

Markt	<b>Bad Endorf</b> Lkr. Rosenheim
Satzung	Außenbereichssatzung Letten
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München  Az.: 610-41/2-1      Bearb.: Stei
Plandatum	30.04.2015 21.07.2015 redaktionell ergänzt lt. GR Beschluss 20.10.2015

## Begründung

### 2. Ausfertigung



## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### Aufstellungsbeschluss

Der Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss des Marktes Bad Endorf hat am 14.10.2014 beschlossen, im Bereich der Ortschaft Letten eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB aufzustellen.

Die Satzung erhält die Bezeichnung Außenbereichssatzung „Letten“. (Zunächst war die Bezeichnung dieser Satzung „Thalkirchen“, wurde dann aber wegen des veränderten Umgriffs in „Letten“ geändert).

Der Planbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 153/9T (Kreisstraße RO 16), 357T, 359, 360/1T, 360/2, 362T, 457/1T, 457/3T, 500, 501, 501/1T, 502T, 503T, 504/2T, 504/3T, 504/4T, 505 und 505/1, alle Gemarkung Hirnsberg (T=Teilfläche).

Mit der beantragten Änderung wird den Belangen nach Schaffung von Wohnraum für die Familienangehörigen eines Grundstückseigentümers Rechnung getragen.

## 2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Bad Endorf stellt den Bereich der Außenbereichssatzung Letten als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

## 3. Anlass und Ziel der Satzung

Dem Markt Bad Endorf liegt der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 457/3, Gemarkung Hirnsberg vor. Das betreffende Grundstück ist ausreichend erschlossen, durch die umgebende Bebauung entsteht vor Ort der Eindruck einer Baulücke.



Das Grundstück liegt bauplanungsrechtlich im sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB, ein Privilegierungstatbestand gem. § 35 Abs. 1 BauGB (insb. § 35 Abs. 1 Satz 1 - Bauen für einen landwirtschaftlichen Betrieb) liegt hier aufgrund der beabsichtigten Nutzung nicht vor.

Der Markt Bad Endorf bestimmt daher mit dieser Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB, dass im Umgriff der Satzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### **4. Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB**

Zur Begründung dieser Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wird angeführt:

- Die im Satzungsumgriff vorhandene Nutzung ist überwiegend Wohnen, der Bereich ist somit weniger durch landwirtschaftliche Nutzung, sondern überwiegend durch die Wohnbebauung, die teilweise auch kleinere gewerbliche Nutzungen aufweist, geprägt.
- Der Bereich ist weitgehend bebaut, für eine zusätzliche Bebauung kommt nur das Grundstück Fl.Nr. 457/3, Gemarkung Hirnsberg in Frage. Da es sich, wie oben bereits aufgeführt, um eine Baulücke handelt, ist hierdurch die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten.
- Mit dieser Satzung soll die Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens in der o.g. „Baulücke“ geregelt werden. Dem Bauvorhaben kann damit nicht mehr entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.
- Eine Zersiedelung der Landschaft über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB ist die Außenbereichssatzung Letten somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (Nr. 1), UVP-pflichtige Vorhaben sind nicht vorgesehen (Nr. 2) und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannte Schutzgüter kann nicht erkannt werden (Nr. 3).

Der Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss des Marktes Bad Endorf hat in seiner Sitzung am 14.10.2014 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Letten“ beschlossen.

#### **5. Aufstellung der Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Die Satzung wird gem. § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich aufgestellt. Auf der Grundlage von § 35 Abs. 6 Satz 5 wird die Satzung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB kommen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend zur Anwendung:

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt
- Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.
- § 4c BauGB (Überwachung) wird nicht angewendet.

## **6. Lage des Planbereichs, Erschließung**

Der Ortsbereich Letten liegt im Gemeindegebiet des Marktes Bad Endorf, ca. 3 km südwestlich des Hauptortes.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und gut durchgrünt. Es wird durch die Kreisstraße RO 16 und durch von dort abzweigende Straßen nach Norden und nach Süden erschlossen.

## **7. Begründung des Festsetzungskonzepts**

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang und die bestehende Baustruktur beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung der Besiedlung ausgeschlossen.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise, und die Beschränkung auf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen. Damit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Die Bauvorhaben unterliegen im Übrigen der Genehmigungspflicht.

## **8 Denkmalschutz**

### Bodendenkmalpflege

Das Bodendenkmal Nr. 1-8139-0021 auf Fl.Nr. 504/3, Gemarkung Hirnsberg, ist nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Zuge der Nachqualifizierung aus der Denkmalliste gestrichen worden. Es ist daher in die Planzeichnung nur mehr nachrichtlich als „ehemaliges Bodendenkmal“ eingetragen.

