

# Außenbereichssatzung für den Ortsteil Hundberg

**Gemeinde:**

**Taufkirchen**

**Landkreis:**

**Mühldorf a.Inn**



**Inhalt:**

Außenbereichssatzung

Planteil

Verfahrensvermerke

Begründung / Hinweise

Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn

für die Mitgliedsgemeinde Taufkirchen

Erstelldatum: 14.08.2020

Endfassung: 21.10.2020

# Außenbereichssatzung der Gemeinde Taufkirchen für den Ortsteil Hundberg nach § 35 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinde Taufkirchen 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019, 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 § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 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.


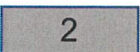




### § 2 - Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 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) Hinweise durch Planzeichen:

- |    |   |   |
|----|---|---|
| a) |  | Flurstücksgrenze                              |
| b) | z.B. 1157   | 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                   |
| i) |  | prägende Einzelgehölze                        |

#### § 4 – Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 14.08.2020 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Vom Geltungsbereich sind folgende Flurstücke der Gemarkung Taufkirchen betroffen: Fl.Nr. 532/2 (Teilfläche), 532/3, 490 (Teilfläche), 491/2, 507/1, 507/2, 1157, 493 (Teilfläche)

#### § 5 – In-Kraft-Treten

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

Taufkirchen, den 16.12.2020

Gemeinde Taufkirchen



Alfons Mittermaier

1. Bürgermeister



# Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich vom 14.08.2020



# Verfahrensvermerke

## Außenbereichssatzung „Hundberg“ nach 35 Abs. 6 BauGB

### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.08.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Taufkirchen, den 26.11.2020



  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 14.08.2020 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Taufkirchen, den 26.11.2020



  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.08.2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 beteiligt.

Taufkirchen, den 26.11.2020




  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Taufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.11.2020 die Außenbereichssatzung Hundberg in der Fassung vom 21.10.2020 beschlossen.

Taufkirchen, den 26.11.2020



  
Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

## **5. Ausgefertigt:**

Taufkirchen, den 16.12.2020

Gemeinde Taufkirchen



Alfons Mittermaier

1. Bürgermeister



## **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 18.12.2020.

Die Außenbereichssatzung „Hundberg“ mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Taufkirchen (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 Hundberg tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Taufkirchen, den 21.12.2020



Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

# Begründung und Hinweise zur Außenbereichssatzung „Hundberg“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Seite 1 von 4

## 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 Hundberg handelt es sich um einen Außenbereich ohne landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäuden. Er liegt ca. 1,2 km westlich vom Ortsbereich Taufkirchen.

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 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.

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.

3. Bau und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler:

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.

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, auf grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

# Begründung und Hinweise zur Außenbereichssatzung „Hundberg“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Seite 2 von 4

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. Erschließung:

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Taufkirchener Gruppe, die Abwasserbeseitigung durch den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Taufkirchen sichergestellt.

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

## 5. Ableitung des Niederschlagswassers:

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung einzureichen.

## 6. 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.

## 7. Altlasten:

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



# Begründung und Hinweise zur Außenbereichssatzung „Hundberg“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Seite 3 von 4

## 8. Telekommunikationslinien der Telekom:

Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Alle Beteiligten werden darauf hingewiesen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 9. Naturschutz und Landschaftspflege

Zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung über 200 m<sup>2</sup> oder bei dem laut Außenbereichssatzung zu erhaltende Gehölze entfernt werden müssen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarf mit zugehöriger Kompensationsmaßnahmen beinhaltet. (§ 14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 4 BNatSchG)

## 10. Wasserwirtschaftliche Belange und Hinweise

### 10.1. Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

### 10.2. Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Es wird eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung empfohlen. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

# Begründung und Hinweise zur Außenbereichssatzung „Hundberg“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Seite 4 von 4

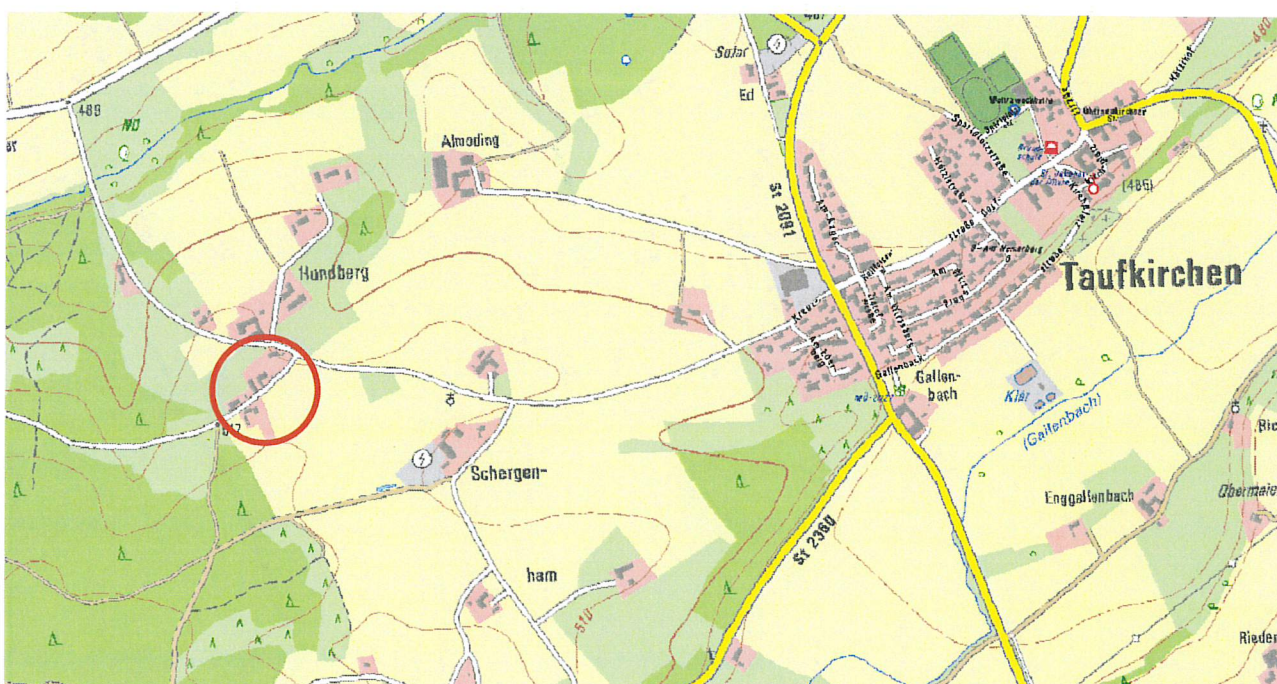
## 10.3. Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: [www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser) ist zu beachten. Weiter wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: [www.elementar-versichern.de](http://www.elementar-versichern.de))

## 11. Übersichtsplan



## 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.

Erstellt: 14.08.2020  
Endfassung: 21.10.2020

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

Taufkirchen, 16.12.2020  
Gemeinde Taufkirchen

Alfons Mittermaier  
1. Bürgermeister

