

---

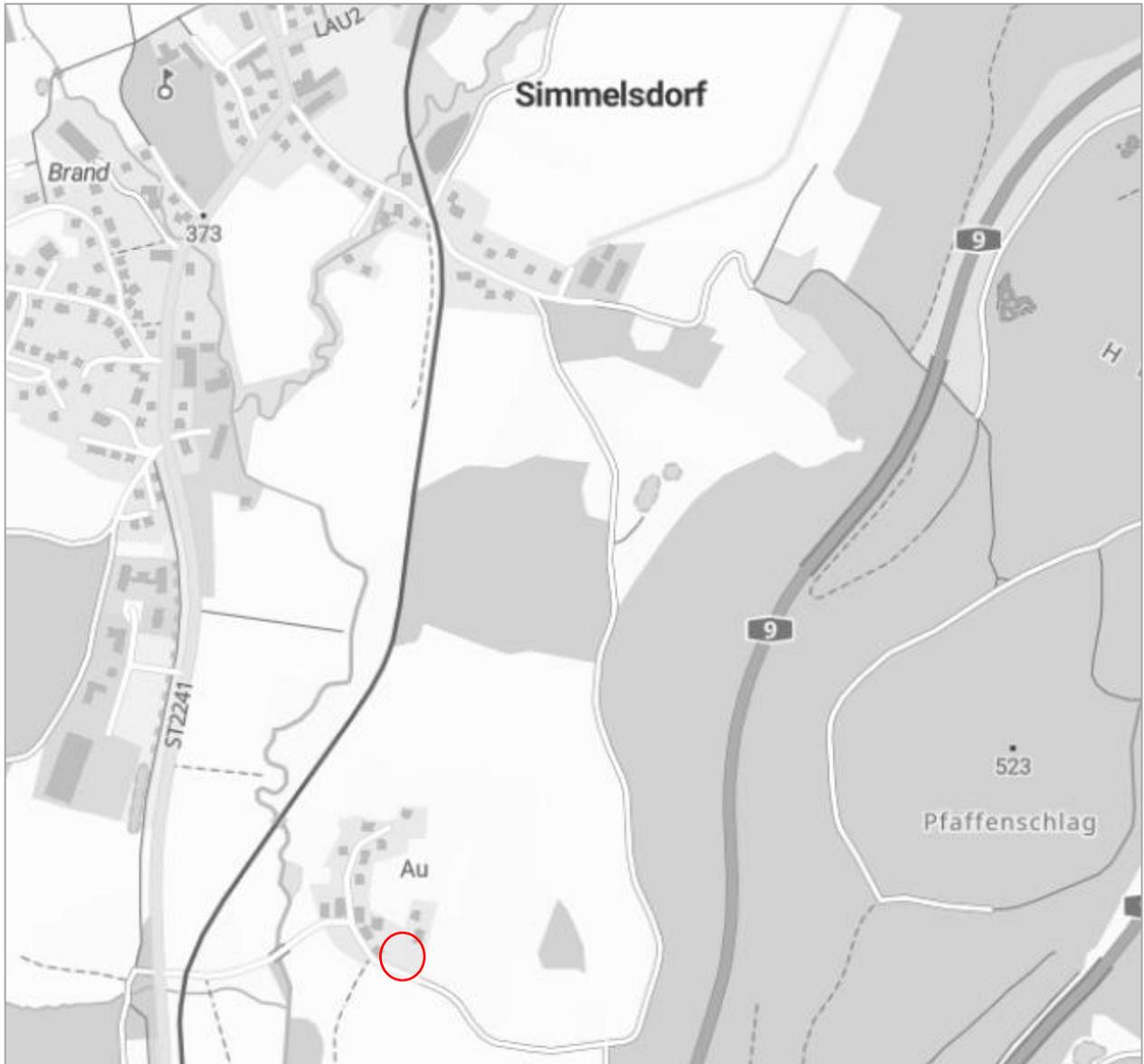
# Gemeinde Simmelsdorf

## Außenbereichssatzung „Au Süd“

---

Begründung zum Entwurf vom

13.05.2025



©Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeiter: Lisa Esch, Master (Sc.) European Urban Studies

---

### TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



**Gemeinde Simmelsdorf**  
**Begründung zur Außenbereichssatzung „Au-Süd“**

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>	
1.1 Anlass	1
1.2 Ziel und Zweck	1
1.3 Planverfahren	1
<b>2 STADTRÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>2</b>
2.1 Räumliche Lage	2
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3 Gegenwärtige Situation im Gebiet	2
<b>3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN</b>	<b>2</b>
3.1 Flächennutzungsplan	2
3.2 Bestehendes Planungsrecht	2
3.3 Schutzgebiete	3
<b>4 INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG</b>	<b>3</b>
<b>5 BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES</b>	<b>3</b>
5.1 Eingriff in Natur und Landschaft	3
5.2 Artenschutz	4
5.3 Immissionsschutz	4
<b>6 VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>5</b>

# **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

## **1.1 Anlass**

Um den Geltungsbereich der Satzung hat sich in der Vergangenheit eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist in diesem Bereich nicht mehr erkennbar.

