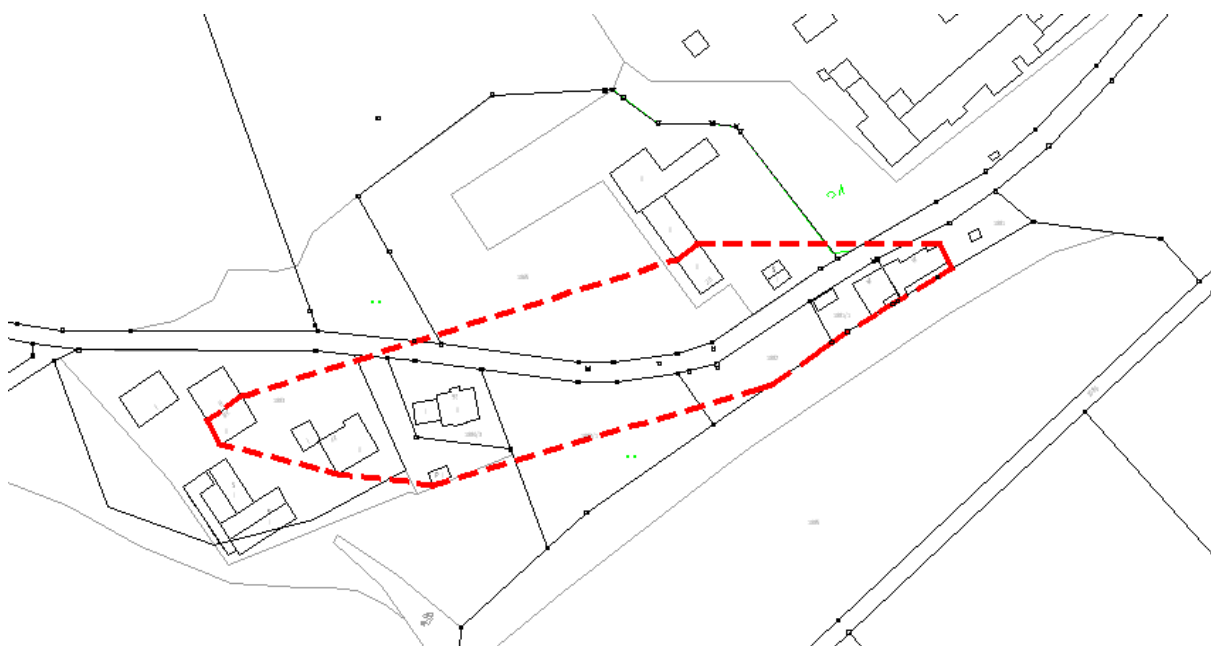


1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Kirchdorf a. Inn und hier im Ortsteil Berg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.595 m². Begrenzt wird dieser

- im Süden durch Wiesenflächen bzw. eine Hangböschung,
- im Westen durch Gebäude einer ansässigen Kfz-Werkstatt,
- im Norden durch die durch den Ortsteil Berg führende Gemeindestraße bzw. ein privates Anwesen und
- im Osten durch eine an ein Kieswerk angrenzende Baumreihe bzw. ebenfalls durch die durch den Ortsteil Berg führende Gemeindestraße.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 1083 TF, 1084 TF, 1084/3, 1082/1 TF, 1082 TF, 1081/1, 1081 TF, 1037 TF, 1065 TF und 1063 TF, jeweils der Gemarkung Kirchdorf a. Inn. Das Plangebiet ist nachstehend abgebildet:



2. Planungsanlass und Planungsziele

Konkreter Anlass zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den oben genannten Bereich ist eine Anfrage zur Wohnbebauung. Diese Wohnbebauung würde zum teilweisen Lückenschluss des westlichen Ortsteils Berg führen. Im Plangebiet bestehen derzeit sechs Wohngebäude, teilweise mit gewerblicher Nutzung (Kfz-Werkstatt). Der Bereich ist folglich nicht durch privilegierte landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Aus dem dargelegten Anlass wird mit der Außenbereichssatzung „Berg-West“ die folgende Zielsetzung verfolgt:

- die Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils Berg durch die teilweise Schließung vorhandener Baulücken,
- die Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Erhaltung der sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung bzw. -erhaltung und
- die Sicherung möglichst kostensparender Baumöglichkeiten.

3. Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung

Nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Für die Außenbereichssatzung „Berg-West“ stellen sich die o. g. allgemeinen Tatbestandsmerkmale wie folgt dar:

Bebauter Bereich

Im geplanten Geltungsbereich ist eine straßenbegleitende Bebauung vorhanden. Die Bebauung ist überwiegend durch Wohnhäuser geprägt; es ist ebenfalls eine Kfz-Werkstatt vorhanden. Von der vorhandenen Bebauung geht keine außenbereichstypische Wirkung aus.

Nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt

Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung im Plangebiet ist nicht vorhanden (s. o.).

Wohnbebauung von einigem Gewicht

Es sind insgesamt sechs Wohngebäude vorhanden. Laut Ansicht der Gemeinde Kirchdorf a. Inn besitzt der Ortsteilbereich eine Wohnbebauung von einigem Gewicht.

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Berg-West“ führt nicht zu einer Erweiterung der bereits vorhandenen Bebauung nach außen. Vielmehr wird eine vorhandene Lücke zwischen der Bebauung geschlossen, was der Ordnung der vorliegenden städtebaulichen Entwicklung zuträglich und damit mit dieser vereinbar ist.

Umweltbelange

Umweltbelange werden durch den Erlass der Außenbereichssatzung nicht berührt.

Die Voraussetzungen der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB sind demnach erfüllt.

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf a. Inn stellt für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung landwirtschaftliche Fläche dar. Dies würde Wohnbauvorhaben, welche unter § 35 Abs. 2 BauGB zu subsumieren sind, rechtlich entgegenstehen.

Durch die Schaffung einer Außenbereichssatzung mit dem oben dargestellten Geltungsbereich würde einem solchen Vorhaben dieser öffentliche Belang nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht mehr entgegenstehen.



5. Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Berg-West“ befindet sich im Außenbereich. Es liegt kein Bebauungsplan für dieses Gebiet vor.

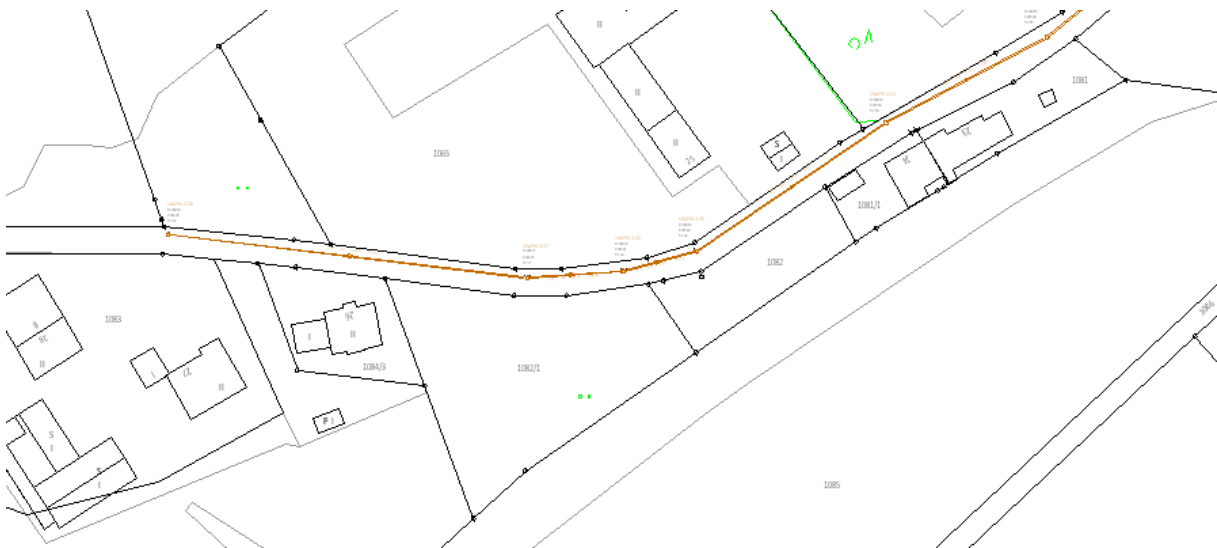
6. Bisherige Flächennutzung/Angrenzende Nutzungen

