

Gemeinde Schwindegg  
LANDKREIS MÜHLDORF a.INN

Plan- u. Textteil mit Begründung

## AUSSENBEREICHSSATZUNG

# “ WESTLICHER BEREICH SCHWINDACH “ M 1:1000

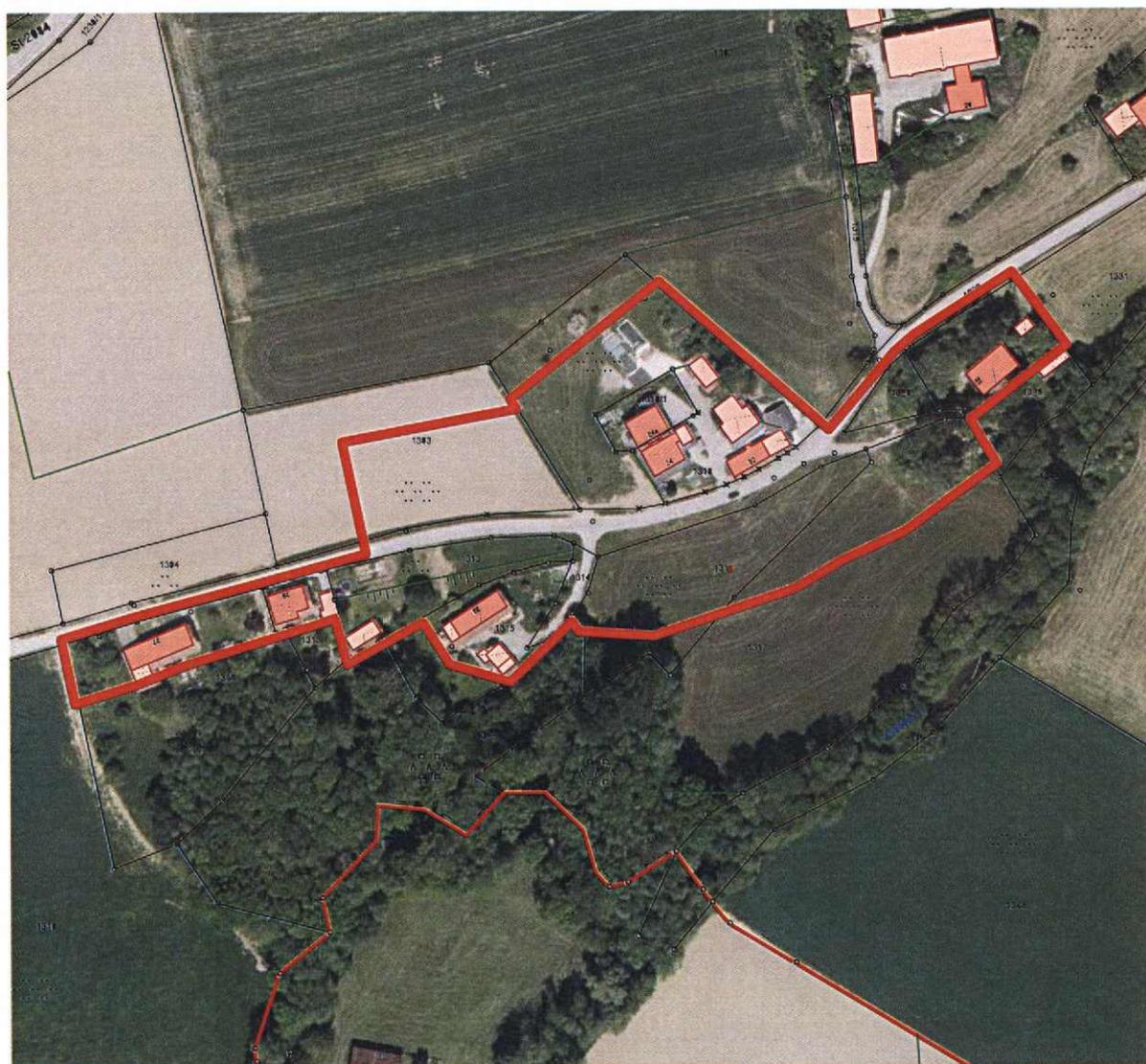
### Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 29.07.2013  
geä.

