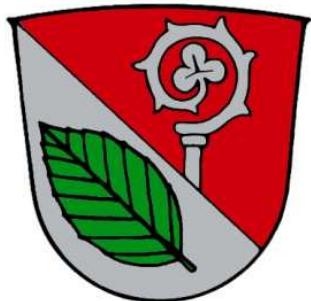


GEMEINDE RAITENBUCH



AUSSENBEREICHSSATZUNG GEM. § 35 ABS. 6 BAUGB FÜR DAS GEBIET

„SANKT EGIDI“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 08.09.2025

KLOS
GmbH & Co. KG

Inhalt

1	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Beschreibung des Planungsgebiets	3
3	Verfahren.....	4
4	Voraussetzungen	4
5	Übergeordnete Planungen	5
6	Zulässigkeit von Vorhaben	7
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	7
8	Natur und Umwelt.....	8
9	Aufstellungsvermerk.....	9

1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Raitenbucher Gemeindeteil Sankt Egidi liegt am östlichen Rand des Raitenbucher Forsts südlich von Raitenbuch und südwestlich von Reuth am Wald. Der Weiler besteht aus drei (ehemals) landwirtschaftlichen Anwesen und zwei separaten Wohnhäusern die mehr oder weniger locker um die historische Kapelle „St. Ägidius“ angeordnet sind. Zwischen den Gebäuden befinden sich teils größere Lücken, die aus städtebaulicher Sicht für eine lückenfüllende Bebauung geeignet wären. Die Siedlungsfläche von Sankt Egidi bildet allerdings keinen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, also keinen baurechtlichen „Innenbereich“. Vorhaben sind daher nur auf Grundlage des § 35 BauGB genehmigungsfähig. Der Errichtung von Wohngebäuden außerhalb der Privilegierungskriterien des § 35 Abs. 1 BauGB stehen dabei aber regelmäßig öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegen. Dies sind insbesondere widersprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) und das Verfestigen einer Splittersiedlung.

Um im Weiler Sankt Egidi künftig dennoch eine begrenzte lückenfüllende Bebauung zu ermöglichen, hat der Gemeinderat von Raitenbuch beschlossen, eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB (sogenannte „Lückenfüllungssatzung“) zu erlassen. Auf dieser Grundlage können fortan nicht privilegierte Baugesuche auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB geprüft und zugelassen werden, sofern keine weiteren öffentlichen Belange beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

2 Beschreibung des Planungsgebiets

Das Satzungsgebiet umfasst den nördlichen Teil von Sankt Egidi und beinhaltet Siedlungsflächen mit Wohn- und landwirtschaftlicher Bebauung im Westen und ein einzelnes Wohnhaus mit Garage im Osten des Geltungsbereichs. Die dazwischenliegende Lücke wird teils als Grünland genutzt und ist locker mit Gehölzen bestanden (vgl. Abbildung 1).

