



Gemeinde Söchte nau

**Außenbereichsatzung
„Stucksdorf“**

Erläuterungen

zum Entwurf vom 27.05.2021
in der Fassung vom 20.07.2021

Planung

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbemoor

Anlass der Planung

Das Grundstück Fl. Nr. 2915/2 soll für ein Familienmitglied des Grundstückseigentümers mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Familie in vierter Generation weiterhin in Stucksdorf sesshaft bleiben kann. Für dieses Grundstück wurde bereits im Jahr 1978 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes durch das Landratsamt Rosenheim ausgestellt, das Vorhaben wurde aber nie realisiert.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2920 soll der bestehende Stall in einen Pferde Stall umgebaut und nordöstlich davon eine Pferdekoppel errichtet werden.

Da die Vorhaben nicht privilegiert sind, soll über eine Außenbereichssetzung gemäß § 35(6)1 BauGB erachtet werden, dass die von der Satzung erfassten Vorhaben untererleichterten Voraussetzungen als „Sonstige Vorhaben“ nach § 35(2) BauGB zugelassen werden können.

Satzungsziele

Harmonische Abgrenzung des bebauten Bereichs zum Außenbereich ohne größere Vor- und Rücksprünge an den Raumkanten der bestehenden Bebauung

Ermöglichung einer Bebauung auf der Fl. Nr. 2915/2 mit einem 1-Familienhaus (Lückefüllung),

Ermöglichung einer Umnutzung eines Stalls zu einem Pferde Stall auf der Fl. Nr. 2920

Erleichterung von Nutzungsänderungen und Umbauten an bestehenden Gebäuden.

Satzungsgebiet

Der Weiler Stucksdorf gehört zur Gemeinde Söchte nau. Er ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und besteht aus 1 Hofstelle, 3 ehemaligen Hofstellen mit heutiger Wohnnutzung, einer Zimmerei mit angebaute Wohngebäude, diversen ländlichen Nebengebäuden und einer denkmalgeschützten Kapelle. Wie in vielen anderen Weilern ist auch in Stucksdorf die Landwirtschaft einer Wohnbebauung gewichen. Im amtlichen Lageplan sind 5 Gebäude/ Gebäudeteile mit der Nutzung „Wohnen“ gekennzeichnet.

Der Weiler ist nur mäßig eingegrünt und allseitig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Südlich im Anschluss an die landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich Biotope, FFH-Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet „Moos- und Tallandschaften bei Söchte nau“.

Der Umfang des Satzungsgebietes schließt alle bestehenden Gebäude (Hauptnutzungen/ Nebennutzungen) ein, da sie in ihrer Gesamtheit den baulichen Zusammenhang des Weilers darstellen und städtebauliches Ziel der Satzung ermöglichen (harmonischer) Siedlungsrand ist.

Begründungen

Planungszweck

Gemäß § 35(6)1 BauGB kann die Gemeinde für bebauten Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzweck dienenden Vorhaben im Sinne des § 35(2) BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe dienen.

Stucksdorf erfüllt das Kriterium „bebaute Bereich im Außenbereich“, da die vorhandene Bebauung dazu geführt hat, dass der Außenbereich dort seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Die vorhandene Bebauung weist auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hin, insbesondere durch Erweiterung, Ersatzbau, Lückenschluss.

Die vorhandene Bebauung lässt einen gemeinsamen Siedlungsansatz und eine hinreichende Geschlossenheit erkennen - vor allem durch die straßenah angeordneten Hauptgebäude und dahinter hinteliegenden Nebengebäude.

In dem bebauten Bereich/ Geltungsbereich ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die aus 5 Wohngebäuden (Hs.-Nm. 1, 2, 3, 4, 5) und einer Zimmerei bestehende Bebauung mit seinen Nebengebäuden stellt einen deutlichen Siedlungsansatz dar, der im Satzungsgebiet die typischen Außenbereichsfunktionen bereits obsolet gemacht hat. Damit deutet die vorhandene Bebauung auf die Entwicklung zu einem in weiten Teilen durch Wohnnutzung geprägten Bereich hin.

