

Eing.: 01. Juni 2015

Gemeinde Schwindegg  
LANDKREIS MÜHDORF a. INN

Plan- u. Textteil mit Begründung

AUSSENBEREICHSSATZUNG

“ ÖSTLICHER BEREICH SCHWINDACH “

M 1:1000

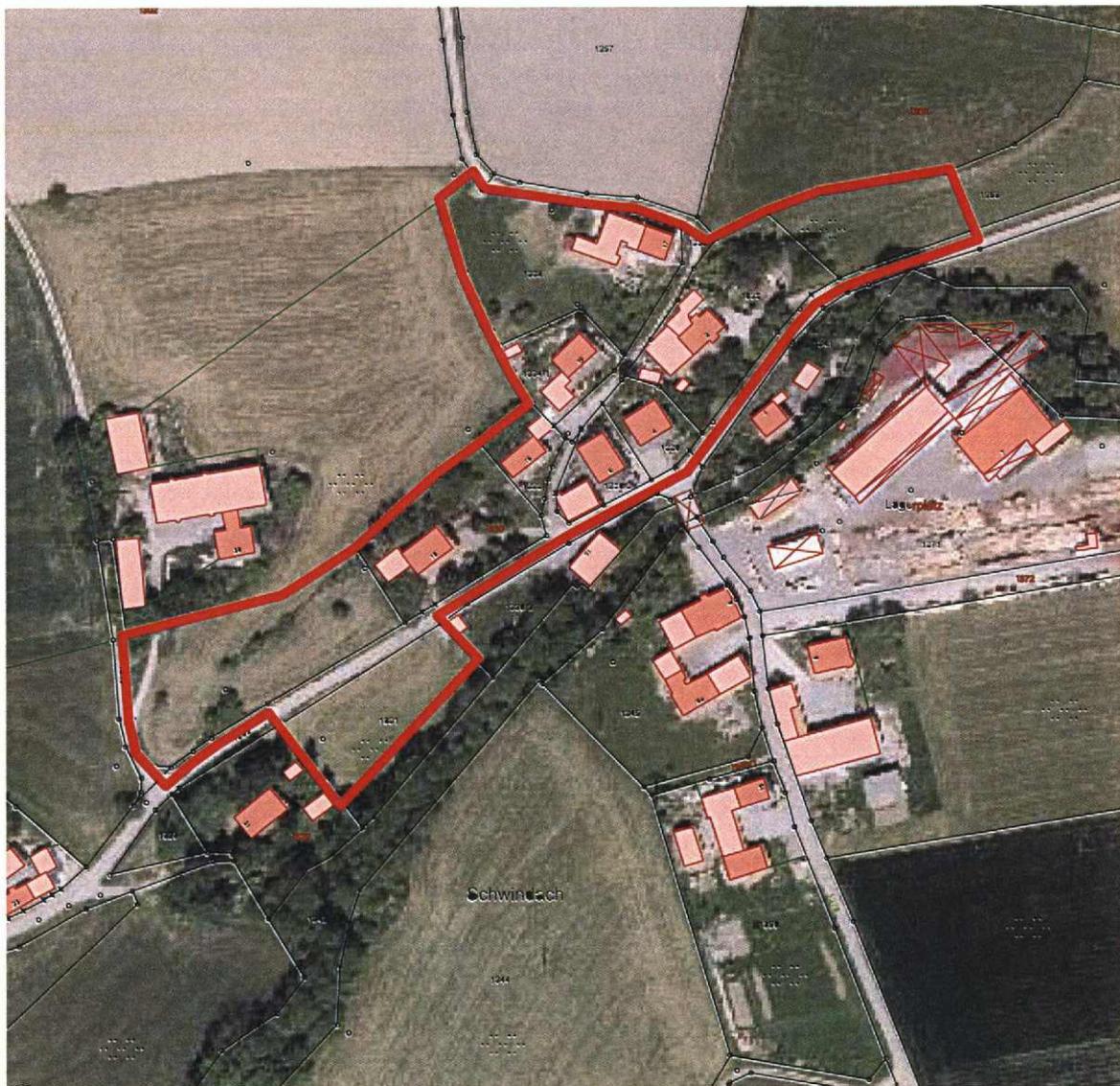
Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 15.01.2015  
geä.

