

**Begründung
zur Außenbereichssatzung der Stadt
Königsbrunn für den Teilbereich
Schillerstraße**

**in der Fassung vom 01.10.2025
Inkrafttreten 30.10.2025**



Begründung zur Außenbereichssatzung der Stadt Königsbrunn für den Teilbereich Schillerstraße

1. Planungsablauf

In seiner Sitzung am 06.05.2025 beschloss der Stadtrat, für den vorliegenden Bereich die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Die bestehende Außenbereichssatzung „Schillerstraße“ vom 23.12.2010 wird durch die hier verfasste Satzung verdrängt.

2. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung liegt östlich der Landsberger Straße und nördlich der Lechstraße und umfasst entsprechend der Planzeichnung vom 30.09.2025 die Flurnummern 826/4, 826/5 (Teilfläche), 826/6, 826/7, 826/2, 693 und 692 (Teilfläche) der Gemarkung Königsbrunn. Das Plangebiet umfasst ca. 0,95 ha.

3. Zweck und Umgriff der Satzung

Mit der vorliegenden Satzung soll der im Außenbereich bereits vorhandene Siedlungsbereich Schillerstraße ergänzt und städtebaulich geordnet werden.

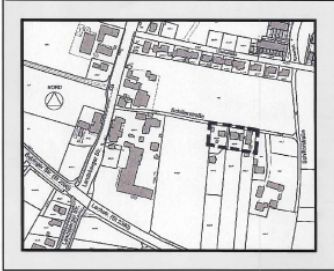
Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB liegen vor. Im Bereich der Schillerstraße (Geltungsbereich) befindet sich bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht, so dass die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist. Vielmehr soll ermöglicht werden, dass aufgelassene Hofstellen ergänzend zum Umfeld einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Somit kommt der vorliegenden Satzung die Aufgabe zu, die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude, sowie Wohnungserweiterungen zu begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung. Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumliche Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenarten des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen, keine städtebaulichen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

Der Geltungsbereich setzt sich bereits heute durch die vorwiegend vorhandene Wohnbebauung von einigem Gewicht deutlich von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu allen Seiten sowie der ehemaligen landwirtschaftlichen Bebauung im Südosten ab. Es sind im Umgriff bereits sechs Wohnhäuser vorhanden, die das Gesamtgefüge prägen.



Im Jahr 2010 wurde bereits in einem Teilbereich des jetzigen Geltungsbereichs eine Außenbereichssatzung „Schillerstraße“ vom 23.12.2010 erlassen. Durch die hier vorliegende Satzung, die die bestehende Außenbereichssatzung umfasst, wird die bestehende Satzung verdrängt. Die Verdrängung der bestehenden Außenbereichssatzung begründet sich durch einen größeren zu betrachtenden Gesamtumfang, der zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendig ist.

STADT KÖNIGSBRUNN
Außenbereichssatzung Schillerstraße




Übersichtslageplan

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

a) Aufstellungsbeschluss wurde am 4.5.2010 durch den Stadtrat gefasst.
b) Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 6.8.10 bis 7.9.10 durchgeführt.
c) Der Stadtrat hat die Außenbereichssatzung in seiner Sitzung am 30.11.2010 als Satzung beschlossen.
d) Das Inkrafttreten der Außenbereichssatzung wurde am 23.12.2010 öffentlich bekanntgemacht.

Stadt Königsbrunn, den 23.12.2010

Fröhlich
1. Bürgermeister 

aufgestellt am 4.5.2010

STADT KÖNIGSBRUNN
Außenbereichssatzung Schillerstraße



Übersichtslageplan

Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB

a) Aufstellungsbeschluss wurde am 4.5.2010 durch den Stadtrat gefasst.
b) Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 6.8.10 bis 7.9.10 durchgeführt.
c) Der Stadtrat hat die Außenbereichssatzung in seiner Sitzung am 30.11.2010 als Satzung beschlossen.
d) Das Inkrafttreten der Außenbereichssatzung wurde am 23.12.2010 öffentlich bekanntgemacht.


