

**Beschlussvorlage FB 3/018/2024
TOP Nr. 7 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
23.01.2024

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsleiterhauses mit
Altenteilerwohnung
auf dem Grundstück Fl.Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf (Grafinger Straße 5,
Straußdorf);
Einleitungsbeschluss**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Sachverhalt:

Für den Landwirtschaftsbetrieb der Fam. Kreuzer, Grafinger Straße 5 in Straußdorf, wird die Errichtung eines Betriebsleiterhauses mit Altenteilerwohnung am Westrand der Hofstelle geplant.



Eine Altenteilerwohnung / ein Altenteilerhaus besteht bisher an der Hofstelle nicht. Eine Erneuerung / Sanierung des bestehenden Wohnteils der Hofstelle, der erhebliche bauliche und technische Mängel aufweist, ist aufgrund der Lage an einer Verkehrsengstelle unmittelbar an der verkehrsreichen Staatstraße St 2089 und der dort massiven Belastung aus Verkehrslärm und Erschütterungen keine vertretbare Lösung. Aus diesem Grunde soll das Betriebsleiterhaus mit einer Altenteilerwohnung neu errichtet werden. Der Standort liegt unmittelbar angrenzend an der Maschinenhalle im westlichen, von der Ortsdurchfahrt abgesetzten Teil des Hofgrundstückes.

Der Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) des geplanten Vorhabens stehen die fehlenden betrieblichen Erfordernisse des im Nebenerwerb geführten Betriebes entgegen, da grundsätzlich der vorgesehene Wohnraum auch mit wirtschaftlich zumutbarem Aufwand innerhalb des vorhandenen Hofgebäudes geschaffen werden kann.

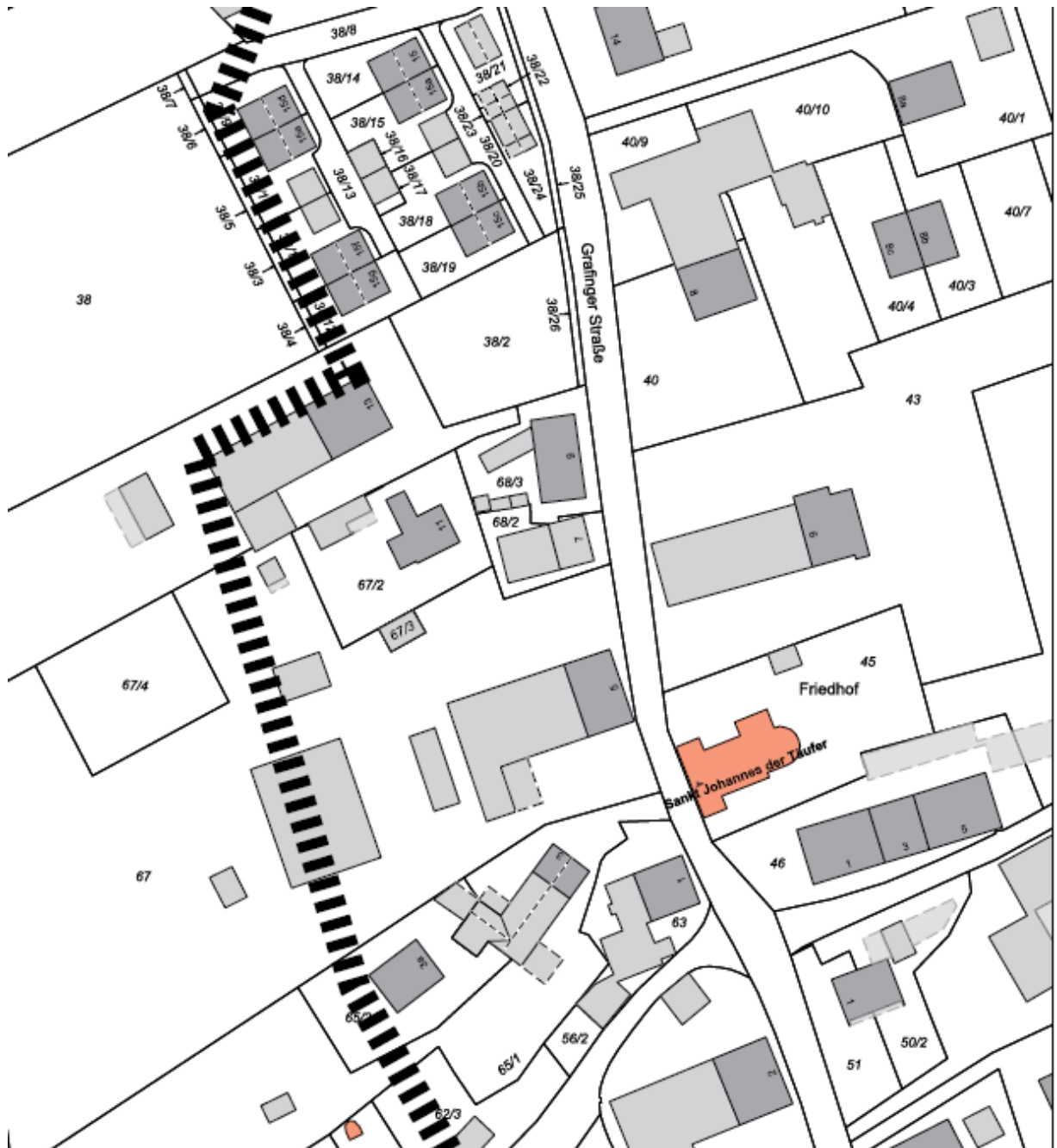
Das gilt zumindest für eine der beiden Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnung bzw. Alteilenerwohnung). Die situationsbedingten Besonderheiten der massiven Verkehrsimmissionen erreichen nicht das Maß der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit. Außerdem soll das bestehende Wohnhaus auch nicht beseitigt werden und ggf. weiterhin für Wohnzwecke genutzt werden. Hinzu kommt, dass auch wiederum andere vertretbare Vorhabenstandorte innerhalb des Bebauungszusammenhangs (Innenbereich) bestehen. In dieser Fallgestaltung steht auch der größtmögliche Schutz des Außenbereiches dem geplanten Standort entgegen.

