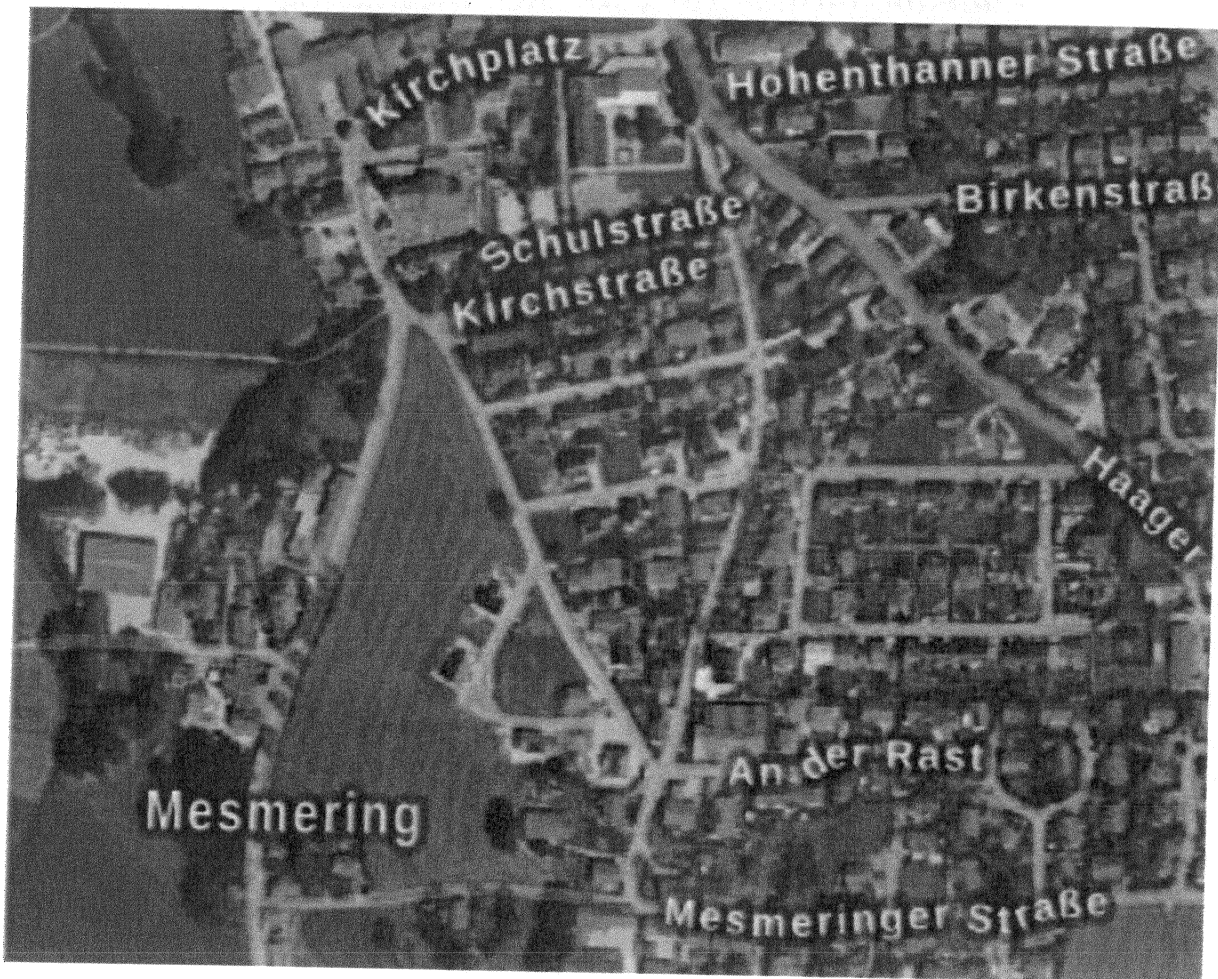


Außenbereichssatzung „Ortsteil Mesmering“

Gemeinde: Obertaufkirchen

Landkreis: Mühldorf am Inn

Regierungsbezirk: Oberbayern



Gemeinde Obertaufkirchen

Am Sportplatz 5

84419 Obertaufkirchen

Vorentwurf vom 09.06.2023, geändert am 13.09.2023

Satzung i.d.F. vom 08.11.2023

Präambel:

Die Gemeinde Obertaufkirchen 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, die

Außenbereichssatzung „Ortsteil Mesmering“

§ 1 – Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

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

Aufgrund der räumlichen Nähe zu einem geschützten Biotop sind gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht zulässig.

