Ablauf einer Woche nach der Anzeige örde die Gegenstände vorher freigibt oder

Erweiterungs-bzw. Neubaumöglichkeiten Raum für ortsansässige Nachkommen sch Kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben wird hierdurch ebenfalls die Meinzugliedern und zu entwickeln oder angemessen den Bestand zu erweitern. Dies bedeutet einen Übergang von bisher ausschließlich privilegierten, zu n Nutzungen. Die Aufnahme des gesamten Bereiches in eine Bauleitplanung mit Fläc und nachfolgendem Bebauungsplan, steht aufgrund der fehlenden Anbind Siedlungseinheit im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm Bayern und Überlegungen nicht zielführend.

zu Tage treten, unterliegen nach Art. _andesamt für Denkmalpflege oder d

§ 1 Satzungsbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB B) Festsetzungen durch Text und Planzeichnung

3 § 2 Vorhaben

Kennzeichnung des Satzungsbereiches "Ried"

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

Im Süden tangiert der voraussichtlich geplante Streckenverlauf (Tunnel Ringelfeld) Brenner-Nordzulauf-Trasse (Planungsabschnitt Innleiten-Kirnstein) das Planungsgebiet. Die geplante Tr hat jedoch keine Auswirkungen auf die gegenständliche Satzung. Für Schäden, die der DB Baumaßnahmen entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr.

Trasse

5. Immissionen durch gewerbliche Nutzungen

Im nördlichen und südlichen Bereich befinden sich zwei Gewerbebetriebe (Hausnusind als nicht störende, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe einzustufen. Von einer Beeinträchtigung durch oder von einer Einschränkung der Gewerbebezulässigkeit von Wohnnutzungen ist nicht auszugehen.

§ 3 Nähere

Bestimmungen

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

Innerhalb der nach § 1 festgelegten Grenz von Wohnzwecken (im Sinne von § 35 Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nac

zen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit Abs. 2 BauGB) und kleineren Handwerks- und ch § 35 Abs. 6 i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Süden

§ 2 Vorhaben

§ 1 Satzungsbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB

Kennzeichnung des Satzungsbereiches "Ried"

B) Festsetzungen durch Text und Planzeichnung

1956/1

1960

Telekommunikationsnetz. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der St2095, an der Ecke zum Krons Entfernung zum Satzungsbereich.

Noch höhere Hausanschlüsse können ohne größeren Aufwand hergestellt werden. Gleiches gilt für den Anschlus

Da sich der Geltungsbereich der Satzung auf die engeren Grenzen der Siedlun bereits einer Nutzung als Siedlungsgebiet unterliegen, sind durch den Erlass der S nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erkennen, sofern im unvermeidbaren Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden.

Auswirkungen

Auf die erhöhten Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Staatsstraße Ssollten die Luftschalldämmungen der umfassenden Bauteile von schutzbediesbezüglichen allgemeinen anerkannten Regeln der Technik genügen. DLuftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 sind zu erfüllen.

raße St2095 wird hingewiesen. Deshalb hutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den

4. Erschließung

Satzungsbereich des Weilers "Ried" chluss an die Staatsstraße St2095

sowie

ist durch die durch

öffentliche Gemeinde as kommunale Trinki

nutzbedürftigen Aufenthaltsraumen uen gen. Die Mindestanforderungen an die

6. Immissionen von der Staatsstraße

oder

es verstärkt zu S Schichtenwasser verstärkt

bzw.

schwankenden und ⊒.

n der Folge zu wild Grundwasserständen

3. Nähere Bestimmungen

verläuft um die bestehende Bebauung. Bestehende Gebäude haben lediglich eine Erweiterungsmöglichkeit nach innen Flexibilität, die im Rahmen des Geltungsbereichs bei Neuerrichtungen zu vertreten is Außerhalb des Satzungsbereiches befinden sich lediglich landwirtschaflich genutzte

Der Satzungsbereich liegt westlich der Staatsstraße St2095 - Außere Ortszentrum. Dieser umfasst Ried mit den vorhandenen Gewerbe- und

sere Salzbur und Wohng

2. Umfang des Satzungsbereiches

ss soll mindestens 25 cm über dem egen nicht eindringen kann. verden (Keller wasserdicht und ggf. installationsdurchführungen etc.).

