



## Markt Arnstorf

# Außenbereichssatzung „Holzhäuseln, 1. Änderung“

## Festsetzungen

---

*Verfahrensstand*

Satzungsversion

*Planungsträger*

Markt Arnstorf  
Marktplatz 8  
94424 Arnstorf

*Bearbeitung*

planwerkstatt karlstetter  
Dipl.-Ing. Martin Karlstetter  
Ringstr. 7  
84163 Marklkofen  
tel 08732-2763 fax 08732-939508  
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

*Stand*

22.07.2021

## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.09.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Holzhäuseln, 1. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom 20.04.2021 mit Begründung in der Zeit vom 29.04.2021 bis einschließlich 03.06.2021 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 29.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2021 bis einschließlich 03.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Markt Arnstorf hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 22.07.2021 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 22.07.2021 gemäß § 10 Absatz 1 BauGB beschlossen.

Arnstorf, den 23.07.2021



Christoph Brunner, Erster Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt

Arnstorf, den 24.08.2021



Christoph Brunner, Erster Bürgermeister

### 6. Inkrafttreten

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gemäß §10 Absatz 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

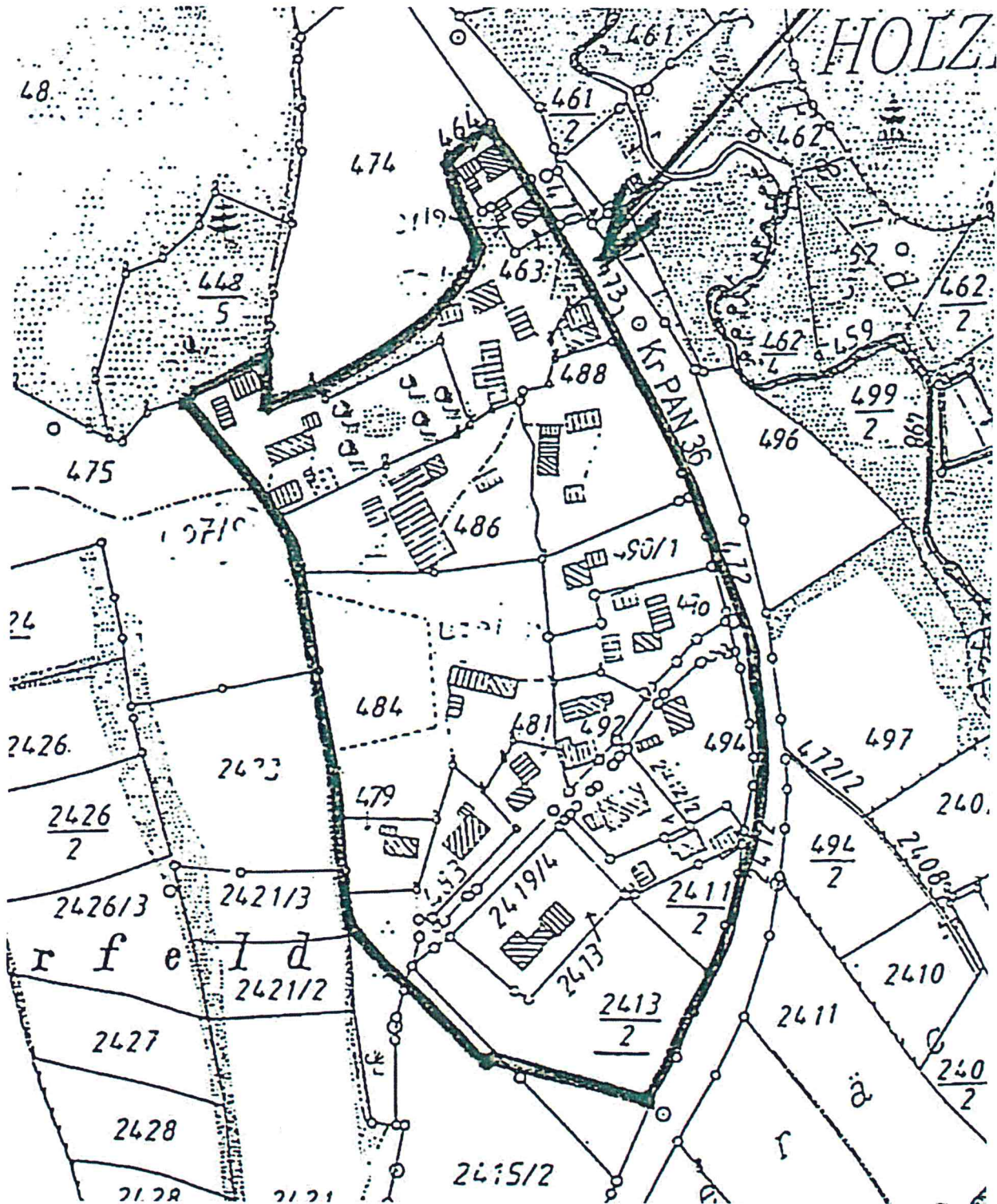
Arnstorf, den 25.08.2021



Christoph Brunner, Erster Bürgermeister

## Auszug aus der rechtskräftiger Außenbereichssatzung

in der Fassung vom 30.11.1998 (Originallageplan)



M 1: 2.500

## Auszug aus der rechtskräftiger Außenbereichssatzung

in der Fassung vom 03.03.1999 (Lageplan nach Übertrag in digitale Flurkarte)



M 1: 2.500



Umgrenzung des ergänzten räumlichen Geltungsbereichs  
der rechtskräftigen Außenbereichssatzung (Innenkante)

## **Präambel**

Der Markt Arnstorf erlässt auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese vereinfachte Änderung der Außenbereichssatzung als

