

Außenbereichssatzung „GMEIN“

der Gemeinde Unterreit



Die Gemeinde Unterreit erlässt folgende **Außenbereichssatzung** gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

Außenbereichssatzung:

Inhaltsübersicht

- § 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich
- § 2 Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich
- § 3 Räumlicher Geltungsbereich
- § 4 Festsetzungen
- § 5 Inkrafttreten

§ 1 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2 Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§1 dieser Satzung gilt für Handwerks- und Gewerbebetriebe in räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügte Lageplan vom 10.02.2025 (Anlage 1) maßgebend.



Auszug aus dem Lageplan des Katasteramts (ohne Maßstab)



Auszug aus dem digitalen Orthophoto aus Geodaten Online (ohne Maßstab)

§ 4 Festsetzungen

- 4.1 Die zulässigen Wohn- oder Betriebsgebäude können bei Einhaltung der Anforderungen an Brandschutz und Abstandsflächen nach Art. 5 u. 6 BayBO innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung platziert werden.
- 4.2 Die Bebauung im Satzungsbereich ist nur zulässig, wenn sie sich im Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe sind ebenfalls zulässig.
- 4.3 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).
- 4.4 Zur Sicherung ökologischer Belange bei der Bepflanzung, sind im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
- 4.5 Garagen können im Hauptbaukörper integriert, an diesen angebaut oder frei innerhalb des Grundstückes platziert werden, wenn die Anforderungen nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO eingehalten sind.
- 4.6 Oberflächenbefestigungen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen. (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit großer Fuge)
- 4.7 Einfriedungen sind lt. BayBO zulässig. Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- 4.8 Der Mindestabstand der Bebauung von der Staatstraße beträgt 12,5 m, gemessen vom äußeren Rand der Straßenkante.
- 4.9 Der Satzungsbereich befindet sich in einem leicht abfallenden Gelände. Aufgrund vermehrt auftretender Starkregenereignisse kann es vereinzelt auch zu „wild“ abfließendem Wasser kommen.

In der Planung der einzelnen Gebäude ist dies zu berücksichtigen. Zugänge und sonstige Öffnungen sind so zu errichten, dass ein Eindringen von Regenwasser aus Starkregenereignissen ausgeschlossen ist. Kellerschächte und Lichtgräben sowie sonstige Öffnungen für eine höherwertige Nutzung des Kellers sind so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Weitere Informationen für Bauherrn und Planer können der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums entnommen werden. (www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)

4.10 Im Satzungsumgriff befinden sich verschiedene Versorgungs- und Infrastrukturleitungen. Vor den einzelnen Baumaßnahmen sind deren exakte Lage zu erkunden und Schutzmaßnahmen und Abstände mit den einzelnen Versorgern abzustimmen.

4.11 Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt unberührt.

§ 5 Inkrafttreten

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

Hinweise

1. Naturschutz:

Es wird eine Eingrünung (z.B. in Form einer 2-bis 3-reihigen Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern) zur freien Kulturlandschaft empfohlen, um eine räumliche Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen. Die Festlegung von naturschutzfachlichen Ausgleichs- und/oder Eingrünungsmaßnahmen erfolgt aber im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens über die dafür zuständige Behörde.

2. Hochwasserschutz und Klimawandelanpassung:

Info: Eintragung von Hinweisen nach Rücklauf 1. Auslegung...

3. Bodendenkmäler:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

4. Erschließung:

Zufahrt:

Die Erschließung der Gebäude der Flur-Nr. 740 (Gmein 4) und 741/3 (Gmein 2) soll über eine neu zu erstellende Ein- und Ausfahrt inkl. Straße im nördlichen Bereich dieser Satzung erfolgen (siehe Lageplan) und ist mittels Grunddienstbarkeit privatrechtlich sicherzustellen.

Diese neue Erschließungsstraße (verläuft auf Flur-Nr. 746/1, 740 und 741/3) soll in einem Mindestabstand von 5,50 m parallel zur Staatsstraße verlaufen. Der Abstand wird gemessen vom äußeren Rand der Straßenkante. In einem Abstand von 1,0 m soll parallel zu dieser neuen Erschließungsstraße eine Blendschutzmaßnahme für die Staatsstraße entstehen.

