



GEMEINDE ARESING

BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

**„Nördlicher Ortseingang Aresing -
Gebiet westlich der Weilach, beidseits
der St 2050 und der Altenfurter Straße“**

BEGRÜNDUNG

Architekten/Stadtplaner

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 11.02.2019

Bebauungsplan „Nördlicher Ortseingang Aresing - Gebiet westlich der Weilach, beidseits der St 2050 und der Altenfurter Straße“

Begründung

1) Anlass, Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

1.1) Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Im Jahr 2015 wurde bei seitens eines großen Spargelanbaubetriebes für das im Umgriff des Bebauungsplanes gelegene Grundstück Fl.Nr. 929, Gemarkung Aresing, ein Bauantrag zur Errichtung einer Maschinenhalle mit einer Grundfläche von ca. 1.050 m², einer ca. 1.600 m² großen Mehrzweckhalle zur Waschung, Sortierung, Verpackung und Kühlung des Spargels incl. Verkaufsflächen und einer Halle zum Unterstellen von Wohncontainern für bis zu 132 Saisonarbeitskräfte mit einer Grundfläche von ca. 550 m² eingereicht. Die durch die Planung einschließlich Hof- und Rangierflächen in Anspruch genommene Grundfläche dieses Vorhabens sollte knapp 9.000 m² betragen. Die An- und Abfahrt dieses Vorhabens sollte über eine rund 200 m lange und neu anzulegende Privatstraße auf dem Vorhabengrundstück erfolgen. Zudem wurde angekündigt, dass weitere bauliche Anlagen folgen sollen (etwa Betriebsleiterhaus). Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauantrag wurde von der Gemeinde Aresing verweigert, weil das beantragte Vorhaben aus mehreren Gründen als nicht genehmigungsfähig nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB angesehen wurde.

Mit Bescheid vom 30.07.2015 ersetzte das Landratsamt Schrobenhausen das fehlende gemeindliche Einvernehmen und erteilte die Baugenehmigung. Aufgrund der von der Gemeinde Aresing gegen diese Baugenehmigung erhobenen Klage wurde durch Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 09.12.2015 (Az. M 9 K 15.3358) die Baugenehmigung aufgehoben. Im Urteil wurde die Berufung zugelassen. Derzeit ist gegen dieses Urteil das Berufungsverfahren am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (Az. 1 BV 16.232) anhängig.

1.2) Städtebauliche Situation und Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung

Das Gebiet der Gemeinde Aresing grenzt im Norden an die zur Stadt Schrobenhausen gehörenden Flächen an. Der Planbereich der Gemeinde Aresing, der im Osten von der Weilach, im Süden vom bebauten Ortsrand und im Westen vom Wäldchen im Bereich des Anwesens „Am Berg 2“ geprägt wird, ist nahezu unbebaut und wird durch offene landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen und darin eingestreut liegende kleinere Waldflächen geprägt. Durch diesen nordwestlichen Bereich der Gemeinde Aresing führt die mit Alleebäumen gesäumte Staatsstraße 2050, welche die Hauptverbindung nach Schrobenhausen darstellt. Westlich entlang der Staatsstraße verläuft ein Fuß- und Radweg nach Schrobenhausen, der zum überregionalen Radwegenetz gehört. Beidseits der Staatsstraße führen mehrere land- und forstwirtschaftlichen Wege in die unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Im Gegensatz zu anderen Ortseingangsbereichen der Gemeinde Aresing, wie etwa im Bereich des südlichen Ortseingangs, findet sich im vorgenannten Bereich ein klar ablesbarer Siedlungsrand und ein klarer Übergang zwischen den bebauten und den unbebauten landwirtschaftlichen Flächen. Den im Umgriff des Bebauungsplanes gelegenen Flächen und dem restlichen Bereich nordöstlich bzw. nordwestlich des nördlichen Ortseingangs von Aresing kommt wegen seines noch nicht zersiedelten Charakters in mehrfacher Hinsicht eine wichtige städtebauliche Bedeutung und Funktion zu. Den offenen und weitgehend ebenen Acker- und Grünlandflächen und den eingestreuten Waldflächen kommt eine wichtige Funktion für die Land- und Forstwirtschaft zu. Auch für die Naherholung der Bevölkerung von Aresing und Schrobenhausen spielen diese Flächen eine wichtige Rolle, weil sie über den entlang der Staatsstraße verlaufenden Radweg, der Bestandteil des überregionalen Radwegenetzes ist, schnell

fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden können und mit den vorhandenen Bewirtschaftungswegen auch darüber hinaus ein dichtes Fuß- und Radwegenetz existiert. Die gute und auch ohne motorbetriebene Fahrzeuge gegebene Erreichbarkeit und die im Plangebiet anzutreffende offene und unbebaute Landschaft mit den eingestreuten Wäldchen bieten gute und abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten. Schließlich sind die Flächen im Planumgriff auch landschaftlich reizvoll und bilden eine wichtige und erhaltenswerte Zäsur zwischen den bebauten Bereichen der Gemeinde Aresing und dem Gebiet der Stadt Schrobenhausen.

Dieser städtebaulich wünschenswerte Istzustand soll durch den Bebauungsplan und seine Festsetzungen erhalten, gefördert und verbessert werden. Hierfür sollen im Bebauungsplan Bereiche dargestellt werden, für welche nur einige wenige Festsetzungen getroffen werden und in denen sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben daher nach § 30 Abs. 3 BauGB richtet. In den restlichen Bereichen mit höherer Festsetzungsdichte soll sich die planungsrechtliche Zulässigkeit fortan nach § 30 Abs. 1 BauGB beurteilen (qualifizierter Bebauungsplan). U.a. sollen mit der Bauleitplanung folgende städtebaulichen Ziele erreicht und gefördert werden:

- Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB) durch Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung u.a. durch verbesserten Schutz des Außenbereichs vor Veränderungen und Entzug von Produktionsflächen durch das Entstehen baulicher Anlagen;
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) durch Sicherung der freien Landschaft, um u.a. auch ein „Zusammenwachsen“ bzw. das Entstehen eines solchen Eindrucks durch das Entstehen größerer baulicher Anlagen in diesem Bereich entgegenzuwirken;
- Wahrung der Bedürfnisse der Bevölkerung nach Flächen zur Naherholung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 3 BauGB) durch verbesserten Schutz vor Zersiedelung und damit einhergehendem Zu- und Abgangsverkehr;
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) durch verbessertem Schutz vor Zersiedelung und damit einhergehenden nachteiligen Folgen für den Lebensraum von Pflanzen und Tieren;
- Steuerung der baulichen Entwicklung einschließlich grünordnerischer Festsetzungen für einzelne am Ortsrand gelegener bebauter und unbebauter Flächen, die bereits derzeit nach § 34 BauGB über Baurecht verfügen, zur Schaffung eines harmonischeren Übergangs von bebauten Flächen zu landwirtschaftlichen Flächen.