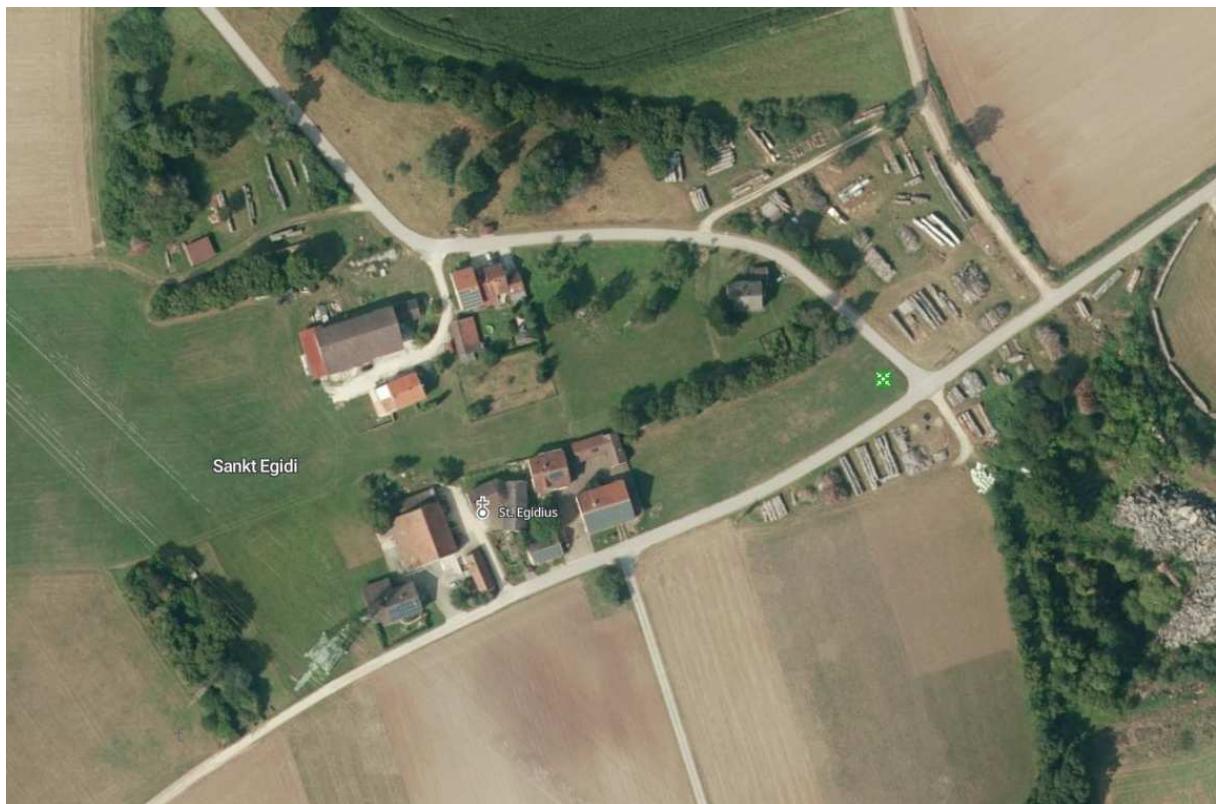


Abbildung 1: Luftbild von Sankt Egidi (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Sankt Egidi“ beinhaltet die Flurstücke mit der Fl.-Nr. 354 (Teilfl.), 354/1, 360 (Teilfl.) und 361 (Teilfl.), Gemarkung Reuth am Wald, Gemeinde Raitenbuch, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,769 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Gemeindestraße in Richtung Raitenbuch im Norden und Osten
- Grünland, Grün- und Gartenflächen, teils mit Gehölzen, im Süden und Westen.

3 Verfahren

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Sankt Egidi“ erfolgt auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt demnach ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung. Es haben jedoch informelle Vorabstimmungen zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen stattgefunden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit eine Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 4 zweiter Halbsatz ist dabei entsprechend zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 wird zur Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

4 Voraussetzungen

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurden im Zuge der Planung geprüft und sind erfüllt.

Zunächst einmal liegt das Planungsgebiet im Außenbereich, in einem Bereich der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. In Folge des Strukturwandels der Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Prägung des Weilers Sankt Egidi stark abgenommen. Haupterwerbsmäßige Tierhaltung ist in Sankt Egidi nicht mehr vorhanden. Es finden sich nur noch Nebenerwerbsnutzungen mit Felderwirtschaft und – im allgemeinen ländlichen Raum ortsübliche – kleinbäuerliche Nutzungen.

Mit insgesamt fünf vorhandenen Wohnhäusern ist zudem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Als weitere Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind in § 35 Abs. 6 Satz 4 genannt:

1. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Realisierung einer Bebauung auf der Fl.-Nr. 360 führt zu einem Lückenschluss und damit zu einer Abrundung der vorhandenen Splittersiedlung und in der Folge zu einer kompakteren Siedlungsfläche. Die Erschließung ist über die nördlich angrenzende Ortsstraße gesichert.
2. Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen. Auf Grundlage der Satzung können lediglich Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, zugelassen werden.

3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im weiteren Planungsumfeld nicht vorhanden.