Eine unzulässige Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht gegeben, da es sich nicht um eine räumliche Ausdehnung des schon bisher in Anspruch genommene räumlichen Siedlungsbereiches handelt.

Die Satzung ist deshalb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemeindliche Ortsentwicklungsplanning

Die Gemeinde Söchte nau hat eine Gemeindefläche von ca. 26 km² und besteht aus 36 Gemeindeteilen. Die in der Raumplanung geforderte Bindung der Ortsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbeiriche und das Anbindegebot ausschließlic han größere Siedlungseinheiten lässt aufgrund der weitläufigen Siedlungsstruktur keine so zielgerechte Bodennutzung zu. Damit auch die nachfolgende Generation Bauland erhalten kann, hat sich der Gemeinderat aufgrund seiner Planungshoheit in Einzelfällen für die Erstellung einer Außenbereichssatzung entschieden. In Stuckdorf will die Gemeinde zusätzlich eine Pferdehofentwicklung im Außenbereich fördern.

Nähere Bestimmungen

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB können in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Die Bestimmungen untersecheiden zwischen dem Neubau von freistehenden Wohngebäuden und Umbaumaßnahmen an landwirtschaftlic hen Hauptgebäuden.

Die Bestimmungen zum Neubau von freistehenden Wohnhäusern entsprechen freistehenden Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung.

Die Begrenzung der Wohnungen in den großen landwirtschaftlic hen Hauptgebäuden soll Umnutzungen zu Wohnzwecken erlic hten, jedoch unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulic hen Eigenart des Gebiets durchein erhöhtes Wohnangebot verhindern. Die Anzahl an zulässigen Wohnungen bei Umnutzungen von landwirtschaftlic hen Anwesen ric hte t sich nach § 35 (1) 1 BauGB zzgl. 5 Wohnungen je Hofstelle (BauGB in der Fassung von 2021, novelliert aufgrund des vom Bundestag beschlossene n Baulandmobilisierungsgesetzes).

So nstige Planzeic hen

dienen der Erläuterung der Planzeichnung.

Folgen

Die Umstrukturierung des Weilers kann im Rahmen des § 35 BauGB und unter Beachtung des durch nähere Bestimmungen festgesetzten Umfangs weitergeführt werden.

Auf der Grundstücksfläche der Fl. Nr. 2915/2 wird eine geplante Neubebauung für Einheimische erlic hte rt.

Auf der Grundstücksfläche Fl. Nr. 2920 wird der Umbau des Stadls zu einem Pferde stall für eine ggf. nicht privilegierte Nutzung erlic hte rt.

Kolbermoor, 20.07.2021

Christoph Fuchs
Architekt

Quelle n:

dig ita le Flurka rte - Auszug/ Ba ye risc he s La nde sa mt für Dig ita lisie rung , Bre itba nd und Ve rme ssung/ a us GIS ex po rtie rt a m 10.02.2021

Ba ye ma tla s- Auszug Lu ftb ild/ Ba ye risc he s Sta a tsm iniste riu m de r Fi na nze n, für La nde se ntwic klung und He im a t/ In te me ta bruf a m 08.02.2021:

- Bio to pe
- FFH- Ge b ie te
- La nd sc ha ftsc hutzg eb ie te
- Ö ko flä c he nka ta ste r
- Ho c hwa sse r
- De nkm ä le r

FNP- Auszug/ Ge me in de Sö c hte na u/ e rha lte n a m 03.04.2020

Pro je kte ntw urf zur Ba uvo ra nfrage/ Jo ha nne s Bra un / 29.02.2020

Eing abe pla n Ausba u ein es be ste he nde n Sta dls zu ein em Pf er de sta ll/ Pe te r Brunne r/ Ap ril 2021

e ig e ne Be sta nd sa ufna hme n/ Fu c hs Arc hite kte n/ 04.05.2021