Um diese Ziele zu fördern und zu erreichen, sollen die innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes gelegenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die bislang nahezu unbebaut sind, in Form eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 3 BauGB überplant werden. Durch die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft und Wald und durch weitere Festsetzungen soll erreicht werden, dass diese Flächen künftig von Bebauung freigehalten werden bzw. eine Bebauung nur in gewissen Grenzen erfolgt. Die weiterhin gegebene Möglichkeit der Zulassung von baulichen Anlagen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist notwendig, um die im Rahmen der Abwägung zwingend zu berücksichtigenden und berechtigten Interessen der Grundeigentümer land- und forstwirtschaftlicher Flächen und Betriebe zu wahren. Zudem widerspricht der Umfang, in dem die Entstehung baulicher Anlagen künftig möglich ist, nicht den Zielen des Bebauungsplanes in einer Art und Weise, welche die Erreichung der verfolgten Ziele als unmöglich erscheinen lässt. Denn die für die land- und forstwirtschaftlichen Flächen getroffenen Festsetzungen beschränken die sich ansonsten aus § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergebenden Möglichkeiten für eine Bebauung.

Ohne die Bauleitplanung können die verfolgten städtebaulichen Ziele nicht zuverlässig erreicht werden. Zwar liegen große Teile des Plangebietes bislang im Außenbereich nach § 35 BauGB und sind daher nach dem Willen des Gesetzgebers grundsätzlich ohnehin von Bebauung freizuhalten. Allerdings ist der ursprünglich starke gesetzliche Schutz des Außenbereichs

mittlerweile brüchig geworden. Nicht zuletzt durch die Ausweitung bzw. Änderung der Privilegierungstatbestände in § 35 Abs. 1 BauGB (u.a. Einfügung von Nrn. 2, 5 und 6) und die Änderung des in § 201 BauGB enthaltenen Begriffs der Landwirtschaft, der sich auf den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erweiternd auswirkt und die sich in der Praxis darstellende tatsächliche Inanspruchnahme der Privilegierungstatbestände hat dazu geführt, dass im Außenbereich oftmals bauliche Anlagen mit erheblichen Ausmaßen und damit einhergehenden Auswirkungen wie etwa einem erheblichen Zu- und Abgangsverkehr entstehen. Beispiel hierfür ist die vom Landratsamt Schrobenuhausen erteilte Baugenehmigung für das oben in Ziff. 1.1. näher dargestellte Bauvorhaben, welches nach Ansicht des zuständigen Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten ohne weiteres als privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB angesehen wurde. Solche oder ähnliche Vorhaben, die hinsichtlich ihrer erheblichen Ausmaße und der von ihnen ausgehenden Auswirkungen auf die Umgebung (etwa Zu- und Abgangsverkehr, Landschaftsbild) einem Gewerbebetrieb oder Industriebetrieb ähneln, würden den oben geschilderten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Aresing für das Plangebiet und die es umgebenden Flächen entgegenlaufen. Um diese Ziele dennoch zu erreichen, ist die Bauleitplanung notwendig und erforderlich.

2) Beschreibung des Planungsgebietes

2.1) Grenzen des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet westlich des Flusslaufs der Weilach beidseits der Staatsstraße 2050 und der Altenfurter Straße.

Die Süd- bzw. Südostgrenze wird östlich der St 2050 durch den Siedlungsrand des Baugebiets Aresing Nord bzw. durch die Grenzen der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Aresing Nord, 3. Änderung“, des Bebauungsplans „Altenfurter Straße“ und die Ergänzungssatzung „Am Fuchsberg“ gebildet. Auf der Westseite der St 2050 bildet der Feldweg mit der Fl.Nr. 910 die Südgrenze des Geltungsbereiches. Eine Ausdehnung des Umgriffs des Bebauungsplanes weiter südlich erschien nicht erforderlich und sinnvoll, weil die Flächen dort bereits wegen Bebauungen auf den Fl.Nrn. 887, 889, 890/1 und 899 teilweise zersiedelt sind und sich der östliche Ortsrand durch ein unregelmäßiges Vor- und Zurückspringen mehrerer dort vorhandener landwirtschaftlicher Hofstellen und der dazugehörigen Haupt- und Nebengebäude auszeichnet, weswegen die städtebauliche Ausgangssituation hier eine andere ist.

Die Nord- und Westgrenze des Bebauungsplans ist westlich der St 2050 mit der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Aresing identisch. Die Nordgrenze östlich der St 2050 wird durch die Nordgrenze der landwirtschaftlichen Flurstücke mit den Nummern 327, 331 und 343 markiert.

2.2) Bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist weitgehend unbebaut und umfasst nur einige wenige Wohngebäude, die nach § 34 BauGB entstanden sind und bislang nicht durch Bebauungspläne gesteuert wurden. Dies sind die Wohngebäude am Westende der Siglechnerstraße, der Seitzstraße und der Pfarrer-Meier-Straße sowie die Gebäude nördlich der Straße „Am Fuchsberg“.

Mit der durch die Ergänzungssatzung „Am Fuchsberg“ zulässig gewordenen und in der Folge realisierten Wohnbebauung im Bereich der Straße „Am Fuchsberg“, ist weiter südlich auf Fl.Nr. 354/2 eine von der Altenfurter Straße aus erschlossene Baulücke entstanden, deren Bebauung mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesteuert werden soll.

Weitere bauliche Anlagen sind ein kleines Wohnhaus am südlichen Rand des Wäldchens westlich der St 2050 auf Fl.Nr. 913 sowie kleinere landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen am Nordwestrand des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 926.

2.3) *Topographische und naturräumliche Situation*

Das Planungsgebiet steigt vom Flusslauf der Weilach (ca. 418 m ü. NN) nach Westen an und erreicht an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs ca. 458 m ü. NN. Während sich von der Altenfurter Straße auf Höhe der Fl.Nr. 354/2 eine kleine Senke nach Westen ausdehnt, schiebt sich nördlich der Straße Am Fuchsberg ein kleiner bewaldeter Höhenrücken nach Osten.