Damit die Bebauung am Standort weiter existieren kann, werden hier Erweiterungen erforderlich, die keinen Privilegierungsstatbestand mehr darstellen und somit über den bislang genehmigten Umfang nicht mehr im Außenbereich zulässig sind. Die vorhandene Wohnbebauung ist für eine bauliche Verdichtung geeignet.

## **1.2 Ziel und Zweck**

Mit der Außenbereichssatzung sollen erleichterte Zulassungsvoraussetzungen für den Wohnungsbau ermöglicht werden.

Dabei wird keine Erweiterung nach außen angestrebt. Vielmehr soll innerhalb des Geltungsbereichs die Bebauung freier Grundstücksteile ermöglicht werden. Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung soll es gestatten, Lücken zu bebauen. Vorhandene Baustrukturen können so besser genutzt werden. Dementsprechend wird die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung möglich und kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken dienenden Vorhaben nicht entgeggehalten werden.

## **1.3 Planverfahren**

Mit der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 als Einzelfall zu prüfen.

Da die Außenbereichssatzung keine gezielte Planung ist, fällt sie auch nicht unter den Begriff „Bauleitplan“, sondern stellt eine Art „Plan-Ersatz“ dar. Dennoch erfolgt das Verfahren nach den Grundprinzipien der Verfahren für die Bauleitplanung.

Bei der Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB anzuwenden. Die Außenbereichssatzung wird dementsprechend in einem Verfahren mit Regel-Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt nicht.

Das Erfordernis zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Mit der Satzung dürfen keine Vorhaben ermöglicht werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2). Außerdem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter entstehen (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2; gemeint sind Natura-2000-Schutzgebiete).

## 2 RÄUMLICHE LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Stadträumliche Lage

Das Satzungsgebiet liegt rund 1 km in südlicher Richtung vom Hauptort Simmelsdorf entfernt.

Die Umgebung des Plangebietes ist größtenteils durch Landwirtschaft (Äcker und Hofstellen) geprägt.

Der Bereich ist über die Staatsstraße 2241 verkehrstechnisch angebunden.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 532/5 und 532/6, jeweils Gemarkung Simmelsdorf.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,09 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

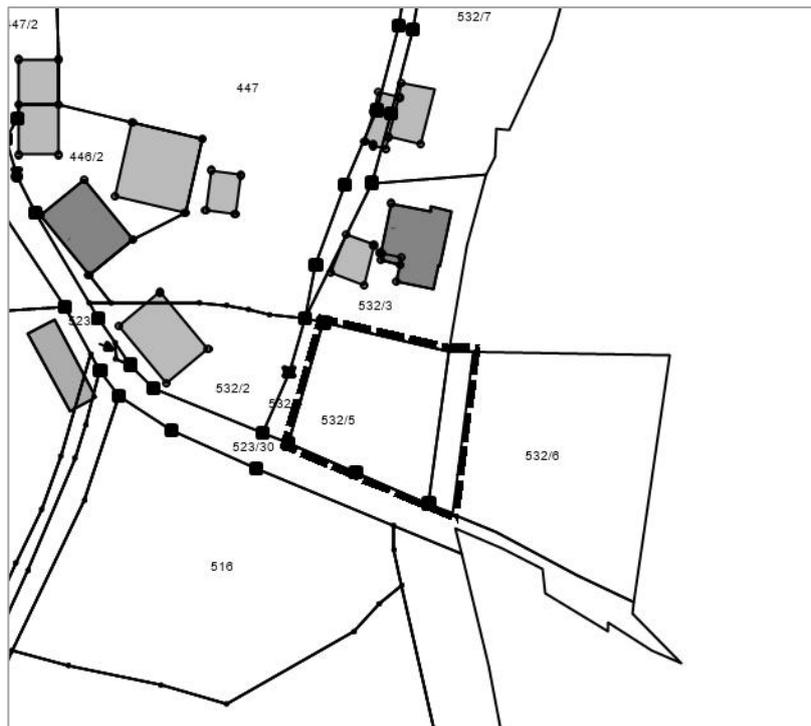


Abbildung 1: räumliche Lage des Geltungsbereichs der Satzung  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 2.3 Gegenwärtige Situation im Gebiet

Im Umfeld des Geltungsbereichs der Satzung existieren derzeit 8 Wohnhäuser sowie diverse Garagen- und Lagergebäude. Der Geltungsbereich stellt eine bauliche Lücke am südöstlichen Ortsrand dar.