Stadt Königsbrunn, den 23.12.2010

Fröhlich
1. Bürgermeister 

aufgestellt am 4.5.2010

Zeichenerklärung :

1. Festsetzungen :

-  Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  Maßangabe in Meter

2. Hinweise :

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  Flurstücksnummer
-  vorhandene Wohngebäude
-  Gebäude zum Abbruch bestimmt



Im Westen des Gebiets befindet sich ein Geflügelhof. Aus den Bestandsakten kann entnommen werden, dass seit 1997 keine BlmSchG-Pflicht mehr für den Geflügelhof besteht, und dass maximal 10.000 Legehennen, überwiegend in Käfigen, gehalten wurden. Zwischenzeitlich wurde diese Haltungsform aus Tierschutzgründen verboten und es ist nur noch Bodenhaltung möglich. Das nächstgelegene Wohnhaus im Allgemeinen Wohngebiet befindet sich ca. 150 Meter entfernt und das nächstgelegene Wohnhaus im Außenbereich befindet sich in ca. 100 Meter Entfernung, weshalb davon auszugehen ist, dass aufgrund der angenommenen Tierzahl keine Beeinträchtigungen vorliegen. Dies wird auch aufgrund der aktuellen Situation bestätigt. Hierzu sei auch auf die Stellungnahme des Landratsamtes Augsburg aus dem Jahr 2010 verwiesen. Aus fachtechnischer Sicht bestanden keine Bedenken gegen den Erlass der Außenbereichssatzung i.S. von § 35 Abs. 6 BauGB für die vier im Plan dargestellten, teilweise bereits bebauten Grundstücke, da sich das zum Geflügelhof nächstgelegene Wohnhaus in mehr als 100 Meter Entfernung befindet.

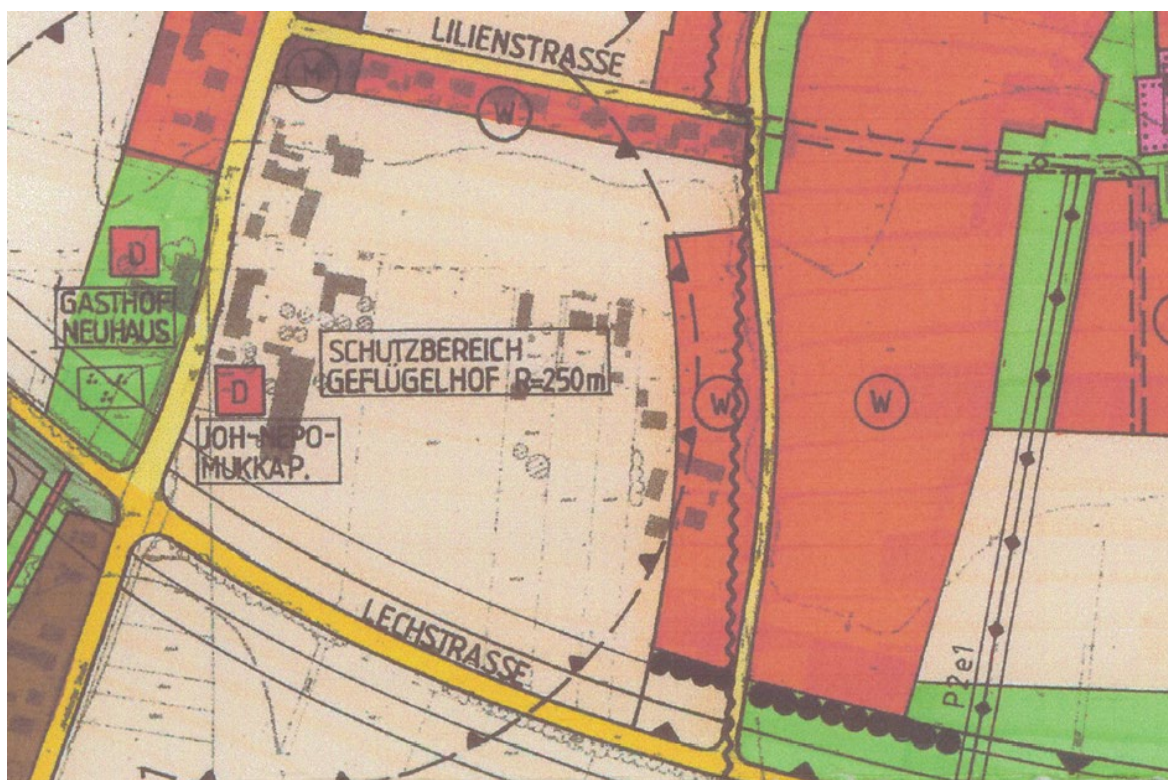
Bauleitplanerisch zu bewältigende Nutzungskonflikte durch die Ermöglichung von Wohnnutzung im Außenbereich ergeben sich nicht. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, bzw. wird daher erlassen. Der überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Bereich ist bereits bebaut und soll im Bereich aufgelassener Hofstellen überbaut werden. Mit der Umsetzung von Bauvorhaben in bereits bebauten Bereichen soll der weiteren Flächeninanspruchnahme für Siedlungen entgegengewirkt werden.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Satzung nicht entgegen, insbesondere bestehen keine Bedenken bezüglich der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung der Grundstücke. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) liegen ebenfalls nicht vor. Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 BlmschG sind nicht zu beachten.

4. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Königsbrunn vom 27.01.2000 stellt den verfahrensgegenständlichen Bereich größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Satzung wird insbesondere erlassen, um sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die Darstellungen des FNP nicht entgegenhalten zu können. Die sechs bereits bestehenden Wohnhäuser befinden sich im Bereich der Darstellung als landwirtschaftliche Flächen. Die aufgelassene Hofstelle, die nun einer Umnutzung zu Wohnen unterzogen werden soll, wird im rechtskräftigen FNP bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans vom 27.01.2000

5. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Die näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit dienen im Wesentlichen dazu, den Umfang der baulichen Entwicklung zu begrenzen. Im Unterschied zum Bebauungsplan stellen sie keinen umfassenden Regelungskatalog dar. Die näheren Bestimmungen werden wie folgt begründet:

Zu 1. Gebäude für Wohnnutzung

Entsprechend der Einfügung in die bestehenden Strukturen sind nur Gebäude für Wohnnutzung zulässig. Kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da dies den Zielen des Außenbereichsschutzes im Sinne von Emissionen und Verkehrsaufkommen widerspricht.

Zu 2. Hauptgebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Mit der Vorgabe der Zulässigkeit der Errichtung von Hauptgebäuden innerhalb von festgesetzten Baugrenzen wird die Versiegelung im Plangebiet gemäß dem planerischen Konzept reglementiert und bestandsorientiert festgesetzt.

Zu 3. Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf maximal 7 m, die Firsthöhe maximal 10 m betragen.



Die Höhenentwicklung wird einerseits durch die Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhe und andererseits durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung erfolgt einheitlich für zukünftige Gebäude angelehnt an die Gebäudeausbildung im Bestand. Hinzukommende Gebäude sollen diesem umgriffstypischen Maßstab entsprechen. Die Höhenbegrenzung richtet sich nach aktueller typischer Bauweise. Ist die Höhe der Bestandsgebäude mit der zukünftigen Regelung unterschritten, wird darauf mit Angleichung des Bauraums reagiert.

Zu 4. Es sind Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Gebäudeausbildung im Bestand und soll die bauliche Dichte regeln. Im Bereich der Schillerstraße sind gegenwärtig Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen vorhanden. Hinzukommende Gebäude sollen diesem umgriffstypischen Maßstab entsprechen. Dadurch soll das vorhandene Ortsbild geschützt werden. Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig, da die bereits vorhandene Bebauung im Bereich der Schillerstraße von Einzelhäusern geprägt ist und die aufgelockerte Struktur gesichert werden soll.

Zu 5. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf zwei beschränkt.

Im Bereich der Schillerstraße sind gegenwärtig nur maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude vorhanden. Hinzukommende Gebäude sollen diesem umgriffstypischen Maßstab entsprechen. Dies verhindert eine intensivierete Siedlungsentwicklung.

6. Hinweise zum Denkmalschutz

Der Stadt Königsbrunn 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.

7. Hinweise: Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten, zu minimieren 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.



8. Hinweise: Immissionsschutz, landwirtschaftliche Emissionen

Es können auch von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) ausgehen. Diese sind von den Grundstückseigentümern und sonstigen Nutzern der Baugrundstücke entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung auch vor 06.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr z.B. während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten zu rechnen ist.

9. Hinweise: Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes, insbesondere die notwendige Löschwasserbereitstellung und die notwendige Anlage von Zufahrten, Rettungswegen und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Einzelfall zu prüfen.

10. Hinweise: Erschließung, Ver- und Entsorgung

Gemäß § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn die ausreichende Erschließung gesichert ist. Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizität- und Kommunikationsversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind durch das örtliche Leistungsnetz sichergestellt. Die Erschließung der Eigentümerwege bzw. der Anschluss über die Eigentümerwege wird seitens der Stadtwerke nur im Rahmen der geltenden Satzungen für die öffentliche Wasserversorgungs- bzw. der öffentlichen Entwässerungseinrichtung gewährleistet.

Die Erschließung des Bereichs erfolgt über die bestehende Ortsstraße (Schillerstraße).

Für die Neubebauung notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Bauwerber auf eigene Kosten herzustellen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen seitens der Bauherren durch geeignete Sachverständige zu prüfen. Es wird auf einen möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen.

11. Hinweise: Bodenschutz, Altlasten

Nach Stellungnahme des WWA Donauwörth vom 06.07.2010 sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bekannt. Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz1 Bayer. Bodenschutzgesetz und sind dem Landratsamt Augsburg unverzüglich anzuzeigen.



12. Hinweise: Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Satzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Königsbrunn, den 01.10.2025
Stadt Königsbrunn

Franz Feigl
Erster Bürgermeister