

## **GEMEINDE EGGLHAM**



### **AUSSENBEREICHSSATZUNG „GRUB“ DER GEMEINDE EGGLHAM gemäß §35 Abs. 6 BauGB**

## **ENTWURFSFASSUNG**

Gefertigt: 30. Juli 2020

Geändert:

---

**Bearbeitung:**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)

Inhaltsverzeichnis:

GEMEINDE EGGLHAM	1
1. SATZUNG	3
2. VERFAHRENSVERMERKE	5
3. BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG „GRUB“	6
4. ANLAGE 1 - SATZUNGSUMGRIFF M. 1/1000	7

## **1. SATZUNG**

### **Außenbereichssatzung Grub:**

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit §35 Baugesetzbuch (BauGB), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) erlässt die Gemeinde Egglham folgende Außenbereichssatzung:

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung „Grub“ der Gemeinde Egglham umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. Tfl. 2432, 2432/2, 2434, 2435/2, 2436, 2439, 2442, 2442/1, 2454, 2471, 2472, 2475, 2475/2, 2475/14 und 2516 sowie den Fl.Nrn. 2432/1, 2434/2, 2441/2, 2442/2 und 2516/1 Gemarkung Egglham.

Die genauen Grenzen sind in der Anlage 1 dargestellt.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils (Anlage 1) im Maßstab 1:1000.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan i.d. Fassung vom 30.07.2020 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 30.07.2020 beigelegt.

#### **§ 3 Vorhaben**

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

#### **§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen**

Innerhalb des §1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB. Vorhaben im Sinne § 3 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksflächen die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Sämtliche Versorgungsleitungen, insbesondere die Wasserversorgungsleitung sind im Umgriff von 3 Metern von einer Bebauung freizuhalten.

**§ 5 Naturschutzfachliche Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Für die im Plangebiet erforderlich werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Vorhaben des § 3, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis mit grundbuchlicher Absicherung zu erbringen.

Zwischen den Fl.Nrn. 2432/2 und 2475 ist im Lageplan Anlage 1, eine Heckenpflanzung dargestellt. Diese dient der Ortsrandeingrünung und ist im Rahmen des Bauantrages des Flurstückseigentümers Fl.Nr. 2475 darzustellen und entsprechend zu überplanen. Eine Verwendung als Ausgleichsfläche für bauliche Eingriffe ist möglich.

**§ 6 Inkrafttreten**

Die Außenbereichssatzung „Grub“ der Gemeinde Egglham tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Egglham den, .....  
Gemeinde Egglham

.....  
Erster Bürgermeister Hermann Etzel

## **2. VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 30.07.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grub“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Außenbereichssatzung i.d.F. v. 30.07.2020 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich aus.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **4. Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Eglham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die Außenbereichssatzung „Grub“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

### **5. Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung „Grub“ ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

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)

Eglham den, .....  
Gemeinde Eglham

.....  
Erster Bürgermeister Hermann Etzel

### **3. BEGRÜNDUNG ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG „GRUB“**

#### **1. Planungsanlass und -ziel**

Die Gemeinde Eglham plant den Erlass einer Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Grub weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich „Grub“ ist eine Bebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Da die Infrastrukturvoraussetzungen vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z.B. durch Neuausweisungen von Baugebieten, vermieden.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB.

#### **2. Bestandsbeschreibung**

Das Gebiet liegt östlich des Ortes Eglham in Grub b. Reuth und westlich des Ortsteils Reuth. Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude und landwirtschaftliche Nutzungen prägend. Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nicht ersichtlich.

#### **3. Übergeordnete Planungen**

Laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan ist Grub b. Reuth im ländlichen Bereich. Einzelbäume sind im Flächennutzungsplan dargestellt, welche weitgehend erhalten bleiben müssen. Sonstige Aussagen werden nicht getroffen.

#### **4. Schutzgebiete / Schutzobjekte / Eingriffsregelung**

Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden nicht berührt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsbereiches nicht vorhanden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet für Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB Anwendung und ist im Rahmen der Bauantragsformulare, Eingabepanung als getrennter Teil beizulegen. Hier ist der Umfang des Eingriffs darzustellen und unter Zuhilfenahme des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ entsprechend abzuarbeiten.

Zwischen den Fl.Nrn. 2432/2 und 2475 ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine durchgehende Hecke dargestellt. Diese ist als Ausgleichsfläche verwendbar, bei Eingriffen auf dem Flurstück 2475 und dient zusätzlich der Ortsrandeingrünung, welche momentan nicht vorhanden ist.

#### **5. Bauliche Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen**

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

#### **6. Ver- und Entsorgung / Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Grub. Die Abwasserentsorgung ist durch die bestehenden Gebäude, die wiederum einen Anschluss an eine geregelte Entsorgung haben, gesichert. Das Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden. Die Abfallentsorgung wird über den AWV Isar-Inn gesichert. Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom AG. Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG (zuständig: Kundencenter Eggenfelden).

Egglham den, .....  
Gemeinde Egglham

.....  
Erster Bürgermeister Hermann Etzel

#### **4. ANLAGE 1 - SATZUNGSUMGRIFF M. 1/1000**

**Erstellt:**

Eichendorf, 30. Juli 2020

**Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: info@ar-land.de

# Anlage 1 zur Aussenbereichssatzung "Grub"



M. 1/1000