Eine markante landschaftliche Prägung erhält das Planungsgebiet durch inselartige Waldflächen, welche (wie oben erwähnt) zum einen nordöstlich der Straße Am Fuchsberg liegen und zum anderen in der Südwestecke des Geltungsbereiches vorzufinden sind.

Weitere wichtige Landschaftselemente sind die alleeartige Baumreihe östlich der St 2050 sowie einige Einzelbäume östlich der St 2050.

Eine weitere erhaltenswürdige Gehölzgruppe befindet sich auf Fl.Nr. 288/1 sowie auf einer Teilfläche der daran angrenzenden Fl.Nr. 311/1 nördlich der bestehenden Bebauung an der Pfarrer-Meier-Straße. Gemäß Umweltbericht handelt es sich um eine Fläche, die aufgrund § 39 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützt ist.

Die unbebauten und waldfreien Flächen werden alle landwirtschaftlich genutzt und weisen laut dem geologischen Atlas Bayern überwiegend sandige Böden auf, die im Bereich der Talsenke auch lehmige und kiesige Anteile aufweisen können.



Höhenlinien aus der digitalen Flurkarte des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Höhenlinienaktualität 2013)

2.4 *Bodendenkmäler*

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich, nur durch die Weilach getrennt, folgendes Bodendenkmal: D-1-7433-0023, welches als Mittelalterlicher Burgstall kartiert ist. Im Plangebiet muss mit einiger Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein weiter bislang unbekannter Bodendenkmäler, insbesondere des Mittelalters gerechnet werden.

3) Planungsrechtliche Grundlagen

Der Geltungsbereich wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, innerhalb derer die beiden vorgenannten Flächen für den Wald liegen. Der östliche Rand der Waldfläche westlich der St 2050 sowie der Nordrand und Teile des Süd- und Ostrand des Waldes nordwestlich der Straße Am Fuchsberg sind als intakte Waldränder gekennzeichnet, die es zu erhalten gilt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind mit der Kennzeichnung „Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt“ überlagert.

Westlich der Weilach sind die landwirtschaftlichen Flächen mit einer Kennzeichnung für zu erhaltende Retentionsbereiche bis zur Altenfurter Straße überlagert. Diese Bereiche sollen laut Flächennutzungsplan von Bebauung und Versiegelung freigehalten werden und langfristig von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu extensiv genutzten Grünland umgewandelt werden. Im Bebauungsplan wurden die Retentions- und Überschwemmungsflächen entsprechend der Festsetzung des Überschwemmungsgebiets durch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt nachrichtlich dargestellt.

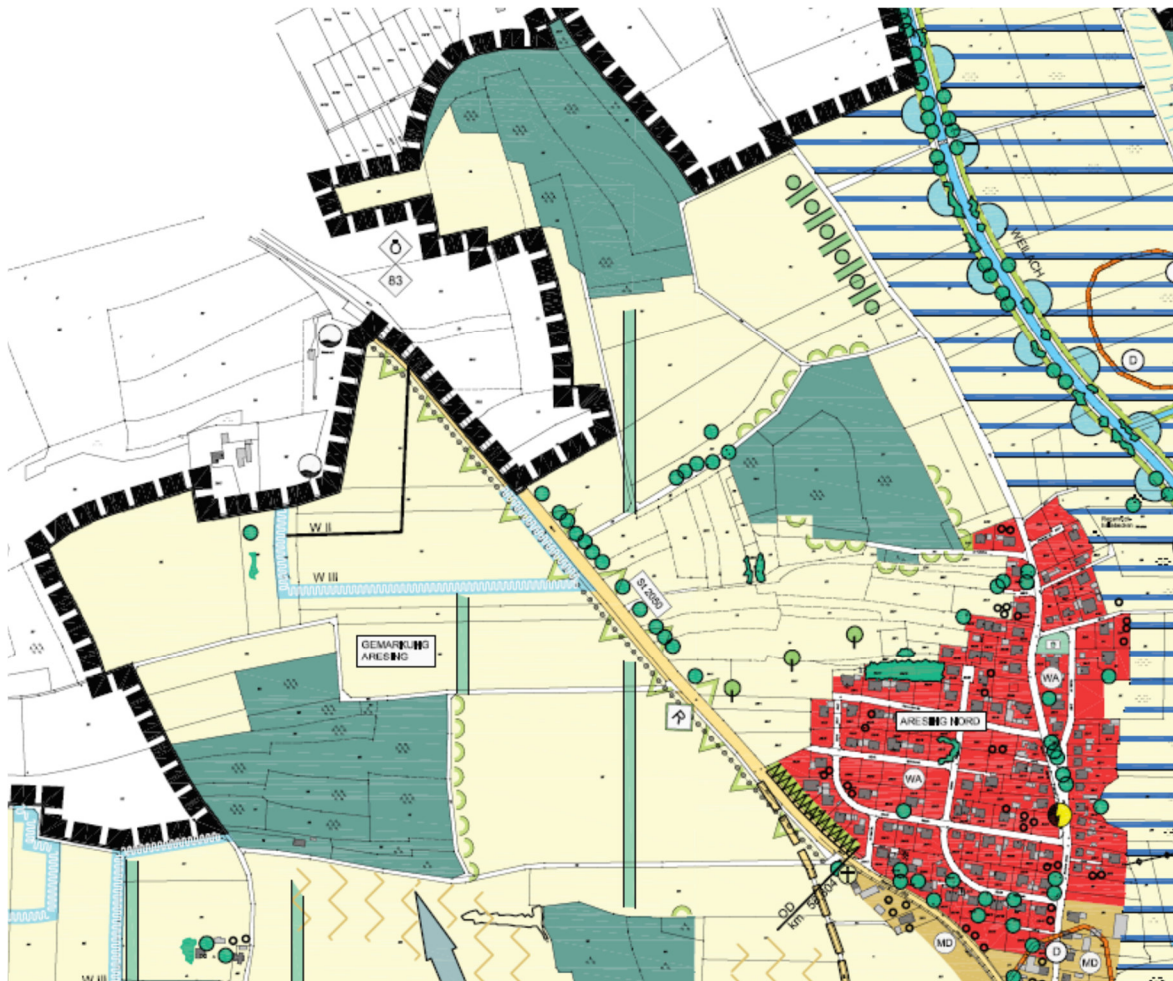
Im Bereich der nördlichen Instruktions- und Gemarkungsgrenze ist östlich der St 2050 ein Wasserschutzgebiet mit der Zone II und III dargestellt, welches nach Norden bis auf Schrobenshausener Gemarkung reicht.

Im südöstlichen und östlichen Planbereich sind die vereinzelt überbauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, der die Kennzeichnung „Ortsrandgestaltung, Eingrünung an vorhandener Bebauung“ am nördlichen Ortseingang vorangestellt wurde.

