

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

## **Loderstätt**

**Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim**

### **Begründung**

#### **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und geplante bauliche Nutzung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen aus dem Jahr 2000 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die Gemeinde Soyen beabsichtigt, für den Ortsteil Loderstätt, der sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, eine Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen. Der Ortsteil Loderstätt ist als bebauter Bereich im Außenbereich zu werten, der im Plangebiet nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und Wohnen von einigem Gewicht aufweist.

Beim Gebäudebestand innerhalb des Instruktionsbereiches handelt es sich um

- Einen Gewerbebetrieb (Steinmetzbetrieb, 1 Wohneinheit vorhanden, 1 WE geplant) mit separatem Lagergebäude und Freilagerflächen auf Fl. Nr. 583/6, Gmkg. Soyen;
- Ein Wohngebäude (1 WE) mit Garagen- und Nebengebäuden auf Fl. Nr. 583/1;
- Ein Wohngebäude (2 WE) mit Garagen und Nebengebäuden auf Fl. Nr. 557/1;
- Ein ehemals landwirtschaftliches Gebäude mit einer bestehenden und einer genehmigten WE auf Fl. Nr. 557 sowie
- Einen ehemals landwirtschaftlichen Gebäudeteil mit drei genehmigten WE auf Fl. Nr. 557/4.

Innerhalb des Satzungsumgriffes befinden sich somit derzeit 5 WE im Bestand sowie 5 WE geplant bzw. genehmigt. Aktive Landwirtschaft ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die weiteren Bestandsgebäude in Loderstätt, insbesondere auf Fl. Nr. 583/2, dienen ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung und sind nicht Teil der vorliegenden Planung.

Die Gemeinde bestimmt gem. § 35 (6) BauGB durch die vorliegende Satzung, dass den geplanten Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den öffentlichen

Belangen der Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Durch die Satzung soll zusätzlich zu den regelmäßig zulässigen Bauvorhaben im Außenbereich die Errichtung einer weiteren betriebszugehörigen Wohneinheit in dem dort ansässigen Steinmetzbetrieb ermöglicht werden. Das im westlichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 583/6 befindliche Gebäude, das derzeit zu Lagerzwecken genutzt wird, soll künftig als Büro- und Ausstellungsfläche sowie zum Einbau einer Wohnung für die künftige Betriebsleiterin (nach Übergabe innerhalb der Familie) genutzt werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens im Außenbereich soll im Rahmen der vorliegenden Satzung geschaffen werden, um das Betriebsgelände wirtschaftlich nutzen und insbesondere, um die Weiterführung des Familienbetriebes am vorhandenen Standort gewährleisten zu können.

Eine unzulässige Entstehung sowie Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu erwarten, da durch die geplanten Vorhaben keine neuen Bau- oder Bevölkerungsstrukturen begründet werden und der Gebäudebestand nur geringfügig erweitert werden kann.

Auf der Basis dieser Beurteilung sollen mittels der vorliegenden Außenbereichssatzung Baurecht zur Errichtung eines zusätzlichen Gewerbegebäudes mit Betriebsleiterwohnung geschaffen und die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) in den Bestandsgebäuden festgeschrieben werden.

## **2 Ortsplanerische Belange**

Der Satzungsumgriff umfasst im Wesentlichen die bereits bebauten Flächen, lediglich auf dem Gelände des Steinmetzbetriebes wird im Norden ein ca. 10 m breiter befestigter Grundstückstreifen mit einbezogen, der als Lager- und Fahrfläche intensiv genutzt wird. In diesem Bereich wäre auch die Errichtung eines gewerblich genutzten Lager- oder Werkstattgebäudes denkbar, das dann den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft hin bilden könnte. Die nördliche Begrenzung des Satzungsumgriffes orientiert sich am Bestandsgebäude auf Fl. Nr. 557/1 und bildet mit diesem eine gemeinsame Flucht.

Nach Osten hin berücksichtigt der Satzungsumgriff vor den bestehenden Gebäuden einen Grundstückstreifen mit ca. 5.0 m für Terrassen o. ä., um eine sinnvolle und praxisgerechte Nutzung zu ermöglichen.

Im Südosten wurde als südliche Begrenzung die Flucht mit dem benachbarten Stallgebäude auf Fl. Nr. 583/2 gewählt, um auf dem Grundstück Fl. Nr. 557/4 eine Fläche zur Errichtung von Garagen oder Carports in den Satzungsumgriff einzubeziehen.

Mit Festlegung des oben beschriebenen Geltungsbereiches kann eine Ausdehnung des Ortsteils Loderstätt in den unbebauten Außenbereich hinaus verhindert werden. Lage,

Größe und Gestaltung der Bauvorhaben werden bei Genehmigungsplanung nach § 34 BauGB geprüft und beurteilt. Hierzu enthält die Außenbereichssatzung keine Vorgaben.

### **3 Naturschutzfachliche Belange**

Betroffene Schutzgüter und mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

#### Mensch, Lärm, Erholung

Die geplanten bzw. zulässigen Vorhaben werden keine negativen Auswirkungen auf die im Ortsteil Loderstätt lebenden und arbeitenden Personen haben. Der Erholungswert der Landschaft wird nicht beeinträchtigt, da keine als wesensfremd wahrzunehmende Bebauung entstehen wird.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die zusätzliche Versiegelung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bereich des bestehenden Steinmetz-Betriebes. Diese Flächen sind bereits stark beeinträchtigt, weil sie als Fahr- Lager und Arbeitsflächen, genutzt werden und zu diesem Zweck bereits entsprechend befestigt sind.

#### Schutzgut Boden und Wasser

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden soll durch eine kompakte Bauweise sowie die Nutzung der bestehenden privaten Verkehrserschließung vorgegeben werden. Außerhalb der geplanten Gebäude sind keine wasserundurchlässigen Befestigungen für Fahr- oder Stellflächen zulässig.

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die geplanten bzw. zulässigen Bauvorhaben liegen im engen Umgriff der vorhandenen Bebauung des Ortsteiles Loderstätt und sind lediglich aus der nahen Umgebung wahrnehmbar. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben.

Die detaillierte Festlegung und Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Bayerischen Kompensationsverordnung wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens bei Realisierung der Bauvorhaben nachgewiesen.

### **4 Erschließung**

Der Ortsteil Loderstätt ist über die Gemeindestraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Wasserversorgung ist gesichert über die gemeindliche Wasserversorgung sowie die Schmutzwasser-Entsorgung durch den Anschluss an das gemeindliche Netz.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken oberflächennah zu versickern. Zum Schutz vor Starkniederschlägen werden diverse bauliche Maßnahmen empfohlen und Hinweise auf entsprechende Informationsquellen gegeben.

Vorhandene Telekommunikations- und Stromleitungen sowie bestehende Wasser- und Kanaltrassen sind zu berücksichtigen. Baumaßnahmen, die die Leitungen berühren könnten, sind im Zuge der Genehmigungsplanung mit den Spartenträgern abzustimmen.

## 5 Immissionen

Auf das Satzungsgebiet können Geruchs- und Staub-Immissionen aus dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinderhaltung einwirken. Die Einhaltung von immissionsschutzfachlichen Vorgaben wird in den Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen und Einrichtungen liegen außerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Satzung.

## 6 Denkmalschutz

Weder im Plangebiet der Satzung Loderstätt noch in der näheren Umgebung befinden sich gemäß Denkmaltlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz Bau- oder Bodendenkmäler.

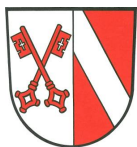
## 7 Kosten

Die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasser-Entsorgung werden satzungsgemäß erhoben.

Die Übernahme der Planungskosten wurde in einem städtebaulichen Vertrag mit den Grundeignern der Fl. Nr. 583/6 geregelt. Der Gemeinde Soyen entstehen keine Kosten.

### Fertigungsdaten:

Entwurf vom 28.02.2023



.....  
Thomas Weber, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Soyen,  
Riedener Straße 11, 83564 Soyen  
[www.soyen.de](http://www.soyen.de)

### Entwurfsverfasser:



.....  
Hans Baumann, Entwurfsverfasser  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)