Entwurf am 30.07.2013  
Geändert Ä am 15.10.2013

Orthophoto vom Satzungs- Umgriff

M 1 : 2500



### PLANVERFASSER:

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
ARCHITEKT - STADTPLANER  
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG  
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7  
E-MAIL [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

SCHWINDEGG, DEN

30.07.2013

Die Gemeinde Schwindegg 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 S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 folgende

### **Außenbereichssatzung:**

**§ 1** Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplanes lt. § 5 dieser Satzung.

 Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

**§ 2** Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 kann Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, 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.

### **§ 3 FESTSETZUNGEN**

3.01 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. Ein Abstand von mind. 5,0 m zu öffentl. Verkehrsflächen ist dabei einzuhalten.

3.02 Für Garagen und Nebengebäude ist eine Stauraumtiefe von mind. 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und ein Abstand von mind. 5,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

3.03 Es sind nur Einzelhäuser zugelassen, aufgrund des ländlichen Charakters sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig; als Mindest-Grundstücksgröße werden 900 m<sup>2</sup> festgesetzt.

3.04 Nicht wesentlich störende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe sind ebenfalls zulässig.

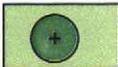
3.05 Die Bebauung im Satzungsbereich ist nur zulässig, wenn sie sich im Maß der baulichen Nutzung, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

3.06 Bei Neubauten sind die erforderl. Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen. Im Nahbereich zu den Ställen auf FI-Nr. 1318 sind innerhalb eines Abstandes von 20 m zu den Ställen Wohngebäude bzw. Wohnräume unzulässig.

3.07 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).

- 3.08 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Hofstellen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 3.09 Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.  
Einfriedungen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind nur mit mind. 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zulässig.

#### § 4 Festsetzungen zur Grünordnung

- 4.01 Alle mit Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.
- 4.02  Private Grünfläche:  
Ortsbildprägender Obstgarten-Bestand,  
in seinem Bestand zu erhalten und zu pflegen
- 4.03  Mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichnete Gehölzbestände aus heimischen Arten und ortsbildprägende Einzelgehölze sind in ihrem Bestand zu sichern, zu erhalten und zu pflegen.  
Für Neubaumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig und durch Ersatzpflanzungen geeigneter Arten auszugleichen, dies ist im Bauantrag detailliert darzustellen.
- 4.04  Private Grünfläche:  
Randeingrünung mit Obstbäumen laut Artenliste;  
Diese Flächen sind vom jeweiligen Eigentümer herzustellen, in ihrem Bestand zu sichern und als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten.  
Nadelgehölze und buntlaubige Züchtungen lt. Negativliste und geschnittene Hecken dürfen nicht verwendet werden.
- 4.05  Baum, Neupflanzung  
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für Laubgehölze lt. Artenliste;  
Baumstandorte im Planteil sind innerhalb der Grundstücke variabel, in Verteilung und Gesamtzahl jedoch verbindlich.
- 4.06 Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist mind. 1 Laub-/Obstbaum lt. Artenliste zu pflanzen.  
Zusätzlich sind mind. 10 % der Freiflächen der Baugrundstücke mit standortgerechten Sträuchern lt. Artenliste zu bepflanzen.  
Dabei sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 4.07  Private Grünfläche:  
Ablaufbereiche für Hang- und sonstiges Oberflächenwasser, als Wiesenfläche, von jeglicher Bebauung und Einfriedung freizuhalten, Pflanzung von Einzelgehölzen lt. Plandarstellung ist zulässig.
- 4.08 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 4.09 Artenliste für Ersatz- und Neupflanzungen:  
„Heimische“ Laubgehölze wie Feld-Ahorn, Hainbuche, Eiche, Buche, Vogel-Kirsche, Eberesche und/oder Obstgehölze lokaltypischer Sorten, ausschließlich als Hochstämme.  
„Standortgerechte“ Sträucher wie Hasel, Weissdom, Schlehe, Hunds-Rose, schwarzer Holunder, wolliger Schneeball u.dgl.  
Negativliste:  
Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.



