



Die Stadt Unterschleißheim erlässt aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) folgende:

**Außenbereichssatzung „Inhauser Moos“**  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 981/24, 981/25, 981/12, 981/1 T, 981/31, 981/34, 981/2, 981/34, 984/25, 984/24, der Gemarkung Unterschleißheim. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 2 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

**§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

(1) Vorhaben im Sinne des §1 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art der baulichen Nutzung auf Vorhaben für reine Wohnzwecke erstrecken.

(2) Auf den, im Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücken sind Neu- und Erweiterungsbauten (Hauptgebäude) bis zu folgenden maximalen Grundflächen zulässig bezogen auf die Fl. Nr. zum Zeitpunkt des Satzungserlasses:

FINr. 984/24, 984/25, 981/34, 981/12 T, 981/31 jeweils 143 m<sup>2</sup>  
FINr. 981/1T, 981/24, 981/25 jeweils 100 m<sup>2</sup>

Der vorhandene Gebäudebestand ist auf die vorgenannten Grundflächen anzurechnen.

(3) Eine Überschreitung dieser höchstzulässigen Grundflächen um bis zu 50% für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist zulässig.

(4) Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf 2 Wohneinheiten begrenzt.

(5) Die Wandhöhe wird mit 4,30 m über OK natürlichem Gelände festgesetzt

#### § 4 Immissionsschutz

Mit dem Bauantrag ist ein Schallschutzgutachten zu erstellen, in dem die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung des Verkehrs- und Gewerbelärms bzw. die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 nachgewiesen wird.

#### § 5 In Kraft treten

Die Außenbereichssatzung der Stadt Unterschleißheim tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Unterschleißheim, \_\_\_\_\_

Stadt Unterschleißheim

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister

#### Hinweise:

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen. Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Eine Teilung oder Verschmelzung der Grundstücke führt nicht zu einer Erhöhung des vorstehend genannten Nutzungsmaßes.

Die verkehrstechnische Erschließung der Bauvorhaben erfolgt über die vorhandene Moosachstrasse.

Sämtliche Bauten sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone zu versickern.



**Verfahrensvermerke  
Außenbereichssatzung der Stadt Unterschleißheim**

1. Aufstellungsbeschluss:  
Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am .....die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beschlossen.
  
2. Beteiligung der Öffentlichkeit / öffentliche Auslegung  
Die Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde von der Aufstellung des Satzungsentwurfes durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... informiert.
  
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Stadt Unterschleißheim vom ..... beteiligt und ihnen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
  
4. Satzungsbeschluss  
Der Grundstücks- und Bauausschuss hat mit Beschluss vom ..... die Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... beschlossen.
  
5. Bekanntmachung  
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am .....  
Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Unterschleißheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Christoph Böck  
Erster Bürgermeister

## **Begründung**

Anlage zur Außenbereichssatzung: Geltungsbereich Außenbereichssiedlung im Inhauser Moos

### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Gebiet der vorliegenden Satzung der Stadt Unterschleißheim liegt nördlich der A92 und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 981/24, 981/25, 981/12 T, 981/1 T, 981/2, 981/3, 981/31, 981/34, 984/25, 984/24, 980/0

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:200.

### **2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung**

Im Bereich des Inhauser Moos ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Stadt Unterschleißheim möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In diesem Bereich befindet sich bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht, so dass die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude, sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

### **3. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Unterschleißheim weist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft aus. Mit dem bereits im Vorfeld eingeleiteten Verfahren der 33. FNP-Änderung sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Dorfgebiet gem. §5 der BauNVO ausgewiesen werden.

### **4. Planungskonzeption**

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird. Nach Ansicht der Stadt Unterschleißheim erfüllt diese Außenbereichssiedlung mit den bestehenden Gebäuden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, wodurch für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Von welcher Größe an eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorliegt, ist nicht an konkrete Mindestzahlen von Gebäuden geknüpft, es ist vielmehr auf



die konkrete Situation abzustellen. Im vorliegenden Fall ist mit 6 Gebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Nach § 3 Abs. 1 der Satzung wird eine gewerbliche Nutzung, soweit diese nicht anderweitig nach § 35 BauGB auf dem Grundstücken zulässig sind, ausgeschlossen.

Eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist von den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB zu unterscheiden, die Baurechte begründen, bzw. klarstellen. Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB begründet ausschließlich eine Begünstigung von, im Übrigen nach § 35 Abs. 2 zu beurteilenden Vorhaben. Die Satzung ändert insbesondere nichts an der Zuordnung zum Außenbereich; sie modifiziert lediglich die Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben. Der Erlass einer Satzung des Abs. 6 bedarf mehrerer wesentlicher Voraussetzungen: Es muss sich um einen bebauten Bereich handeln, in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Des Weiteren darf der bebaute Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Eine Darstellung der Flächen als Baulflächen im Flächennutzungsplan ist hingegen nicht erforderlich. Ebenfalls muss diese Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Mit einer zulässigen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> je Grundstück für Neubauten bzw. Erweiterungsvorhaben soll nur eine sehr maßvolle und städtebaulich vertretbare innere Verdichtung der Außenbereichssiedlung erfolgen. Die unterschiedliche Größe der einzelnen Grundstücke konnte bei der Zuteilung des Nutzungsmaßes deshalb keine Berücksichtigung finden.