§ 2 – Zulassung von Vorhaben

Bauplanungsrecht:

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

Für das bislang unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 1160 (Mesmering 32) werden ergänzend folgende Festsetzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB getroffen, die Vorrang vor der allgemeinen Regelung in § 3 Satz 1 dieser Satzung genießen:

A. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung:

1.1 Im Satzungsgebiet sind lediglich Einzelhäuser zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und durch die festgesetzte Zahl der Geschosse fixiert.

Wohngebäude: max. 160 m² Grundfläche nach BauNVO für Wohngebäude

Garagen/Carports: max. 75 m² Grundfläche nach BauNVO für Garagen oder Carports.
Für jede WE sind mind. 2 Stellplätze vorzusehen.

- 1.2 max. 2 Vollgeschosse nach § 20 BauNVO (U+E+D), wobei das Dachgeschoss (D) kein Vollgeschoss sein darf. (redaktioneller Hinweis zum Begriff „Vollgeschoss“: Auf die Überleitungsvorschrift des Art. 83 Abs. 6 BayBO wird verwiesen.)

Bei neu zu errichteten Gebäuden sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Aufgrund des in westlicher Richtung abfallenden Geländes auf Grundstück Fl.Nr. 1160 liegt dabei das untere Vollgeschoss teilweise oder vollständig unterhalb des Höhnenniveaus der Straße.

1.3. Niederschlagswasser

Die Nutzung von gesammeltem Regenwasser zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Überschüssiges, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist in ausreichend dimensionierte Sammelschächte auf dem Grundstück einzuleiten. Das Überwasser ist über den auf Fl.Nr. 1154 und 1158/2 bestehenden offenen Graben dem Ornauer Bach zuzuführen und einzuleiten.

Die Regenwassereinleitung ist zwischen den Grundstückseigentümern privatrechtlich durch eine im Grundbuch einzutragende Dienstbarkeit auf den Grundstücken der Fl.Nr. 1154 und 1158/2 zu sichern.

Nachfolgende Festsetzungen gelten für den gesamten räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung:

2.1 Natur- und Landschaftspflege:

Auf den Flurstücken 1160 und 1163 befinden sich Teile des amtlich kartierten Biotops (7739-0064-010) Gewässer Begleitholz. Dieses Biotop ist nach Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt und darf demnach nicht gerodet, abgeschnitten, gefällt oder auf sonstige Weise erheblich beeinträchtigt werden, dies gilt insbesondere während der Bauphase. Während der Bauzeit ist das Biotop mit einem Bauzaun zu sichern. Die Fläche darf nicht zum Ablagern von Stoffen und Materialien genutzt werden, Abfälle und Abwässer dürfen nicht eingeleitet werden.

Im Bereich des Grundstücks Mesmering 32 haben sich aufgrund der jahrelangen Brache Pionierpflanzen wie Birken und Haselsträucher angesiedelt. Das Flurstück grenzt im Westen an das o.g. Biotop bzw. schließt dieses in seiner Südwestecke ein. Im Norden, Westen und Süden wird das Grundstück von schützenswerten Großbäumen eingerahmt. Diese sind zu erhalten und vor Schädigung während der Bautätigkeit zu schützen.