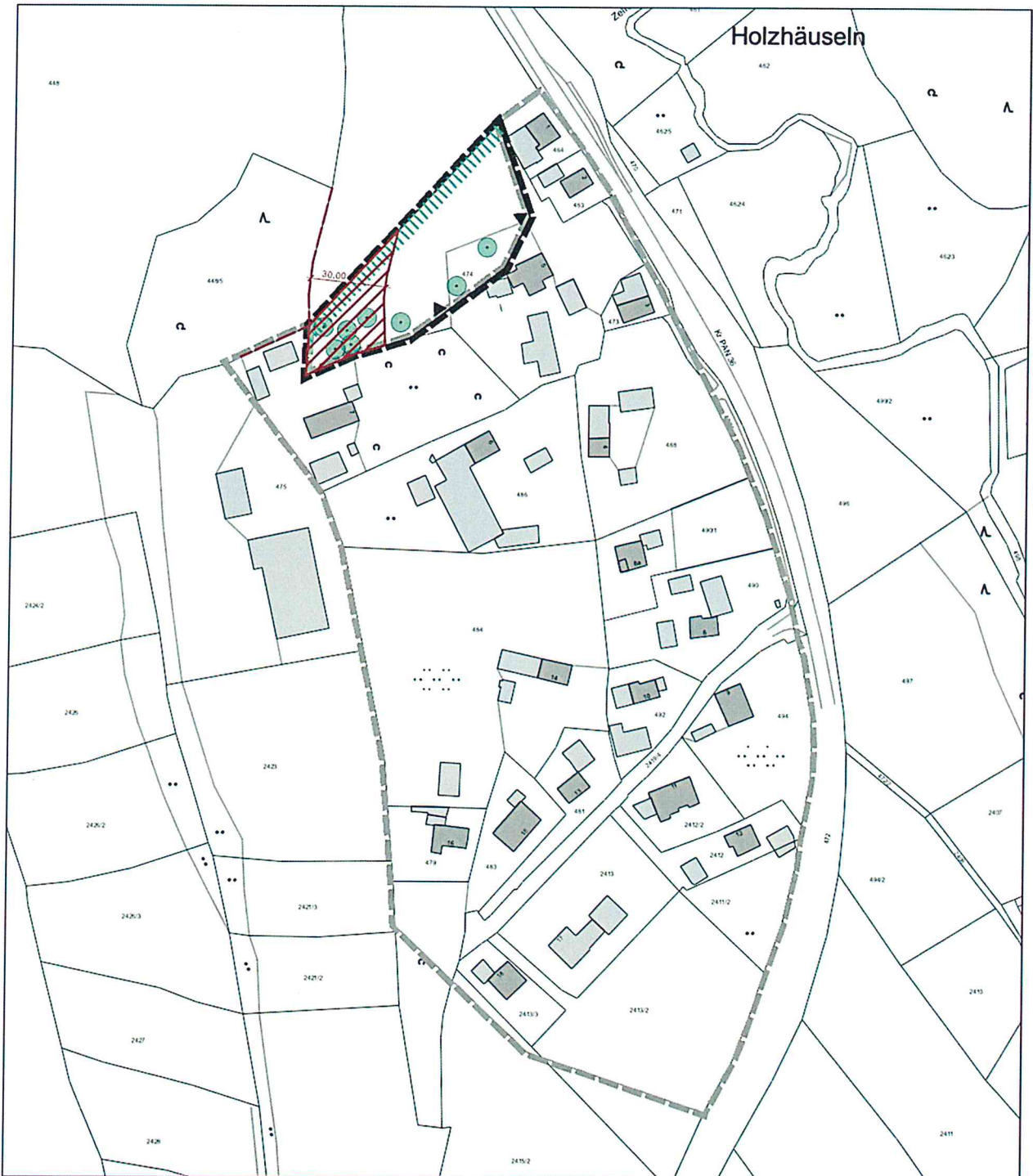
## **Satzung**

Die Satzung besteht aus


- Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen und
- Teil B: Festsetzungen durch Text


## A Festsetzungen durch Planzeichen

Mit der Änderung der Außenbereichssatzung wird deren Geltungsbereich gemäß nachfolgendem Lageplan erweitert und um hinweisliche Darstellungen ergänzt.

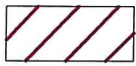


M 1: 2.500

 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der bisherigen Außenbereichssatzung (Innenkante)

 Umgrenzung des ergänzten räumlichen Geltungsbereichs Änderung (Innenkante)

Ergänzende Hinweise:



von Bebauung freizuhaltende Flächen  
(30m-Abstandskorridor zu angrenzendem Wald)



Flächen mit hoher Eignung für ökologische  
Ausgleichsflächen



möglichst zu erhaltender, wertvoller Baumbestand



mögliche Zufahrten über Privatgrund

## **B Festsetzungen durch Text**

Folgende textlichen Festsetzungen der Außenbereichssatzung „Holzhäuseln“ werden mit der 1. Änderung geändert:

### §1 Geltungsbereich

*Rechtskräftige Außenbereichssatzung:*

Die Grenzen für den bebauten Bereich Holzhäuseln im Außenbereich der Gemarkung Jägerndorf wurden laut Satzungsbeschluss des Marktgemeinderats vom 25.01.1999 gemäß den im beigefügten Lageplan M 1: 2500 ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan vom 30.11.1998 ist Bestandteil der am 03.03.1999 inkraftgetretenen Satzung.

**Änderung durch 1. Deckblatt:**

**Die Grenzen für den bebauten Bereich Holzhäuseln im Außenbereich der Gemarkung Jägerndorf werden gemäß Teil A (Festsetzungen durch Planzeichen) festgelegt.**

Folgende textliche Festsetzung wird mit der 1. Änderung ergänzt:

### §1a **Abstandsflächen Wald**

**Innerhalb des Erweiterungsgebietes ist bei der Errichtung von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, ein Abstand zum Wald auf Fl.Nr. 448/5 von 30 m einzuhalten. Der Abstand berechnet sich ab Wald-Flurstückgrenze. Für sonstige Gebäude, die innerhalb der geforderten Abstandsfläche errichtet werden sollen (z.B. Carports, Gartenhäuser, Lagerschuppen) sind mit den Bauanträgen Haftungsausschlusserklärungen gegenüber den Waldbesitzern in schriftlicher Form der Genehmigungsbehörde vorzulegen.**

Alle anderen Festsetzungen der rechtskräftigen Außenbereichssatzung bleiben unverändert.