Es ist auf die der ländlichen Umgebung entsprechende Entwicklung zu ach homogenes und verträgliches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Gebäude h Grundfläche, bezogen auf die Grundstücksfläche die überbaut werden soll, und Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Dies gilt insbesondere mit Hinblick auf die besonders prägenden Faktoren: V Grundflächenzahl. Auf die Höhenentwicklung und den Umgang mit dem besteh natürliche Geländemodellierung, anstatt Stützmauern ist in der Bauvorlage besonde Der Weiler ist geprägt durch ortstypische ruhige Dachlandschaften, welche es zu sind nur zulässig, wenn diese nicht negativ in Erscheinung treten und die Priverändern. Bei Erweiterungen und Umbauten muss die äußere Gestalt im Wesentlik

Starkregenereignissen

chenwasser und in Überschwemmungs-asserabflusses nicht negativ verändert

inden Unterlagen zu beantragen. Bei der hrsflächen sind die Anforderungen der

igung von Niederschlagswasser eine Die Vorgaben der Niederschlagswasser-schadlosen Einleiten von gesammeltem

Die Gemeinde Prutting stellt im Rahmen dieser Satzung eine neue Satzung nach § 3 Die unter § 35 Abs. 6 BauGB aufgeführten, dafür notwendigen Voraussetzungen sin Der Weiler Ried besteht aus Gebäuden zur Wohn- und Gewerbenutzung. Aktive la bestehen nicht. Somit liegt keine landwirtschaftliche Prägung vor und es ist eine V Gewicht vorhanden. Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begi Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz ü keitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch die mittels der Satzung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchs Schutzgüter gegeben. Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Natura

Zufahrtsflächen sind, soweit möglich, auf ichige Versickerung über eine belebte

7. Infrastrukturplanung

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.

§ 3 Nähere Bestimmungen

§ 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.
neu: Eventuell werden bei Vollzug des Bauvorhabens nach ... Ausgleichsflächen notwendig. Diese sind zu ermitteln sowie auf geeignete Flächen und ... zu erstellen und dauerhaft zu 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen)
Im Norden des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV Bahnstromleitung mit eine Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Bei Vorhaben im Bereich der Freileitung ist DB Energie GmbH, Richelstraße 3, 80634 München zu beteiligen. 8. Infrastruktur

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

E) Eingriff- und Ausgleichsflächenregelung

rnahmen

110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen)

Dem Bauantrag ist ein Eingriffsplan, entsprechend der Eingriffsregelung, mit Darst Eingriffs sowie des notwendigen Ausgleichsbedarfs und deren Aufwertung, Lage und Seingriffsermittlung und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind in diesem ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch eine Grunddienstbark

sonders geschützte und bestimmte andere Tier-Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz

1. Anlass für den Satzungserlass

F) Begründung

zu verletzen, zu töten, zu beschädigen

Der Bereich Ried ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom 17.11.

Landwirtschaft dargestellt. Durch die 4. Änderung wurde im nördlichen Bereich ei dargestellt und ein Bebauungsplan erlassen. Da dieser nicht mehr den Planungsziele und eine Änderung im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgehoben. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist auch im Rahmen des BauGB (Vereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung) nicht mehr Außenbereichssatzung nicht entgegen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist der gesamte Bereich von Ried als Au § 35 BauGB zu sehen. Durch diesen Umstand ist eine positive Beurteilung von § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht möglich. Die bestehende Baustrukt Nachverdichtung erfahren. Bestehende Wohngebäude sowie faktische Baulücken sehen sich

Schuksheier beidsels von le 30m berden auf die Leinhe

1979

Bäume Bestand, Kronendurchmesser nach Luftbild Bestehende Baukörper (Hauptanlagen, Nebenanlagen) Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

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 vom 31.05.2022.

§ 5 Inkrafttreten

Der Satzungsbereich ist überwiegend bebaut. Alle Flächen sind großteils anthropoge sind von Dauerbewuchs und intensiven Nutzungen (Wiesen, Hofflächen, Gärten) geprä Es wird auf den § 15 Abs.1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe wiederum sind nach Leitfaden zur Eingriffsregel Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021) hinsichtlich seiner Bedeutun Landschaftsbild zu untersuchen und entsprechend auszugleichen. A) Planzeichnung zur Satzung "Ried" - Gemeinde

Präambel

Prutting System UTM

(3) 2 3 1954 \oplus Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) Bäume Bestand, Kronendurchmesser nach Luftbild Bestehende Baukörper (Hauptanlagen, Nebenanlagen)

1. Artenschutzrechtliche Belange D) Hinweise durch Text

entgegenstehen.

Hinsichtlich des Artenschutzes wird auf § 44 und Pflanzenarten" des Gesetzes über

2. Denkmalschutz 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 BNatSchG) hingewiesen. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen

1970/2

3632

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 oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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

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

1954/2

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (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 die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 einzuhalten. 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. des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und i Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden und in

Rahmen

5. Immissionen aus der Landwirtschaft kommen. Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses soll mindestens 25 cm über d anstehenden Gelände liegen, sodass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich wasserdicht ausgeführt werden (Keller wasserdicht und g auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). n der Folge zu wild Grundwasserständen Folge ggf.

3. Nähere Bestimmungen

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.