Im Bereich der Straße Am Fuchsberg ist der Flächennutzungsplan bezüglich der bereits entstandenen Bebauung noch nicht aktualisiert und stellt trotz der aufgrund der Ergänzungssatzung „Am Fuchsberg“ entstandenen zwei Wohnanwesen eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Auch im Bereich der Fl.Nr. 354/2, auf der sich eine nach § 34 BauGB zu beurteilende Baulücke befindet, deren Bebauung durch den Bebauungsplan gesteuert werden soll, ist im Flächennutzungsplan noch eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Angesichts der geringen Größe der Fl.Nr. 354/2 von rund 2.400 m² und des Verhältnisses der Größe des auf dieser Fläche durch die Bauleitplanung festgesetzten Baurechts zum bebauten Gemeindegebiet und zum Plangebiet, handelt es sich insoweit lediglich um eine Randfläche im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Urt. v. 26.02.1999, 4 CN 6/98), deren Überplanung mit den getroffenen Festsetzungen ohne vorherige oder parallele Änderung des Flächennutzungsplanes keinen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB nach sich zieht. Unabhängig hiervon soll bei nächster Gelegenheit der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Entlang der St 2050, welche das Planungsgebiet diagonal durchscheidet, stellt der Flächennutzungsplan Kennzeichnungen zur Eingrünung von Straßen sowie von Pufferstreifen entlang der Straße im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen dar. Der parallel zur St 2050 auf der Westseite verlaufende Geh- und Radweg ist Bestandteil des überregionalen Radwegenetzes.

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt im Anschnitt die Darstellung einer von Gemeinde gewünschten Verlegung der St 2050 als Ortsumgehung.



4) Erläuterung der Festsetzungen

Die Festsetzungen werden mittels Planzeichen unter der Ziffer A und durch Satzungstexte unter der Ziffer B vorgenommen.

Die Satzungstexte werden dabei in planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für Landwirtschaft und Wald untergliedert. Diese Untergliederung ist notwendig, da für privilegierte Vorhaben im Außenbereich andere planerische Voraussetzungen notwendig sind, als für Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche.

4.1) Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Die Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet betreffen bereits vorhandene, nach § 34 BauGB entstandene Bauvorhaben sowie diese ergänzende Vorhaben in vorhanden Baulücken. Sie orientieren sich bezüglich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den sonstigen Festsetzungen an den in der näheren Umgebung vorherrschenden Vorhaben und den Festsetzungen in angrenzenden Bebauungsplänen.

Ein Aspekt ist dabei auch die Schaffung einer ausreichend großen Ortsrandeingrünung, die bei den bereits bestehenden Bauvorhaben außerhalb der Baugrundstücke entlang der Siedlungsgrenze entstehen soll. Dafür beabsichtigt die Gemeinde Aresing die entsprechenden

landwirtschaftlichen Grundstücksstreifen von den Eigentümern zu erwerben, um die Eingrünung des Ortsrandes realisieren zu können.

4.2) *Festsetzungen für die als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald festgesetzten Bereiche*

4.2.1.)

Wie eingangs in Ziff. 1.2. beschrieben, zeichnet sich der Planbereich durch Besonderheiten aus, die dazu führen, dass er wichtige städtebauliche Funktionen erfüllt. Diese Funktionen sollen durch die Bauleitplanung gesichert und gefördert werden.

Ohne die Bauleitplanung steht zu befürchten, dass die Flächen im Plangebiet mittel- bis langfristig ihre heute übernommenen Funktionen ganz oder teilweise verlieren. Grund hierfür ist, dass es - neben dem allgemein zu beobachtenden Trend, immer größer werdende landwirtschaftliche Betriebe in der freien Landschaft anzusiedeln - seit Jahren konkrete Bestrebungen gibt, im Plangebiet einen sehr großen Spargelanbaubetrieb mit einer Vielzahl an zum Teil sehr großen baulichen Anlagen, einem Hofladen und einer Vielzahl an ganzjährig und saisonal tätigen Mitarbeitern, die überwiegend vor Ort im Betrieb untergebracht werden sollen, anzusiedeln. Das Entstehen solcher Betriebe, die annähernd über überbaute Grundflächen von einem Hektar und zusätzlichen Zufahrts- und Parkflächen erstrecken, würde nicht nur den Charakter und das Landschaftsbild des Plangebiets erheblich beeinträchtigen, sondern auch seine städtebaulichen Funktionen deutlich schmälern. Allein der mit solchen Betrieben einhergehende Zu- und Abfahrtsverkehr für Mitarbeiter und Kunden, die Anlieferung der geernteten Waren, die Ablieferung der verkaufsfertig vorbereiteten Waren und der für die Ver- und Entsorgung eines solchen Betriebs notwendige Verkehr von Fahrzeugen nimmt Dimensionen an, das dem Plangebiet als Naherholungsfläche für die Bevölkerung, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und als Anbaufläche der Landwirtschaft stark abträglich sind. Dabei ist der Erhalt größerer unbebauter oder wenig bebauter zusammenhängender Flächen angesichts des allort zu beobachtenden Flächenfraßes und der damit einhergehenden Zerstörung offener Landschaftsräume wichtiger denn je. Der Stellenwert dieses Anliegens zeigt auch der im Zuge der Innenbereichsnovelle 2011 des Baugesetzbuchs zur Reduzierung des Flächenverbrauchs postulierte Vorrang der Innenentwicklung und die mehr und mehr ins Bewusstsein der Kommunen und auch der Rechtsprechung rückende sog. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB.

