

# GEMEINDE GABLINGEN

Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



---

## AUSSENBEREICHSSATZUNG „HOLZHAUSEN SÜD“

---

Die Grenzen des Satzungsgebiets für die Außenbereichssatzung ergeben sich aus der Planzeichnung

Bestandteile der Außenbereichssatzung sind:

- A PLANZEICHNUNG DER SATZUNG
- B AUSSENBEREICHSSATZUNG
- C VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

- D BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 07.05.2024

zuletzt geändert am 05.11.2024

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Augsburg  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

<b>A</b>	<b>PLANZEICHNUNG DER SATZUNG (M 1:1500)</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>AUSSENBEREICHSSATZUNG</b>	<b>4</b>
1	Präambel.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen .....	4
1.2	Geltungsbereich .....	4
1.3	Zulässigkeit von Vorhaben .....	4
1.4	In-Kraft-Treten .....	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	4
3	Hinweise .....	5
3.1	Bestehende Gebäude / Bestandsschutz .....	5
3.2	Immissionen .....	5
3.3	Altlasten / Altstandorte / Altlastbereiche .....	5
3.4	Denkmalschutz .....	5
3.5	Freiflächengestaltungsplan .....	6
3.6	Wasserwirtschaftliche Belange .....	6
<b>C</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>7</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	7
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	7
3	Satzungsbeschluss .....	7
4	Aufgestellt / Ausgefertigt .....	7
5	In-Kraft-Treten .....	7
<b>D</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>8</b>
1	Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung .....	8
2	Wahl des Verfahrens .....	9
3	Planungsrechtliche Situation .....	10
4	Lage .....	10
5	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
6	Erschließung .....	11
7	Bestandsübersicht (M 1:1500) .....	12

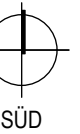


## AUSSENBEREICHSSATZUNG "HOLZHAUSEN SÜD"

### PLANZEICHNUNG

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 05.11.2024

NORD



SÜD



#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3.5 PlanZV)  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche



Vermaßungslinie in Meter

#### HINWEISE



Bestehende Haupt- & Nebengebäude



Bestehende Flurstücke mit Nummer

#### DATENQUELLE / HERKUNFT:

Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)

