

Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Georgenberg“

Markt: Kraiburg a.Inn
Landkreis: Mühldorf a.Inn



Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a. Inn
für die Mitgliedsgemeinde Kraiburg a. Inn
Erstelldatum: 10.03.2021; geändert
Endfassung:

Inhalt:
Außenbereichssatzung
Planteil
Verfahrensvermerke
Begründung

Außenbereichssatzung des Marktes Kraiburg a.Inn für den Ortsteil „Georgenberg“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Der Markt Kraiburg a.Inn erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 folgende

Außenbereichssatzung:

§ 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 kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3 – Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

(2) Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen:

- | | | |
|----|---|---|
| a) |  | Flurstücksgrenze |
| b) | z.B. 1809 | Flurstücksnummer |
| d) |  | bestehendes Gebäude (Wohnhaus) mit Hausnummer |
| e) |  | bestehendes Gebäude (Nebengebäude) |
| f) | z.B. 35 m | Bemaßung |
| g) |  | räumlicher Geltungsbereich nach § 4 |
| h) |  | öffentliche Verkehrsflächen |

§ 4 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 10.03.2021 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Vom Geltungsbereich sind folgende Flurstücke der Gemarkung Guttenburg betroffen: Fl.Nr. 1809/1, 1809/2, 1809, 1808/2, 1808/3, 1808, 1805, 1804.

§ 5 – Textliche Hinweise

H.1 Eingriff in Natur und Landschaft - Kompensation

Für die jeweiligen Einzelbauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu kompensieren.

H.2 Regenwasserableitung

Für die jeweiligen Einzelbauvorhaben ist mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung vorzulegen.

H.3 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bodendenkmal D-1-7840-0038 (Abschnittsbefestigung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit). Im gesamten Geltungsbereich bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlich Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG.

H.4 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

H.5 Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflusskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden. Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 25 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.) Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

§ 7 – In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Kraiburg a.Inn

Kraiburg a.Inn, _____.2021

Petra Jackl

1.Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Außenbereichssatzung Georgenberg nach 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Kraiburg a.Inn, den

–Siegel–

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 10.03.2021 (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.

Kraiburg a.Inn, den

–Siegel–

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 10.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Kraiburg a.Inn, den

–Siegel–

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Die Markt Kraiburg a.Inn hat mit Beschluss des Marktrats vom __.__.2021 die Außenbereichssatzung Georgenberg in der Fassung vom __.__.2021 beschlossen.

Kraiburg a.Inn, den

–Siegel–

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

Kraiburg a.Inn, __.__.2021

Markt Kraiburg a.Inn

-Siegel-

Petra Jackl

1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am __.__.2021

Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Kraiburg a.Inn (Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a.Inn, Zimmer Nr. 7) 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 „Georgenberg“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kraiburg a.Inn, den

-Siegel-

Petra Jackl, 1. Bürgermeisterin

A). Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung

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

Beim Ortsteil Georgenberg handelt es sich um einen Außenbereich ohne landwirtschaftliche Hofstellen und drei Wohngebäuden. Er liegt ca. 2,2 km nordöstlich vom Ortsbereich Kraiburg a.Inn.

Die vorhandene Wohnbebauung 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) BauGB genannten Schutzgüter.

2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung der bestehenden Wohnbebauung 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. Auf der Fl.Nr. 1809 und 1808/2 soll außerdem die Möglichkeit für die Errichtung eines Seminarhauses geschaffen werden.

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

3. Denkmalschutz:

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bodendenkmal D-1-7840-0038 (Abschnittsbefestigung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit).

In einer Entfernung von ca. 200 m befindet sich östlich vom Plangebiet das Bodendenkmal D-1-7840-0169 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Guttenburg und seiner Vorgängerbauten mit barocker Gartenanlage), das Baudenkmal sowie das Landschaftsprägende Denkmal D-1-83-124-86 (Schloss Guttenburg)

Die Bodendenkmäler und Denkmäler sind im Lageplan unter Nr. 10 Rot bzw. Blau dargestellt.

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 Bay.DSchG unterliegen.

Begründung zur Außenbereichssatzung „Georgenberg“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Seite 2 von 5

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

4. Schutzgebiete des Naturschutzes - Fauna-Flora-Habitat Gebiete

Das Planungsgebiet befindet sich zwar selbst außerhalb des FFH-Gebietes, ist jedoch vom Fauna-Flora-Habitat Gebiet ID 7939-301, Innauen und Leitenwälder umgeben. Im Lageplan Nr. 10 schraffiert dargestellt. Eingriffe jeglicher Art sind hier zu vermeiden. Für die jeweiligen Einzelbauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu kompensieren.

5. Erschließung:

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Wassergenossenschaft Ens Dorf sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung der Einzelanwesen ist durch eine Kleinkläranlage sicherzustellen.

Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

6. Ableitung des Niederschlagswassers:

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung einzureichen.

7. Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben sollte deshalb folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflusskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.
- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 25 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<http://www.bmub.bund.de/P3275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.

www.elementar-versichern.de.

8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

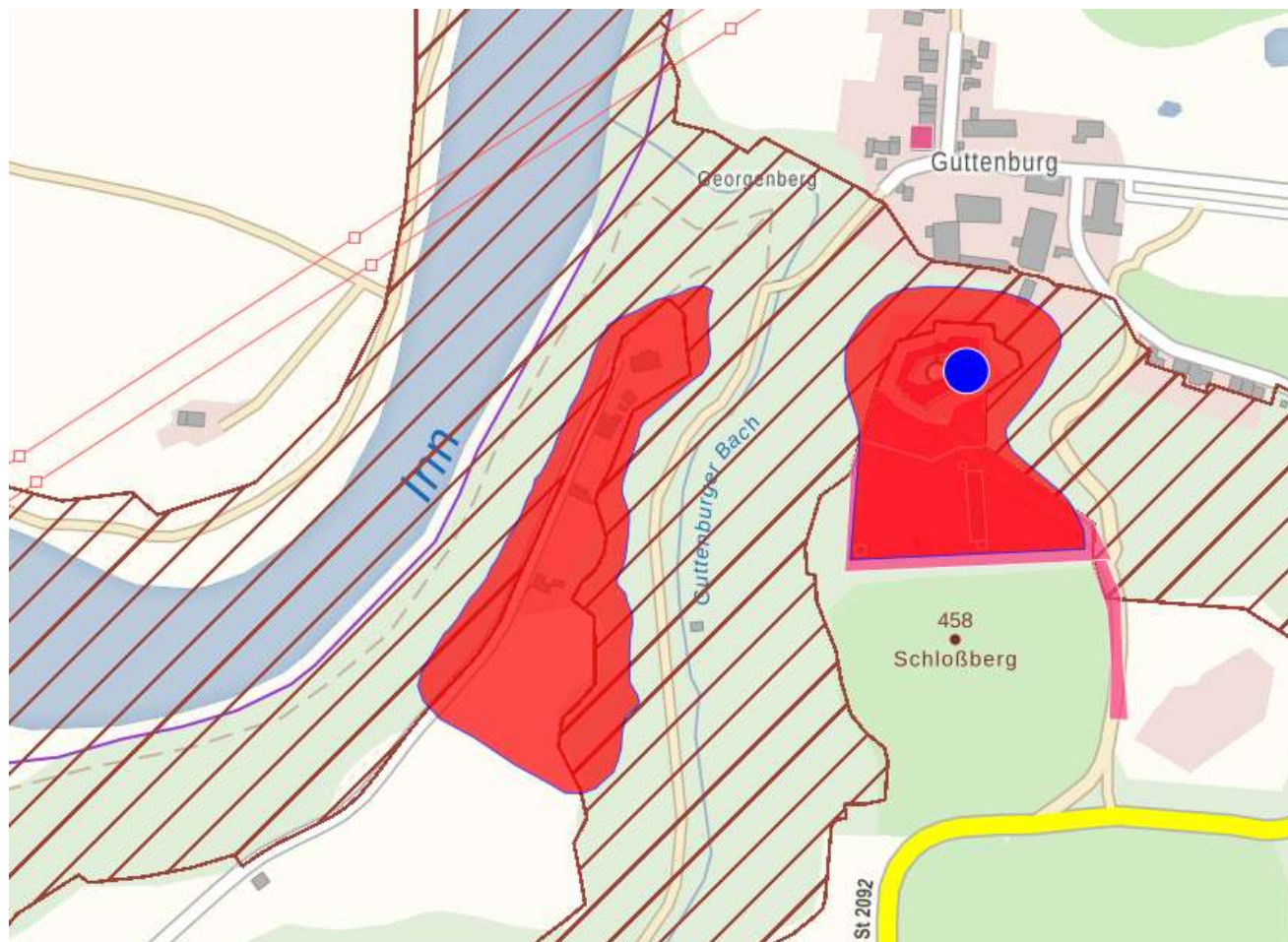
9. Altlasten:

Informationen über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

Begründung zur Außenbereichssatzung „Georgenberg“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Seite 4 von 5

10. Lageplan mit Darstellung zu Nr. 3 Denkmalschutz und Nr. 4 Schutzgebiete Naturschutz



Begründung zur Außenbereichssatzung „Georgenberg“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Seite 5 von 5

11. Übersichtslageplan



B) Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Georgenberg“ 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.

Erstellt: 10.03.2021

Geändert:

Endfassung:

Kraiburg a.Inn,

Kraiburg a.Inn,

Der Planverfasser:
Verwaltungsgemeinschaft
Kraiburg a.Inn
Bauverwaltung
Marktplatz 1
84559 Kraiburg a.Inn

Markt Kraiburg a.Inn
Petra Jackl
1. Bürgermeisterin