Ohne die Bauleitplanung besteht die Gefahr, dass sich das Plangebiet über kurz oder lang stark nachteilig verändern könnte. Zwar liegen große Teile des Plangebietes bislang im Außenbereich und sind daher im Grundsatz wegen der Regelung des § 35 BauGB von Bebauung freizuhalten. Allerdings ist der gesetzliche Schutz der Außenbereichsflächen vor Bebauung nur unvollkommen. Zudem wurden vom Gesetzgeber über die letzten Jahre kontinuierlich die Anwendungsbereiche der bestehenden Vorschriften zur ausnahmsweisen Inanspruchnahme des Außenbereichs ausgeweitet und immer neue Ausnahmevorschriften erlassen. Beispielhaft zu nennen sind die Ausweitung bzw. Änderung der Privilegierungstatbestände in § 35 Abs. 1 BauGB (u.a. Einfügung von Nrn. 2, 5, 6 und 9), die Änderung des in § 201 BauGB enthaltenen Begriffs der Landwirtschaft, der sich auf den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erweiternd auswirkt, die Neueinführung der Vorschrift des § 246 Abs. 9 BauGB (temporäre Zulassung von Flüchtlingsunterkünften im Außenbereich als teilprivilegierte Vorhaben), Erweiterung des Teilprivilegierungstatbestandes des § 35 Abs. 4 S.1 Nr. 1 BauGB durch die Einführung des § 35 Abs. 4 S. 2 BauGB und die Einführung des § 13b BauGB. Hinzu kommt, dass sich in der Praxis bei Auslegung und Anwendung der Vorschriften über das Bauen im Außenbereich große Unterschiede ergeben. Insbesondere die Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, denen bei der Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „dient“ oder nicht, eine entscheidende und auch von den Baubehörden und Gerichten nur in seltenen Ausnahmefällen kritisch

hinterfragte Rolle zukommt, beurteilen Vorhaben nicht selten losgelöst von den Motiven des Gesetzgebers. Insgesamt besteht daher die Gefahr, dass es im Plangebiet bei Verzicht auf die Bauleitplanung zum Entstehen von baulicher Anlagen und Betrieben kommt, welche die oben beschriebenen Nachteile mit sich bringen.

Um eine solche Entwicklung zu verhindern bzw. abzuschwächen und die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen, hat sich die Gemeinde Aresing nach eingehender interner und externer Beratung und unter Abwägung aller dafür und dagegen sprechenden öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander entschieden, mit der verfolgten Bauleitplanung auch für heute im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegene Flächen Festsetzungen zu treffen, welche auf den hiervon betroffenen Flächen das Entstehen von Bebauung ausschließen bzw. nur noch in einem bestimmten Umfang zulassen.

4.2.2.)

Die Gemeinde Aresing ist sich darüber im Klaren, dass sie mit den insoweit getroffenen Festsetzungen den hiervon betroffenen Grundeigentümern bauliche Nutzungsmöglichkeiten und Investitionsinteressen und -möglichkeiten entzieht bzw. diese erschwert und es sich daher um besonders einschneidende Bestimmungen zu Inhalten und Schranken des Grundeigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG handelt.

Zwar liegen die überplanten Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und kommt ihnen somit mangels konkreter Standortzuweisung auch für privilegierte Vorhaben keine Baulandqualität zu (vgl. Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, Stand November 2015, § 35, Rn. 13 unter Hinweis auf BVerwG Urt. v. 11.04.2013, 4 CN 2/12). Das ändert aber nichts daran, dass sich die in § 35 Abs. 1 BauGB genannten privilegierten Vorhaben durch ein gesteigertes Durchsetzungsvermögen gegenüber öffentlichen Belangen auszeichnen (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.08.2005, 4 C 13/04) und daher die den Außenbereich zugewiesenen privilegierte Vorhaben nur in Ausnahmefällen im Außenbereich unzulässig sind. Dennoch werden die getroffenen Festsetzungen für städtebaulich erforderlich erachtet, weil sich andernfalls die städtebauliche Bedeutung des Plangebiets bzw. die hierfür verfolgten städtebaulichen Ziele, welche die Gemeinde höher als die mit der Planung für die Eigentümer der betroffenen Flächen einhergehenden Einschränkungen bewertet, gefährdet bzw. nicht erreicht werden können.

Hinzu kommt, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch nicht jegliche Bebauung im Plangebiet ausnahmslos für unzulässig erklären. Denn die am häufigsten im Außenbereich anzutreffenden Vorhaben land- und forstwirtschaftlicher Betriebe (vgl. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind nach wie vor in gewissem Umfang (vgl. dazu noch weiter unten unter Ziff. 4.2.3.) zulässig. Dies ist gerade auch deshalb erfolgt, weil sich die Gemeinde der Tragweite eines Ausschlusses sämtlicher baulicher Anlagen für die betroffenen Eigentümer und deren landwirtschaftlichen Betriebe bewusst ist. Auch existieren in der Gemeinde Aresing und Umgebung landwirtschaftliche Betriebe, welche künftig im Plangebiet die Errichtung von baulichen Anlagen in Erwägung ziehen könnten. Der von der Gemeinde beschrittene Weg, wonach Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8 BauGB nach wie vor in gewissem Umfang zulässig sind, hält sich dabei innerhalb des Rahmens, der vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 07.02.2013, Az. 1 N 11.1854, als rechtlich zulässig und städtebaulich vertretbar angesehen wurde.

Zwar kann es wegen den von der Bebauungsbeschränkung ausgenommenen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8 BauGB im Plangebiet künftig zur Entstehung von baulichen Anlagen in gewissem Umfang kommen. Die Größe dieser Anlagen und deren Erscheinungsbild ist jedoch - anders als auf Flächen, bei denen § 35 BauGB uneingeschränkt zur Anwendung gelangt - limitiert, weswegen die auch künftig zulässigen Vorhaben die Erreichung der mit der Planung verfolgten Ziele nicht unmöglich machen und die Regelung insgesamt

dennoch einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser Ziele leistet. Hinzu kommt, dass auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang stehende bauliche Anlagen nur dann baurechtlich genehmigt werden können, wenn im Übrigen die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten sind, also insbesondere der Nachweis der dienenden Funktion des Vorhabens gegenüber dem Landratsamt und vor allem des für die fachliche Beurteilung des Vorhabens zuständigen Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten erbracht ist. Angesichts dessen ist zu erwarten, dass sich das Plangebiet gegebenenfalls nicht mehr für jedes Vorhaben eignet, weil sich ein Vorhaben, das die Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält, als fachlich nicht sinnvoll und in der Folge als für den Betrieb nicht dienlich im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erweist.

Zudem hat die Gemeinde Aresing erkannt, dass Folge von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB möglicherweise - bei Vorliegen der hierfür erforderlichen weiteren Voraussetzungen - aufgrund der Regelungen der §§ 39 ff. BauGB und insbesondere der §§ 40 Abs. 1 Nr. 12, 42 BauGB das Entstehen von Übernahmeansprüchen oder von Entschädigungsansprüchen sein kann.

