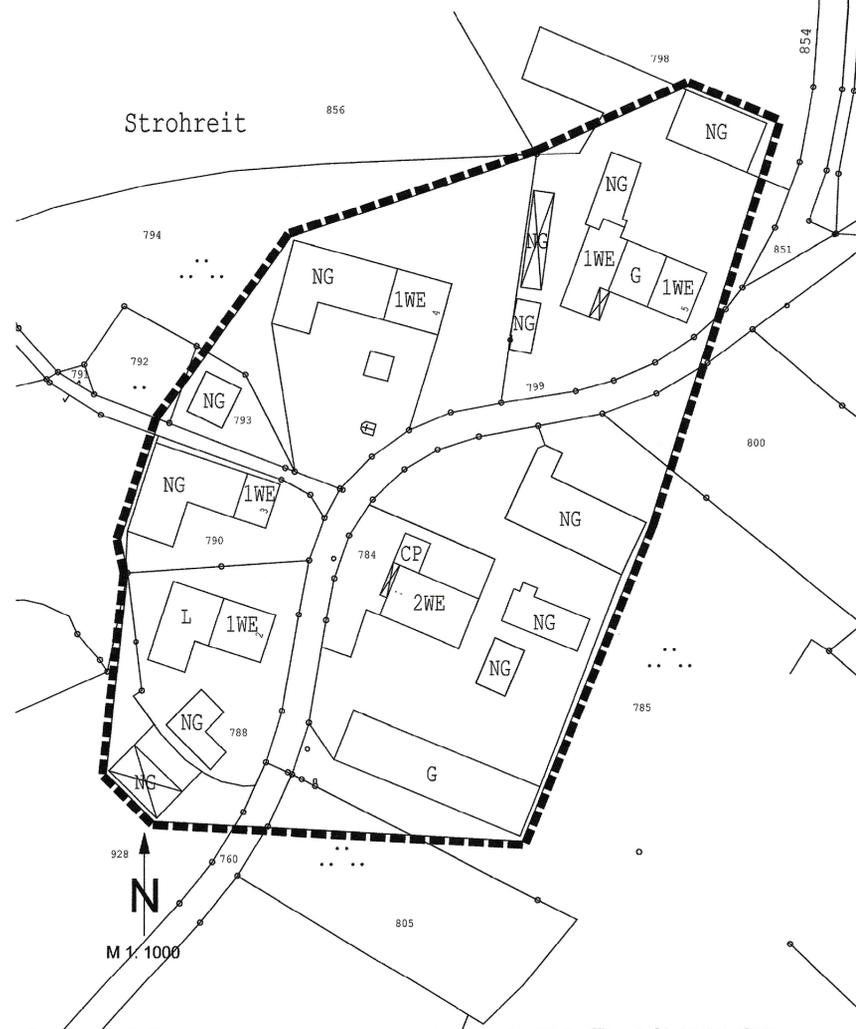


Außenbereichs- Lückenfüllungssatzung

für den Ortsteil Strohhreit

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim



1 Anlass und Grundlagen der Planung

- 1.1 Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortsteiles Strohhreit, Gemarkung Soyen, werden gem. den im beigefügten Lageplan (M 1: 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie
 - einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
- 1.3 Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB unberührt.

2 Nähere Bestimmungen

- 2.1 Grenze des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung
- 2.2 Bauliche Gestaltung:
Wandhöhe für Hauptgebäude mind. 5,50 m, maximal 6,50 m, gemessen vom tiefsten Geländeanschnitt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Dachhaut.
- 2.3 Maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude
- 2.4 Geländeänderungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.2 Bestehende Gebäude mit folgenden Nutzungen:
 WE = Wohnen mit Anzahl der Wohneinheiten (WE)
 G = Gewerbe
 L = Landwirtschaft
 CP = Carport
 NG = Nebengebäude, teilweise landwirtschaftlich genutzt
- 3.3 Flurnummer, z. B. 784
- 3.4 Die Gebäude sind an die gemeindliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 3.5 Auf eine ausreichende Eingrünung der Ortsränder und den Schutz der vorhandenen Laubgehölze ist zu achten. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Einzelbau-genehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim abzustimmen.
- 3.6 Bodendenkmäler, die bei Realisierung der Baumaßnahmen zutage treten, unterliegen der Meldepflicht gem. § 8 Denkmalschutzgesetz.

- 3.7 Baudenkmal
In Strohhreit 4 befindet sich das Baudenkmal D-1-87-176-28 „Historische Ausstattung in modernem Kapellenbau“ gem. Denkmalliste des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege. Es handelt sich um die Hofkapelle eines landwirtschaftlichen Anwesens. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG.



- 3.8 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Soyen in der Fassung vom 18. 10. 2010 ist zu beachten.