5 Übergeordnete Planungen

Raumordnung und Landesplanung

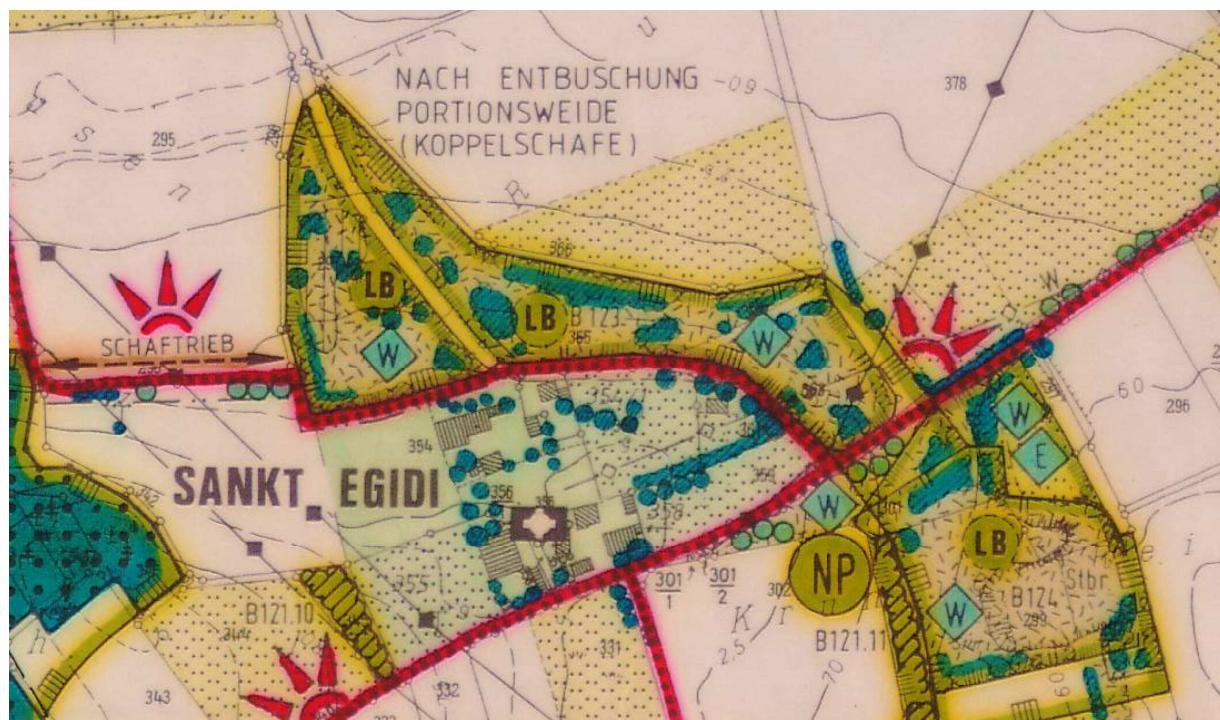
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP, Ziel 3.2). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP, Grundsatz 3.3). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP, Ziel 3.3).

Die vorliegende Außenbereichssatzung ermöglicht eine organische Lückenfüllung in einem Weiler, der keinen zusammenhängend bebauten Ortsteil darstellt. Sie kann damit im weitesten Sinne als Innenentwicklung verstanden werden. Eine Erweiterung der Splittersiedlung oder Zersiedelung der Landschaft werden vermieden.

Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den Zielen des LEP sowie des Regionalplanes der Region Westmittelfranken.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeinde Raitenbuch ist das Planungsgebiet als Grünland (Fläche für die Landwirtschaft) mit einigen Einzelbäumen dargestellt (siehe Abbildung 2).



Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltaal“. Nördlich und östlich des Satzungsgebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Ortsstraße befindet sich eine Teilfläche der Schutzzone im Naturpark „Altmühltaal“ (Landschaftsschutzgebiet).

Innerhalb des Satzungsgebiets selbst befinden sich keine Schutzgebiete zum Schutz von Natur und Landschaft oder in der Bayerischen Biotoptkartierung erfassten Flächen.

Weitere Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Kapitel 8 zu entnehmen.

Denkmalschutz

Südlich des Geltungsbereichs befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-5-77-163-31: Kirche St. Ägidius
Kath. Filialkirche St. Ägidius, halbrund geschlossener Saalbau, turmlos, mit kleinem Dachreiter, Anfang 18. Jh.; mit Ausstattung.
- D-5-77-163-32: Wegkapelle an der Straße nach Reuth a. Wald
Wegkapelle, massiver Flachsatteldachbau mit kleiner Stichbogenvorhalle, bez. 1686; mit Ausstattung.

Die Belange des Denkmalschutzes sind bei der möglichen Zulassung von Vorhaben im Planungsgebiet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu berücksichtigen. Beeinträchtigungen der genannten Baudenkmäler in ihrer optischen Wirkung und Bedeutung für das Ortsbild sind auszuschließen.

Im Bereich der Kirche St. Ägidius, rund 30 m vom Geltungsbereich der Außenbereichssatzung entfernt, ist zudem folgendes Bodendenkmal gelistet:

- D-5-6932-0238:
Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ägidius und ihrer Vorgängerbauten.

Innerhalb des Geltungsbereichs selbst sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden.

Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden jedoch auf die allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

6 Zulässigkeit von Vorhaben

Grundsätzlich wird durch die vorliegende Außenbereichssatzung kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Zur konkreten Prüfung eines Bauvorhabens und der öffentlichen Belange (Erschließung, Natur- und Artenschutz, etc.) ist ein Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit der Satzung wird ermöglicht lückenfüllende Vorhaben im Außenbereich innerhalb der Satzungsgrenzen zuzulassen. Den Vorhaben kann innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Neben Wohnbauvorhaben erstreckt sich die Satzung auch auf Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Dies soll eine dem Planungsraum entsprechende, gemischte dörfliche Nutzung ermöglichen.

Weitere Bestimmungen über die Zulässigkeit, insbesondere planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Festsetzungen und Bauvorschriften, werden in der vorliegenden Satzung nicht getroffen. Diesbezügliche Aspekte sind im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren zu prüfen und zu behandeln. Über die letztendliche Genehmigungsfähigkeit und die damit verbundenen Auflagen und Bedingungen entscheidet die untere Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Satzungsgebiet ist über die unmittelbar nördlich angrenzende Ortsstraße verkehrlich erschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind über die in der Ortstraße vorhandenen Leitungen grundsätzlich gewährleistet. Entsprechende Hausanschlüsse sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern zu beantragen.

Die Entwässerung ist im Rahmen des jeweiligen Einzelbauvorhabens zu planen. Aufgrund wasserrechtlicher Vorgaben sind Neubauvorhaben in der Regel im Trennsystem zu entwässern. Das auf den privaten Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser sollte deshalb – so weit möglich – über die belebte Bodenzone unmittelbar vor Ort in den Untergrund versickert werden. Für die Versickerung auf Privatgrund eignen sich neben der flächenhaften Versickerung z. B. Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Elemente.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird hingewiesen.

Mit dem Klimawandel steigt nach bisherigen Erkenntnissen die Häufigkeit und Intensität von Wetterextremen, insbesondere Starkregenereignissen. Die hierbei anfallenden Wassermengen können in der Regel nicht mehr vom Kanalsystem aufgenommen werden, so dass die Gefahr lokaler Überflutungen entsteht.

Das Planungsgebiet weist zwar nur ein leichtes Gefälle in Richtung Norden auf. Dennoch besteht immer ein Risiko für eine gewisse Überflutungsgefahr durch oberflächlich abfließendes Wasser im Starkregenfall (Sturzfluten). Dieses Risiko kann durch entsprechende konstruktive Gestaltung der Baukörper minimiert werden.

Zum Schutz vor Starkregen wird künftigen Bauherren deshalb grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Insbesondere sollten Haus- und Kellereingänge sowie Lichtschächte gegen eintretendes Oberflächenwasser geschützt werden (z. B. durch OK FFB ca. 25-30 cm über Geländeniveau, Umwaltung von Lichtschächten etc.).

8 Natur und Umwelt

Wie bereits erwähnt, begründet die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kein unmittelbares Baurecht. Für Bauvorhaben ist jeweils ein Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des § 35 Abs. 2 BauGB durchzuführen, in welchem auch die öffentlichen Belange von Natur und Umwelt einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung regelmäßig zu prüfen und zu berücksichtigen sind.

Schutzgebiete von Natur und Umwelt oder kartierte Biotope sind von der Planung nicht betroffen (vgl. Kapitel 5).

Im Planungsgebiet befinden sich ein landwirtschaftliches Anwesen und zwei separate Wohnhäuser sowie eine größere Lücke, die als Grünland mit lockeren Einzelgehölzen genutzt wird. Insbesondere bei der Inanspruchnahme und Überbauung dieser bislang unversiegelten Flächen können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft die Folge sein. Diese sind vorrangig zu vermeiden und – falls dies nicht möglich ist – erforderlichenfalls auszugleichen. Genauere Untersuchungen sind im Einzelfall auf der Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen. Eventuell erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Bauantrag entsprechend darzustellen. Eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen wird empfohlen.

Ferner sind auch die Erfordernisse des besonderen Artenschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Pflegemaßnahmen und Rückschnitte an Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen sind.

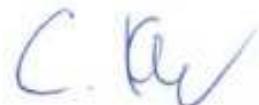
9 Aufstellungsvermerk

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet „Sankt Egidi“ der Gemeinde Raitenbuch wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 08.09.2025

geändert:



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Raitenbuch, den

Joachim Wegerer, Erster Bürgermeister