Begründung
zur 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung für das Gebiet “Nördlich der Staatsstraße 2082 zwischen Pliening und Landsham“

1. Anlass der Änderung

Lage des Satzungsumgriffs im Ort (© Digitales Ortophoto der Bay. Vermessungsverwaltung)

Die Gemeinde Pliening hat 2015 eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt, um die weitere bauliche Entwicklung in der im planungsrechtlichen Außenbereich liegenden, durch Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe geprägten Ansiedlung nördlich der Erdinger Straße zwischen Pliening und Landsham steuern zu können. Der durch die Satzung festgelegte bebaute Bereich umfasste den seinerzeitigen Baubestand und gab darüber hinaus Möglichkeiten der baulichen Ergänzung.

Von der Satzung ausgenommen war ein zentrales, auf drei Seiten von Bebauung eingefasstes Wiesengrundstück (Teilfläche aus der damaligen Fl.Nr. 2175, Gem. Pliening). Die im Südosten des Planungsgebiets ansässige Firma, die neben der Entsorgung von Altreifen einen Handel mit Baumaschinen und Containern und einen solchen mit Stroh und Heu betreibt, beabsichtigt den Neubau einer Lagerhalle für Stroh und Heu. Außerdem wird aus der Familie der Eigentümer heraus der Bau eines zusätzlichen Wohnhauses angestrebt. Für die Bauvorhaben soll der bisher freigehaltene Bereich herangezogen werden.

Die Gemeinde Pliening steht dem Vorhaben grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber und will dem Betrieb eine standortnahe Weiterentwicklung ermöglichen, wozu die Außenbereichssatzung für das Gebiet “Nördlich der Staatsstraße 2082 zwischen Pliening und Landsham“ zum ersten Mal geändert und erweitert werden soll.

Die Erweiterung der Außenbereichssatzung auf diesen Bereich ist aus Sicht der Gemeinde rechtlich zulässig. Nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, eine Außenbereichssatzung aufstellen. Ein "bebauter Bereich" im Sinn des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist nach der Rechtsprechung gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten; erforderlich hierfür ist, dass die Bebauung eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die sie als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert. Die vorhandene Bebauung muss also in einem der Verdichtung zugänglichen Zusammenhang stehen. Auch bestehende Freiflächen können Teil dieses Zusammenhangs sein (so BVerwG vom 13.7.2006 – 4 C 2/05; BayVGH vom 11.08.2020 – 1 N 17.1389). Entscheidend hierfür ist jeweils die Lage des Einzelfalles. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung eines bebauten Bereichs im Außenbereich verglichen mit einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil weniger dicht und der Eindruck der Geschlossenheit der Bebauung deshalb von vornherein weniger stark sein kann. Je nach den Umständen des Einzelfalles können deshalb zwischen den Gebäuden auch gewisse größere, einen Bebauungszusammenhang im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB möglicherweise bereits unterbrechende Freiflächen liegen (so BVerwG vom 13.7.2006 – 4 C 2/05; BayVGH vom 4.7.2011 – 1 ZB 09.1049).

Gemessen an diesen Maßstäben steht die von der Erweiterung der Außenbereichssatzung betroffene Fläche im baulichen Zusammenhang mit der nördlich, östlich, südlich und südwestlich bestehenden Bebauung. Diese Bebauung umschließt die Fläche von drei Seiten. Hinzu kommt, dass westlich der Fläche eine Mischung aus Bewuchs, Lager- und sonstigen Plätzen besteht, so dass die Fläche letztlich von allen Seiten umschlossen ist. Aus Sicht der Gemeinde ergibt die Gesamtheit der Flächen in diesem Bereich eine hinreichende Geschlossenheit im Sinn der Zusammengehörigkeit zu einem gemeinsamen Siedlungsansatz. Hieran ändert auch die Größe der von der Erweiterungssatzung betroffenen Fläche nichts. Denn in diesem Bereich hat der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, verloren bzw. ist angesichts des bestehenden die Fläche umschließenden Siedlungsansatzes sehr stark eingeschränkt. Insofern ist die Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung zulässig.

Um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte aufgrund der gewerblichen Nutzungen sowie die schalltechnischen Orientierungswerte aufgrund der Verkehrslärmemissionen der Erdinger Straße (St. 2082) an den maßgebenden bestehenden und künftigen Wohngebäuden eingehalten werden können, wurde die schalltechnische Situation für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung mit Erweiterung vom Ingenieurbüro Greiner, Germering untersucht (Bericht Nr. 221090 / 3 vom 26.06.2025). Aus der schalltechnischen Untersuchung sind keine Auflagen für die Vorhaben im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung abzuleiten.

2. Vorgenommene Änderung

Der Satzungsumgriff wird um Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nrn 2175, 2175/3, 2175/4, 2175/5 und 2176 (Weg), jew. Gem. Pliening erweitert.

Im Änderungs- und Erweiterungsbereich werden zwei zusätzliche überbaubare Flächen festgesetzt, um den Neubau der geplanten Lagerhalle und des Wohnhauses zu ermöglichen. Zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen der rechtswirksamen Satzung unverändert (zwei Vollgeschosse, Wandhöhe 6,50 m). So kann sichergestellt werden, dass sich die Neubauten in die gewachsene Umgebung einfügen.

Satzungsumgriff der rechtswirksamen Satzung (o.M.)

Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung (o.M.)

In Ihrer Ausdehnung und Höhenentwicklung entspricht die geplante Halle klassischen landwirtschaftlichen Nutzgebäuden. Der Erweiterungsbereich wird durch die bestehende Bebauung und Eingrünung allseitig eingebunden. Die Auswirkung auf das Landschaftsbild bleibt begrenzt.

Der von der Erdinger Straße nach Norden abgehende Weg wird innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereichs als öffentliche Verkehrsfläche mit einer gegenüber dem Bestand vergrößerten Breite von 6,00 m dargestellt. Über diesen Weg wird das festgesetzte neue Wohnhaus erschlossen.

Um sicherstellen zu können, dass die Nachbarn durch den zusätzlichen gewerblichen Verkehr nicht belastet werden, soll die neue Halle ausschließlich über das Firmengelände östlich des Änderungs- und Erweiterungsbereichs erschlossen werden. Für das Grundstück Fl.Nr. 2175/5 wird deshalb von dem westlichen Weg ein durchgängiges Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung der Satzung kann die örtliche Wirtschaft gestärkt und die künftige bauliche Entwicklung kontrolliert werden. Eine Zersiedelung über das erweiterte Satzungsgebiet hinaus kann verhindert werden.

Pliening, den 10. September 2026

.....
Anton Holzner, Erster Bürgermeister