

GEMEINDE AMERANG

LANDKREIS ROSENHEIM

AUSSENBEREICHSSATZUNG OSENDORF

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 12.09.2018

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 sind die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 1037/2 T, 1013 T, 1013/1, 1101, 1016, 1017, 1020/3 T, 1010 T, 1009 T, 1008 T und 1007 T, Gemarkung Evenhausen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungsbereich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erschließung ist vollständig vorhanden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der etwa 1,42 ha große räumliche Geltungsbereich der Satzung befindet sich an der Bundesstraße B 304 Wasserburg - Traunstein.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Osendorf 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.

3. 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. Sie verfügen über ein ortsplanerisches 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.

4. 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.

5. Erschließung

Der Bereich Osendorf liegt direkt an der Bundesstraße 304.

Die öffentliche Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität sowie die Schmutzwasserentsorgung sind über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

6. 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.

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 im Landratsamt Rosenheim. 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 kein internationales, kein europäisches und kein nationales Schutzgebiet. Es ist kein Schutzgebiet Wald und kein Wasserschutzgebiet berührt.

Amtliche Biotopkartierung Bayern Flachland

Der räumliche Geltungsbereich berührt keine Biotope.

Südöstlich davon ist das Biotop 7939-0189-001 *Moor- und Naßwiesenbestand in ehemaligem See, westlich Stephanskirchen* kartiert.

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.

7. Denkmalschutz

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

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.

Außerhalb des Satzungsgebiets befindet sich das Baudenkmal D-1-87-113-47, Hofkapelle Osendorf 3.

Amerang, ~~02.09.2018~~ 02. Okt. 2018


A. Volt
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 12.09.2018

Huber Planungs-GmbH