Die Genehmigungsfähigkeit von zusätzlichen Wohngebäuden kann im Einzelfall weitere immissionsrechtliche Prüfungen erfordern.

Durch die vorliegende Satzung werden im Gebiet in eingeschränktem Ausmaß Wohnzwecken dienende Vorhaben, die nicht bereits nach § 35 Abs. 1 oder 4 BauGB begünstigt sind, ermöglicht.

Dazu gehört innerhalb des vorhandenen bebauten Bereichs das Auffüllen von Baulücken. Diese Lückenfüllung hat innerhalb des Kernbereiches der Außenbereichssiedlung zu erfolgen, da eine Erweiterung der Siedlung grundsätzlich unzulässig ist.

Eine bauliche Inanspruchnahme von rückwärtigen Grundstücksteilen im Rahmen dieser Satzung erfolgt nicht.

Die einzelnen Festsetzungen der vorliegenden Satzung dienen im Wesentlichen dazu, den Umfang der baulichen Entwicklung zu begrenzen.

## **5. Planungsziele und Vorgaben**

Der Stadtrat beschloss am 30.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 „Inhauser Moos“ in dem in § 2 angeführten, bzw. noch um die Flurnummern: 981/34, 981/1, Teilbereich Fl.Nr. 981/20, 981/7, 981/33, 981/6, 981/17, 981/1 erweiterten Geltungsbereich um dem dringenden Wohnraumbedarf im großstädtischen Verdichtungsraum Rechnung zu tragen. In den Sitzungen des Grundstücks- und Bauausschusses vom 11.07.2011 und 12.09.2011 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Einleitung des Verfahrens beschlossen. Seitens des Landratsamtes wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet abgelehnt, da durch einen Bebauungsplan die Verfestigung und Erweiterung eines Siedlungssplitters zu befürchten ist. Der Bebauungsplan steht den Erfordernissen der Landes- und Regionalplanung entgegen. Ziel der Stadt Unterschleißheim ist es, die vorhandene Bebauung zu sichern und eine maßvolle Erweiterung zu gewährleisten, so dass anstelle eines weitreichenderen Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Landratsamt eine

Außenbereichssatzung für den südlichen Teil der Moosacher Straße aufgestellt wird.

#### 6. **Städtebauliche Ziele**

Ziel der Satzung ist es, dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung soll eine städtebaulich vertretbare Lückenfüllung in einer vorhandenen Außenbereichssiedlung zugelassen werden.

#### 7. **Erschließung**

Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Wasser-, Elektrizität- und Kommunikationsversorgung ist durch das örtliche Leistungsnetz sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung muss durch private Anlagen sichergestellt werden. Die Abwassertechnische Erschließung mit Hilfe von Kleinkläranlage ist vorab vom Wasserwirtschaftsamt zu genehmigen.

Die verkehrstechnische Erschließung hat aus Gründen der Verkehrssicherheit ausschließlich über die bereits bestehenden Grundstückseinfahrten zu erfolgen. Zusätzliche Einfahrten sind nicht zulässig, Ausnahmen hierzu sind gegebenenfalls nach Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger möglich.

#### 8. **Planungsrechtliche Einordnung**

Das Plangebiet stellt im Moment einen bebauten Außenbereich nach § 35 BauGB dar und erfüllt mit den bestehenden Gebäuden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, wodurch für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Im vorliegenden Fall ist mit 6 Gebäuden eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

#### 9. **Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen**

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belästigungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

#### 10. **Immissionsschutz**

Das Planungsgebiet grenzt nördlich an die Moosachstraße und östlich an die B13. Es kommt durch An- und Abfahrten Richtung Inhauser Moos zu einer geringen Verkehrsbelastung. Ein individuelles Schallschutzgutachten ist dem Bauantrag beizulegen. Im Bauantrag bzw. im ergänzenden Schallgutachten ist durch Festlegung des Gebäudeschalldämmmaßes und der Grundrissorientierung dafür Sorge zu tragen, dass durch entsprechende Einhaltung der Gebäudeinnenschallpegel die gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.



### **11. Denkmalschutz**

Der Stadt Unterschleißheim sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützte Objekte bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefässscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen) gemacht werden, sind diese gemäß denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

### **12. Belange von Natur und Landschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um z. T. bebaute Grundstücke im Außenbereich. Mit der Realisierung weiterer Gebäude mit zusätzlicher Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, die jedoch aufgrund der geringstmöglichen Flächenversiegelung und der kleinteiligen Strukturen als nicht erheblich und nicht nachhaltig zu bewerten ist.

Bei zwingender Beseitigung vorhandener Gehölze, sollen adäquate Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

### **13. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das bereits bebaute Gebiet wurde eine Kurzprüfung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt. Es lagen keine Anhaltspunkte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB vor. Auf eine detaillierte Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.