

Gemeinde Saaldorf-Surheim

Landkreis Berchtesgadener Land

Außenbereichssatzung „Mühlstraße“

Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Satzung

Entlang der Mühlstraße seit der Mitte des 20. Jahrhunderts eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entstanden.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB der sich abzeichnenden Entwicklung im Außenbereich einen geordneten städtebaulichen Rahmen zu geben und die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit sowohl zusätzlicher Wohngebäude als auch von Wohnraumerweiterungen im Sinne einer Lückenschließung und Nachverdichtung des bereits bebauten Bereichs zu regeln.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet liegt nördlich von Surheim in ca. 1 km Entfernung vom Dorfplatz an der Gemeindestraße Mühlstraße. Der Rand des Geltungsbereichs ist ca. 150 m vom Ortsrand von Surheim entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich entlang der Mühlstraße mit einer Fläche von ca. 1,2 ha und erstreckt sich über die bebauten Grundstücke 205/3, 205/4, 205/5, 284/3 und 289/2, die bebauten Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 63, 205/6, 205/8, 284, 284/1, 284/2, 286/1, 286/2, 286/4 und 289/6 sowie die noch unbebauten Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 64, 205/14 und 293/1.

Maßgebend ist die Darstellung des Geltungsbereichs im Lageplan M 1:1000.

3. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Saaldorf-Surheim ist der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Der Geltungsbereich befindet sich weder innerhalb eines Natur-, Landschaftsschutz-, oder FFH-Gebietes noch in der näheren Umgebung eines solchen.

Da Vorhaben im Geltungsbereich weiterhin als Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, bleibt die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange dem jeweiligen Genehmigungsverfahren des einzelnen Vorhabens vorbehalten.

5. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich der Satzung. Circa 90 m östlich des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 204/2 eine als Baudenkmal D-1-72-130-85 in die Denkmalliste eingetragene Hofkapelle. Eine Beeinträchtigung des Denkmals durch den Inhalt der Satzung ist nicht gegeben.

6. Bestand

Die vorhandene Bebauung lässt eine ausreichende Zusammengehörigkeit bzw. Geschlossenheit erkennen, die sie als Weiler oder Splittersiedlung qualifiziert. Darin vorhandene Freiflächen unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht; die aufeinanderfolgende Bebauung vermittelt trotz Lücken den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit.

Die Wohnzwecken dienende Bebauung hat im Satzungsgebiet bereits ein städtebauliches Gewicht erreicht. Der Bereich wird mit 18 Wohneinheiten in 11 Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten) durch Wohnnutzung geprägt.

Im Gebiet sind keine Betriebe vorhanden, die landwirtschaftlich tätig sind.

Das Gebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Die nächste landwirtschaftliche Betriebsstätte ist ca. 220 m entfernt.

7. Regelungen

Da der Bestand die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt, sollen mit Hilfe der in dessen Rahmen zur Verfügung stehenden Regelungen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Wohnbauvorhaben erleichtert werden.

Lücken innerhalb des bebauten Bereiches sollen mit der Satzung gezielt geschlossen werden. Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich jedoch nicht über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus in den Außenbereich hinein. Seine Grenzen werden eng um die Außenkanten des Baubestands gelegt.

Über die als Verbindung der äußeren Gebäudekanten gezogenen Linien hinaus können keine zusätzlichen Gebäude im Bereich außerhalb des Bebauungszusammenhangs entstehen. Den bestehenden Wohngebäuden wird dabei gezielt ein gewisser Spielraum zu ihrer mit der Satzung beabsichtigten möglichen Erweiterung eingeräumt.

Durch nähere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu Grundzügen der Gestaltung soll eine Einbindung künftiger weiterer Gebäude in den Bestand gewährleistet werden. Mit der Bestimmung zur Anpflanzung von Bäumen soll ein Mindestmaß an orts- und landschaftstypischer Eingrünung sichergestellt werden.

Die Satzung ist deshalb insgesamt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

8. Erschließung

Die Abwasserentsorgung ist durch den bestehenden Kanal der Gemeinde, die Wasserversorgung durch das bestehende Netz der Surgruppe und die Stromversorgung durch das Netz der Bayernwerk AG sichergestellt.

9. Auswirkungen

Durch die Satzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, da die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb des bereits bebauten Bereichs durch die Satzung weder begründet noch erleichtert wird. Vorhaben innerhalb des bebauten Bereichs müssen sich hinsichtlich Ausmaß und Gestaltung in diesen eingliedern. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Die Verkehrs- und weiteren Erschließungsanlagen können im Geltungsbereich mögliche zusätzliche Nutzungen ohne Einschränkung aufnehmen.

Saaldorf-Surheim, den

.....
Andreas Buchwinkler, Zweiter Bürgermeister