Ebenfalls in den Blick genommen hat die Gemeinde Aresing, ob es wegen der getroffenen Festsetzungen notwendig ist, entweder im Plangebiet selbst oder an anderer Stelle des Gemeindegebiets Sondergebiete für die Landwirtschaft oder ggf. auch für andere im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert zulässige Vorhaben festzusetzen bzw. auszuweisen. Hiervon wurde jedoch abgesehen. Die Festsetzung solcher Flächen innerhalb oder außerhalb des Plangebiets erscheint nicht erforderlich, da außerhalb des Plangebiets, welches im Vergleich zum Gemeindegebiet ohnehin überschaubar ist, eine ausreichend große Zahl an für eine Bebauung mit privilegierten Vorhaben geeigneten Außenbereichsflächen existiert, auf denen § 35 BauGB uneingeschränkt zur Anwendung gelangt.

4.2.3.)

Im Einzelnen werden zur Erreichung der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele folgende Festsetzungen getroffen:

a)

Mit den Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 1.2. und 1.3. werden für die bereits aktuell land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) und b) BauGB Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen der Förderung der Land- und Forstwirtschaft, weil sie die Wirkung haben, dass nur noch mit der Festsetzung zu vereinbarende Nutzungen zulässig sind, also landwirtschaftsfremde oder forstwirtschaftsfremde Vorhaben unzulässig bzw. ausgeschlossen sind. Hierdurch wird die Land- und Forstwirtschaft gefördert, d.h. ein nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB legitimes städtebauliches Ziel, weil land- oder forstwirtschaftsfremde Nutzungen unzulässig sind und somit die Flächen für die land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzungen gesichert und erhalten bleiben. Gleichzeitig wird - insbesondere in Kombination mit den zusätzlich getroffenen Festsetzungen - erreicht, dass die Bebaubarkeit dieser Flächen mit privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB eingeschränkt wird, weil diese Festsetzungen von vornherein nur noch Raum lässt für solche baulichen Anlagen, die nicht land- oder forstwirtschaftsfremd sind. Durch diese sich zusätzlich ergebende Einschränkung der Bebaubarkeit der Flächen, leistet diese Festsetzung auch einen Beitrag zur Erreichung der sonstigen mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele (vgl. oben Ziff. 1.2.)

b)

Mit der textlichen Festsetzung I. B. 1.1. wird für die Bereiche des Plangebiets, die als Fläche für die Landwirtschaft und Wald festgesetzt sind, die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von privilegierten Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen.

Hierbei handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, mit welcher für einen bestimmten und überschaubaren Teil der gesamten Außenbereichsflächen der Gemeinde Aresing eine von der gesetzlichen Zulässigkeitsregelung des § 35 BauGB abweichende Zulässigkeitsregel geschaffen wird. Über die Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist es möglich in einem Gebiet jedwede Bebauung auszuschließen oder aber sich darauf zu beschränken, bestimmte Vorhaben auszuschließen. Diese Möglichkeit ist auch für Außenbereichsflächen und auch solche von größerem oder sogar erheblichem Umfang in der Literatur und der Rechtsprechung anerkannt.

Vorliegend hat sich die Gemeinde Aresing entschieden, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen, jedoch nicht sämtliche baulichen Anlagen auszuschließen.

Bauliche Anlagen für Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8 BauGB sollen in bestimmtem Umfang weiterhin zulässig sein. Hintergrund ist, dass es widersprüchlich wäre, einerseits für die betroffenen Flächen eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung über § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festzusetzen und andererseits im Planungsgebiet sämtliche baulichen Anlagen und auch solche für land- und forstwirtschaftliche Betriebe auszuschließen. Zudem wird ein vollständiger Ausschluss jeglicher baulicher Anlagen wegen der damit verbundenen erheblichen Beschränkungen für die betroffenen Grundeigentümer und deren landwirtschaftlichen Betriebe, von denen es in Aresing und Umgebung mehrere gibt, als nicht gerechtfertigt angesehen. Auch erscheint es nicht als erforderlich, jedwede baulichen Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Plangebiet auszuschließen. Denn die als abträglich zur Erreichung der im Plangebiet verfolgten städtebaulichen Ziele angesehenen Auswirkungen von Vorhaben treten nicht bei sämtlichen Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 8 BauGB auf.

Anders ist dies bei den ausgeschlossenen Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 7 BauGB und denjenigen nach § 35 Abs. 2 BauGB. Zunächst stehen diese ohnehin im Widerspruch zu den festgesetzten Flächen für die Land- und Forstwirtschaft. Sie werden jedoch auch aus anderen Gründen als regelmäßig nicht im Einklang mit den verfolgten städtebaulichen Zielen stehend angesehen. Dies wird etwa am Beispiel der von § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfassten Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung deutlich. Diese, durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 neu aufgenommene Privilegierung verzichtet - anders als § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - auf das Erfordernis der Unterordnung des Vorhabens im Verhältnis zur Betriebsfläche. Ziel dieser Regelung ist es, den Entwicklungen im Bereich der gartenbaulichen Erzeugung, die sich durch hochkultivierte Freilandbetriebe mit erheblichen Flächenanteilen unter Glas und der damit einhergehenden starken Prägung der Landschaft auszeichnet, Rechnung zu tragen. Solche Betriebe, widersprechen daher den mit der Bauleitplanung verfolgten Zielen. Dies gilt auch für die im Plangebiet ohne besondere Festsetzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sich beurteilenden ortsgebundenen Gewerbebetriebe. Bezüglich der übrigen von § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erfassten Vorhaben gilt dies nicht im gleichen Maße. Daher wurden insoweit Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen, deren Erteilung beispielsweise für unterirdische Versorgungseinrichtungen oder kleinere oberirdische bauliche Anlagen in Betracht kommen kann. Nicht vereinbar mit den verfolgten Zielen im Plangebiet sind hingegen die von den Regelungen in § 35 Abs. 1 Nrn. 4 - 7 BauGB erfassten Vorhaben oder etwa die ohnehin zeitlich befristeten Vorhaben des § 246 Abs. 9 BauGB, da auch solche Betriebe bzw. Vorhaben aufgrund der mit ihnen regelmäßig einhergehenden Auswirkungen auf das Plangebiet als nicht mit den hierfür verfolgten städtebaulichen Zielen vereinbar angesehen werden. Auch die unter § 35 Abs. 2 BauGB fallenden sonstigen Vorhaben, die ohnehin nur dann zu Ausführung gelangen dürfen, wenn sie die in § 35 Abs. 3 BauGB nicht abschließend aufgezählten öffentlichen Belange beeinträchtigen, werden als für das Plangebiet und die verfolgten städtebaulichen Ziele

abträglich angesehen. Solche Vorhaben sind vom Gesetzgeber auch ausdrücklich nicht als im Außenbereich privilegiert ausgestattet worden.

