

Präambel

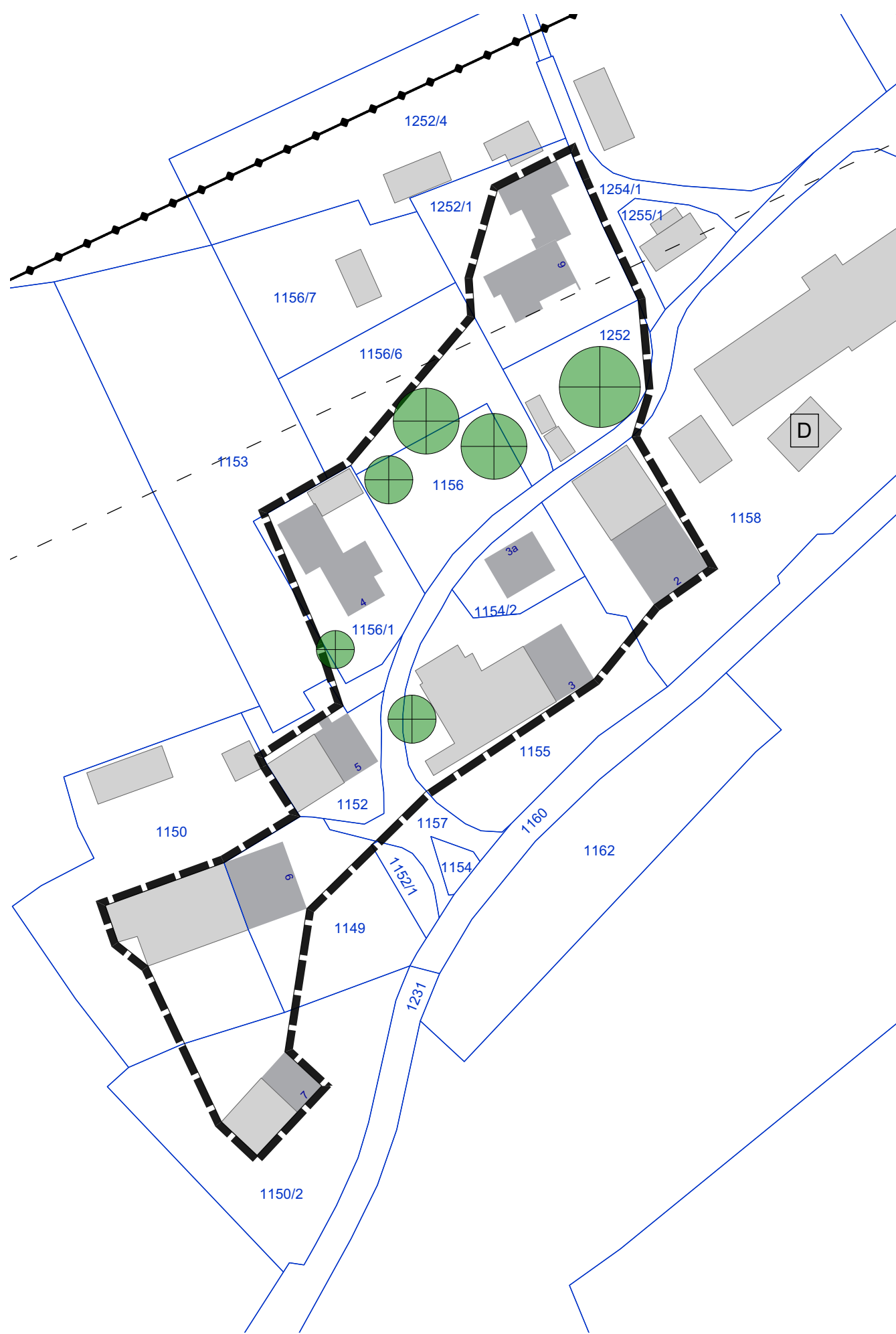
Die Gemeinde Frasdorf erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung vom 08.08.2023.