VERFASSER

JOOST

GODTS

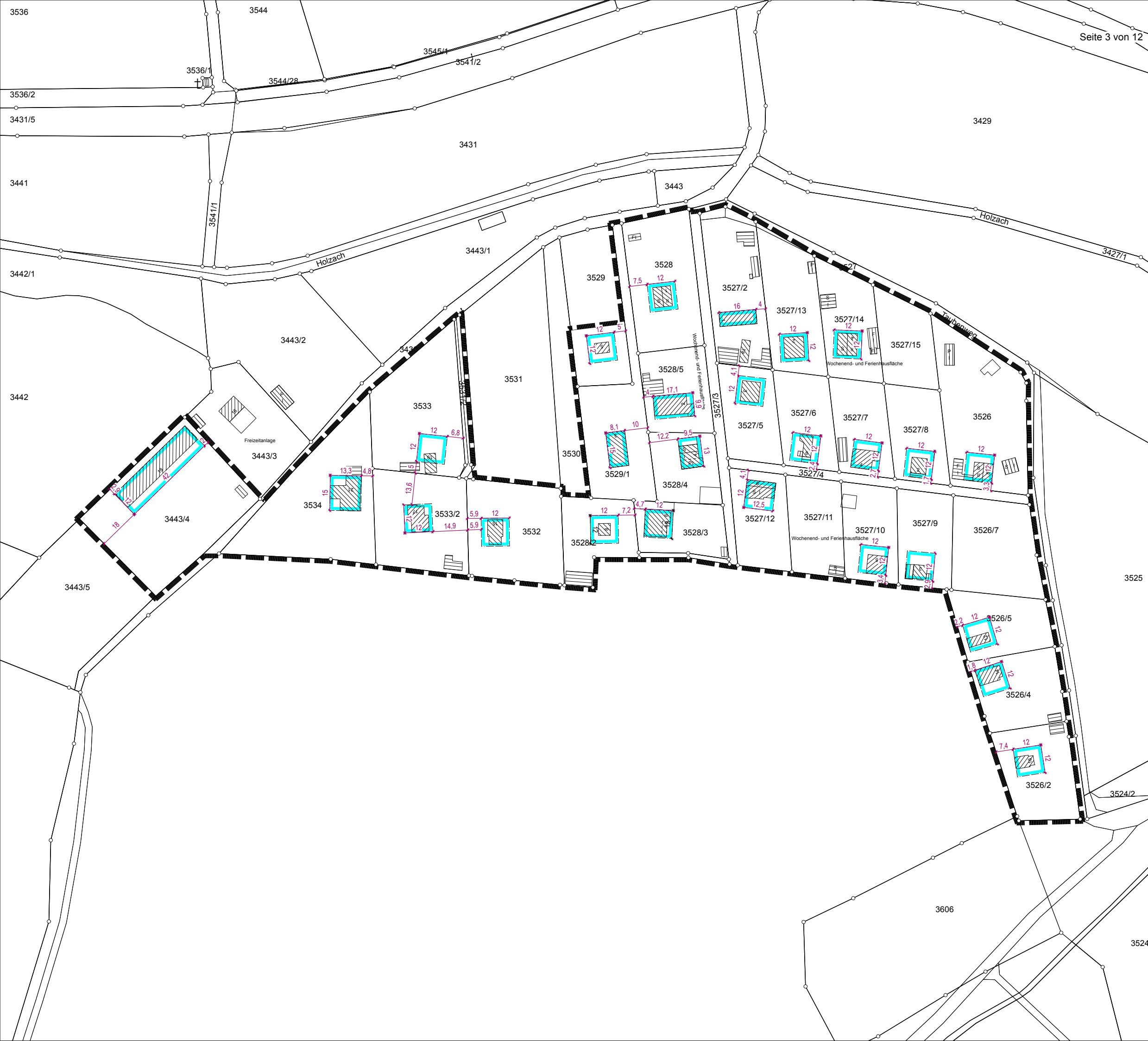
GODTS

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



## **B AUSSENBEREICHSSATZUNG**

### **1 Präambel**

Die Gemeinde Gablingen, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)) und aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)) folgende Außenbereichssatzung für das Gebiet „Holzhausen Süd“.

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

#### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 3430 (TF), 3443/4 (TF), 3526, 3526/2, 3526/4, 3526/5, 3526/7, 3527/2, 3527/3, 3527/4, 3527/5, 3527/6, 3527/7, 3527/8, 3527/9, 3527/10, 3527/11, 3527/12, 3527/13, 3527/14, 3527/15, 3528, 3528/2, 3528/3, 3528/4, 3528/5, 3529 (TF), 3529/1, 3530 (TF), 3531 (TF), 3531/2, 3532, 3533 (TF), 3534, 3533/2 Gemarkung Gablingen (TF=Teilfläche).

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **1.3 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der im vorgenannten Punkt der Außenbereichssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

Die Satzung wird nicht erstreckt auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

#### **1.4 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Auf den Flächen sind neben den Bestandsgebäuden ausschließlich Wohnzwecken dienende Vorhaben zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die der Planzeichnung zu entnehmen sind.

Es gilt die offene Bauweise.

Je Wohngebäude ist eine Garage bzw. Carport einschließlich Nebengebäude mit einer Gesamtnutzfläche von insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs (auch außerhalb der Baugrenze) der Außenbereichssatzung zulässig.

Die maximal überbaubare Grundfläche für das Hauptgebäude beträgt 60 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 80 m<sup>2</sup> (§ 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO). Die Geschossfläche ermittelt sich dabei anhand der Außenmaße der Gebäude einschließlich der Treppenträume und Umfassungswände.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

### 3 Hinweise

#### 3.1 Bestehende Gebäude / Bestandsschutz

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz soweit diese zulässigerweise, d. h. durch bestandskräftige Baugenehmigungen, errichtet worden sind.

