Präambel

Die Gemeinde Amerang erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

A) Planzeichnung

zur Satzung "Meilham-West" - Gemeinde Amerang

M 1:1.000 N

10m 20m 30m 40m 50m Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet

System UTM32



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichnung

§ 1 Satzungsbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB

Kennzeichnung des Satzungsbereiches "Meilham-West"

§ 2 Vorhaben

(1) Innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken (im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB) und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

(2) Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplans, Flächen für die Landwirtschaft, entgegenstehen
- oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die bei Vollzug des Bauvorhabens eventuell notwendig werdenden Ausgleichsflächen sind nach der Bayer. Kompensationsverordnung zu ermitteln sowie auf geeigneten Flächen und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind im Bauantrag nachzuweisen und durch eine Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C) Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

(1) 1150 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

(2) 2 Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.

(3) Vorgeschlagener Baukörper

(4) Bäume Bestand, Kronendurchmesser nach Luftbild

D) Hinweise durch Text

1. Artenschutzrechtliche Belange

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen.
Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.
Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen.

2. Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138-1 einzuhalten.

3. Oberflächenwasser, Hochwasser und Starkregenereignisse

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen die Situation der Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude muss mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei der Entwässerung des Plangebietes auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

4. Immissionen aus der Landwirtschaft

Mit von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, ist zu rechnen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten während der ortsüblichen Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

5. Denkmalschutz

Im Satzungsbereich sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.
Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich der Satzung besteht keine öffentliche gemeindliche Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanal). Für sämtliche Anwesen sind durch die Eigentümer eigenverantwortlich Kleinkläranlagen zu errichten und zu betreiben. Für den Betrieb von Kleinkläranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 "Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen" aus dem DWA-Regelwerk zu berücksichtigen.

E) Eingriff- und Ausgleichsflächenregelung

Der Satzungsbereich ist überwiegend bebaut. Das Flurstück FlNr. 1477 wird als Grünland genutzt. Im Bereich des westlich im Geltungsbereich gelegenen Anwesens befinden sich einzelne Obstbäume. Im östlichen Geltungsbereich überwiegen Versiegelung und intensive Gartennutzung. Hier finden sich einzelne Gehölzstrukturen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Ziergehölze, vor allem um Ziersträucher.

Es wird auf den § 15 Abs.1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Unvermeidbare Eingriffe wiederum sind nach Bayerischer Kompensationsverordnung entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untersuchen und entsprechend auszugleichen.

Dem Bauantrag ist ein Eingriffsplan, entsprechend der Eingriffsregelung, mit Darstellung des tatsächlichen Eingriffs sowie des notwendigen Ausgleichsbedarfs und deren Aufwertung, Lage und Sicherung beizulegen. Die Eingriffsermittlung und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind in diesem darzustellen. Dieser Plan ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch eine Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.

F) Begründung

1. Anlass für den Satzungserlass

Der hier gegenständliche Satzungsbereich westlich von Meilham auf Gemarkung Amerang wird durch die bestehende Bebauung, welche Siedlungscharakter im Außenbereich aufweist, geprägt. Der bestehende Siedlungskörper soll nach innen eine Nachverdichtung erfahren.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Amerang, in welchem nicht für alle Bereiche des Gemeindegebietes Festlegungen getroffen sind, erfolgt hier keine Darstellung. Der Bereich ist jedoch als Fläche für die Landwirtschaft zu werten und ist somit als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu sehen.

Durch diesen Umstand ist eine positive Beurteilung von Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht möglich. Die bestehende Baustruktur kann eine geringfügige Nachverdichtung erfahren. Bestehende Wohngebäude sowie faktische Baulücken sollen durch angemessene Erweiterungs- bzw. Neubaumöglichkeiten Raum für ortsansässige Nachkommen schaffen.
Kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben wird hierdurch ebenfalls die Möglichkeit gegeben, sich einzugliedern und zu entwickeln oder, in angemessenem Umfang, den Bestand zu erweitern.

Dies bedeutet einen Übergang von bisher ausschließlich privilegierten zu neuen, nicht privilegierten Nutzungen.
Die Aufnahme des gesamten Bereiches in eine Bauleitplanung mit Flächennutzungsplanänderung und nachfolgendem Bebauungsplan würde zum jetzigen Zeitpunkt Baurechte ermöglichen, die aus ortsplanerischen Überlegungen nicht gewünscht sind.

