

Gemeinde Unterreit
LANDKREIS MÜHLDORF A.INN

Plan- u. Textteil mit Begründung

AUSSENBEREICHSSATZUNG

“ SCHATZWINKEL “

M 1:1000

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **07.06.2016**

Entwurf am **14.06.2016**

Geändert Ä am **02.08.2016**

Satzung am **06.09.2016**

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

07.06.2016

Präambel:

Die Gemeinde Unterreit 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 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), 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 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom **22.12.2015** folgende

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

Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen 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**ZULÄSSIGKEITSBESTIMMUNGEN****3.01**

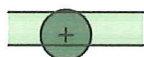
Die Errichtung von Neubauten i.S.v. § 35 Abs. 6 BauGB ist bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zulässig.

Ein Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur äußeren Begrenzung der Satzung ist für Neubauten einzuhalten. 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.

§ 4 PLANTEIL

Vorentwurf am

07.06.2016

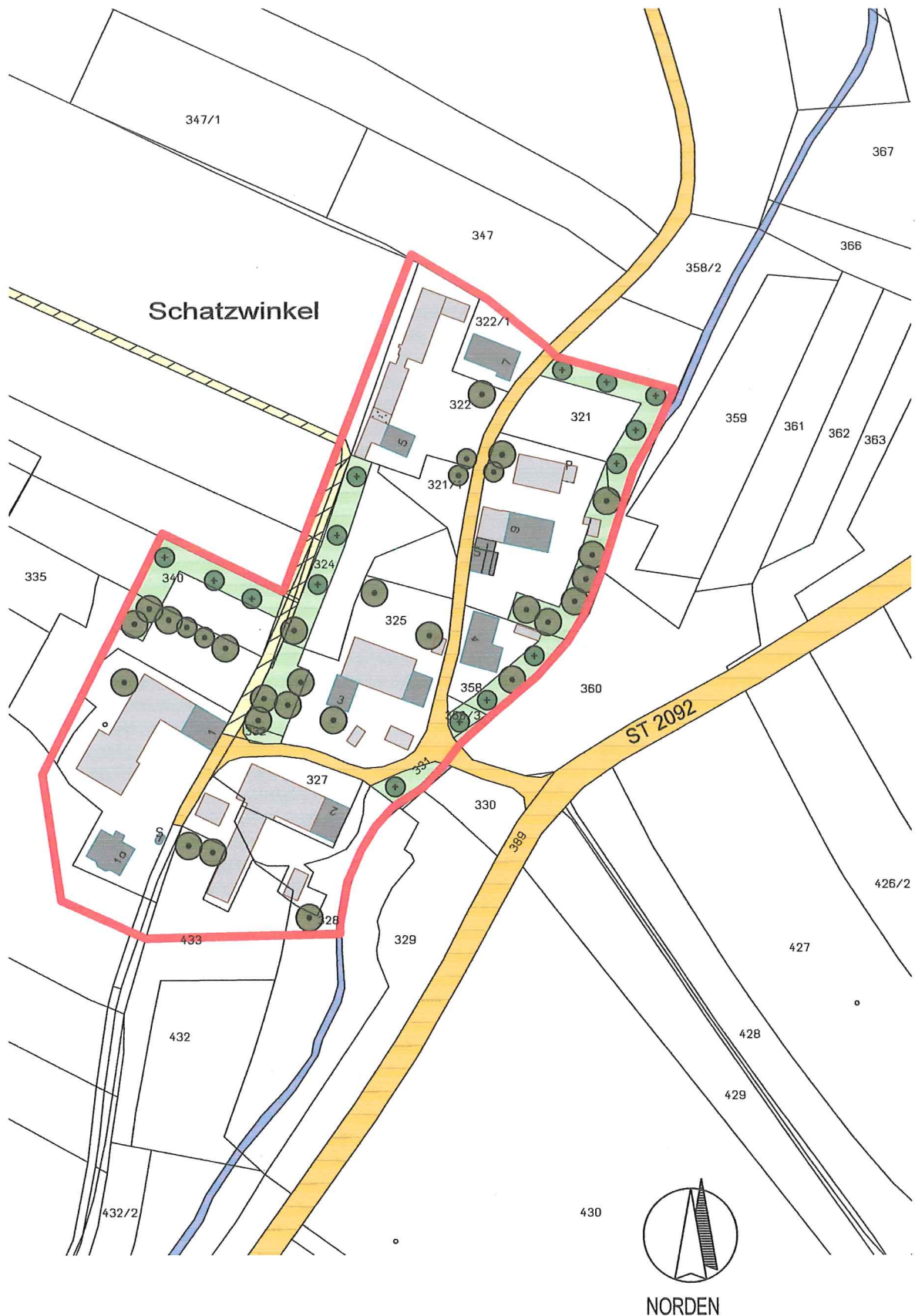
Entwurf am

M 1:2000**14.06.2016**

Geändert Ä am

02.08.2016

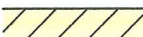
Satzung am

06.09.2016

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

01  Bestehende Grundstücksgrenzen

02  Öffentliche Verkehrsflächen

03  Feldweg unversiegelt

04 325 Flurstücknummer, z.B. 325

05  Vorhandene Wohngebäude

06  Vorhandene Nebengebäude

07 frei

08 Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist gem. Abwasserkonzept der Gemeinde Unterreit nicht vorgesehen. Es sind Kleinkläranlagen mit biologischer Nachbehandlung in Abstimmung mit der Fachkundigen Stelle im Landratsamt Mühlendorf a. Inn auszuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (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 wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

09.3 Zur Sicherstellung ökologischer Belange bei der Bepflanzung sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

Der im Osten den Weiler einrahmende Reitentalgraben ist bei den Freiflächengestaltungsplänen entsprechend zu berücksichtigen.

Die in der Satzung in diesem Bereich pauschal festgesetzte Eingrünung ist unter Berücksichtigung, dass in dem Gewässer mehrere Libellenarten kartiert sind, in Abstimmung mit der Unteren Naturbehörde zu planen.

09.4  Vorhandene Bepflanzungen sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.

Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen auszugleichen, dies ist im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag detailliert darzustellen.

09.05 Im Bereich des Weilers sind Fledermausvorkommen bekannt (Großes Mausohr und unbekannte Arten). Aus diesem Grund ist vor jeder Veränderung/Abriss eines Gebäudes oder Nebengebäudes die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Durch die Fachbehörde wird dann ein geeigneter Fledermausexperte eingeschaltet, der prüft, ob Tiere vorhanden sind. Zusammen werden dann die nächsten Schritte festgelegt. Sollte die Untere Naturschutzbehörde nicht informiert werden, ist von einem möglichen Verstoß gegen das Artenschutzgesetz auszugehen. Dies würde entsprechend verfolgt werden.

10 Hinweise zu möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen:

Das Satzungsgebiet befindet sich an einem kleinen Bachlauf. Insofern muss ggf. mit Schichten- oder Grundwasser und bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.) mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden.

Aufgrund der Lage ist im Planungsgebiet mit flächenhaftem Abfluss von Wasser (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 Bauherren, die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- 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.“

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 amtl. Katasterblatt M 1 : 1000
als digitaler Flurkartenauszug (DFK) der VG Gars a.Inn

v. 25.05.2016
Stand: ca. Dez. 2015

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 Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.06.2016 die Aufstellung des Außenbereichs-Satzung beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichs- Satzung wurde in der Fassung vom 14.06.2016 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2016 bis einschließlich 28.07.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.06.2016 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 28.06.2016 bis einschließlich 28.07.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichs- Satzung wurde in der Fassung vom 14.06.2016, geä. 02.08.2016 mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.08.2016 bis einschließlich 01.09.2016 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 09.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.08.2016 bis einschließlich 01.09.2016 zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Unterreit hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.09.2016 die Außenbereichs-Satzung "SCHATZWINKEL" in der Fassung vom 06.09.2016 beschlossen.

Unterreit, den **- 8. 09. 2016**



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Unterreit, den **- 8. 09. 2016**



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **10. 09. 2016**. Die Außenbereichs- Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit 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 Außenbereichs- Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Unterreit, den **- 5. 10. 2016**



Forstmeier
Gerhard Forstmeier, 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 Satzungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als Außenbereich dargestellt.

2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Beim Ortsteil Schatzwinkel handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, es gibt seit geraumer Zeit keine praktizierenden landwirtschaftlichen Betriebe mehr, es sind 10 Wohngebäude bzw. ehemalige Hofstellen vorhanden. Des Weiteren gibt es im Satzungsgebiet eine Schreinerei, einen Holzbau- u. Innenausbau-Betrieb und eine Autowerkstätte.

Angesichts der aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe ist Schatzwinkel nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt und ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die überwiegt. Die vorhandene Bebauung lässt eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen.

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. Des Weiteren möchte sich im Satzungsgebiet ein Heizungs- u. Sanitär- Betrieb ansiedeln.

Im Zuge einer Anfrage bezüglich Zulässigkeit und Nutzungsänderung für diesen Betrieb auf Fl-Nrn. 325, Gmkg. Elsbeth wurde im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit dem Landratsamt Mü festgestellt, dass als Voraussetzung für die Genehmigung dieses Vorhabens für Schatzwinkel eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich sei.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind an noch freien Ortsrändern 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.

C Änderungen v. 02.08.2016:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden wie folgt eingearbeitet:

Im Nordwesten wird im Planteil der Geltungsbereich vergrößert.

Ferner wird im Textteil bei Ziff. 3.01 der Mindestgrenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur äußeren Satzungsbegrenzung von 5,0 auf 3,0 m reduziert und bei den Hinweisen werden in Ziff. 09 Informationen der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

Alle Änderungen/Ergänzungen sind in „blauer“ Schrift hervorgehoben.

Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen wird der geänderte Entwurf erneut öffentlich ausgelegt, mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss v. 06.09.2016:

Äußerungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten keine Änderungen der Planung, die Verfahrensvermerke wurden ergänzt.

Schwindegg, 07.06.2016

Entwurf 14.06.2016

geändert: 02.08.2016

Satzung 06.09.2016

Unterreit, den - 8. 09. 2016

Der Planverfasser:

Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

Gerhard Forstmeier, 1. Bürgermeister