A) Planzeichnung zur Satzung "Laiming" - Gemeinde Frasdorf

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 "Laiming"

§ 2 Vorhaben

- 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.
- 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

-  Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
-  Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.
-  Bäume Bestand, Kronendurchmesser nach Luftbild
-  Baudenkmal D-1-87-132-17 (außerhalb des Satzungsbereichs)
-  110-kV-Stromleitungen (Freileitungen)

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 schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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.

3. Oberflächenwasser, Hochwasser und Starkregeneignisse

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 Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses soll mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen, sodass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

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

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. Immissionen von der Bundesautobahn A8

Auf die erhöhten Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Bundesautobahn A 8 wird hingewiesen. Deshalb sollten die Luftschalldämmungen der umfassenden Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen den diesbezüglichen, allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 sind zu erfüllen.

6. 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.

Außerhalb des Geltungsbereichs ist das Baudenkmal D-1-87-132-17 verzeichnet.

7. Infrastruktur

110-kV-Stromleitungen (Freileitungen)

Im Norden des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV Stromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 50 m bezogen auf die Leitungssache, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

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 (2003) 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 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 Bereich Laiming ist im gültigen Flächennutzungsplan vom 04.08.1983 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Teilbereiche im Westen sind zudem als sonstige Grünflächen wie Schutzflächen, Hauswiesen, Obstgärten und sonstige Grünstrukturen mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt. Somit, und aufgrund der vorhandenen Bebauung, ist er 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.

Bestehende 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 Frasdorf 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.

Der Satzungsbereich besteht aus Wohngebäuden mit untergeordneten Gewerbenutzungen, sowie einer einzelnen, aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle.

Somit liegt keine landwirtschaftliche Prägung vor und es ist Wohnbebauung 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, 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 im südwestlichen Bereich von Laiming. 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 Neuerichtungen 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 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 "Laiming" bzw. "Stötten" an die Staatsstraße St2362 angeschlossen. Über diese besteht Anschluss an das Ortszentrum Frasdorf und an die A 8. Weiter ist er durch das kommunale Trinkwasser- und Abwassernetz erschlossen. Noch fehlende 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 "Ginninging" befindet sich an der St2362 in ca. 800 m östlicher Entfernung.

5. Auswirkungen

Da sich der Geltungsbereich der Satzung auf die engeren Grenzen der Weilers 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 unvermeidbare Eingriffe entsprechend ausgeglichen werden.

G) Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Frasdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.05.2023 beschlossen, die Bauleitplanung für den Bereich Laiming aufzunehmen und eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.
- 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 12.06.2023 bis 12.07.2023 stattgefunden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 12.06.2023 bis 12.07.2023, mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 02.06.2023.
- Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.08.2023 wurde die Fassung vom 08.08.2023 der Satzung "Laiming" gem. § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Frasdorf, den

(Siegel)

.....

Daniel Mair, Erster Bürgermeister

- Die Satzung "Laiming" wurde am2023 gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Satzung "Laiming" tritt damit in Kraft. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag, zu den üblichen Dienststunden, im Rathaus der Gemeinde Frasdorf, Hauptstraße 32, 83112 Frasdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.
- Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 44 Abs. 4 sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Frasdorf, den

(Siegel)

.....

Daniel Mair, Erster Bürgermeister



Gemeinde Frasdorf

LANDKREIS ROSENHEIM

Original

Außenbereichssatzung der Gemeinde Frasdorf

Frasdorf - Laiming

(Außenbereichssatzung "Laiming")

Satzung vom 08.08.2023
in der Fassung vom 08.08.2023

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

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

Projektnummer: 1348

Gemeinde:

FRASDORF

Hauptstraße 32
83112 Frasdorf
t. 08052 1796-0 f. 08052 1796-18
e. rathaus@frasdorf.de