



Gemeinde Sauerlach

Außenbereichssatzung
Feistbauer

Begründung

Architekt

wasserhess architekturbüro

Markus Wasserhess

Dipl.Ing.(FH) Architekt BDB

Münchener Straße 9

82054 Sauerlach

t.08104.8882398

f.08104.8882388

buero@wasserhess.de

Erste Fassung vom 15.09.2026

1.) Anlass und Ziel der Planung

- 1.1 In seiner Sitzung vom 26.03.2023 hat der Gemeinderat Sauerlach die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Feistbauer“, beschlossen.
- 1.2 Aufgrund der Schwierigkeiten, hier im Außenbereich ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen wird nun die „Außenbereichssatzung Feistbauer“ aufgestellt.
- 1.3 Ziel dieser Außenbereichssatzung ist nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Lagerhalle zu schaffen. Gleichzeitig soll mit dieser Überplanung die rechtliche Grundlage für die Stellplätze, das Carport mit Lagercontainer und die Einfriedung geschaffen werden.
- 1.4 Zweck der Außenbereichssatzung ist es, eine lange Jahre in Sauerlach ansässige Firma im Ort zu erhalten. Die Grundstückseigentümerin, Daniela Feistbauer, beabsichtigt, den Betrieb der Autowerkstatt zu erhalten und die dafür notwendigen Stellplätze und die notwendige Lagerhalle zu erstellen.

2.) Lage und Erschließung

- 2.1 Das Plangebiet liegt in Lanzenhaar an der Münchener Straße 126, Fl.Nr.1783 (Teilfläche), 1779 (Teilfläche) und 1780/1.
- 2.2 Westlich des Plangebietes befindet sich die Staatsstraße 2573 (Münchener Straße), nördlich Wohnbebauung bzw. landwirtschaftliche Hofanlagen, südlich freies Feld.
- 2.3. Das Gelände ist eben.
- 2.4. Der höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 30-40 Meter unter Gelände.

3.) Planrechtliche Voraussetzung

- 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023
Die Gemeinde Sauerlach liegt gemäß der Strukturkarte (Anhang 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern) im ländlichen Raum.
Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), das am 01.06.2023 in Kraft getreten ist, werden folgende Ziele (Z) verbindlich festgelegt und folgende Grundsätze (G) für die nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidung dargelegt, die von Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung sind:
LEP Nr.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
 - 1.1.1 *Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen*
(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen und zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen,

Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung von Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital geschaffen oder erhalten werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist es, in Einzelfällen im Außenbereich Bauvorhaben zuzulassen, die nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs.1 BauGB fallen. In erster Linie handelt es sich dabei um einen kleineren (nicht privilegierten) Handwerks- und Gewerbebetrieb. Ermöglicht werden soll aber auch Umbauten am bestehenden angegliederten Wohngebäude..

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 10.07.1997 (Stand Juli 2021) gültigen Flächennutzungsplanes. Das umliegende Gebiet ist Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, es besteht jedoch seit Jahrzehnten Wohnbebauung sowie die Autowerkstatt Feistbauer. Im Wege der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan entsprechend dieser Außenbereichssatzung angepasst.

LEP Nr.3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich (Siehe LEP).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Situierung des Bauraumes, hier festgelegt durch Baugrenzen verhindern, dass ein neues Gebäude noch weiter nach außen verlagert wird und der Bebauungszusammenhang verloren geht. Bestandsgebäude bleiben erhalten, können ggf. in ihren bisherigen Grundflächen erneuert werden.

LEP Nr.7 Freiraumstruktur

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden.

Insbesondere sollen

- *Gewässer erhalten und renaturiert,*
- *Geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,*
- *Ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.*

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Festsetzungen der Außenbereichssatzung so weit wie möglich berücksichtigt.

Dass durch die Maßnahmen über die kleinräumige Bezugsebene hinausgehende negative bioklimatische Auswirkungen zu befürchten sind ist aufgrund insgesamt geringen Gesamtausdehnung der Bebauung im Satzungsgebiet nicht zu erwarten. Durch die GR-Beschränkung und Festsetzung vom Bauraum wird die bioklimatische Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten. Auf dem Plangebiet befand sich bisher bereits die KfZ-Werkstatt. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche sind in Gegenüberstellung mit dem ergänzenden Vorhaben keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das spezielle Artenschutzrecht zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 10.07.1997 (Stand Juli 2021) gültigen Flächennutzungsplanes. Das umliegende Gebiet ist Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, es besteht jedoch seit Jahrzehnten Wohnbebauung sowie die Autowerkstatt Feistbauer.

4.) Planinhalte

4.1 Überbaubare Grundstücksfläche, Wohn-/Gewerbeeinheit, Bauweise Baugrenzen

Der Bauraum wird festgesetzt durch Baugrenzen. Der Bauraum legt die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück fest.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Beschränkung der Flächenversiegelung und zur Vermeidung übergroßer Gebäude wird für die Halle eine maximale GR (Grundfläche) festgesetzt. Des Weiteren werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

GR

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Bauraumes ist als maximale Grundfläche (in Quadratmeter) festgesetzt.

Für notwendige Fluchttreppen wird unter 3.2 eine Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt.

4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

e Garagen, Stellplätze, Carport, der Container und Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes wirken Immissionen ein in Form von

a) Lärm

b) Staub

Diese Immissionen können verursacht werden durch Fahrzeugverkehr auf der Münchener Straße (Lärm, Feinstaub). Maßnahmen gegen diese Immissionen sind nicht notwendig.

.

5.) Erschließung/Stellplätze

5.1 Das gesamte überplante Grundstück wird über die Münchener Straße erschlossen.

5.2. Die interne Erschließung erfolgt mittels einer privaten Verkehrsfläche.

6.) Grünordnung

6.1 Am südöstlichen Rand des geplanten Gebäudes befindet sich ein Baum, welcher entfernt werden muss. Es folgt eine Ersatzpflanzung.

7.) Altlasten

7.1 Der Gemeindeverwaltung liegen weder Hinweise noch Kenntnisse zu sogenannten „Altlastenverdachtsflächen“ innerhalb des Plangebietes vor.

8.) Technische Ver- und Entsorgung

8.1 Die bestehende Bebauung wird bereits durch vorhandene Leitungen (Strom, Wasser, Abwasserkanal) versorgt. Die Versorgung für Bestand und Neuplanung bleibt gesichert.

8.2 Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) flächenhaft oder mit Sickerschächten möglich (Münchener Schotterebene).

9.) Planungsdaten

- 90.1 Größe des Planungsgebietes: 2.980 m²
Grundfläche 265 m²
GRZ gesamt 0,28

10. Eingriff/Ausgleich

- 10.1. Zu den bereits vorgesehenen Maßnahmen (ortsübliche Baudichte, Durchgrünung, Erhalt von Baumbestand) erfolgt kein weiterer Ausgleich.

Sauerlach, den

.....
Markus Wasserhess (Entwurfsverfasser)

Sauerlach, den

Siegel

.....
Michael Hohenleitner, Erster Bürgermeister