Festsetzungen

4.1 Baugrenze

Die Baugrenzen in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für Wohngebäude fest. Der Umfang der Baugrenze ermöglicht eine gewisse Flexibilität zur Gebäudegestaltung bzw. -erweiterung. Gleichzeitig werden vorhandene Gehölzstrukturen bzw. Baumreihen berücksichtigt.

Die Anwendung der Bay. Bauordnung stellt die notwendigen Abstandsflächen zu Nachbargebäuden und damit eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sicher.

4.2 Bauweise

Die Gebäudegestaltung richtet sich nach der umliegenden Bebauung und stellt damit eine Einbindung in den Siedlungskörper sicher.

4.3 Grünordnerische Festsetzung

Zum Erhalt der natürlichen Lebensraumfunktion sind Bäume und Gehölzstrukturen, die durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt, beschädigt oder entfernt werden, gleichwertig zu ersetzen und wiederherzustellen.

Die naturschutzfachliche Kompensation ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ggf. mittels Landschaftspflegerischen Begleitplanes nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die bestehende Ortsstraße in Ried erschließt die dortigen Grundstücke vollständig.



5 Umweltprüfung

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB).

Die festgesetzten Baugrenzen umschließen die bestehenden Hauptgebäude. Zudem wird die Bebauung lediglich auf vorhandene Siedlungsstrukturen konzentriert. Somit erfüllt die Satzung die Vorgaben gem. § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB. Auf eine Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsberechnung wird daher verzichtet.