Entwurf am 24.03.2015  
Geädert Ä am 19.05.2015

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

SCHWINDEGG, DEN

24.03.2015

**Präambel:**

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, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, 1748), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 17.11.2014, 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 § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 folgende

**Außenbereichssatzung:**

- § 1** Die Außenbereichssatzung umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken des Lageplanes lt. § 5 dieser Satzung.
- § 2**  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 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.
- 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 landwirtschaftlich genutzten 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  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.
- 4.03  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.  
Auf der 7m breiten Grünfläche auf Flur-Nr. 1331, angrenzend zum FFH-Gebiet "Isental mit Nebenbächen", sind anstatt Obstbäume nur standorttypische Straucharten gemäß Punkt 4.07, ergänzt um Arten der in den Hinweisen aufgeführten Liste zu pflanzen, um den Charakter des FFH-Gebiets zu erhalten.  
Nadelgehölze und buntlaubige Züchtungen lt. Negativliste und geschnittene Hecken dürfen nicht verwendet werden.
- 4.04  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.
- 4.05 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.
- 4.06 Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen vorzunehmen.
- 4.07 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, Weissdorn, Schlehe, Hundsrose, schwarzer Holunder, wolliger Schneeball u.dgl.  
Negativliste:  
Landschaftsfremde Nadelgehölze sowie exotische, buntlaubige Züchtungen von Gehölzen dürfen nicht verwendet werden.



NORDEN

LANDWIRT  
NUR ACKERBAU  
KEINE VIEHHALTUNG

Lagerplatz

Schwindach

Goldbach

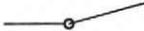
§ 5 PLANTEIL

M 1 : 1000

Vorentwurf	am	<b>15.01.2015</b>
Entwurf	am	<b>24.03.2015</b>
Geändert	am	<b>Ä 19.05.2015</b>



## HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- |      |   |  |
|------|---|--|
| 01   |  | Bestehende Grundstücksgrenzen  |
| 02   |  | Öffentliche Verkehrsfläche   |
| 03   | 1331  | Flurstücknummer, z.B. 1331   |
| 04   |  | Vorhandene Wohngebäude   |
| 05   |  | Vorhandene Nebengebäude  |
| 06.1 |  | Baumbestand außerhalb v. Geltungsbereich   |
| 06.2 |  | Baumbestand außerhalb v. Geltungsbereich,<br>zu erhalten im Bereich der FFH- Flächen |
| 06.3 |  | Unmaßstäbliche Darstellung FFH- Gebiet,<br>übernommen aus FINView                    |
- 07 Erschließungsvoraussetzungen:  
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.  
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 Regen- speicher mit einem gedrosselten Ablauf von maximal 0,3 l/s).
- 08 Immissionen:  
Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Ein- schränkungen 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 Be- trieben ausgehen.
- 09 Denkmalschutz:  
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal- schutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Ge- genstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverän- dert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fort- setzung der Arbeiten gestattet.

- 10 Grünordnung:  
Ergänzend zur Festsetzung § 4.02 wird darauf hingewiesen, dass eine Fällung des zum FFH-Gebiet "Isental mit Nebenbächen" gehörenden Baumbestandes auf der Flur-Nr. 1331 unzulässig ist.
- 11 Pflanzliste für 7m Grünstreifen zum FFH-Gebiet auf Flur-Nr. 1331  
**Straucharten** zur Bepflanzung lt. Festsetzung § 4.03:
- |                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Gemeines Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Grau-Weide              | Salix cinerea      |
| Bruch-Weide             | Salix fragilis     |
| Mandel-Weide            | Salix triandra     |
| Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra     |
| Rote Heckenkirsche      | Lonicera xylosteum |
- 12 Vorranggebiet Hochwasserschutz:  
Es wird darauf hingewiesen, dass der gesamte Bereich im „Vorranggebiet Hochwasserschutz“ liegt. Inwieweit dies mit weiterer Bebauung, in Folge dieser Außenbereichssatzung, vereinbar ist, wird vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim fachlich beurteilt.  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Einzelbauvorhaben sind die Belange des Hochwasserschutzes zu prüfen.
- 13 Kartengrundlage:  
Ausschnitt aus aml. Katasterblatt M 1 : 1000  
Digitaler Flurkartenauszug (DFK) der Gemeinde  
Vermessungsamt Mühldorf, Stand: ca. Dez. 2012  
v. 09.07.2013  
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 **18.11.2014** die Aufstellung der Außenbereichs-Satzung beschlossen.

