

# AUSSENBEREICHSSATZUNG NEUHARBACH STADT OSTERHOFEN BEGRÜNDUNG

## SATZUNGSFASSUNG VOM 26.09.2023

### Rechtsgrundlage:

§ 35 Abs. 6 BauGB

### Vorhabensträger:

Stadt Osterhofen  
Stadtplatz 13  
94486 Osterhofen



Tel. 09932 / 403-0  
Fax 09932 / 403-175

[www.osterhofen.de](http://www.osterhofen.de)  
[info@osterhofen.de](mailto:info@osterhofen.de)

Osterhofen, den \_\_.\_\_.2023

---

Kurt Erndl [Zweiter Bürgermeister] [Siegel]

### Bearbeitung:

### **SEIDL & ORTNER Architekten**

Bürogemeinschaft für  
Architektur | Landschaft | Ortsplanung

Vorstadt 25  
94486 Osterhofen

Andreas Ortner  
Landschaftsarchitekt

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

Osterhofen, 26.09.2023

---

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

## 1. Voraussetzungen und Anlass

Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.07.2023 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Neuharbach beschlossen. Der Weiler liegt gänzlich im Außenbereich.

Konkreter Auslöser für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind geplante Bauvorhaben im Bereich der Flur-Nr. 987/4 Gmkg. Anning [zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgarage] sowie der Anbau einer Halle im Bereich der Flur-Nr. 987/3 Gmkg. Anning.

Die Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung im Außenbereich ermöglichen. Bei dem Weiler Neuharbach handelt es sich um einen bebauten Bereich, der nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die vorhandene Bebauung in Neuharbach 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.

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. Ziel und Zweck

Mit der Außenbereichssatzung sollen grundsätzlich erleichterte Zulassungsvoraussetzungen für den Wohnungsbau sowie für kleinere Handwerks-, Gewerbebetriebe eröffnet und somit eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung ermöglicht werden. Dabei wird keine Erweiterung nach außen angestrebt. Vielmehr soll innerhalb des Geltungsbereichs die Bebauung freier Grundstücksteile ermöglicht und vorhandene Lücken geschlossen werden. Bestehende Baustrukturen sollen hierdurch besser genutzt werden können. Dementsprechend wird die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung möglich und kann der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

---

<sup>1</sup> vgl. Hrsg. Arno Bunzel, Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch, Berlin, November 2013  
Satzungsfassung vom 26.09.2023

### 3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen stellt den Bereich der Außenbereichssatzung Neuharbach als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

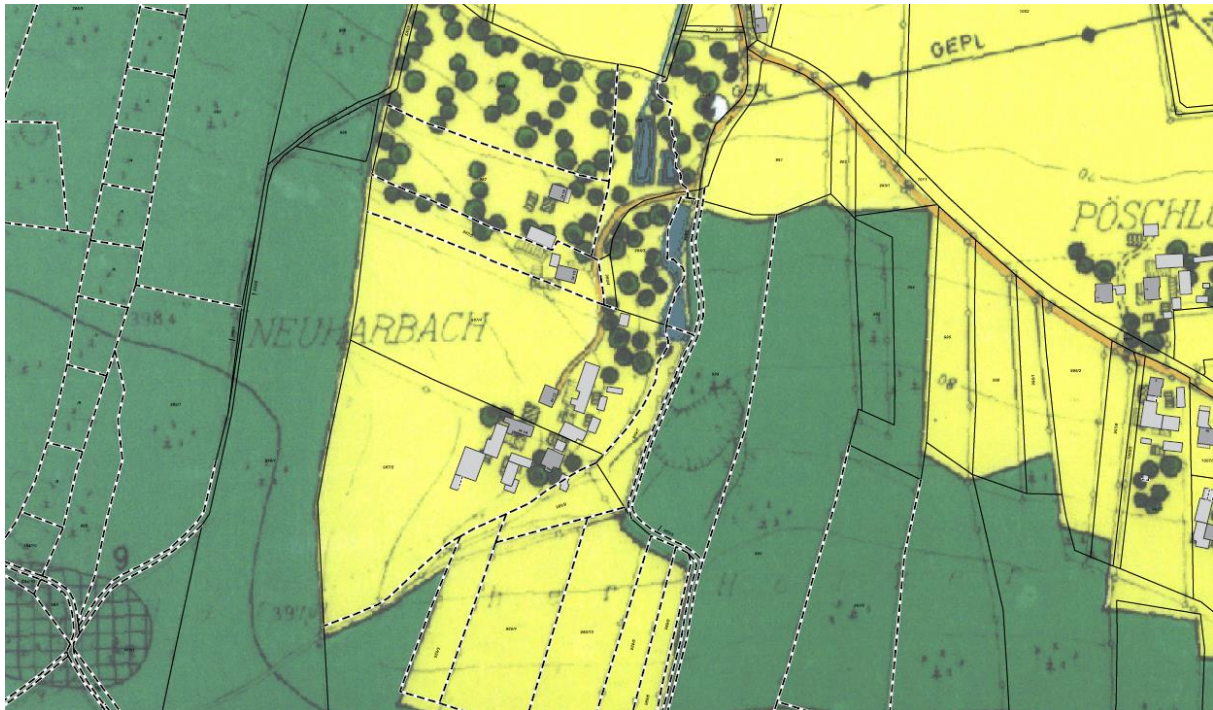


Abbildung 1: Ausschnitt FNP Bereich Neuharbach

### 4. Lage der Grundstücke

Der Weiler Neuharbach liegt rund 7,5 km Luftlinie südwestlich des Stadtzentrums Osterhofen entfernt und wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Flächen folgender Flurstücke:

Flur-Nrn. 987/4 TF, 987/3 TF, 989/9 TF, 987/2 TF, 988/4 TF und 987 TF in der Gemarkung Anning.

### 5. Abhandlung der Eingriffsregelung:

Mit der Außenbereichssatzung wird kein Baurecht geschaffen. Alle Vorhaben sind weiterhin nach § 35 Abs. 2 als Einzelfall zu prüfen. Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im Rahmen entsprechender Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation sind hier festzulegen.