Eine Einzelbaugenehmigung als privilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) in der konkreten Fallsituation und als gemeinsamer Neubau eines zusätzlichen Betriebsleiterhauses mit Austragswohnung scheidet am vorgesehenen Standort aus. Einer Zulassung als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) stehen öffentliche Belange entgegen, insbesondere der Flächennutzungsplan mit der Darstellung

Es bleibt hier die Möglichkeit, die Zulässigkeitsvoraussetzungen mittels städtebaulicher Satzung zu schaffen (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB).

Bereichszuordnung:

Der geplante Standort des landwirtschaftlichen Wohnhauses liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Dieser endet grundsätzlich mit der äußeren Fassadenwand des letzten Gebäudes. Maßgeblich sind dabei nur Gebäude, die für den dauernden Personenaufenthalt bestimmt sind. Die landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude zählen regelmäßig nicht dazu. Bei Wirtschaftsgebäuden als Teil („unter einem Dach“) eines einheitlichen Gebäudes mit Personennutzung ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Unter Beachtung dieser Abgrenzungskriterien verläuft die Grenze des Bebauungszusammenhangs innerhalb des Baugrundstückes (Fl.Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf) im östlichen Bereich der bestehenden Maschinenhalle. Der geplante Gebäudestandort liegt jedenfalls gesichert im Außenbereich.



Ortsrecht / Bebauungsplan

Das Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern Straußdorf – 2. Änderung“. Hier bestimmt sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Vorhabenzulässigkeit im Übrigen nach den Regelungen des § 34 oder 35 BauGB. Hieraus folgt, dass die Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans vorgehen, soweit sie nach § 34 oder § 35 BauGB relevante Sachbereiche regeln.



Wichtig: Die **schwarze Linie** am Westrand definiert den räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) des einfachen Bebauungsplanes. Damit wird die räumliche Begrenzung der Satzung festgelegt. Diese Grenzziehung dient auch der Definition der Bezugsfläche nach C.1.2 des Bebauungsplanes hinsichtlich der Festsetzung der Wohnungszahl in Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks. Diese Abgrenzung hat keinerlei Bedeutung für die Bereichszuordnung – sie grenzt also nicht den Verlauf des Innenbereichs ab, wie es weithin irrtümlich unterstellt wird.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet), der Anzahl der Wohnungen und der freizuhaltenden Flächen. Diese Festsetzungen gelten aber allein **innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**. Regelungen für die vorgesehene Baufläche bestehen damit nicht.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB):

Mit der (gemeinsamen) Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Bereich des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs klarstellend (deklaratorische Wirkung) festgestellt und es können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (konstitutive Wirkung), wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs „hinreichend geprägt“ ist. Zulässig ist dabei nur eine maßvolle Erweiterung in den Außenbereich hinein (BayVGH, 13.03.2019).