Auf Grund der Nähe zu dem geschützten Biotop und aufgrund des ländlichen Charakters ist die Bepflanzung im Zusammenhang mit neu zu errichtenden Gebäuden hinsichtlich der Sortenwahl von Bäumen und Sträuchern mit dem Fachbereich Naturschutz des LRA Mühlendorf abzustimmen, es ist mit dem Genehmigungsgesuch ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Bestehende ortsbildprägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Im Bauplan sind Geländeschnitte in ausreichender Anzahl zur Beurteilung der Einfügungen in das Gelände darzustellen. Notwendige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Oberflächenbefestigungen von Wegen und Flächen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

Im – für die Einzelvorhaben – einzureichenden Freiflächengestaltungsplan sind eine angemessene Durchgrünung und Ortsrandgestaltung, sowie die Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) darzustellen.

2.2 Bau- und Kunstdenkmalspflege

Auf Grund der Nähe zu den in der Denkmalliste eingetragenen und im Planauszug markierten Einzeldenkmälern

- D-1-83-135-3, Kreuzwegstationen entlang des Wallfahrtswegs von Obertaufkirchen nach Frauenornau, insg. 11 Granitstelen mit Bildnischen, davon liegt 1 Stele unmittelbar südlich des Geltungsbereichs (Anfang 19. Jh.)

ist bei jeder Art von Änderung, an oder im Nahbereich der gekennzeichneten und oben beschriebenen Denkmäler das Bayerische Landesamt für Denkmalamt gemäß Art. 4–6 BayDSchG bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren zu beteiligen.

Bodendenkmalpflegerische Belange

Grundsätzlich gelten für das Auffinden und Ausgraben von Bodendenkmälern die folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

Art. 7 BayDSchG – Ausgraben von Bodendenkmälern

Art. 8 BayDSchG – Auffinden von Bodendenkmälern

Folgendes Bodendenkmal liegt im Nahbereich zum räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung:

- D-1-7739-0062, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Magdalena und Martin in Obertaufkirchen und ihrer Vorgängerbauten

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

2.3 Altlasten:

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

2.4 Immissionsschutz:

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Dies ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden. Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

B. Festsetzung durch Planzeichen

1. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung und die Art und das Maß der zulässigen Nutzung sind im Lageplan zeichnerisch dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Im Lageplan wird die räumliche Beziehung zu dem geschützten Biotop (7739-0064-010) Gewässer Begleitgehölz zeichnerisch dargestellt.
3. Im Lageplan wird die räumliche Nähe zu dem geschützten Denkmal D-1-83-135-3 Kreuzwegzeichen zeichnerisch dargestellt.

§ 3 – Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan (M 1:1000).

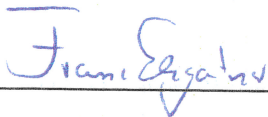
Der Lageplan sowie die Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 – Inkrafttreten

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

Obertaufkirchen, den 10.11.2023

Gemeinde Obertaufkirchen



Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

Begründung

I. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung

Angesichts fehlender landwirtschaftlicher Betriebe ist der Ortsteil Mesmering nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die deutlich überwiegt.

Grundsätzlich ist der Außenbereich, abgesehen von privilegierten Bauvorhaben, von jeder zusätzlichen Bebauung freizuhalten.

Die Vorschrift des § 35 Abs. 6 BauGB hält an diesen Grundsätzen fest, lässt aber in beschränktem Maße eine zusätzliche Wohnbebauung sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zu.

Durch die Außenbereichssatzung wird hier, unter klarer Abgrenzung der Zulässigkeit, planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben zu ermöglichen. Grundsätzlich sollen sich neue Gebäude sowie Um- und Anbauten angemessen in den Bestand einfügen.

Die speziellen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in § 3 der Satzung sollen dazu dienen, die künftige Bebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1160 in das naturräumliche Landschafts- und das bestehende Siedlungsbild einzubinden.