Die Gemeinde Amerang stellt hiermit eine Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB auf. Die unter § 35 Abs. 6 BauGB aufgeführten, dafür notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt. Die heutige Bebauung hat sich aus landwirtschaftlichen Anwesen entwickelt. Die Nutzung ist geprägt durch Wohnbebauung und Gewerbe. Eine landwirtschaftliche Prägung ist nicht mehr erkennbar.

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und durch die, durch die Satzung ermöglichte, Bebauung sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

2. Umfang des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich umfasst die gemischten Bauflächen westlich von Meilham, sowie eine unbebaute, als Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche (FlNr. 1477).
Die Abgrenzung verläuft um die bestehende Bebauung. Bestehende Gebäude haben weitgehend lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit nach innen. Dies ergibt eine geringe Flexibilität, die im Rahmen des Geltungsbereichs bei Neuerrichtungen zu vertreten ist.
Die angrenzenden Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs sowie im weiteren Umgriff beinhalten keine Wohnnutzung und stellen dadurch für den Satzungsbereich keine relevante Bebauung dar.

3. Nähere Bestimmungen

Es ist auf eine der ländlichen Umgebung entsprechende Entwicklung zu achten. Um ein einheitliches, homogenes und verträgliches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Gebäude hinsichtlich Maß, Bauweise, Grundfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, und der äußeren Gestalt in die Eigenart der ländlichen Umgebung einzufügen.
Dies gilt insbesondere mit Hinblick auf die besonders prägenden Faktoren: Wand- und Firsthöhe sowie Grundflächenzahl. Auf die Höhenentwicklung und den Umgang mit dem bestehenden Gelände, sowie eine natürliche Geländemodellierung anstatt Stützmauern, ist in der Bauvorlage besonders zu achten.
Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn diese nicht negativ in Erscheinung treten und die Prägung des Gebäudes nicht verändern. Bei Erweiterungen und Umbauten muss die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt bleiben.

4. Erschließung

Der Bereich ist durch die Gemeindeverbindungsstraße von Höslwang nach Amerang und die Zufahrt nach Meilham angeschlossen. Direkt angrenzend befindet sich die Bushaltestelle "Meilham" an der Gemeindeverbindungsstraße. Die Trinkwasserversorgung ist über die vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Die Beseitigung von Schmutzwasser ist durch die Eigentümer eigenverantwortlich über private Kleinkläranlagen sicherzustellen. Ca. 70 m östlich des Satzungsbereichs verläuft eine einfache Hochspannungsleitung.

5. Auswirkungen

Da sich der Geltungsbereich der Satzung auf die engeren Grenzen der Weilers bezieht und diese Flächen bereits fast ausschließlich einer Nutzung als Siedlungsgebiet unterliegen, sind durch den Erlass der Satzung nur sehr geringfügige, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erkennen, sofern im Genehmigungsverfahren unvermeidbare Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden. Natura 2000-Gebiete sowie Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso sind keine besonders geschützten Biotope innerhalb oder im Umfeld des Satzungsbereiches vorhanden. Der Satzungsbereich befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet oder in einem hochwassergefährdeten Bereich. Südlich grenzt ein wassersensibler Bereich an.

G) Verfahrensvermerke

(1) Die Gemeinde Amerang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... beschlossen, für den Bereich westlich von Meilham eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

(2) Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Der Satzungsentwurf in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung zu den allgemein üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am .....ortsüblich bekannt gemacht.

(3) Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

(4) Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde die Außenbereichssatzung "Meilham-West" nach § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Amerang, den .....

.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

(5) Die Satzung "Meilham-West" wurde am ..... gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

(6) Die Satzung "Meilham-West" tritt damit in Kraft.
Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Amerang, Wasserburger Straße 11, 83123 Amerang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

(7) Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Amerang, den .....

.....
Konrad Linner, Erster Bürgermeister

Gemeinde Amerang

LANDKREIS ROSENHEIM

Außenbereichssatzung der Gemeinde Amerang

"Meilham-West"

ENTWURF *in der Fassung vom 30.09.2026*

Satzung vom .....
in der Fassung vom .....

Planung:

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

Amerang

Wasserburger Straße 11 83123 Amerang
t. 08075 9197-0 f. 08075 9197-19
info@amerang.de

Projektnummer 1530