



## **Satzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Bereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)**

### **"Oberbierwang I"**

#### **Gemeinde Babensham, Landkreis Rosenheim,**



Die Gemeinde Babensham erlässt aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtswirksamen Fassung, die vorliegende

#### **Satzung.**



Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung, Digitales Orthophoto  
Das Plangebiet liegt innerhalb des **roten** Rechteckes.

## § 1 Geltungsbereich

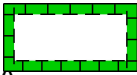
- 1.1  Grenze des im Zusammenhang bebauten Bereiches
- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Bereiches sowie der Umgriff der Ergänzungssatzung sind im beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan vom 01.06.2023 im Maßstab 1 : 1000 ist Bestandteil der Satzung.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## § 3 Festsetzungen

- 3.1 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude maximal zwei
- 3.2 Grundfläche je Hauptgebäude maximal 16.00 x 12.00 m
- 3.3 Gebäudeform rechteckig, Längen-/Breitenverhältnis mind. 1 : 1,2
- 3.4 Dachform für Hauptgebäude: Satteldach zwingend
- 3.5 Einfriedungen sind ausschließlich als sockellose Staketenzäune in Holz oder Metall mit einer Höhe von max. 1,20 m über Gelände zulässig.
- 3.6 Private Verkehrsflächen und nicht überdachte Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.
- 3.7  Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als private Eingrünung, Breite 7.0 m, als Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen, mind. ein Gehölz je 10.0 m<sup>2</sup>, gruppenartig gepflanzt, keine Anwendung von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, keine baulichen Anlagen zulässig

## § 4. Verfahrensvermerke

- 4.1 Der Gemeinderat Babensham hat in der Sitzung vom 28.01.2021 die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.
- 4.2 Der Entwurf der Satzung mit Begründung wurde in der Fassung vom 01.06.2023 vom Gemeinderat gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB (einschl. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB) in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht am ..... und darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können.

4.3 Zu den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat der Gemeinderat Babensham in der Sitzung vom ..... abgewogen und beschlossen.

4.4 Die Ergänzungssatzung mit Begründung wurde in der Fassung vom ..... vom Gemeinderat Babensham gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Babensham, den ..... (Siegel .....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister

4.5 Ausgefertigt

Babensham, den ..... (Siegel .....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister

4.6 Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am .....  
ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die Ergänzungssatzung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Babensham, Raiffeisenstraße 3, 83547 Babensham, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Babensham, den ..... (Siegel .....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister


## § 5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1  Bestehende Flurstücksgrenzen

5.2 344/1 Flurnummern, z. B. 344/1

5.3  Maßzahl, z. B. 5.0 m

5.4  Bestehende Gebäude

5.5  Baudenkmal gem. Bayern Atlas

5.6 Wasserwirtschaft

Das Schmutzwasser ist über das gemeindliche Netz zu entsorgen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

5.7 Verkehrserschließung

Die straßenmäßige Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über private Zufahrten von den Gemeindestraßen aus.

Den Straßen und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer, Dach- und Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken und ihren privaten Verkehrsflächen zugeführt werden.

- 5.8 Denkmalschutz  
Baudenkmäler lt. Bayern Atlas in Oberbierwang:  
Fl. Nr. 346: D-1-87-116-48 Harländer, Bundwerkstadel, 2. Hälfte 19. Jh.  
Fl. Nr. 344: D-1-87-116-46 Oberbierwang 17, Wohnstallhaus,  
Fl. Nr. 344: D-1-87-116-46 Oberbierwang 17, Scheune  
Fl. Nr. 343: D-1-87-116-47 Oberbierwang 15, Hakenhof, Bauernhaus

#### Bodendenkmäler

Es sind lt. Bayern Atlas keine Bodendenkmäler in Oberbierwang vorhanden. Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

- 5.9 Immissionen  
Landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang aus der Bewirtschaftung der umliegenden Flächen sind zu dulden.

## § 6. Begründung

### 6.1 Anlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

- 6.1.1 Im Weiler Oberbierwang bestehen Bauwünsche seitens der dort ansässigen Grundeigentümer. Die Gemeinde Babensham unterstützt diese zusätzlichen Bauvorhaben, um den Nachkommen oder weichenden Hoferben die Möglichkeit zu bieten, sich am Heimatort anzusiedeln und diesen lebendig zu erhalten.
- 6.1.2 Der Weiler Oberbierwang ist aufgrund seiner Größe und Baustruktur als im Zusammenhang bebauter Bereich gem. § 34 BauGB einzustufen.
- 6.1.3 Im nördlichen Bereich des Ortsteiles Oberbierwang soll auf den Flurnummern 344/1 und 344/2, Gmkg. Titlmoos, Baurecht geschaffen werden. Planungsrechtlich sind die Bereiche vor Erstellung dieser Satzung dem Außenbereich zuzurechnen. Mit der **Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB** werden die Flächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich einbezogen. Die Gemeindestraße Fl. Nr. 433/2, Gmkg. Titlmoos, bildet künftig nördliche Grenze für den Ortsteil Oberbierwang.
- 6.1.4 Die mit vorliegender Ergänzungssatzung einzubeziehenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Für einzubeziehende Flächen im Sinne der Ergänzungssatzung sind die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB anzuwenden und ein entsprechender ökologischer Ausgleich zu erbringen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in der Satzung dargestellt.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist für die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