Voraussetzung für den Anwendungsbereich der Ergänzungssatzung ist das Vorliegen eines Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, was für Straußdorf unstrittig ist. Die einzubeziehende Fläche grenzt auch unmittelbar an den Ortsrand an (BayVGH 13.01.2021). Eine „Abrundung“ ist dabei nicht Voraussetzung (frühere Ortsabrundungssatzung). Ein spornartiges hinausgreifen über den Siedlungsrand, wie es hier erfolgt, schließt die Einbeziehung nicht aus.

Die Fläche, die in der Ergänzungssatzung festgelegt wird, muss durch die Umgebungsbebauung in einer Weise geprägt sein, dass die geordnete Ortsentwicklung im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeitsregelungen (§ 34 BauGB, Einfügungsgebotes) sichergestellt ist (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 HS. 2 BauGB). Die erforderliche Prägung muss nicht nur in räumlicher Weise, sondern auch in sachlicher Weise bestehen. Diese Voraussetzungen liegen dann nicht mehr vor, wenn eine natürliche Fortschreibung der Bebauung entsprechend den Merkmalen der Umgebung nicht mehr möglich ist, also eine fremdartige Bebauung entstehen würde.

Dem angrenzenden Innenbereich müssen die sachlichen Zulässigkeitsmerkmale des Einfügungsgebotes nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen entnommen werden können.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Die Umgebungsbebauung mit aktiven Landwirtschaftsbetrieben stellt ein (festgesetztes) Dorfgebiet dar (einfacher Bebauungsplan). Diese Prägung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erstreckt sich auch auf die geplante Einbeziehungsfläche und ermöglicht damit geordnete Fortentwicklung über das Einfügungsgebot. Gleiches gilt in grundsätzlicher Weise auch für das Maß der baulichen Nutzung. So sind im Umfeld auch kleinteilige Wohngebäude anzutreffen (vgl. Grafinger Straße 3a), die den Umgebungsrahmen in gleicher Weise mitprägen. Diese Voraussetzung schließt sich nicht deshalb aus, wenn aus städtebaulichen Beweggründen einschränkende Regelungen für das konkrete Vorhaben notwendig werden.

Mit einer Bebauung für ein Wohnhaus wird auch die „Ergänzungsfunktion“ der Satzung erfüllt (einzelne Außenbereichsflächen). Bei dieser Größe besteht – unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen – kein Erfordernis zur Bauleitplanung. Das kann aber auch bei kleineren Siedlungserweiterungen schon der Fall sein, etwa wenn die Frage der ordnungsgemäßen verkehrlichen Entwicklung aufgeworfen wird.

Hierin liegt eine entscheidende Besonderheit des Baufalles. Die Bebauung mit einem Wohnhaus am dortigen Siedlungsrand verlangt nur deshalb keine gesonderte Erschließung, da das Vorhaben ein Teil des landwirtschaftlichen Betriebes bleibt. Jeder andere Zweck würde es notwendig machen, eine Zufahrt (quer durch den Hofbereich!) festzusetzen. Auch müsste ein Verkehrsnetz mit Erschließungsfunktion für eine spätere Fortsetzung der Ortsrandbebauung in die Überlegungen einbezogen werden. Das gleiche gilt hinsichtlich der Immissionssituation gegenüber der aktiven Landwirtschaft.

Eine nicht dem Landwirtschaftsbetrieb dienliche Wohnbebauung wäre hier auf eine Koordination der Belange Verkehr und Immissionsschutz angewiesen, die nur ein Bebauungsplan lösen kann (vgl. OVG Magdeburg, 11.08.2010). Dann würde das Bebauungsplanerfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) und die fehlende städtebauliche Ordnung der Satzung entgegenstehen.

Geordnete Städtebauliche Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz Nr. 1 BauGB):

Zwar unterliegen Ergänzungssatzungen nicht dem Gebot, dass sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen (§ 8 Abs. 2 BauGB). Dennoch sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes dahingehend bedeutsam, in dem sie die geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereiten, der die Satzung entsprechen müssen

Der Flächennutzungsplan stellt die beantragte Baufläche als private Grünfläche dar (Funktion Hausgarten). Hierbei handelt es sich um ein Darstellungselement des im Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan. Erklärtes Ziel ist, die für Straußdorf charakteristischen Obstwiesen an den Siedlungsändern zu erhalten und zu entwickeln. Eine räumliche detailgenaue (parzellenscharfe) Zielsetzung ist damit aber nicht verbunden. Das Entwicklungsziel „vorgelagerter Obstgarten“ wird auch nicht durch die Bebauung vereitelt, sondern lediglich punktuell in der räumlichen Lage verschoben. Für dieses Ergebnis spricht auch die tatsächliche bauliche Entwicklung in diesem Bereich. Vielfach wurden bereits Vorhaben innerhalb dieser dargestellten Grünfläche errichtet, ohne dass diese Darstellung ihre Rechtfertigung verloren hätte. Weiter spricht dafür, dass diese Darstellung hinsichtlich ihres Konkretisierungsgrades und Zweckes einem privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB) nicht entgegenstehen würde.

