

GEMEINDE SAMERBERG

LANDKREIS ROSENHEIM

AUSSENBEREICHSSATZUNG SCHWEINSTEIG

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 04.06.2019

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

1. Planungsrechtliche Grundlage

Die betroffenen Flächen mit den Fl.Nrn. 1042 T, 1042/1 T, 1042/2 T, 1044, 1045 T, 1045/1 T, 1045/2 T, 1045/3 T, 1045/4 T, 1045/5 T, 1045/6 T und 1045/7 T, Gemarkung Steinkirchen, befinden sich ca. 2,5 km südwestlich von Grainbach. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungsbereich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße, die direkt östlich an Schweinsteig vorbeiführt.

2. Anlass der Planung

Die Ausweisung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Schweinsteig wurde beantragt, um ein bestehendes Wohngebäude, das bisher als Betriebsleiterwohnung genutzt wurde, zu verändern.

Nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Samerberg ist der Bereich Schweinsteig als Außenbereich ausgewiesen. Deshalb sind nur bauliche Maßnahmen im Sinne des § 35 BauGB zulässig. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt werden.

Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden, was ortsplanerisch dringend erforderlich ist, um den Verfall von Gebäuden zu verhindern. Diesen Vorhaben kann im räumlichen Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Durch die Außenbereichssatzung kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass durch eine Begrenzung des Maßes der Nutzung das Orts- und Landschaftsbild nicht übermäßig belastet wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 1,1 ha große räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich ca. 2,5 km südwestlich des Ortes Grainbach und direkt an einer Gemeindestraße in Richtung Duftbräu.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Schweinsteig ergibt sich aus dem Satzungsdokument. Im Süden, Norden, Osten und Westen orientiert sich die Grenze an der vorhandenen Bebauung, um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich zu verhindern. Im Osten wird sie zudem durch die Gemeindestraße bzw. der Verbindung eines südöstlich gelegenen Gebäudes und der nordöstlichen Ausstellungsgebäude begrenzt.

4. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen, wie z.B. Landwirtschaft, widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im räumlichen Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeitigen Wohngebäude bzw. Wohnteile größerer Gebäude, wie z.B. Landwirtschaft oder Schreinerei. Sie verfügen über ein ortsplannerisches Gewicht. Die Ansiedlung entspricht der für das Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

5. Planinhalt

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung und Erhaltung zugeführt und die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden. Mit der Satzung kann Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Siedlungsfläche im bisherigen Außenbereich ausweisen zu müssen.

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

6. Erschließung

Der Bereich Schweinsteig liegt direkt westlich der Gemeinestraße von Grainbach in Richtung Duftbräu und ist durch sie sehr gut erschlossen.

Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

7. Ökologische Belange / Artenschutz

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Von ökologischer Bedeutung sind jedoch die Gehölzbestände.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Kompensationsverordnung (BayKompV) geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im räumlichen Geltungsbereich nicht bekannt.

Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Östlich des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich das Biotop A8239-0139-001 "Gehölze und Bachläufe bei Schweinsteig und Schöffau" der Biotopkartierung Alpen.

Das Biotop ist von der Planung nicht betroffen.

Artenschutz

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung und in seiner Umgebung befinden sich laut Denkmalliste weder Denkmäler noch Bodendenkmäler.

Durch die Planung werden auch keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern unterbrochen.

Dennoch wird auf Art. 8 DSchG und seine Beachtung hingewiesen:

Art. 8 - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Samerberg,

Rosenheim, 04.06.2019

Georg Huber
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH