

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 vorhanden, 1 WE geplant) 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 6 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.

2 Ortsplanerische Belange

Der Satzungsumgriff umfasst im Wesentlichen die bereits bebauten Flächen, lediglich auf dem Gelände des Steinmetzbetriebes wird im westlichen Bereich der Umgriff gegenüber dem bestehenden Gebäude etwas erweitert, um den Platzbedarf für das geplante Gewerbegebäude mit Betriebsleiterwohnung mit zu berücksichtigen.

Mit Festlegung des oben beschriebenen Geltungsbereiches soll eine weitere Ausdehnung des Ortsteils Loderstätt in den Außenbereich verhindert werden. Die Zulässigkeit der Bauvorhaben wird generell im Bauantragsverfahren geprüft und als Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich beurteilt.

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 Verkehrserschließung vorgegeben werden. Außerhalb der geplanten Gebäude sind keine wasserundurchlässigen Befestigungen für Fahr- oder Stellflächen zulässig.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die künftigen 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 sowie die Schmutzwasser-Entsorgung sind gesichert über die gemeindliche Wasserversorgung sowie die 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.

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene Infrastruktur gesichert.

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 Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz Bau- oder Bodendenkmäler.

7 Kosten

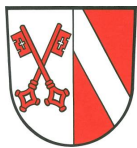
Die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasser-Entsorgung werden satzungsgemäß erhoben.

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

Fassung vom 12.09.2023



.....
Thomas Weber, 1. Bürgermeister

www.soyen.de

Entwurfsverfasser:



.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser

www.baufalken.de