Begründung

1. Satzungserfordernis und planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Soyen beabsichtigt, für den Ortsteil Strohhreit, der sich im Außenbereich befindet, eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich zu erlassen. Der Ortsteil Strohhreit besitzt die Voraussetzungen für eine Außenbereichs-Lückenfüllungssatzung nach § 35 Abs. 6. Er ist als bebauter Bereich im Außenbereich zu werten, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Beim Gebäudebestand handelt es sich um fünf ehemalige landwirtschaftliche Anwesen mit derzeit sieben Wohneinheiten sowie einem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb mit Mutterkuhhaltung. Zwei Gebäude wurden in den letzten Jahren für Gewerbebetriebe umgenutzt und beherbergen seitdem eine Motorradwerkstatt, eine Schreinerei sowie einen Bestattungsbetrieb.

Aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung der Siedlung ist eine Erweiterung bzw. Nutzungsänderung der in diesem Bereich genehmigten Vorhaben nicht, bzw. nur in einem sehr

eingeschränkten Maße möglich, da öffentliche Belange gem. § 35 Abs. 3 BauGB dem in der Regel entgegenstehen. So stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem könnte die bauliche Verdichtung des Bereiches zu einer unzulässigen Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung führen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung beschränkt sich ausschließlich auf die bereits bebauten Bereiche und umfasst keine unzulässige Erweiterung des Siedlungsgebietes. Die öffentlichen Belange der „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ sowie „Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans“ werden durch die vorliegende Satzung ausgeblendet.

2. Städtebauliche Zielsetzung:

Zielsetzung der Außenbereichssatzung „Strohhreit“ ist die sinnvolle und bedarfsgerechte Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes. Darüber hinaus soll auf den zum Teil relativ großen Grundstücken bzw. Hofbereichen der ehemals landwirtschaftlichen Anwesen eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung durch Vorhaben, die Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, im Sinne eines Lückenschlusses ermöglicht werden.

Durch die Festsetzung einer Wandhöhe zwischen 5,50 und 6,50 m sollen Baukörper entstehen, die sich am örtlichen Bestand orientieren und eine den dörflichen Gegebenheiten nicht entsprechende kleinteilige Siedlungsbebauung vermeiden.

Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um großvolumige Baukörper mit einer Länge zwischen 20 m und 50 m. In den ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen können gem. § 35 Abs. 4 BauGB bis zu drei zusätzliche Wohneinheiten eingebaut werden. Daran orientiert sich die Festsetzung, dass in den Wohngebäuden, die innerhalb des Satzungsgebietes künftig errichtet werden können, bis zu drei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Vorgabe soll zusammen mit der Möglichkeit, kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe einzubauen, die Errichtung von größeren Baukörpern, die dem Bestand entsprechen, unterstützen.

Eine kleinteilige Einfamilienhaus-Bebauung wird aus ortsplannerischen Gründen nicht angestrebt. Sollte sich der Bedarf jedoch in diese Richtung entwickeln, wird dies als bedarfsorientierte und notwendige Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen baulichen Strukturen hingenommen, die dem Strukturwandel in der Landwirtschaft geschuldet ist.

3. Erschließung:

Der Ortsteil Strohhreit ist über die Gemeindestraße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das gemeindliche Netz.

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die gemeindliche Abwasser-beseitigungsanlage, die sich derzeit in Planung befindet und spätestens 2016 fertiggestellt wird.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zu versickern.

4. Kosten:

Die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung werden satzungsgemäß erhoben.

Die Übernahme der Planungskosten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Verfahren

- 1. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 24. 03. 2015.
- 2. Den betroffenen Bürgern und Behörden sowie den betroffenen sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. 06. 2015 bis 27. 07. 2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am 17. 06. 2015 und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden

können.

3. Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Soyen in der Sitzung vom 04. 08. 2015 abgewogen und beschlossen.

4. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 04. 08. 2015 die Außenbereichs-Lückenfüllungssatzung in der Fassung vom 04. 08. 2015 gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

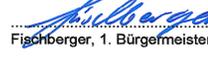
Soyen, den 05. 08. 2015  
Fischberger, 1. Bürgermeister

5. Ausfertigung:
Soyen, den 17. 08. 2015  
Fischberger, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **28. Aug. 2015** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Außenbereichs-Lückenfüllungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Soyen, Riedener Straße 11, 83564 Soyen, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Soyen, den **28. Aug. 2015**  
Fischberger, 1. Bürgermeister

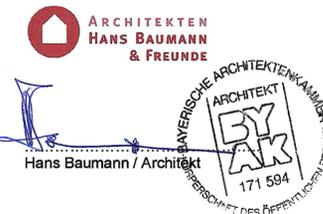
Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

Strohhreit

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:
Entwurf vom 24. 03. 2015
Entwurf vom 05. 05. 2015
Fassung vom 03. 08. 2015

Entwurfsverfasser:
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
Tel. 08091/5698-0, Fax 5698-19



Falkenberg, den 03. 08. 2015



Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich

Strohhreit

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Die Gemeinde Soyen erlässt gem. § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist., Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, folgende

Satzung



Quelle: Digitales Orthophoto : © 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung