



Begründung zur Außenbereichssatzung der Gemeinde Ramerberg für den Ortsteil Sendling – Am Gries

1. Notwendigkeit der Außenbereichssatzung

a) Rechtsgrundlage

für eine Außenbereichssatzung stellt § 35 Abs. 6 BauGB dar. Damit wird der Gemeinde der Erlass einer Satzung für im Außenbereich liegende bebaute Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, ermöglicht. Innerhalb derartiger Gebiete kann durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Bauvorhaben oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben die in § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 genannten öffentliche Belange, der Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans und die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung, nicht entgegengehalten werden können. Im übrigen bleibt das Vorhaben als sonstiges Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

b) Qualifizierung der Flächen

Die Außenbereichssatzung umfasst Flächen auf dem Gemeindegebiet Ramerberg, Ortsteil Sendling – Am Gries. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Wohngebäude, ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen sowie ein mit weiteren Wohnungen ausgebautes landwirtschaftliches Wohn- und Nutzgebäude. Da bereits auch bei der letztgenannten Hofstelle die Wohnnutzung überwiegt, ist insgesamt der Siedlungssplitter mit vier Einheiten nur noch untergeordnet landwirtschaftlich geprägt.

c) Regelungsinhalt der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung legt den räumlichen Geltungsbereich in Verbindung mit dem ihr als Bestandteil beigefügten Lageplan fest. Es werden Flächen der FI-Nrn. 750, 750/1, 750/2, 759, 761 und 765, Gemarkung Ramerberg ganz oder teilweise einbezogen.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden sonstigen Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nach § 36 Abs. 6 Satz 1 BauGB mit der Maßgabe, dass die Belange aus § 35 Abs. 3 Nr. 1 und

7 BauGB

- der Widerspruch zu einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald sowie
- die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden können.

2. Allgemeine Informationen

a) Erschließungssituation

Die bestehenden Gebäude sind an die örtliche Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Der Ortsteil Sendling - Am Gries ist durch eine Gemeindestraße an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Für Hinterliegergrundstücke muss die Zufahrt privatrechtlich gesichert werden.

b) Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramerberg ist das Gebiet als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Spezielle entgegenstehende Planungen liegen nicht vor und sind auch nicht angedacht.

c) Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Anwesen

Die gemäß der Außenbereichssatzung verfestigte Wohnnutzung ist an die weitere landwirtschaftliche Nutzung innerhalb und angrenzend des räumlichen Geltungsbereichs gebunden. Die durch eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Anwesen sowie der umliegenden Flächen auftretenden Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen sind zu dulden.