NORDEN

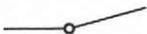


§ 5 PLANTEIL

M 1 : 1000

Vorentwurf	am	<b>29.07.2013</b>
Entwurf	am	<b>30.07.2013</b>
Geändert	am	<b>Ä 15.10.2013</b>

**HINWEISE**

- 01  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 02 entfällt
- 03 1315 Flurstücknummer, z.B. 1315
- 04  Vorhandene Wohngebäude
- 05  Vorhandene Nebengebäude
- 06.1  zu erhaltender Baumbestand
- 06.2  Unmaßstäbliche Darstellung FFH- Gebiet,  
übernommen aus FINView
- 07 Erschließungsvoraussetzungen:  
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage.  
Anfallendes Niederschlagswasser ist in den gemeindlichen RW-Kanal einzuleiten. Pro 100 m<sup>2</sup> undurchlässiger Fläche (Dach-/Hofflächen) ist ein Regenwasser- Rückhaltevolumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von max. 0,2 l/s in den Regenwasserkanal erforderlich.  
Die gewählten Größen sind im jeweiligen Bauantrag anzugeben (Beispiel: 150 m<sup>2</sup> befestigte Fläche ergibt 4,5 m<sup>3</sup> Volumen für Regenspeicher mit einem gedrosselten Ablauf von maximal 0,3 l/s).
- 08 Immissionen:  
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.  
Ebenfalls zu dulden sind Immissionen, die unmittelbar von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehen.
- 09 Denkmalschutz:  
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.
- 10 Kartengrundlage:  
Ausschnitt aus amtl. Katasterblatt M 1 : 1000  
Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde  
Vermessungsamt Mühldorf, Stand: ca. Dez. 2012  
v. 09.07.2013
- 11 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 09.07.2013 die Aufstellung des Außenbereichs-Satzung beschlossen.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichs- Satzung wurde in der Fassung vom 30.07.2013 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2013 bis einschließlich 02.10.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.08.2013 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 02.09.2013 bis einschließlich 02.10.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Erneute Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichs- Satzung wurde in der Fassung vom 30.07.2013, geä. 15.10.2013 mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 08.11.2013 bis einschließlich 22.11.2013 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 31.10.2013 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 08.11.2013 bis einschließlich 22.11.2013 zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.11.2013 die Außenbereichs- Satzung "**Westlicher Bereich Schwindach**" in der Fassung vom 30.07.2013, geä. 15.10.2013 beschlossen.

Schwindegg, den 17.02.2014



Siegel

Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

### 7. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 19.02.2014



Siegel

Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

### 8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 25.02.2014. Die Außenbereichs- Satzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg 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).

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

Schwindegg, den 27.02.2014



Siegel

Dr. Karl Dürner, 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.

2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Beim westlichen Ortsteil von Schwindach handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich.

Abgesehen vom Nebenerwerbs-Landwirt auf Fl-Nr. 1318 im nördlichen Bereich der Satzung, bestehen derzeit keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr.

Es sind 7 Wohngebäude, teils ehemalige Hofstellen, im Satzungsbereich vorhanden.

Angesichts der aufgegebenen privilegierten landwirtschaftlichen Betriebe ist der „Westliche Bereich Schwindach“ nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die überwiegt.

Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für teilweise leer stehende, dem Verfall preisgegebene Gebäude, sowie die Errichtung neuer Wohngebäude in natürlichen Lücken, zu ermöglichen.

An den freien Ortsrändern sind Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft sichern.

Der Planung kann daher nicht entgegen gehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichs- Satzung hat insgesamt eine Fläche von ca. 2,2250 ha.

### **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.

### **Änderungen im Entwurf v. 30.07.2013:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Text- und Planteil eingearbeitet.

Im Textteil vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „**blauer Schrift**“ dargestellt und mit einem **Ä** markiert.

Im Planteil erfolgten nachfolgende Änderungen/Ergänzungen:

- Auf Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Süden der Geltungsbereich der Satzung reduziert, um eine naturnahe Pufferzone zum FFH- Gebiet zu erhalten.

Ferner wurden die Bestandsbäume außerhalb der Satzungsfläche mit einem anderen Planzeichen versehen und die Darstellung des FFH- Gebietes „Isen und Nebenbäche“ im Süden nachrichtlich aus FINView übernommen.

Die Übernahme der FFH- Flächen wird nicht maßstäblich sein, da sie aus einem Word-Dokument in die DFK eingepasst wurde.

Schwindegg, den **30.07.2013**  
geändert: **15.10.2013**

Der Planverfasser:



Thomas Schwarzenböck,  
Architekt, Stadtplaner




Dr. Karl Dürner,  
1. Bürgermeister