

Marktgemeinde Gars a.Inn
 LANDKREIS MÜHLDORF A.INN
**AUSSENBEREICHSSATZUNG
 "DÖRFL"**

Plan- u. Textteil mit Begründung

M 1:1000

Fertigungsdaten:Vorentwurf am **12.06.2017**Entwurf am **14.06.2017**Satzung i.d.F.v. **10.10.2017**

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2500

**ENTWURFSVERFASSER:**

THOMAS SCHWARZENBÖCK
 ARCHITEKT - STADTPLANER
 HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
 TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
 E-MAIL info@schwarzenboeck.com

Schwindegg, den

12.06.2017

Präambel:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 2 und 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 17a des Gesetzes vom 13.12.2016 folgende

Außenbereichssatzung:**§ 1****Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teillächen von Flurstücken des Lageplanes lt. § 4 dieser Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

§ 2**Vorhaben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie:

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3

3.01

ZULÄSSIGKEITSBESTIMMUNGEN

Die Errichtung von Neubauten i.S.v. § 35 Abs. 6 BauGB ist bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zulässig.

Bei Garagen ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

3.02

Die Bebauung im Satzungsbereich ist nur zulässig, wenn sie sich im Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, aufgrund des ländlichen Charakters sind für Neubauten max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.03



Streuobstwiese zur Gliederung und als Randeingrünung mit Obstbäumen lokaltypischer Sorten, ausschließlich als Hochstämme; innerhalb der Ortsrandeingrünung sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand zu sichern und als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.

3.04

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

PLANTEIL
Vorentwurf am

12.06.2017

Vorentwurf am

**M 1:1000
14.06.2017**

Satzung i.d.F.v. 10.10.2017

Entwurf am

Gars a. Inn : Außenbereichssatzung id.F.v. 10.10.2017

NORDEN

Dörfli

1034/1
1034
1038
1050
1051
1045
1109
1105
1041

20 kV Freileitung
Bayernwerk AG

1034/1
1034
1038
1050
1051
1045
1109
1105
1041

Text- u. Plan Teil mit Benbindung

Cars a. Inn : Außenbereichssatzung i.d.F.v. 10.10.2017

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 01  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 02  Öffentliche Verkehrsflächen
- 03 frei
- 04 1041 Flurstücknummer, z.B. 1041
- 05  Vorhandene Wohngebäude
- 06  Vorhandene Nebengebäude
- 07  20 kV- Freileitung der Bayernwerk AG mit 8 m Schutzstreifen beidseitig der Leitungsachse
- 08 **Erschließungsvoraussetzungen:**
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist gem. Abwasserkonzept der Gemeinde Gars a.Inn nicht vorgesehen. Es sind Kleinkläranlagen mit biologischer Nachbehandlung in Abstimmung mit der Fachkundigen Stelle im Landratsamt Mühl-dorf a.Inn auszuführen.
Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlags-wasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantrag darzustellen.
- 09 **Hinweise zur Bauantragstellung und Grünordnung:**
09.1 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).
09.2 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofstellen sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.
09.3 Zur Sicherstellung ökologischer Belange bei der Bepflanzung sind im Rahmen der Einzelbaugestaltung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Freiflächen-gestaltungspläne einzureichen.
09.4  Vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhal-ten und zu pflegen. Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen, dies ist im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag detailliert darzustellen.
- 10.1 **Hinweise zur Hangbebauung und möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen:**
Das Satzungsgebiet befindet sich an einem Hang mit „bewegtem“ Geländeverlauf. Insofern muss ggf. mit Schichtenwasser und bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden.
Aufgrund der Hanglage ist im Planungsgebiet mit flächenhaftem Abfluss von Was-ser (und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) zu rechnen. Daher sind für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extrem-Niederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und hangseitige Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WVA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Flyer des STMUV „Voraus denken – elementar versichern“ <http://www.bestellen.bayern.de>) und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ (<http://www.bmvi.de>) wird ergänzend hingewiesen.“

10.2 Hinweise zur Förderung regenerativer Energien:

Bezüglich Förderung, regenerativer Energien wird empfohlen, sich vorab mit dem Landratsamt Mühldorf am Inn und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen, da der geologische Aufbau und die Grundwasserverhältnisse des Standorts entscheidend die grundsätzlichen Möglichkeiten der thermischen Nutzung des Untergrundes bestimmen.

11 Immissionen:

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm auch zu unüblichen Zeiten nicht auszuschließen. Dies ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

12 Meldepflicht:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13 Kartengrundlage:

Ausschnitt aus amtli. Katasterblatt M 1 : 1000
als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde

v. 21.03.2017
Stand: ca. Juni 2016

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 14.06.2017 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.07.2017** bis einschließlich **18.08.2017** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **10.07.2017** ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.08.2017** bis einschließlich **25.09.2017** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **10.10.2017** die Außenbereichssatzung "DÖRFL" in der Fassung vom **10.10.2017** beschlossen.

Gars a.Inn, den **13.12.2017**



N. Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den **13.12.2017**



N. Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **15.12.2017**.

Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Gars a.Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Außenbereichssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gars a.Inn, den **3.01.2018**



N. Strahllechner
Norbert Strahllechner, 1. Bürgermeister

Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als Außenbereich dargestellt.
Beim Ortsteil Dörfel handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt und in dem mit 7 Wohngebäuden (inkl. Hofstellen) Wohnbebauung von einem Gewicht vorhanden ist.
Die vorhandene Bebauung lässt zudem eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen.
Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für teilweise leer stehende, künftig dem Verfall preisgegebene Gebäude, sowie die Errichtung neuer Wohngebäude in natürlichen Lücken, zu ermöglichen und dadurch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für die Bewohner des Ortsteils bzw. für deren Nachkommen zu schaffen.

Im Zuge einer formlosen Anfrage beim Landratsamt Mü, bezüglich der Zulässigkeit eines Wohnhausneubaues mit Garage auf der Fläche zwischen den Hs-Nr. 5 und 7, wurde festgestellt, dass als Voraussetzung für die Genehmigung dieses Vorhabens für Dörfel eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich sei.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind an noch freien Ortsändern Eingrünungsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu planen und herzustellen, die den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft sichern.

Der Planung kann somit nicht entgegen gehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Mögliche Konflikte zwischen privaten und öffentlichen Belangen sind durch die Satzung nicht erkennbar.

B Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Außenbereichs- Satzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Satzungsbeschluss v. 10.10.2017:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten nur redaktionelle Ergänzungen der Planung und der Verfahrensvermerke. Alle Änderungen u. Ergänzungen sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Schwindegg, 12.06.2017

Entwurf 14.06.2017

Satzung i.d.F.v. 10.10.2017

Der Entwurfsverfasser:

Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner



Ausgefertigt: 13.12.2017

Gars a.Inn, den

Nr. Strahlechner

Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister