



Gemeinde Kümmersbruck

Änderung der

Außenbereichssatzung

für das Gebiet

Köfering-Nord

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 und Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022, GVBl. S. 674 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Kümmersbruck in öffentlicher Sitzung am 07.03.2023 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 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 über 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**

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung bleibt ansonsten § 35 Abs. 2 BauGB unberührt.

## **§ 4**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 07.03.2023 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

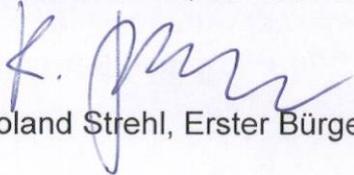
Im Lageplan ist der Bereich der ursprünglichen Satzung (blau) und des erweiterten Bereichs (gelb) markiert. Die Satzung umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Köfering: 444/2, 459/5, 460/30, 459/3 (TF), 445 (TF), 458 (TF), 456 (TF).

## § 5

### Inkrafttreten

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

Kümmersbruck, den 09.03.2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Strehl', written over a horizontal line.

Roland Strehl, Erster Bürgermeister

# Begründung

## 1. Anlass und Auftrag

Mehrere Grundstückseigentümer haben die Ausweisung einer Außenbereichssatzung für den Bereich Köfering-Nord beantragt. Nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kümmersbruck ist der Bereich Köfering-Nord als Außenbereich ausgewiesen. Deshalb sind nur bauliche Maßnahmen im Sinne des § 35 BauGB zulässig. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt werden.

## 2. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die nicht störenden Gewerbebetrieben dienen.

Im Bereich sind bereits folgende Gebäude vorhanden:

- 3 Wohngebäude mit Nebengebäuden
- 1 landwirtschaftliches Gebäude mit Nebengebäuden
- Auf der Flurnummer 458 ist bereits ein Zweifamilienhaus genehmigt

Damit sind die Voraussetzungen des § 35 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

## 3. Planungsinhalt

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und die Grundstücke mit den Fl.Nr. 458, 456 TF Gemarkung Köfering durch zwei Wohnhäuser abgerundet werden.

Eine Zersiedlung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Zur Gewährleistung der bestehenden Form des Siedlungsgebietes werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25-48 Grad festgesetzt.

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die vorgesehene Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Satzungsgebiet liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sogenannte FFH-Flächen).

Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege wird auf die bestehenden Sichtverbindungen zu folgenden keine 30 m entfernt gelegenen Einzelbaudenkmal: D-3-71-136-9, Bauernhaus, Wohnstallbau, eingeschossiger Bruchsteinbau mit Satteldach und Resten von Putzgliederung, Mitte 19 Jh. Waldhausstr. 91 hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bay. Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. In der Planzeichnung ist das Denkmal als Hausnummer 91 aufgeführt.

Vorhaben dürfen nicht in der Anbauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG Abs. 2 (10 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) verwirklicht werden.

Hinsichtlich des Verkehrslärm wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. (Verkehrszählung 2015 DTV/24h 2331 Fahrzeuge). Zwischen der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens und dem Rand des Geltungsbereiches besteht ca. ein Abstand von 8 m. Die Abschätzung ergibt, dass erst ab einem Abstand von ca. 50 m von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens der Kreisstraße AS 2 ohne Schallschutzmaßnahmen der nächtliche Orientierungswert eingehalten werden. Bei Bauvorhaben in dieser Zone, sind im Bauantrag geeignete Lärmschutzmaßnahmen nachzuweisen.

Bauvorhaben im Nahbereich der Anlagen des Bayernwerks sind vor Einreichung des Bauantrages mit dem Bayernwerk abzustimmen.

#### **4. Erschließung**

Der Bereich Köfering-Nord ist durch die vorhandene Kreisstraße erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Hohenkernather-Gruppe.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den gemeindlichen Kanal sichergestellt.

### Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Kümmersbruck hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 die Einleitung des Verfahrens über Änderung der Außenbereichssatzung für das Gebiet „Köfering-Nord“ beschlossen.

Der Entwurf der neuen Satzung in der Fassung vom 07.03.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2023 bis 28.02.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2023 unter Fristsetzung bis zum 28.02.2023 beteiligt.

Die Gemeinde Kümmersbruck hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.03.2023 die Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.03.2023 als Satzung beschlossen.

Kümmersbruck, 09.03.2023

Gemeinde Kümmersbruck



Roland Strehl

Erster Bürgermeister

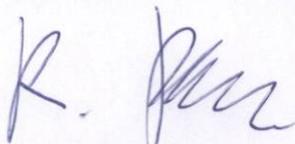
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Kümmersbruck zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kümmersbruck, 10.03.2023

Gemeinde Kümmersbruck



Roland Strehl

Erster Bürgermeister