

# AUSSENBEREICHSSATZUNG WIESENBERG MARKT SCHÖLLNACH BEGRÜNDUNG

## **Vorhabensträger:**

Markt Schöllnach in der  
Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach  
Marktplatz 12  
94508 Schöllnach

Tel. 09903 / 9303-0  
Fax 09903 / 9303-30



[www.schoellnach.info](http://www.schoellnach.info)  
[poststelle@schoellnach.info](mailto:poststelle@schoellnach.info)

Schöllnach, den \_\_.\_\_.2022

---

Alois Oswald [Erster Bürgermeister]

## **Bearbeitung:**

## **SEIDL & ORTNER**

Vorstadt 25  
94486 Osterhofen

Andreas Ortner  
Landschaftsarchitekt

Tel. 09932 / 9099752  
Mail: [ao@seidl-ortner.de](mailto:ao@seidl-ortner.de)

Osterhofen, 14.07.2022

---

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

## 1. Voraussetzungen und Anlass

Der Markt Schöllnach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_\_\_ die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Bereich des Ortsteils Wiesenberg beschlossen. Der Ortsteil Wiesenberg liegt gänzlich im Außenbereich.

Die Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung im Außenbereich ermöglichen. Bei dem Gebiet Wiesenberg handelt es sich um einen bebauten Bereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von eigenem Gewicht vorhanden ist. Die vorhandene Bebauung lässt zudem eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen. Die vorhandene Bebauung hat jedoch noch nicht das notwendige Gewicht für einen Ortsteil i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB erreicht.

Das Anwesen Hs.Nr. 1 ist derzeit der letzte aktive Landwirtschaftsbetrieb. Dieser ist bereits auf eine Rechtsnachfolgerin übertragen und wird vom bisherigen Eigentümer nur noch weitergeführt, bis dieser in Ruhestand geht. Dass die künftige Eigentümerin den Betrieb im Vollerwerb weiterführt, ist nicht zu erwarten. Insofern ist das Konfliktpotential Wohn- vs. landwirtschaftliche Nutzung relativ gering.

Die Außenbereichssatzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. Zudem werden kein Erhaltungsziel und kein Schutzgut der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt.

*Die Satzung unterliegt als Planungssatzung dem Abwägungsgebot, da sie das „Ausblenden“ der in § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB genannten öffentlichen Belange bei der Prüfung der Zulässigkeit von Wohngebäuden und kleinen Handwerksbetrieben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bewirkt.<sup>1</sup>*

## 2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schöllnach stellt den Bereich der Außenbereichssatzung Wiesenberg als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

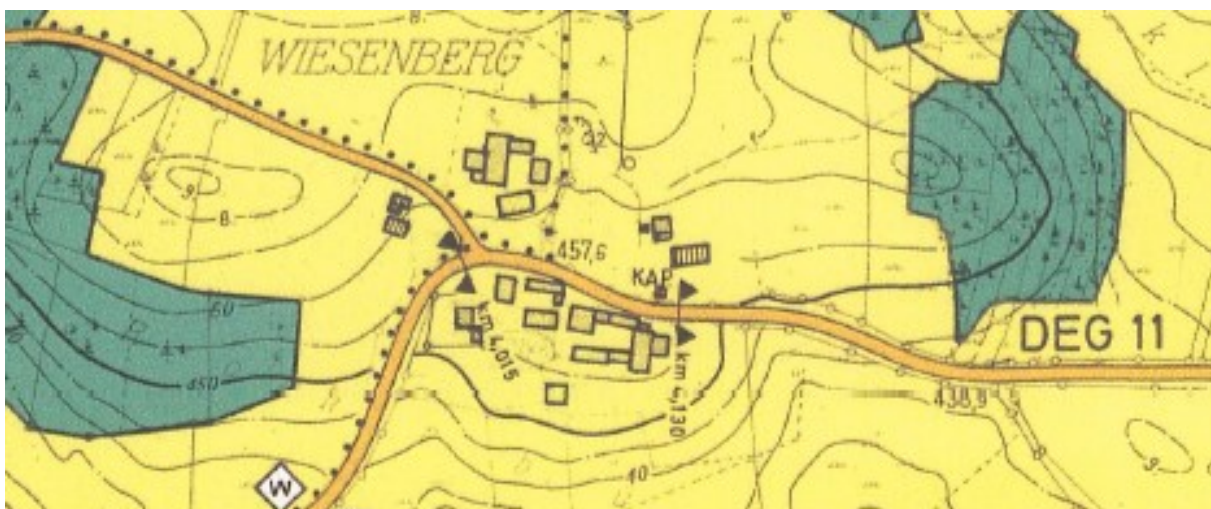


Abbildung 1: Ausschnitt FNP Bereich Wiesenberg

<sup>1</sup> vgl. Hrsg. Arno Bunzel, Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch, Berlin, November 2013

### 3. Lage der Grundstücke

Der Ortsteil Wiesenberg liegt rund 4,5 km nordöstlich des Ortskerns von Schöllnach und wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes als Außenbereich dargestellt.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Flächen folgender Flurstücke:

Flur-Nr.	Gemarkung
2319 TF	Taiding
2321 TF	Taiding
2324 TF	Taiding
2328 TF	Taiding
2331 TF	Taiding
2331/11	Taiding
2331/12 TF	Taiding
2345 TF	Taiding
2378/2 TF	Taiding
2542 TF	Taiding
2566 TF	Taiding

TF = Teilfläche

### 4. Immissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

### 5. Abhandlung der Eingriffsregelung und Grünordnung:

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation festzulegen.