Weiter ist die neue Ein- und Ausfahrt so zu erstellen, dass es bei einem Einfahren auf der Staatsstraße zu keiner Behinderung kommt. Die Ein-/Ausfahrtsbreite ist so auszubilden, dass ein ausfahrendes und ein einfahrendes Fahrzeug ausreichend Platz haben. Gleiches gilt auch für notwendige 90°-Kurve auf der neuen Erschließungsstraße.

Die derzeit vorhandene Ein- und Ausfahrt sowie der Erschließungsweg werden beseitigt.

Abwasser:

Die Abwasserentsorgung ist über die zentrale Abwasserentsorgung sichergestellt. Evtl. neu zu erstellende Entsorgungsleitungen (und Schächte) im Bereich der Erschließungsstraße (für Flur-Nr. 740 und 741/3) werden mittels Grunddienstbarkeit (auf Flur-Nr. 740 und 746/1) privatrechtlich gesichert.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist mittels Versickerung über Rigolen oder Sickermulden auf dem eigenem Grundstück auszuführen.

Info: Eintragung von Hinweisen nach Rücklauf 1. Auslegung...

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt. Evtl. neu zu erstellende Versorgungsleitungen im Bereich der Erschließungsstraße (für Flur-Nr. 740 und 741/3) werden mittels Grunddienstbarkeit (auf Flur-Nr. 740 und 746/1) privatrechtlich gesichert.

5. Immissionsduldung:

Die Duldung von Immissionen in der Landwirtschaft bezieht sich auf das Recht, bestimmte Einwirkungen (wie Lärm, Geruch oder Staub) von landwirtschaftlichen Betrieben hinzunehmen. Eigentümer angrenzender Grundstücke sind nach § 906 Abs. 1, 2 BGB zur Duldung verpflichtet, wenn die Beeinträchtigung nur unwesentlich ist.

Weiter werden Immissionen durch den bestehenden Gewerbebetrieb (Naturkosthandel) in der derzeit bestehenden Form im Satzungsbereich geduldet.

Begründung zur Außenbereichssatzung Gmein

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

a. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als Außenbereich dargestellt.

b. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Bei dem Satzungsbereich im Ortsteil Gmein handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich. Es sind derzeit 2 Wohnhäuser mit Nebengebäuden (teilweise ehemalige Hofstellen mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden) und ein, zu einem Büro umgenutztes ehem. Wohnhaus für den gegenüberliegenden Gewerbebetrieb sowie der Gewerbebetrieb (Naturkosthandel) im Satzungsbereich vorhanden. Angesichts der aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe ist der Satzungsbereich nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten sowie die Errichtung neuer Wohngebäude oder kleinerer, nicht störender Gewerbebetriebe in den Lücken, als Abrundung zu ermöglichen.

Für eine sinnvolle Abgrenzung des Satzungsumgriffs zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird eine Eingrünung in Form einer Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern empfohlen, um eine räumliche Abgrenzung zur freien Kulturlandschaft und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie eine Einbindung in das Landschaftsbild zu erreichen. Der Planung kann daher nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

2. Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung 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.

Zangberg, den 10.02.2026

Unterreit,

.....
Dipl. Ing. (FH) Thomas Elger, Planverfasser

.....
Christian Seidl, 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.09.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Unterreit, den..... –Siegel-

Christian Seidl, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 10.02.2026 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Unterreit, den..... –Siegel-

Christian Seidl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Unterreit, den..... –Siegel-

Christian Seidl, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom beschlossen.

Unterreit, den..... –Siegel-

Christian Seidl, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Unterreit, den..... –Siegel-

Christian Seidl, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den allgemeinen Dienststunden in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Gars a. Inn, Hauptstraße 3, 83536 Gars a. Inn (Homepage www.unterreit.de unter amtlichen Bekanntmachungen) 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).

Unterreit, den..... –Siegel–

Christian Seidl, 1. Bürgermeister

Legende

742

Flurnummer



vorh. Wohngebäude



vorh. Nebengebäude / Gewerbe



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Umgriff Satzung



Einfahrtbereich



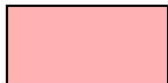
Bereich ohne Ein- Ausfahrt



Sichtdreieck

✱ 22.00 ✱

Bemassung in Meter



Verbotszone Parken wg. Sichtdreieck



Mindestabstand von Staatsstraße



vorh. Straße/Weg wird entfernt