Auf einem Grundstück im Geltungsbereich befindet sich eine örtliche Kfz-Werkstatt. Die übrigen bereits bebauten Flurstücke sind von Wohnbebauung geprägt. Im nördlichen Bereich erstreckt sich eine Kiesabbaufäche eines örtlichen Kiesunternehmens. Die nicht bebaute Fläche im Geltungsbereich ist Wiese bzw. eine Gemeindestraße, welche durch das Plangebiet verläuft. Der angrenzende Bereich im Süden ist landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten erstreckt sich der restliche Ortsteil Berg. Im Westen beginnt nach einigen Metern der Harter Forst. Im Nordwesten beginnt das Gemeindegebiet Julbach (siehe rote Linie in der folgenden Abbildung).

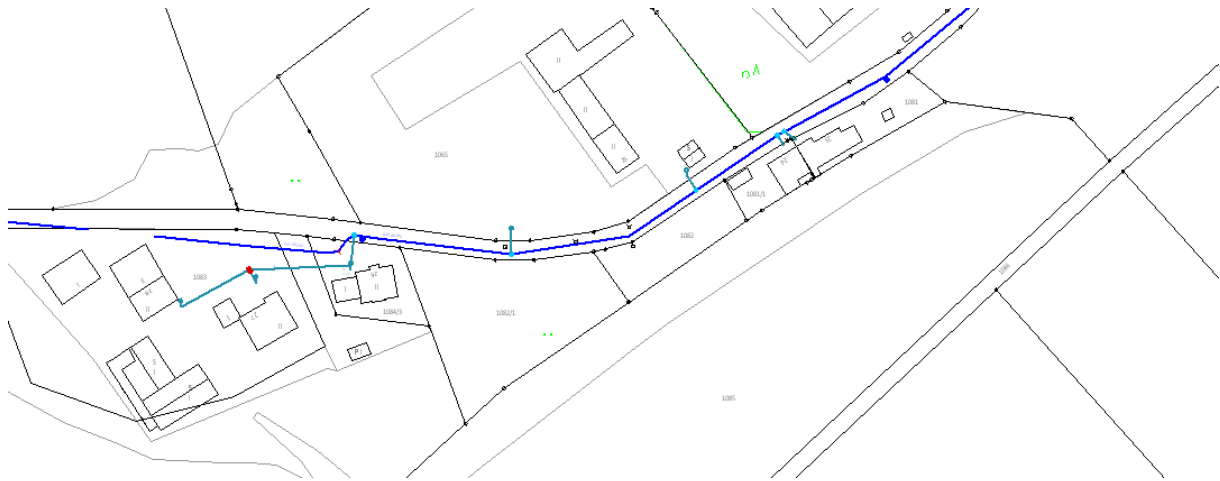


7. Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Berg ist durch die gemeindliche Kanalisation erschlossen. In den Kanal darf lediglich das anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden. Niederschlagswasser ist anderweitig (z. B. durch Versickerung) zu beseitigen. Die vorhandene Kanalleitung befindet sich in der Gemeindestraße. Die Kanalleitung ist in der angeführten Abbildung braun dargestellt:



Weiterhin ist der Ortsteil Berg durch eine vorhandene Wasserleitung erschlossen. Diese befindet sich ebenfalls in der vorhandenen Gemeindestraße und ist in der folgenden Abbildung blau dargestellt:



8. Verkehr und Erschließung

Die Erschließung ist über das vorhandene Straßennetz möglich. Durch das Plangebiet verläuft die vorhandene Gemeindestraße, die den ganzen Ortsteil Berg erschließt. Von dieser Straße aus kann die Grundstückszufahrt errichtet werden.

Kirchdorf a. Inn, den 27.02.2025

Johann Springer
1. Bürgermeister