### **3 RECHTLICHER PLANUNGSRAHMEN UND GRUNDLAGEN**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Simmelsdorf stellt die Flächen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung als Flächen für die Landwirtschaft dar.

Diese Darstellung steht dem Satzungszweck nicht entgegen. Eine Darstellung als Baufläche ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht erforderlich.

#### **3.2 Bestehendes Planungsrecht**

Das Gebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen

#### **3.3 Schutzgebiete**

Für die Flächen des Geltungsbereiches existieren bislang keine Schutzgebietsausweisungen (Wasser-, Natur-, Landschaftsschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete).

### **4 INHALT DER AUßENBEREICHSSATZUNG**

Die Satzung regelt, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben oder Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, im Geltungsbereich dieser Satzung nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ein Widerspruch eines geplanten Vorhabens zu der Darstellung im Flächennutzungsplan ist also unbeachtlich. Ebenfalls unbeachtlich ist der öffentliche Belang „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB. Eine Ausweitung der Bebauung außerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs wird hingegen durch die Außenbereichssatzung nicht begünstigt, da diese eine Erweiterung der Splittersiedlung zur Folge hätte, welche im § 35 Abs. 6 BauGB nicht aufgeführt wird. Alle sonstigen in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange sind bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben weiterhin zu prüfen. Die in § 35 Abs. 4 BauGB aufgeführten Vorhaben bleiben weiterhin begünstigt.

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 können „nähere Bestimmungen“ über die Zulässigkeit von Vorhaben im Satzungsbereich getroffen werden. Diese „näheren Bestimmungen“ beziehen sich jedoch weder auf die nach § 9 BauGB möglichen Festsetzungen noch auf die in § 30 Abs. 1 BauGB genannten vier Mindestvoraussetzungen für einen sogenannten „qualifizierten Bebauungsplan“ (Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen). Sie sollen nur ein absolutes Mindestmaß an Regelungsbedarf im Sinne der Verträglichkeit abdecken. Eine Pflicht zur Festlegung „näherer Bestimmungen“ besteht nicht.

Der Erlass dieser Satzung löst kein städtebauliches Regelungserfordernis aus. Von näheren Bestimmungen wird somit abgesehen. Es wird lediglich klargestellt, dass Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage

1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht zulässig sind.

Der Gebietscharakter wird durch die Satzung nicht verändert. Das Gebiet bleibt ein bebauter Bereich im Außenbereich. Für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens gilt weiterhin § 35 BauGB, allerdings werden erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen. Das Satzungsrecht nach § 35 Abs. 6 BauGB kann, anders als die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB, eine erstmalige Bebauung ermöglichen.

## **5 BELANGE DES UMWELT- UND NATURSCHUTZES**

### **5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung wird, anders als bei einem Bebauungsplan, noch kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Dies erfolgt erst mit dem Baugenehmigungsverfahren. Insofern ist der naturschutzrechtliche Ausgleich auch erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Wie in anderen Verfahren auch, gilt es auch im Außenbereich, zunächst Eingriffe zu vermeiden oder wenn möglich bereits versiegelte Flächen zu bebauen. Ist ein Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidlich, sind Ausgleichsflächen erforderlich.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder die Ausarbeitung von Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen dieser Satzung nicht erforderlich.

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Durch eine mögliche Neubebauung im Geltungsbereich wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Eine Neuausweisung von zusätzlichem Bauland erfolgt nicht.

### **5.2 Artenschutz**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, um Gefährdungen saP-relevanter Arten (europäische Vogelarten, Fledermäuse) zu vermeiden oder zu mindern und um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatschG zu vermeiden:

– Gehölzrodungen sind gemäß § 39 BNatschG außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Die Lfu-Datenbank ergab keine artenschutz- und naturschutzfachlichen Hinweise. Es liegen auch keine anderweitigen Hinweise auf artenschutzrelevante Arten für das Plangebiet vor.

### **5.3 Immissionsschutz**

Der Bereich der Außenbereichssatzung ist mit Gerüchen aus den benachbarten und umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet.

Allerdings ist das Wohnen im Außenbereich mit einem immissionsschutzrechtlichen geringeren Schutzanspruch verbunden.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung befinden sich an einer vorhandenen kommunalen Straße. Diese ist für die auf ihr liegenden Verkehrsbelastungen ausreichend ausgebaut.

Daneben liegt eine Versorgung mit Strom vor.

Schmutz- und Oberflächenwasser kann über ein Mischsystem abgeleitet werden.

Die schadlose Ableitung des anfallenden wird im Rahmen der Baugenehmigungsanträge für Einzelbauvorhaben geprüft.

Gutachten können auf Kosten der Eigentümer von der Gemeinde eingeholt werden.



Lisa Esch  
M.Sc. European Urban Studies