### 2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichs- Satzung wurde in der Fassung vom **24.03.2015** mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.04.2015** bis einschließlich **13.05.2015** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **02.04.2015** 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 **13.04.2015** bis einschließlich **13.05.2015** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Schwindegg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **19.05.2015** die Außenbereichs- Satzung "ÖSTLICHER BEREICH SCHWINDACH" in der Fassung vom **24.03.2015**, geä. **19.05.2015** beschlossen.

Schwindegg, den 20.05.2015.



  
.....  
Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt:

Schwindegg, den 21.05.2015.



  
.....  
Dr. Karl Dürner, 1. Bürgermeister

### 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 22.05.2015. 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 27.05.2015.



  
.....  
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 östlichen Ortsteil von Schwindach handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Es sind 7 Wohngebäude, teils ehemalige Hofstellen, im Satzungsbereich vorhanden.  
 Der Satzungsbereich verzahnt sich im Westen mit dem Bereich der Satzung „Westlicher Bereich Schwindach“ i.d.F.v. 15.10.2013,  
 -> siehe anhängenden Lageplan M 1:2500.  
 Der Bereich südlich der Gemeindestraße und der Goldach ist mit dem vorhandenen Säge- und Hobelwerk gewerblich geprägt und wird deshalb nicht in den Satzungsumgriff einbezogen.  
 Nach Anfragen einiger Grundstückseigentümer bezüglich der Zulässigkeit von Wohnhausneubauten bzw. Wohnhauserweiterungen fanden Besprechungen mit dem LRA Mühldorf a.Inn statt.  
 Gemäß diesen Gesprächen ist als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich.  
 Mit der Satzung werden neue Wohngebäude im Bereich der natürlichen Lücken zugelassen. Ein weiteres Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für teilweise leer stehende, dem Verfall preisgegebene Gebäude zu ermöglichen.  
 Ebenfalls zugelassen werden kleinere, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne von § 5 Abs. 1 BauNVO.  
 Im Bereich möglicher Neubauten werden an noch freien Ortsrändern Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, um den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft zu sichern. Die grünordnerischen Festsetzungen sind städtebaulich erforderlich zur Wahrung der berührten Belange des Orts- und Landschaftsbildes.  
 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. 1,9700 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.

#### Satzungsbeschluss v. 19.05.2015:

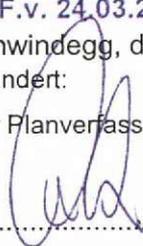
Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in den Textteil und die Hinweise eingearbeitet. Geänderte bzw. ergänzte Teile sind in blauer Schriftfarbe erfolgt. Der Planteil ist unverändert.

Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt, der **Satzungsbeschluss** erfolgte i.d.F.v. **24.03.2015**, geä. **19.05.2015**.

Schwindegg, den **24.03.2015**

geändert: **19.05.2015**

Der Planverfasser:

  
 .....