Die Nutzungsänderung bestehender Wochenendhäuser in Wohnhäuser im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf einer eigenen Prüfung.

#### 3.2 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine ländliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden.

#### 3.3 Altlasten / Altstandorte / Altlastbereiche

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### 3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich oder dessen Nähe befinden sich keine Bodendenkmale.<sup>1</sup>

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

---

<sup>1</sup>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, Zugriff am 17.04.2024

### 3.5 Freiflächengestaltungsplan

Beim Einreichen des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kostenschätzung (Angebot) der Herstellung sämtlicher naturschutzfachlich notwendiger Maßnahmen einschließlich 3-jähriger Anwuchspflege vorzulegen.

### 3.6 Wasserwirtschaftliche Belange

#### Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

#### Grundwasser/Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc.).

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind vom Bauherrn eigenverantwortlich Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.



## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Gablingen hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB in der öffentlichen Sitzung vom **28.02.2023** beschlossen, die Außenbereichssatzung „Holzhausen Süd“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **28.06.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Außenbereichssatzung mit Planzeichnung in der Fassung vom **07.05.2024** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.07.2024 bis einschließlich 05.08.2024** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **28.06.2024** ortsüblich bekanntgegeben und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Gablingen hat mit Beschluss vom **05.11.2024** die Außenbereichssatzung „Holzhausen Süd“ in der Fassung vom **07.05.2024, zuletzt geändert am 05.11.2024** gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Gablingen, den **06.11.2024**

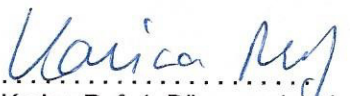
  
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Außenbereichssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **05.11.2024** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gablingen, den **06.11.2024**

  
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **22.11.2024** ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Außenbereichssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Gablingen zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gablingen, den **22.11.2024**

  
Karina Ruf, 1. Bürgermeisterin



## D BEGRÜNDUNG

### 1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Auf Grund einiger Anträge bzw. Anfragen von Eigentümern hinsichtlich der Genehmigung baulicher Anlagen in den Außenbezirken wurden die Siedlungsansätze im gesamten Außenbereich des Ortsteiles Holzhausen der Gemeinde Gablingen lokalisiert. Im Ergebnis sind alle Bereiche, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB und außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans liegen, einer genaueren Betrachtung bzw. Beurteilung unterzogen worden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das Gesamtgemeindegebiet Gablingen hat sich der Gemeinderat Gablingen eingehend mit dem Thema „Bestandsschutz / Wohnen in den Außenbezirken Holzhausen“ befasst und den Erlass einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB beraten und den Erlass einer derartigen Satzung empfohlen (vgl. Punkt „Planungsrechtliche Situation“).

Hauptsächlich geht es hier um eine Bestandssicherung, der seit Jahrzehnten entstandenen Bebauung sowie eine behutsame, moderate Verdichtung im Bestand (Verfestigung; Aus-/Auffüllung) mit eventueller Baulückenschließung. Eine „Erweiterung“ bzw. räumliche Ausdehnung in den Landschaftsraum ist dabei bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Somit wird gemäß § 35 Abs. 6 BauGB eine Außenbereichssatzung aufgestellt. So werden die Voraussetzungen geschaffen, um nicht privilegierten Wohnzwecken dienende Vorhaben zu ermöglichen, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Eine Wohnbebauung „von einigem Gewicht“ ist mit den zahlreichen vorhandenen Wohnhäusern gegeben. Eine Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da der Weiler Holzhausen aufgrund seiner Zahl der Bauten bereits einen nicht ungewichtigen Bebauungszusammenhang als Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur darstellt und somit als Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter angesehen werden kann. Ein Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (ständige Rechtsprechung des BVerwG – gemäß *Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB Kommentar*, § 34 Rn. 14, Stand 10/2020).