Im Übrigen bleibt es trotz der in I. B. 1.1. getroffenen Festsetzung dabei, dass bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB, also insbesondere, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, von dieser Festsetzung Befreiungen erteilt werden können. Denn auch von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB können Befreiungen erteilt werden (vgl. dazu etwa Söfker, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, Stand November 2015, § 9 Rn. 100 unter Hinweis auf VGH München, Urt. v. 08.12.2015, 15 B 14.1840, juris, Rn. 18 f.). Diese Möglichkeit bleibt daher erhalten, wenngleich nicht verkannt wird, dass die Möglichkeit der Erlangung einer Befreiung oder auch einer Ausnahme von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes – u.a. wegen der Ermessensgebundenheit dieser Entscheidungen – eine Verschlechterung zur bisherigen Rechtslage für vom Gesetzgeber grundsätzlich dem Außenbereich zugewiesene Vorhaben darstellt.

Eine weitere Ausnahme wurde in der textlichen Festsetzung I. B. 1.1. für die im Plangebiet auf den Fl.Nrn. 913 und 926 bereits derzeit vorhandenen baulichen Anlagen vorgesehen. Insoweit wurde die Fortgeltung der Regelungen des § 35 Abs. 4 und 5 BauGB klargestellt. Die Fortgeltung der sich aus diesen Vorschriften – bei Erfüllung der ohnehin strengen gesetzlichen Anforderungen – erscheint jedenfalls dann angemessen, wenn diese baulichen Anlagen, was ohnehin Voraussetzung für eine Anwendung der § 35 Abs. 4 und 5 BauGB ist, über baurechtlichen Bestandsschutz verfügen. Zudem liegen diese baulichen Anlagen an Stellen des Plangebiets, an denen deren dauerhafte Existenz oder eine über die Anwendung des § 35 Abs. 4 und 5 BauGB sich ergebende etwaige geringfügige Vergrößerung die mit der Planung verfolgten Ziele nicht ernsthaft gefährdet oder diese in Frage stellt.

Für einmal entstandene bauliche Anlagen, die mit § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang standen und daher genehmigt wurden, jedoch baulich geändert oder in ihrer Nutzung geändert werden sollen, gelten ebenfalls die Einschränkungen der textlichen Festsetzung I. B. 1.1. Grund hierfür ist, dass andernfalls – etwa über die Vorschrift des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB – Entwicklungen im Plangebiet eintreten könnten, die den für diesen Teil des Plangebiets getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und den mit der Bauleitplanung verfolgten Zielen zuwider laufen würden.

c)

Durch die Festsetzungen in I. B. 1.2. und 1.3. werden für die nach der gesetzlichen Regelung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB weiterhin zulässigen baulichen Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Vorhaben beschränkt.

Diese Beschränkung ist zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) und b) BauGB erforderlich, weil diese Festsetzungen alleine keine Auswirkungen auf das Entstehen baulicher Anlagen für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe haben. Solche, die Zulässigkeitsregel des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB modifizierende Festsetzungen, erscheinen geboten, weil andernfalls die Gefahr besteht, dass im Plangebiet nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilende Vorhaben entstehen, die aufgrund ihres Umfangs, ihres Erscheinungsbildes und ihrer Auswirkungen auf das Plangebiet die mit der Planung verfolgten Ziele und deren Erreichung ganz oder teilweise unmöglich machen oder erschweren (vgl. dazu auch die Ausführungen oben in Ziff. 1.2. und 4.2.1.). Insoweit ist in der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes anerkannt, dass Beschränkungen von baulichen Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB möglich sind, da sie weniger einschneidend sind als der nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB auch mögliche vollständige Ausschluss baulicher Anlagen (vgl. zu einem ähnlichen Fall VGH München, Urt. v. 07.02.2013, 1 N 11.1854, juris Rn. 35).

Daher setzt der Bebauungsplan in I. B. 1.2. eine maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen von 400 m² fest, wobei diese für die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen

um bis zu 50% überschritten werden darf. Insgesamt darf jedoch eine Grundflächenzahl von 0,1 nicht überschritten werden. Zudem werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Diese Festsetzungen schließen die Errichtung ggf. mehrerer baulicher Anlagen, welche insgesamt größer als 400 m² sind, nicht aus. Dennoch ist diese Regelung mit Blick auf die von der Gemeinde verfolgten Ziele sinnvoll, weil sie - in Verbindung mit den ansonsten getroffenen Festsetzungen - dazu führt, dass insgesamt kleinteiligere bauliche Anlagen entstehen und keine Einzelgebäude oder Gebäudeansammlungen bzw. Hofstellen, die über eine Größenordnung und ein Erscheinungsbild verfügen, das eher baulicher Anlagen entspricht, die üblicherweise in Gewerbe- oder Industriebetrieben anzutreffen sind. Hinzu kommt, dass wegen der auch weiterhin anzuwendenden Vorschrift des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und der darin enthaltenen Voraussetzungen auch nicht ernsthaft zu erwarten ist, dass Vorhaben in einer Art und Weise künstlich in mehrere kleinteiligere Gebäude aufgespalten werden. Denn Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „dienen“ u.a. nur dann einem landwirtschaftlichen Betrieb und sind daher genehmigungsfähig, wenn ein vernünftiger Landwirt dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde (vgl. BVerwG, Urt. v. 03.11.1972, 4 C 9.70). Angesichts dessen ist eine künstliche Aufspaltung nicht zu erwarten. Vielmehr ist Folge dieser Festsetzungen möglicherweise, dass sich das Plangebiet nicht mehr für jedwedes land- oder forstwirtschaftliche Vorhaben eignet, sondern nur noch für diejenigen, welche die getroffenen Festsetzungen einhalten und dennoch im obigen Sinne als für den Betrieb dienlich angesehen werden können. Da allerdings im Gebiet der Gemeinde Aresing und den angrenzenden Gebieten zahlreiche Außenbereichsflächen existieren, in denen § 35 BauGB uneingeschränkt zur Anwendung kommt, werden die mit diesen Festsetzungen verbundenen Einschränkungen für die bauliche Entwicklung von Vorhaben für land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe als hinnehmbar angesehen. Dies auch deshalb, weil land- und forstwirtschaftliche Betriebe in aller Regel nicht ausschließlich über Flächen verfügen, die ausschließlich im Plangebiet gelegen sind. Hinzu kommt, dass die verbleibenden Möglichkeiten zur Errichtung baulicher Anlagen nicht unwesentlich sind. Es wird daher auch künftig ein Großteil der für das Plangebiet einmal aus betrieblichen Gründen benötigten baulichen Anlagen zulässig sein (vgl. dazu noch die Ausführungen weiter unten). Im Übrigen wurde vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof in seiner Entscheidung vom 07.02.2016 (vgl. Az. 1 N 11.1854, juris Rn. 35) sogar eine deutlich stärkere Beschränkung (maximal zulässige Grundfläche von 150 m²) als vertretbar angesehen.

