

GEMEINDE ÜBERSEE

LANDKREIS TRAUNSTEIN



AUSSENBEREICHSSATZUNG

HEINRICHSWINKELÍ

BEGRÜNDUNG
(§9 Abs. 8 BauGB)

INGENIEURBÜRO FÜR STÄDTEBAU UND UMWELTPLANUNG
DIPL. - ING. (TU) GABRIELE SCHMID | STADTPLANERIN
ALTE REICHENHALLER STRASSE 32 ½ | 83317 TEISENDORF
TELEFON 08666/9273871 | FAX 08666/9273872
E-MAIL SCHMID-BGL@T-ONLINE.DE

22.11.2023

Der Begründung liegt die Außenbereichssatzung, ausgearbeitet vom Ing.-Büro für Städtebau und Umweltplanung, Dipl.-Ing. Gabriele Schmid, Alte Reichenhaller Straße 32 ½, 83317 Teisendorf, in der Fassung vom 22.11.2023 zugrunde.

Der Gemeinderat hat am 15.06.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

1. Aufstellungsgründe

Die Gemeinde Übersee ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes der einheimischen Bevölkerung soll daher innerhalb des bestehenden Siedlungsansatzes im Bereich Heinrichswinkel die Zulässigkeit von An- und Umbauten für den Eigenbedarf zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Bausubstanz ermöglicht werden. Da hier bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, soll eine Außenbereichssatzung aufgestellt und eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Norden der Gemeinde Übersee im Bereich Heinrichswinkel und umfasst jeweils Teilflächen der Fl.-Nrn. 1618/3, 1618/4, 1618/5, 1618/6 und 1618/9 der Gemarkung Übersee (Hausnummern 6, 8, 10, 12 und 14) mit einer Gesamtgröße von ca. 2850 m². Im Satzungsbereich ist nur Wohnnutzung vorzufinden. Die ländlich geprägte Siedlungsstruktur ist mit Zier- und Nutzgärten gut durchgrünt. Die zur Bebauung geeigneten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind derzeit im Wesentlichen als private Gärten genutzt und weisen keine unbedingt zu erhaltenden Gehölzstrukturen auf.

Die nachrichtlich dargestellten Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und HQ Extrem des Chiemsees reichen bis an den Satzungsbereich heran und ragen im Norden sowie Nordosten etwas in diesen hinein. Der Bereich liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der Grundstücksgrößen ist durchaus ein gewisses Potential für eine maßvolle Nachverdichtungen gegeben.

Nördlich grenzt auf der Fl.-Nr. 1552 ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (ca. 85 GV) an. Bei dessen Genehmigung als Aussiedlerhof wurde auf einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Wohnbebauung geachtet. Gegenstand der Baugenehmigung war auch die Errichtung einer Maschinenhalle unmittelbar nördlich des Satzungsbereiches, die jedoch noch nicht realisiert worden ist. Durch diese soll die bestehende Wohnbebauung künftig zusätzlich abgeschirmt werden. Der bestehende Stall befindet sich in einer Entfernung von ca. 55 m und die Güllegrube weist einen Abstand von ca. 80 m zum Satzungsbereich auf. Die innerhalb des Satzungsbereiches mögliche Bebauung kann nur äußerst geringfügig näher an das landwirtschaftliche Anwesen heranrücken als die dort bereits bestehenden Wohngebäude. Daher ist davon auszugehen, dass durch die möglichen baulichen Erweiterungen keine Einschränkung der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten ist.

3. Ziele der Planung

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist auf eine Erhaltung des bestehenden Ortsbildes und eine ortsübliche Baugestaltung besonders zu achten. Daher ist je Grundstück nur ein Wohngebäude zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes richtet sich nach der Grundstücksgröße. Ist dieses > 1200 m² groß, ist ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von max. 290 m² und maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Im Übrigen (Grundstücksgröße < 1200 m²) ist ein Hauptgebäude mit einer Grundfläche von max. 180 m² und maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

An der Außenfassade sind als sichtbare Baumaterialien nur Holz und Putz in ortstypischer Ausführung erlaubt. Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen und mit rotem bis rotbraunen kleinteiligen Dachmaterial einzudecken.

4. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrsanlagen. Diese sind ausreichend dimensioniert und in der Lage zusätzlichen Verkehr infolge der maßvollen Nachverdichtung aufzunehmen.

5. Erschließung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den bestehenden Anschluss an die Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Übersee.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an die bestehende Kanalisation. Das Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit versickert.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Landkreis Traunstein.

6. Denkmalschutz

Im Nahbereich der Satzung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Über die Existenz von Bodendenkmälern ist ebenso nichts bekannt.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

7. Überschwemmungsgebiet

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt innerhalb einer Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und HQ extrem. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird im Satzungsbereich empfohlen. Die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge, herausgegeben vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen soll beachtet werden.

8. Landschaftsschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG". Auf die "Chiemsee Schutzverordnung" wird hingewiesen.

9. Umweltschützende Belange

Der Satzungsbereich liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Übersee und ist durch Wohnbau mit Zier- und Nutzgärten geprägt.

Durch die Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Ebenso wird kein Schutzgut im Sinne der FFH- Richtlinie beeinträchtigt.

Bei Baugenehmigungsverfahren ist gegebenenfalls die Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Diese ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. Wesentliche Auswirkungen

Durch die getroffenen Festsetzungen ist eine Einbindung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Wesentliche Auswirkungen werden daher nicht befürchtet.

Im Nähebereich ist eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung vorhanden. Eine gegenseitige Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu erwarten.

Übersee, den

.....

Herbert Strauch
Erster Bürgermeister