



Gemeinde Prutting
LANDKREIS ROSENHEIM

Außenbereichssatzung der Gemeinde Prutting

Prutting - Weiler Ried (Außenbereichssatzung Ried)

Entwurf vom 21.02.2022

Satzung vom
in der Fassung vom

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger-rickert.de

Gemeinde:

PRUTTING

Kirchstraße 5
83134 Prutting
t. 08036 30 73 0 f. 08036 30 73 199
e. info@prutting.de

Projektnummer: 1253

**Unverbindliche Darstellung des Bebauungsplanes als Druckversion in A4.
Maßgebend ist die Originalfassung mit Festsetzungen und Begründung, die in der Gemeinde eingesehen
werden kann.**

Präambel

Die Gemeinde Prutting erläßt aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (*BauGB*), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (*GO*) folgende **Satzung vom2022**

A) Planzeichnung zur Satzung "Ried" - Gemeinde Prutting

M 1:1.000 N



B) Festsetzungen durch Text und Planzeichnung

§ 1 Satzungsbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB



Kennzeichnung des Satzungsbereiches "Ried"

§ 2 Vorhaben

- (1) Innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von 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, für Fläche für die Landwirtschaft entgegenstehen
 - oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Nähere Bestimmungen

Das Maß der Nutzung, bezogen auf die Grundstücksfläche die überbaut werden soll, die Bauweise und die Baukörperform sowie die äußere Gestalt von hinzutretenden Gebäuden und Ersatzgebäuden, sind in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Es sind ortstypische ruhige Dachlandschaften zu erhalten. 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 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die bei Vollzug des Bauvorhabens eventuell notwendig werdenden Ausgleichsflächen, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) 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.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C) Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- (1) 1954 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- (2)  Bestehende Baukörper (Hauptanlagen, Nebenanlagen)
- (3)  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. 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 Bayerischen 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.

3. 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 einzuhalten.

4. 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 Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses soll mindestens 25 cm über anstehendem Gelände liegen, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Unterkellerungen sollten grundsätzlich als wasserdicht ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

5. 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.

6. Immissionen von der Staatsstraße

Auf die erhöhten Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Staatsstraße St2095 wird hingewiesen. Deshalb sollten die Luftschalldämmungen der umfassenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglichen allgemeinen anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 sind zu erfüllen.

7. Infrastrukturplanung

Im Süden tangiert der voraussichtlich geplante Streckenverlauf (Tunnel Ringelfeld) der Brenner-Nordzulauf-Trasse (Planungsabschnitt Innleiten-Kirnstein) das Planungsgebiet. Die geplante Trasse hat jedoch keine Auswirkungen auf die gegenständliche Satzung.

E) Eingriff- und Ausgleichsflächenregelung

Der Satzungsbereich ist überwiegend bebaut. Alle Flächen sind großteils anthropogen überprägt. Die Böden sind von Dauerbewuchs und intensiven Nutzungen (Wiesen, Hofflächen, Gärten) geprägt. Es wird auf den § 15 Abs.1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Unvermeidbare Eingriffe wiederum sind nach Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) hinsichtlich seiner 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 ist darzustellen und anhand dieses Planes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch eine Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.

F) Begründung

1. Anlass für den Satzungserlass

Der Bereich Ried ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 17.11.1998 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die 4. Änderung wurde im nördlichen Bereich eine Gewerbegebietsfläche dargestellt und ein Bebauungsplan erlassen. Da dieser nicht mehr den Planungszielen der Gemeinde entspricht und eine Änderung im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm Bayern steht, wird dieser aktuell aufgehoben. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes sind auch im Rahmen des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB (Vereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung) nicht mehr relevant und stehen einer Außenbereichssatzung nicht entgegenstehen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist der gesamte Bereich von Ried 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 angemessen 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, steht aufgrund der fehlenden Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und ist aus ortsplanerischen Überlegungen nicht zielführend.

Die Gemeinde Prutting stellt im Rahmen dieser Satzung, eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB auf.

Die unter § 35 Abs. 6 BauGB aufgeführten, dafür notwendigen, Voraussetzungen sind erfüllt.

Ried besteht aus Gebäuden zur Wohnnutzung und Gewerbenutzung, aktive landwirtschaftlichen Hofstellen bestehen nicht.

Somit liegt keine landwirtschaftliche Prägung vor und es ist eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden. 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. Durch die mittels der 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 liegt westlich der Staatsstraße (St2095) Äußere Salzburger Str. nach Prutting ins Ortszentrum.

Er umfasst Ried mit den vorhandenen Gewerbe- und Wohngebäude. Die Abgrenzung verläuft um die bestehende Bebauung.

Bestehende Gebäude haben lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit nach innen. Dies ergibt eine geringe Flexibilität, die im Rahmen des Geltungsbereichs bei Neuerrichtungen zu vertreten ist.

Außerhalb des Satzungsbereiches befinden sich lediglich landwirtschaftlich betriebene Flächen.

3. Nähere Bestimmungen

Es ist auf die, 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 näheren 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.

Der Weiler ist geprägt durch ortstypische ruhige Dachlandschaften, welche es zu erhalten gilt. 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 öffentliche Gemeindestraße "Riedackerstraße", mit Anschluss an die Staatsstraße St2095 erschlossen.

Weiter ist er durch das kommunale Trinkwasser- und Abwassernetz erschlossen.

Noch höhere Hausanschlüsse können ohne größeren Aufwand hergestellt werden oder es können eigene Versorgungssysteme erstellt werden. Gleiches gilt für den Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der St2095 an der Ecke zum Kronstaudener Weg, in ca. 130 m Entfernung zum Sazungsbereich.

5. Immissionen durch gewerbliche Nutzungen

Im nördlichen und südlichen Bereich befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Hausnummer 2 und 9). Die Betriebe sind als nicht störende, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe einzustufen.

Von einer Beeinträchtigung durch oder von einer Einschränkung der Gewerbebetriebe durch die erleichterte Zulässigkeit von Wohnnutzungen ist nicht auszugehen.

6. Auswirkungen

Da sich der Geltungsbereich der Satzung auf die engeren Grenzen der Siedlung bezieht und diese Flächen bereits 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 die unvermeidbaren Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden.

G) Verfahrensvermerke

- (1) Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.09.2021 beschlossen, die Bauleitplanung für den Bereich Ried aufzunehmen und eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- (2) Die Beteiligung der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom bis, mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom
- (3) Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde die Fassung vom der Satzung "Ried" gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Prutting, den

(Siegel)

.....
Johannes Thusbaß, Erster Bürgermeister

- (4) Die Satzung "Ried" wurde am gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- (5) Die Satzung "Ried" tritt damit in Kraft.
Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag, zu den üblichen Dienststunden, im Rathaus der Gemeinde Prutting, Kirchstraße 5, 83134 Prutting zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
- (6) Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Prutting, den

(Siegel)

.....
Johannes Thusbaß, Erster Bürgermeister