Auch nach der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme des Sachverständigen Oberhauser vom 24.08.2018, der im Zuge des Bauleitplanverfahren von der Gemeinde um eine Stellungnahme zu den Auswirkungen der geplanten Festsetzungen auf die Möglichkeit der Errichtung baulicher Anlagen für landwirtschaftliche Betriebe gebeten wurde, ergibt sich, dass trotz der beabsichtigten Festsetzungen im Plangebiet noch die Errichtung von betriebsdienlichen land- und forstwirtschaftlichen Anlagen möglich ist. Wie beabsichtigt, können künftig jedoch nicht mehr sämtliche Arten von baulichen Anlagen ausgeführt werden. Das betrifft insbesondere diejenigen baulichen Anlagen, welche etwa aufgrund spezieller Anforderungen an die Tierhaltung besonders große Stallflächen benötigen.

d)

Die Festsetzungen in I. B. 1.2. und 1.3. werden durch die Festsetzungen II. B 2 – 4 sinnvoll ergänzt. Damit werden gestalterische Vorgaben für die baulichen Anlagen im Plangebiet getroffen.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass der im Plangebiet anzutreffende Landschaftsraum, der noch nahezu vollständig unbebaut ist nicht durch fremdartige und für die Region untypische Bauvorhaben gestört ist, erhalten bzw. behutsam und landschaftsverträglich weiterentwickelt wird. Daher übernehmen die gestalterischen Festsetzungen die für die Region typischen und insbesondere bei den in der näheren Umgebung noch vorhandenen Drei- und Vierseithöfen (vgl. dazu die Anlage 1 zur Begründung) wahrnehmbaren gestalterischen Merkmale. Die Festschreibung dieser Merkmale (Dachgestaltung, Gebäudeproportion, Höhenentwicklung, Materialien, Oberfläche und Farbgestaltung) soll dazu führen, dass sich im

Plangebiet künftig neu entstehende Gebäude an die für die Region früher und teilweise heute noch typischen Bauformen anpassen, weil dadurch auch ein wesentlicher Beitrag für die im Plangebiet verfolgten städtebaulichen Ziele geleistet wird.

Ein Verzicht dieser gestalterischen Vorgaben hätte zur Folge, dass im Außenbereich bauliche Anlagen errichtet werden können, die hinsichtlich ihrer Proportion und Materialität den Eindruck einer x-beliebigen industriellen- bzw. gewerblichen Anlage entfalten und als Fremdkörper den noch unberührten Landschaftsraum stören.

Zudem wurden, um eine harmonische Einbindung in die vorhandene Topographie zu gewährleisten, die zulässigen Auf- und Abträge des Geländes auf das notwendige Minimum beschränkt.

Auch bezüglich dieser Festsetzungen erkennt die Gemeinde durchaus, dass der Einhaltung den davon betroffenen Bauherren zusätzliche Beschränkungen und Erschwernisse bei der Ausführung von Vorhaben auferlegt. Deshalb wurden diese Beschränkungen - soweit möglich - offen bzw. flexibel formuliert. So wurde etwa meist nur das Erreichen des Erscheinungsbildes eines als besonders geeignet angesehenen Baumaterials gefordert und nicht das Baumaterial selbst zwingend vorgeschrieben. Die Gemeinde verkennt nicht, dass der technische Fortschritt auch vor dem Bereich des landwirtschaftlichen Bauens nicht Halt macht und es gute und sinnvolle Alternativen zu althergebrachten Baustoffen gibt.

Insgesamt lassen auch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen einen ausreichenden Spielraum, um auch neuzeitliche bauliche Anlagen für land- und forstwirtschaftlich privilegierte Vorhaben verwirklichen zu können. Auch insoweit wird ergänzend auf die oben erwähnte Einschätzung des landwirtschaftlichen Sachverständigen, der im Bauleitplanverfahren von der Gemeinde hinzugezogen wurde, verwiesen.

Um auch besonders gelagerte Fälle und zwingenden betrieblichen Erfordernisse ausreichend Rechnung tragen zu können, wurde im Übrigen die Möglichkeit vorgesehen, auch von den gestalterischen Festsetzungen im Einzelfall Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB zu erteilen.

Die aus Sicht der Gemeinde wünschenswerte Anordnung mehrerer funktional zusammenhängender Gebäude, welche sich an den in der Umgebung vereinzelt noch anzutreffenden Drei- und Vierseithöfen orientiert, ist im Übrigen - anders als zu Beginn des Bauleitplanverfahrens - nicht mehr verbindlich festgesetzt, sondern wird lediglich noch in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes als wünschenswert empfohlen.

5) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG gelten für die Fragen der Vermeidung, des Ausgleichs und des Ersatzes von Eingriffen in Natur und Landschaft die Vorschriften des Baugesetzbuchs und nicht die §§ 14 ff. BNatSchG, soweit Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein erforderlich werdender Ausgleich hat durch entsprechende Festsetzungen, vertraglichen Vereinbarungen oder durch sonstige Maßnahmen zu erfolgen. In den Fällen des § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgt also die Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes auf der Ebene der Bauleitplanung und nicht erstmals oder ein weiteres Mal im Rahmen der Vorhabengenehmigung. Anders ist dies wegen der Regelung des § 18 Abs. 2 S. 2 BNatSchG bei denjenigen einfachen Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, bei denen sich die Zulässigkeit im Übrigen nach §

35 BauGB richtet. In diesen Fällen gelangen die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen der §§ 14 ff. BNatSchG zur Anwendung, weil es sich um Eingriffe handelt, die nicht durch den einfachen Bebauungsplan zugelassen werden (vgl. auch Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. A., § 30, Rn. 14).

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass im Bereich des einfachen Bebauungsplanes (= Bereich, für den Flächen für die Landwirtschaft und Wald festgesetzt sind) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht nach § 1a Abs. 3 BauGB vorgesehen werden müssen, sondern nach den §§ 14 ff. BNatSchG etwaig erforderliche die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Auch für diejenigen Bereiche, für welche ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt (vgl. Absätze 1 und 2 der Ziff. 2.2.) müssen keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden, weil nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

München, den 11.02.2019

Aresing, den 11.02.2019

.....
Der Planer
Rudi Sodomann

.....
Der Erste Bürgermeister
Klaus Angermeier