Vielmehr ist es sogar möglich, diese Zielsetzung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung verbindlich umzusetzen. Gemäß § 18 BNatSchG unterliegen auch Einbeziehungssatzungen der Eingriffsregelung. Hier kann in der Ergänzungssatzung die Anlegung einer natürlichen Obstwiese geregelt werden, was den Zielen des Flächennutzungsplans bestmöglich entspricht.

Die geplante Errichtung von einem Wohngebäude entspricht auch der Eigenart der umliegenden Siedlungsstruktur. Die unmittelbar angrenzende Bebauung im Süden und auch Norden ist bereits geprägt durch kleinteilige Wohngebäude am Siedlungsrand. Auch hier ist wiederum von besonderer Bedeutung, dass es sich nicht um eine allgemeine Wohnbebauung, die dann Bezugswirkung hat für Folgevorhaben am Siedlungsrand. Hier geht es allein um ein landwirtschaftliches Wohnhaus in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle.

Mit einzelnen Festsetzungen (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB) hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Bauhöhe, können unerwünschte Entwicklungen dieser Ordnung zusätzlich unterbunden werden. So sind beispielsweise die Kfz-Abstellplätze innerhalb des Hofbereiches (oder in der angrenzenden Halle) unterzubringen, was die funktionale Einheit mit der Hofstelle nochmals herausstellt. Flächen für Stellplätze oder Garagen werden nicht entstehen.

Durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche allein für das landwirtschaftliche Wohnhaus wird gleichzeitig (unmittelbare Rechtswirkung dieser Regelung) die Unbebaubarkeit der übrigen Einbeziehungsflächen festgelegt. Es ist damit ausgeschlossen, dass weitere (Wohn)Gebäude damit errichtet werden können.

Auch bei Einbeziehungssatzungen besteht die Festsetzungsbindung nach § 9 BauGB. Es ist hier zu prüfen, ob die Nutzung als **landwirtschaftliches Wohnhaus** als maßgebliche Rechtfertigung für den Satzungserlass auch durch satzungsrechtliche Festsetzungen verbindlich geregelt werden kann. Da im hier bestehenden Dorfgebiet auch sonstige Wohnhäuser zulässig sind (§ 5 Abs. 2 BauNVO), bietet die Gebietsart hier keine ausreichende Gewähr.

Eine geeignete Möglichkeit wäre, die gesamte Einbeziehungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ festzusetzen. Die Festsetzung dient dazu, eine landwirtschaftliche Nutzung zu sichern und zugleich landwirtschaftsfremde Nutzungen auszuschließen (BVerwG, B.v. 17.12.1998, U.v. 27.10.2011). Damit wäre auch sichergestellt, dass andere landwirtschaftliche Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen dort weiterhin möglich wären. Hilfsweise ist auch (vgl. § 35 Abs. 5 Satz 4 BauGB) eine vertragliche Sicherung (Dienstbarkeit) denkbar, wonach das Gebäude nicht für andere Zwecke genutzt werden darf und auch keine grundstücksrechtliche Trennung vom Hofgrundstück zulässig ist.

Beschlussvorschlag

- 1. Der Bau und Werkausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer kombinierten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1, 3, Satz 3 BauGB) für das Grundstück Fl.Nr. 67 der Gemarkung Straußdorf zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes (Betriebs- und Altenteilerhaus).**
- 2. Für die städtebauliche Ordnung sind einzelne Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche, Beschränkung der Wohnungszahl, Bauhöhe) zu regeln. Die ergänzende Festsetzung der Einbeziehungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) ist zu prüfen, um eine landwirtschaftsfremde Nutzung auszuschließen.**
- 3. Die Bindung für die landwirtschaftliche Nutzung ist durch Dienstbarkeit zu regeln.**
- 4. Die Kosten des Satzungsverfahrens haben die Antragsteller vollständig zu tragen; dies ist durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags (§ 11 BauGB) sicherzustellen.**

5. Der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik kommt nicht zur Anwendung (Bagatellregelung).
6. Mit den Planungsleistungen ist der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja ☒ Nein Verw.HH / Verm.HH ☐ Ansatzüberschr. ☐ Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ Ja, positiv ☒ Ja, negativ ☐ Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☒ Ja ☐ Nein