

# AUSSENBEREICHSSATZUNG KOLLING GEMEINDE WALLERFING BEGRÜNDUNG

## Rechtsgrundlage:

§ 35 Abs. 6 BauGB

## Vorhabensträger:

Gemeinde Wallerfing in der  
Verwaltungsgemeinschaft Wallerfing  
Niederpörling 23  
94562 Oberpörling



Tel. 09937 / 9505-0  
Fax 09937 / 9505-50

[www.vg-oberpoering.de](http://www.vg-oberpoering.de)  
[poststelle@vgem-oberpoering.bayern.de](mailto:poststelle@vgem-oberpoering.bayern.de)

Wallerfing, den 08.09.2022

---

Hans Eigner [Erster Bürgermeister]

## Bearbeitung:

## SEIDL & ORTNER

Vorstadt 25  
94486 Osterhofen

Andreas Ortner  
Landschaftsarchitekt ByAK  
Stadtplaner ByAK

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

Osterhofen, 08.09.2022

---

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

## 1. Voraussetzungen und Anlass

Die Gemeinde Wallerfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_ die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für einen Bereich des Ortsteils Kolling beschlossen. Der Ortsteil Kolling liegt gänzlich im Außenbereich.

Die Außenbereichssatzung soll eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung im Außenbereich ermöglichen. Bei dem Gebiet Kolling handelt es sich um einen bebauten Bereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von eigenem Gewicht vorhanden ist. Die vorhandene Bebauung 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.

Neben der vorhandenen Wohnbebauung existiert hier ein nicht störender Gewerbebetrieb (Flur-Nr. 854/9) und zudem beabsichtigt eine Anwohnerin ein „Cafe“ (Gastrobetrieb) auf der Flur-Nr. 1294 in der Gemarkung Wallerfing (Haus-Nr. 10) zu eröffnen.

Damit der Gewerbebetrieb am Standort weiter existieren kann, werden hier Erweiterungen und Umnutzungen erforderlich, die keinen Privilegierungstatbestand mehr darstellen und somit über den bislang genehmigten Umfang nicht mehr im Außenbereich zulässig sind.

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 erleichterte Zulassungsvoraussetzungen für den Wohnungsbau und für kleinere Handwerks-, Gewerbe- und Gastrobetriebe eröffnet und somit eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung und der ansässigen Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Dabei wird keine Erweiterung nach außen angestrebt. Vielmehr soll innerhalb des Geltungsbereichs die Bebauung freier Grundstücksteile ermöglicht werden. Vorhandene Baustrukturen können so besser genutzt werden. 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.

Eine Erweiterung des bebauten Bereiches wird nicht angestrebt und ist planungsrechtlich auch nicht möglich. Der Geltungsbereich umfasst daher ausschließlich bebaute Grundstücke bzw. deren bebauten Teile.

---

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

### 3. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallerfing stellt den Bereich der Außenbereichssatzung Kolling als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.



Abbildung 1: Ausschnitt FNP Bereich Kolling

### 4. Lage der Grundstücke

Der Ortsteil Kolling liegt rund 1,75 km südwestlich des Ortskerns von Wallerfing 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. 854/9 TF, 854/17, 854/3 TF, 1258/6 TF, 854/10 TF und 1294 TF (Teilfläche) in der Gemarkung Wallerfing.

### 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.