Eine landwirtschaftliche Prägung liegt hier nicht vor, da der südliche Bereich des in Rede stehenden Gebiets von Bannwald und dem Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ VO des Bezirks Schwaben vom 18.04.1988 umgrenzt wird und in diesem Bereich keine landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Hofstellen existieren. Im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

So wird die Planung als mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar angesehen. Die moderate Verdichtung der Bebauung würde sich auch nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, da zum einen eine Vorprägung durch den baulichen Bestand gegeben ist und zum anderen eine Verdichtung/Ergänzung nur in den Bereichen der bestehenden Hauptgebäude ermöglicht wird. Für einen neutralen Betrachter entsteht so in der optischen Wahrnehmung kein erheblicher Bruch zur bisherigen Siedlungsstruktur.



## 2 Wahl des Verfahrens

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung „die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.“

D.h. es wird ein **vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB** durchgeführt, welches den Bürgern nach § 3 Abs. 2 BauGB und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme gibt.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ist bei der Außenbereichssatzung nicht vorgesehen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist keine Angabe der verfügbaren "Arten umweltbezogener Informationen" notwendig, da – ausgehend von § 35 Abs.6 Satz 5 BauGB – der bezogene § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB nur wiederum Bezug nimmt auf § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB, der sich nicht zu umweltbezogenen Informationen äußert („[...] *dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.*“).

### **Umweltprüfung/Umweltbericht**

Es wird auf eine Umweltprüfung verzichtet, da gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB durch die Außenbereichssatzung keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die "einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung [...] unterliegen" und gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 3 BauGB keine der nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also keine Natura-2000-Schutzgebiete betroffen sein dürfen. Das Erfordernis dieser fachlichen Untersuchung erübrigt sich somit „automatisch“, da die Notwendigkeit dieser Untersuchungen ein direktes Planungshindernis bedeuten würden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Planung keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet, da lediglich eine verträgliche Nachverdichtung im baulichen Bestand ermöglicht werden soll.

Ebenso bestehen im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung keine Natura 2000-Gebiete.<sup>2</sup> Somit sind keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit der nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass sich der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung auf bereits durch die bestehende Bebauung vorbelastete Bereiche beschränkt und eine moderate Nachverdichtung dabei keine über das Maß der bestehenden Beeinträchtigung hinausgehende Wirkungen erkennen lässt.

### **Eingriffsregelung**

Nachdem das BauGB keine Bestimmung für das Verhältnis Außenbereichssatzung / Eingriffsregelung enthält (auch keine ausschließende) bleibt das BNatSchG anzuwenden. Das Bundesnaturschutzgesetz ist jedoch nur ein Rahmengesetz und wird auf Länderebene gemäß Art. 72 Grundgesetz (GG) über die konkurrierende Gesetzgebung durch das jeweilige Landesnaturschutzgesetz (hier: Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) ergänzt. Die Anwendung ist in Art. 6 BayNatSchG („Eingriffe in Natur und Landschaft“) geregelt/ festgehalten.

Da die Außenbereichssatzung aber lediglich den Bereich festlegt, innerhalb dessen eine verträgliche Nachverdichtung bzw. Bebauung erfolgen kann, eine konkrete Lage es künftigen Bauvorhabens jedoch nicht vorgegeben ist, erfolgt der Eingriff nicht bereits durch die Satzung. Einzelne Bauvorhaben sind der Eingriffs-Ausgleichsregelung dennoch unterworfen, sodass diese „im Nachgang“ im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen hat bzw. abzuhandeln ist.

### **Somit gilt:**

Die Ermittlung und Festlegung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs von flächenverändernden Eingriffen erfolgt in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 27.02.2023

### 3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gablingen weist den Planbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ mit einer Schraffur „möglicher Umgriff der vorgesehenen Außenbereichssatzung als Vermerk“ aus.

Die Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB wird insbesondere deswegen erlassen, damit Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs .2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB widersprechen.

Das Entstehen einer Splittersiedlung ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht zu befürchten.