7. Infrastrukturplanung 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. 6. Immissionen von der Staatsstraße

Im Süden tangiert der voraussichtlich geplante Streckenverlauf (Tunnel Ringelfeld Brenner-Nordzulauf-Trasse (Planungsabschnitt Innleiten-Kirnstein) das Planungsgebiet. Die geplante hat jedoch keine Auswirkungen auf die gegenständliche Satzung. Für Schäden, die der EBaumaßnahmen entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Ringelfeld) Trasse B aus

110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen)
Im Norden des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV Bahnstromleitung mit eine Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb ; Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.
Bei Vorhaben im Bereich der Freileitung ist DB Energie GmbH, Richelstraße 3, 80634 München zu beteiligen.

§ 5 Inkrafttreten

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 vom 31.05.2022. Rose No. 18 Angellor to the St. S. 10. So To be So So

(4) Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

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 8. Infrastruktur

Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) zu ermitteln sowie auf geeigneten Flächen sind Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.

neu: Eventuell werden bei Vollzug des Bauvorhabens nach ... Ausgleichsflächen sowie auf geeigneten Ausgleichsflächen sind im Bauantrag nachzuweisen und durch eine Grunddienstbarkeit dauerhaft zu sichern.

Diese sind zu ermitteln sowie auf geeignete Erzeit

§ 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

C) Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

Der Satzungsbereich ist überwiegen sind von Dauerbewuchs und intensive Es wird auf den § 15 Abs.1 BNatS Beeinträchtigungen zu unterlassen.

E) Eingriff- und Ausgleichsflächenregelung

 Ξ

G) Verfahrensvermerke

2

Der Gemeinderat Prutting hat am 14.09.2021 beschlossen, die Bauleitplanung für den Bereich Ried aufzunehmen und eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Außenbereichssatzung, in der Fassung vom 21.02.2022, erfolgte gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 04.04.2022 bis 13.05.2022 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 04.04.2022.
 Mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.05.2022 wurde die Außenbereichssatzung "Ried" in der Fassung vom 21.02.2022 gent § 35.7Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Unvermeidbare Landschaftsbild zu unt Eing ms für ist überwiegend bebaut. Alle Flächen sind großteils anthropogen überprägt. Die Böden hs und intensiven Nutzungen (Wiesen, Hofflächen, Gärten) geprägt.
5 Abs.1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare riffe wiederum sind nach Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Wohnen, Bau und Verkehr (2021) hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und ertsprechend 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

"Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier-Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz 1. Anlass für den Sati ungserlass

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 ist auch im Rahmen des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB (Vereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung) nicht mehr relevant und steht einer

Außenbereichssatzung nicht entgegen.

Außenbereichssatzung nicht entgegen.

Außerund 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 und nachfolgendem Bebauungsplan, steht aufgrund der fehlenden Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Widerspruch zum Landesentwicklungsprogramm Bayern und ist aus ortsplanerischen Überlegungen nicht zielführend

Die Gemeinde Prutting stellt im Rahmen dieser Satzung eine neue Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB auf. Die unter § 35 Abs. 6 BauGB aufgeführten, dafür notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt. Der Weiler Ried besteht aus Gebäuden zur Wohn- und Gewerbenutzung. Aktive landwirtschaftliche 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 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.

Der Satzungsbereich liegt westlich der Staatsstraße St2095 - Äußere Salzburger Str. Ortszentrum. Dieser umfasst Ried mit den vorhandenen Gewerbe- und Wohngebäuder verläuft um die bestehende Bebauung.

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

Außerhalb des Satzungsbereiches befinden sich lediglich landwirtschaflich genutzte Flächen. 2. Umfang des Satzungsbereiches Äußere Salzburger Str. nach rbe- und Wohngebäuden. Die Dies ergibt eine geringe Abgrenzung

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. de

Der Satzungsbereich Anschluss an die S 4. Erschließung Staatsstraße Weilers "Ried" ist durch di straße St2095 sowie durch die e öffentliche Gemeindestraße Riedackerstraße mit das kommunale Trinkwasser- und Abwassernetz

5. Immissionen durch gewerbliche Nutzungen Entfernung zum Satzungs 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

6. Auswirkungen 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.

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.

3

4 Mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.05.2022 wurde die Außenbereichssatzung Fassung vom 21.02.2022 gem § 357Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Prutting den

(5) Die Außenbereichssatzung "Ried" wurde am Noversüblich bekannt gemacht Johannes Thusbaß, Erster Bürgermeister (Siegel)

hingew § 44 Abs.

6)

Thusbaß, Erster Bürgermeister

Gemeinde Prutting

LANDKREIS ROSENHEIM

Original

Außenbereichssatzung der Gemeinde Prutting Prutting - Weiler Ried

Satzung vom 31.05.2022 in der Fassung vom 21.02.2022

(Außenbereichssatzung "Ried")

WÜSTINGER RICKERT

PRUTTING

Kirchstraße 5 t: 08036 30 73 0 e. info@prutting.de

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