- 6.1.5 Die vorliegende Ergänzungssatzung ersetzt die rechtswirksame Außenbereichssatzung i.d.F. vom 15.12.2005 mit 1. Änderung (2006), 2. Änderung (2011) und 3. Änderung (2017) in dem Bereich, der sich mit den früheren Planungen überschneidet.. Bauvorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches sind gem. § 34 BauGB zu beurteilen.
- 6.1.6 Der Lageplan M 1 : 1000 ist Bestandteil dieser Satzung.

## 6.2 Ortsplanerisches Konzept und Eingrünungsmaßnahme

- 6.2.1 Zulässig ist die Errichtung von einem Gebäude je Grundstück mit einer Grundfläche von max. 16 x 12 m. Als Vorgaben für eine ortsbildverträgliche Gestaltung werden Satteldächer und rechteckige Grundrisse festgesetzt. Des Weiteren sind die Vorhaben unter Berücksichtigung der Festsetzungen aus der vorliegenden Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB zu beurteilen. Damit wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet.
- 6.2.2 Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird im Norden des Plangebietes auf Fl. Nr. 344/1 und 344/2 eine Ortsrandeingrünung angelegt. Diese ist als ökologisch wertvolle Strauchpflanzung anzulegen, bauliche Anlagen oder sonstige Nebenanlagen wie Spielgeräte, Sitzplätze o. ä. dürfen auf dieser Fläche nicht errichtet werden. Durch diese Nutzungsbeschränkungen soll eine ungestörte Entwicklung der Fläche im Sinne einer lokaltypischen Feldhecke gewährleistet werden.
- 6.2.3 Verkehrserschließung  
Alle künftigen Bauvorhaben sind durch private Zufahrten von den vorbeiführenden Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
- 6.2.4 Immissionen  
Da in Oberbierwang keine aktive Landwirtschaft mehr vorhanden ist, sind Immissionen nur aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Diese sind im ortsüblichen Umfang zu dulden.
- 6.2.5 Denkmalschutz  
Die in Oberbierwang vorhandenen Baudenkmäler sind durch künftige Neubauvorhaben auf den Flächen der Ergänzungssatzung nicht unmittelbar betroffen. Es werden keine Sichtbeziehungen beeinträchtigt und die jeweiligen Hofumgriffe bleiben unverändert erhalten.

## § 7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 7.1 Einstufung des Plangebietes vor Bebauung: **Kategorie I**  
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
(intensiv genutzte Gartenflächen ohne kulturhistorische Bedeutung)
- 7.2 Einstufung entsprechend der Planung: **Typ B**  
GRZ < 0,35
- 7.3 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität: **B / I**
- 7.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Schutzgut Boden:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge
- Vermeidung von nicht standortgerechten Bodenveränderungen

Schutzgut Wasser:

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Keine Einleitung von belastetem Wasser in das Grundwasser oder Oberflächen-

- gewässer  
- oberflächennahe Versickerung des verschmutzten Niederschlagswassers

Schutzgut Flora und Fauna:

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen durch Isolation oder Stoffeinträge
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile durch sockellose Zäune

Schutzgut Landschaftsbild

- Gehölzstreifen als standortgerechte Eingrünung zur freien Landschaft
- Beschränkung der Gebäudeabmessungen zur Eingliederung in die bestehende Bebauung am Ortsrand

7.5 Kompensationsfaktor bei Kategorie B / I gem. Leitfaden 0,2 – 0,5

Der Kompensationsfaktor wird aufgrund der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere wegen der wirksamen Eingrünung zur freien Landschaft hin, im mittleren Bereich der Spanne von 0,2 – 0,5 angesetzt.

**Kompensationsfaktor** **0,3**

7.6 Berechnung der Ausgleichsfläche:  
Baugrundstücke = Eingriffsfläche **1 200 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsfläche mit Faktor 0,3** **360 m<sup>2</sup>**

7.7 Aufwertung der Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 344/1 und 344/2, Gmkg. Titlmoos:  
Ausgangszustand: Intensiv genutzte Gartenfläche  
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) oberer Wert  
Aufwertungsziel: naturnah aufgebaute Strauchpflanzung  
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) oberer Wert

## Ergänzungssatzung "Oberbierwang I" Gemeinde Babensham, Landkreis Rosenheim,

**Fertigungsdaten:**

Entwurf vom 01.06.2023

Babensham, den 01.06.2023



.....  
Josef Huber, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Babensham  
[www.babensham.de](http://www.babensham.de)

Falkenberg, den 01.06.2023



.....  
Hans Baumann, Entwurfsverfasser  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)