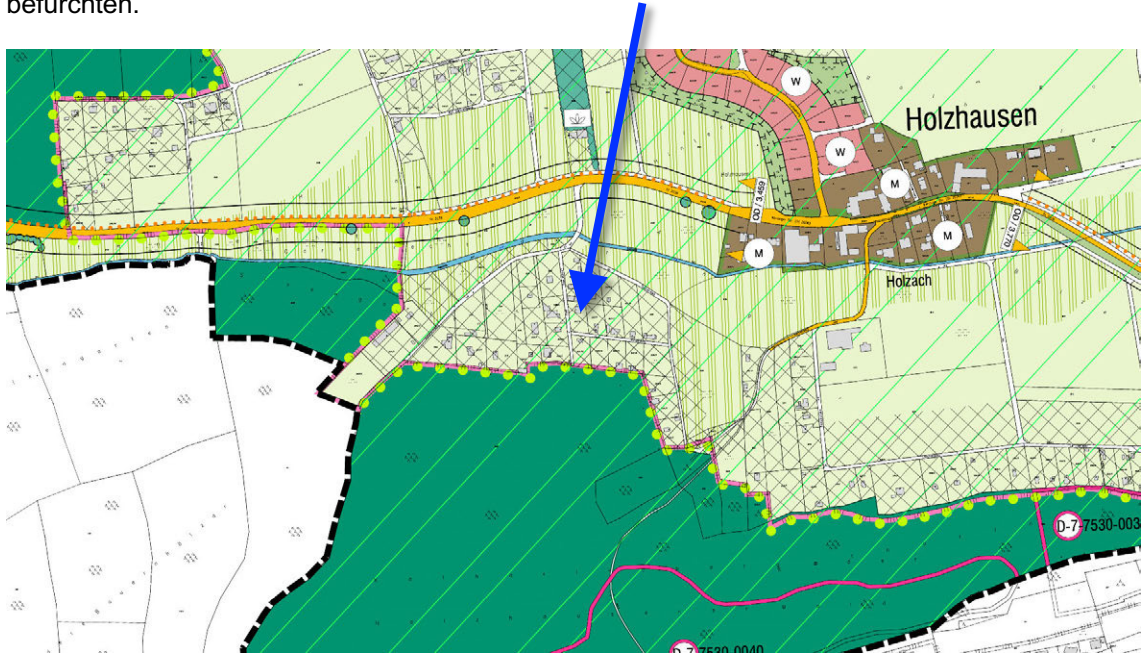


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gablingen, Maßstab 1:10.000

### 4 Lage

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Holzhausen liegt südwestlich von Gablingen.