Der Ziegelofen des Mittelalters bzw. dessen Reste auf der benachbarten Flur Nr. 505 sind nach Angabe des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu erhalten.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Baudenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen

## **9. Landschaftsschutzgebiet**

Der Satzungsbereich nördlich der Kreisstraße RO 16 liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets (LSG) zum Schutz des Simssees und seiner Umgebung bzw. Inschutznahme der Thalkirchner Achen und ihrer Umgebung.

Das Landschaftsschutzgebiet wird derzeit neu abgegrenzt, wobei die bebauten Bereiche in der Neuabgrenzung nicht mehr im Bereich der Schutzgebietsverordnung zu liegen kommen sollen (Stand 15.05.2014).

Bis zum Inkrafttreten einer Neufassung der Verordnungen, nach der die Ortschaft möglicherweise nicht mehr in deren Geltungsbereich liegen wird, ist in den Einzelvorhaben auch über eine Befreiung von der LSG-Verordnung zu entscheiden.

§ 18 BNatSchG sieht für Verfahren zu Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht vor. Die im Rahmen der Eingriffsregelung und des nötigen Befreiungsverfahrens von der betreffenden LSG-Verordnung erforderlichen Maßnahmen sind bei der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens nach der Bay. Kompensationsverordnung abzuarbeiten. Zu diesem Zweck ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, in dem zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt die Eingrünung des Ortsrandes, der Schutz vorhandener orts- und landschaftsbildprägenden Gehölze ein Ausgleich festzusetzen ist.

Der derzeitige Stand der Neuabgrenzung des LSG ist in die Planzeichnung der Satzung (außerhalb des Umgriffs) eingetragen.

Vom Markt Bad Endorf ist eine Änderung dieser LSG-Neuabgrenzung vorgetragen worden: auch der Bereich nördlich der Kreisstraße RO 16 und westlich der Grundstücke Fl.Nr. 501/1 und 502 sollte von der Schutzgebietsverordnung ausgenommen werden. Diese gewünschte Veränderung der Schutzgebietsabgrenzung ist jedoch ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Außenbereichssatzung.

Der entsprechende Bereich ist in der Planzeichnung rot schraffiert und mit dem Vermerk „vom Markt Bad Endorf gewünschte Änderung der Grenze des LSG“ versehen.

## **10. Ausgleich**

Ein Eingriff mit voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach BNatSchG) ist durch diese Satzung nicht gegeben, da im Umgriff – mit Ausnahme der o.g. „Baulücke“ (Grundstück Fl.Nr. 457/3, Gemarkung Hirsberg) nur mehr geringes Baupotential vorhanden ist.

Ein Ausgleich im Rahmen dieser Satzung ist daher nicht notwendig. Auf das nachgeordnete Baugenehmigungsverfahren wird verwiesen.

## 11. Wasserrecht

Das Landratsamt Rosenheim weist darauf hin, dass freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60m an der Thalkirchner Ache der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes unterliegen. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, Niederschlagswasser von befestigten Flächen unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zu versickern.

Die Starkregenereignisse der vergangenen Jahre zeigen wiederholt die Problematik wild abfließenden Oberflächenwassers, als auch stark schwankender Grundwasserstände auf. Daher sollten diese Aspekte bei der Bauausführung der Gebäude beachtet werden. Das Wasserwirtschaftsamt schlägt vor, Unterkellerungen grundsätzlich als wasserdicht (weiße Wanne) auszuführen. Das schließt spezielle wasserdichte Lösungen für Durchdringungen oder Fensteröffnungen im Untergeschoss mit ein.

## 12. Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die bereits vorhandene Infrastruktur (Wasser, Kanal, Straße) im Plangebiet kann auch weiter genutzt werden.

### Telekommunikationslinien der Telekom

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch geplante Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Die Telekom bittet, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 13. Flächenbilanz

Die Flächen im Umgriff dieser Außenbereichssatzung betragen insgesamt ca. 13.425 m<sup>2</sup>. Darin enthalten ist ein Teil der Straßenfläche der RO 16 mit ca. 340 m<sup>2</sup>.

Die Flächen sind ohne Festsetzung der Art der Nutzung durch diese Satzung. Gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan des Marktes Bad Endorf verblieben sie somit im sog. Außenbereich.

Gemeinde: Markt Bad Endorf, den 22. DEZ. 2015

  
.....  
(Doris Laban, Erste Bürgermeisterin)