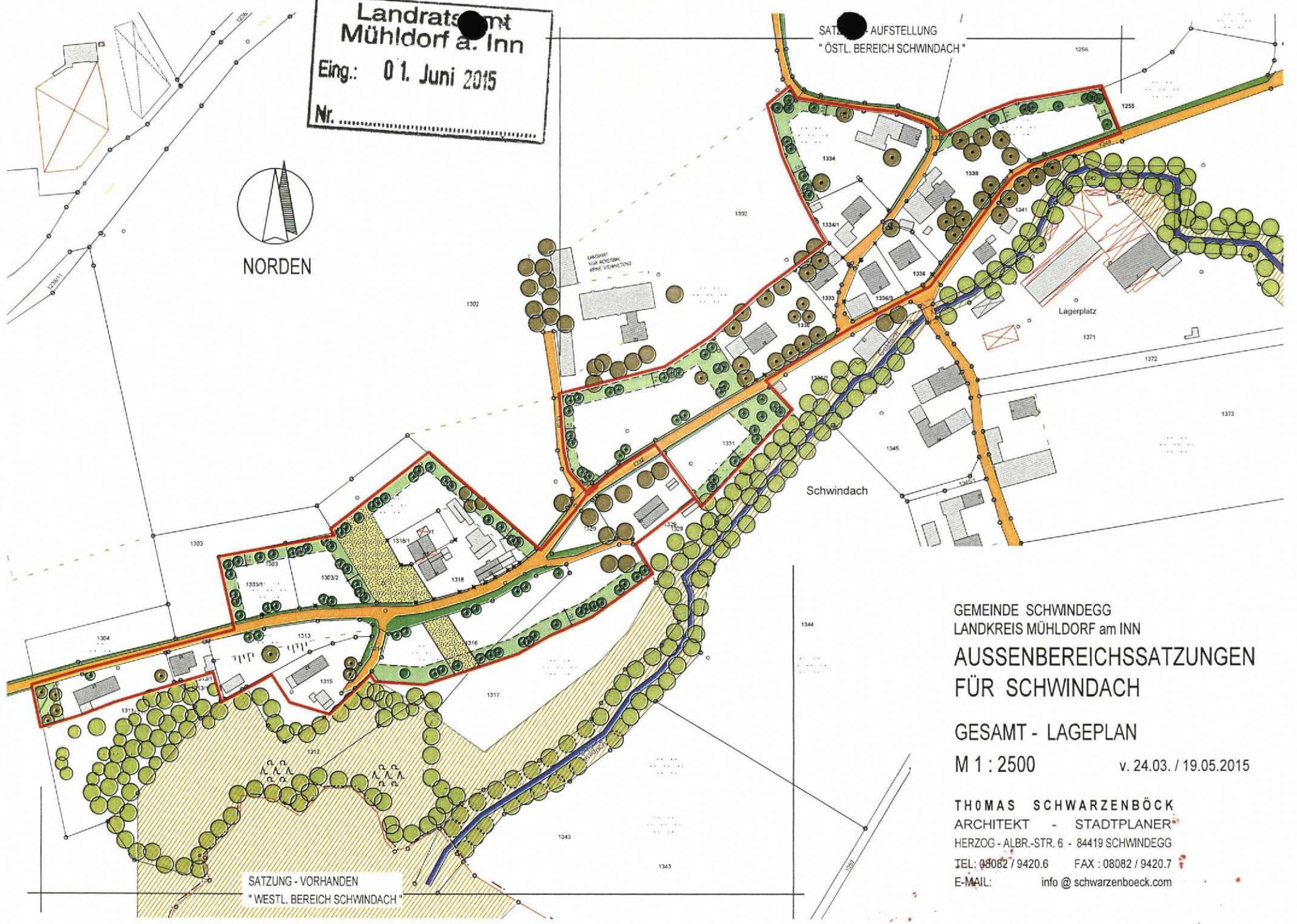
Thomas Schwarzenböck,  
 Architekt, Stadtplaner

  
 .....

Dr. Karl Dürner,  
 1. Bürgermeister



Landratsamt  
Mühldorf a. Inn  
Eing.: 01. Juni 2015  
Nr. ....



SATZUNG AUFSTELLUNG  
"ÖSTL. BEREICH SCHWINDACH"

Schwindach

SATZUNG - VORHANDEN  
"WESTL. BEREICH SCHWINDACH"

GEMEINDE SCHWINDEGG  
LANDKREIS MÜHLDORF am INN  
**AUSSENBEREICHSSATZUNGEN  
FÜR SCHWINDACH**

GESAMT - LAGEPLAN  
M 1 : 2500 v. 24.03. / 19.05.2015

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