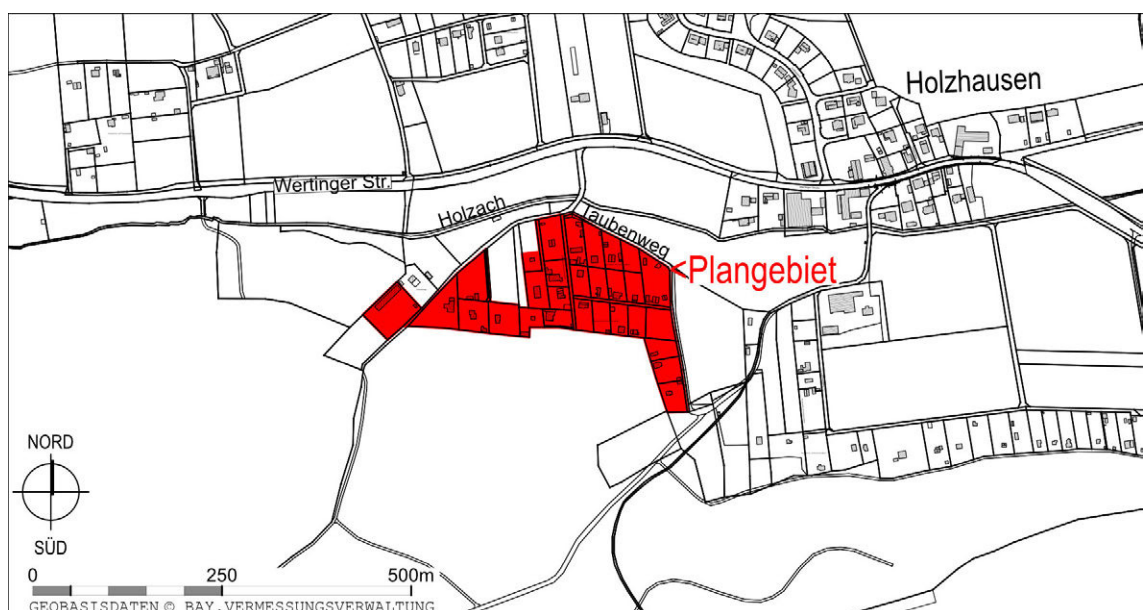


Abbildung 2: Übersichtslageplan, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)

## 5 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 35 Abs. 6 Satz 3 besagt, dass „nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden können“. Es wird dabei jedoch nicht geregelt, in welchem Umfang und mit welchem Inhalt dies geschehen soll.

Insbesondere wird nicht auf § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB verwiesen („können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden“), sodass hier nicht der sonst anzuwendende Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB eröffnet wird. Auch (Gestaltungs-)Regelungen nach Landesrecht können nicht in die Satzung aufgenommen werden, da weiterhin nicht auf § 9 Abs. 4 BauGB (Möglichkeit der „Transformation“, auf Landesrecht beruhender Regelungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan) verwiesen wird.

Davon ausgehend, dass die Satzung nur die öffentlichen Belange „Flächennutzungsplan“ und „Splittersiedlung“ zu verdrängen mag, scheiden damit alle Festsetzungen aus, die sich eine darüber hinausgehende Regelungswirkung beimessen.<sup>3</sup>

Dennoch sollen im Sinne einer bestmöglichen Verträglichkeit auf das gewachsene Ortsbild die genannten „näheren Bestimmungen“ im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten ein absolutes Mindestmaß an Regelungsbedarf abdecken. Dies umfasst zur Wahrung der baulichen Dichte bzw. Kubatur zumindest einen groben Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung (Baugrenzen und Grundfläche).

## 6 Erschließung

Das Plangebiet ist über vorhandene Straßen (Drosselweg, Taubenweg, Amselweg, Waldheimweg) erschlossen. Der Waldheimweg geht im Norden in die Wertinger Straße über (St2036). Somit ist Anschluss an das bestehende Wegenetz gegeben.