# Markt Arnstorf

## Außenbereichssatzung „Holzhäuseln, 1. Änderung“

### Begründung

*Verfahrensstand*

Satzungsversion

*Planungsträger*

Markt Arnstorf  
Marktplatz 8  
94424 Arnstorf

*Bearbeitung*

planwerkstatt karlstetter  
Dipl.-Ing. Martin Karlstetter  
Ringstr. 7  
84163 Marklkofen  
tel 08732-2763 fax 08732-939508  
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

*Stand*

22.07.2021

# 1 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Außenbereichssatzung „Holzhäusel“ wurde am 30.11.1998 als Satzung beschlossen und am 03.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Marktgemeinderat Arnstorf hat am 21.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst.

## 2 Veranlassung, Begründung der Änderung

Die Marktgemeinde verfolgt das Ziel, in angemessenem Umfang Bauland für Einheimische zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs zu auszuweisen. Aus der aktuellen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich der Bedarf für eine überschaubare bauliche Erweiterung des Weilers Holzäusel. Dafür soll der bisherige Geltungsbereich am Nordrand um eine Arrondierungsfläche mit einer Größe von 3.654 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Die Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit der Außenbereichssatzung, wie sie für die rechtskräftige Satzung bestanden, sind auch für das Erweiterungsgebiet gegeben bzw. durch die Satzung gesichert:

- Der Geltungsbereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und weist Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.
- Die geplante Entwicklung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und stellt nur eine Siedlungsarrondierung am Nordrand dar. Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.
- Einer Zulassung von Bauvorhaben mit einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht begründet.
- Eine Betroffenheit der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB ist nicht gegeben. Ebenso ergeben sich keine Pflichten gem. § 50 Satz 1 BImSchG.

## 3 Weitere Erläuterungen und Hinweise

### 3.1 Erschließungsmaßnahmen – allgemeiner Hinweis

Die Erschließung einer möglichen Wohnnutzung im Erweiterungsgebiet erfolgt über Privatgrund. Ggfs. erforderliche privatrechtliche Regelungen (Leitungs- und Fahrrechte) obliegen den jeweiligen Bauherren. Nachweise für die Funktionsfähigkeit der Erschließungsmaßnahmen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

### 3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Markt Arnstorf gesichert (Anschlussmöglichkeit vorhanden; Hausanschluss noch zu erstellen).

**3.3 Abwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation auf dem Grundstück der Kläranlage des Marktes Arnstorf zugeführt.

**3.4 Regenwasserabführung**

Die Regenwasserableitung erfolgt über bestehende Verrohrungen auf dem Grundstück.

**3.5 Grundwasser, Hochwasser**

Die Grundwasseroberfläche liegt deutlich unter dem Gründungsniveau der geplanten Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Erweiterungsbereichs besteht keine Hochwassergefährdung.

**3.6 Stromversorgung**

Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG und ist als gesichert zu betrachten (Anschlussmöglichkeit in Kr PAN 36).

**3.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn.

**3.8 Altlasten**

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen. Auffüllungen sind nicht bekannt.

**3.9 Archäologische Funde**

Beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage tretende archäologische Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

**3.10 Eingriffsregelung gem. BNatSchG**

Die gem. § 1a BauGB und § 15 BNatSchG für Eingriffe in den Naturhaushalt durchzuführenden, ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind durch den jeweiligen Bauherren durchzuführen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Gut geeignete Bereiche am Siedlungsrand sind im Lageplan hinweislich dargestellt. Die Eingriffsregelung erfolgt auf der methodischen Grundlage der BayKompV.

**3.10 Artenschutz**

Es wird auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Neu- und Umbaumaßnahmen hingewiesen (z.B. bei geplanten Fällungen älterer Obstbäume). Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.