II. Ziel der Satzung

Mit dem in der Außenbereichssatzung festgesetzten Baufeld wird der räumliche Abschluss des Ortsteils Mesmering nach Westen ergänzt. Da nur der südliche Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 1160 bebaut wird, kann eine abrundende Wirkung auf das Ortsbild in Bezug auf die Nachbarbebauung erreicht werden. Die bestehende Grünfläche (Brache mit Wildwuchs und Schuttablagerungen) wird aufgewertet. Die Pufferfunktion der Freifläche bleibt erhalten und eine weitere Ausbreitung der Bebauung ist auch mit Blick auf die nach der gemeindlichen Abstandsflächensatzung einzuhaltenden Abstandsflächen ausgeschlossen. Damit wird einer weiteren Zersiedelung der Landschaft Einhalt geboten.

III. Erschließung Verkehrsflächen/Zufahrt:

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

Trinkwasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Anlage des Wasserzweckverbandes der Ise-ner Gruppe sichergestellt.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung ist im Entsorgungskonzept der Gemeinde Obertaufkirchen integriert und sichergestellt.

Niederschlagswasser:

Grundsätzlich ist für die Einleitung in oberirdische Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind. Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser kann in die bestehenden Systeme eingeleitet werden.

IV. Altlasten, Immissionsschutz

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Flächen (Verdachtsflächen) sind im Satzungsgebiet sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher keine besonderen Erkenntnisse gegeben, so dass eine negative Beeinflussung ausgeschlossen werden kann.

V. Hochwasserschutz

Das Grundstück Fl.-Nr. 1160 liegt nicht im Bereich der Überflutungsflächen des Ornaubaches und wird auch in einem 100-jährigen Hochwasserereignis nicht überflutet.

Starkniederschläge:

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung potenzieller Schäden ins Auge zu fassen.

Die Rohfußbodenoberkante der geplanten 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 auftriebssicher, auch Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen usw.). Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Sollen Lichtgräben für höherwertige Nutzungen der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann, von diesen Bereichen ferngehalten und schadlos aus dem relevanten Bereich abgeleitet wird. Um das Wasser bei Starkregenereignissen von den Gebäuden fernzuhalten, kann weiterhin das Gelände entsprechend modelliert werden (z. B. Geländeneigung vom Gebäude weg, Modellierung von Mulden). §37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Informationen zu Hochwasser und Versicherungen:

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Insbesondere aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Bei der Entwässerung des Plangebiets ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser

Weiterhin wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: <https://www.stumv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen

VI. Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Verfahrensvermerke der Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **21.06.2023** die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Ortsteil Mesmering“ beschlossen.



Obertaufkirchen, den 22.06.2023

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom **09.06.2023** mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **03.07.2023** bis einschließlich **03.08.2023** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **23.06.2023** ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.



Obertaufkirchen, den 22.06.2023

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom **09.06.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.06.2023** bis einschließlich **03.08.2023** beteiligt.



Obertaufkirchen, den 22.06.2023

Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

4. Erneute öffentliche Auslegung nach Änderung des Satzungsentwurfes:

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf in der Fassung vom **09.06.2023**, geändert. Aus diesem Grund wurde gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch –BauGB– der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom **09.06.2023**, geändert am **13.09.2023**, in der Zeit vom **27.09.2023** bis einschließlich **27.10.2023** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **18.09.2023** ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Obertaufkirchen, den 18.09.2023




.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

5. Erneute Beteiligung der Behörden nach Änderung des Satzungsentwurfes:

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf in der Fassung vom **09.06.2023** geändert. Aus diesem Grund erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom **18.09.2023** bis einschließlich **27.10.2023**.

Obertaufkirchen, den 18.09.2023



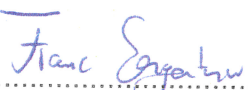

.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Obertaufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **08.11.2023** die Außenbereichssatzung in der Fassung vom **08.11.2023** beschlossen.

Obertaufkirchen, den 09.11.2023

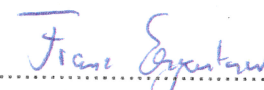



.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Obertaufkirchen, den 10.11.2023




.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **13.11.2023** Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Obertaufkirchen 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 „Ortsteil Mesmering“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs.3 Satz 4 BauGB).



Obertaufkirchen, den 13.11.2023


.....
Franz Ehgartner, 1. Bürgermeister