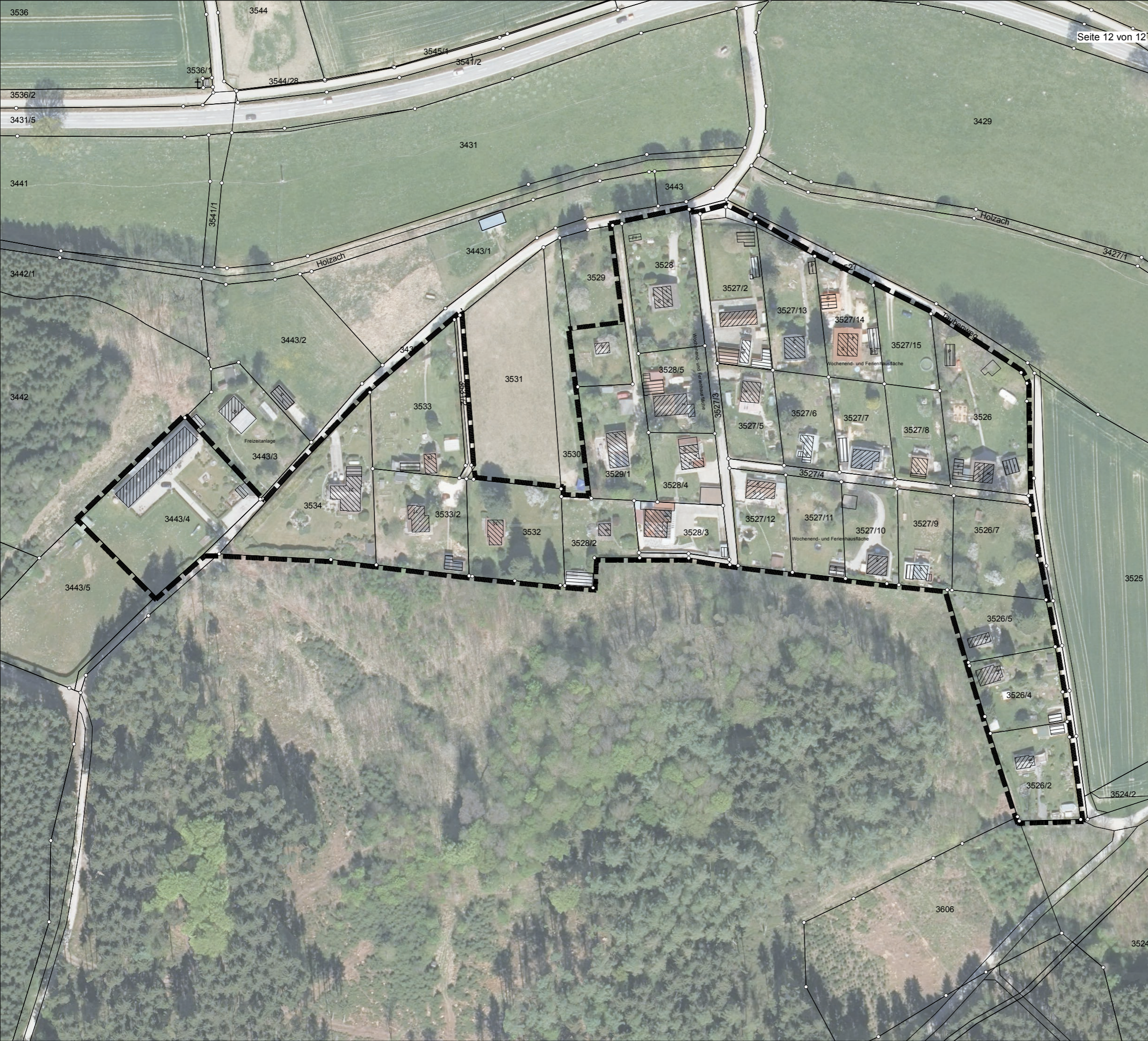
Die in Grundstücke der Außenbereichssatzung sind abwassertechnisch über eine Druckleitung ausreichend erschlossen und entsprechend über die dort befindliche Wasserleitung mit Trinkwasser versorgt. Die Beseitigung der Abfälle wird vom Abfallzweckverband des Landkreises Augsburg durchgeführt. Die Versorgung mit Strom erfolgt über die LEW Verteilnetz GmbH.

### Allgemeine Hinweise:

Den Versorgungsträgern ist der Beginn von Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

<sup>3</sup> vgl. JÄDE, in JÄDE/DIRNBERGER/WEIS, BauGB §35 Rdnrn. 302 und 303





# GEMEINDE GABLINGEN

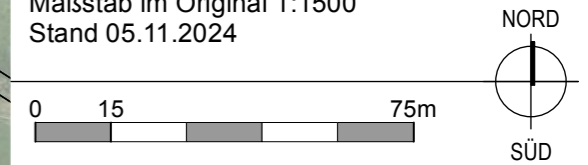
Rathausplatz 1  
86456 Gablingen  
Landkreis Augsburg  
Freistaat Bayern



## AUSSENBEREICHSSATZUNG "HOLZHAUSEN SÜD"

### BESTANDSÜBERSICHT

Maßstab im Original 1:1500  
Stand 05.11.2024



#### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Umgriff Außenbereichssatzung
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude

**DATENQUELLE / HERKUNFT:**  
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)  
Höhensystem= NHN im DHHN2016 (Status 170)

© Bayerische Vermessungsverwaltung  
<[www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)>  
- amtliche digitale Flurkarte (12/2020)  
- Geobasisdaten, Orthofoto (04/2020)

VERFASSER

**JOOST**

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail [info@godts.de](mailto:info@godts.de)

**GODTS**

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung