



Markt Wurmansquick

AUßENBEREICHSSATZUNG

GEM. § 35 ABS. 6 BauGB

FÜR DEN ORTSTEIL „**GRAFING**“

1:2500

Genehmigungsfassung

vom 12.06.2025

Der Markt Wurmansquick erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB die folgende

Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

- Grafig –

A. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

_____ Geltungsbereich

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich des Ortes Grafig, Markt Wurmansquick, Landkreis Rottal- Inn werden gemäß dem im Lageplan (M 1:2500) ersichtlichen Darstellung festgelegt.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Innerhalb der in 1. Festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienender Vorhaben / kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben / kleineren Handwerks- u. Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen

- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

3. Pro Wohngebäude sind bis zu drei Wohneinheiten zulässig.

4. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft

C. Hinweise durch Text

Erschließung

Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Die Wohngebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Denkmalpflege

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bzw. nahegelegener landwirtschaftlicher Hofstellen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt.

Die Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen.

VERFAHRENSVERMERKE

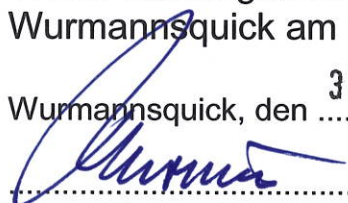
1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Grafin“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Marktgemeinderat des Marktes Wurmansquick in der Sitzung vom 29.08.2024 gefasst und am 19.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird vom 01.04.2025 bis 09.05.2025 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.

3. Der betroffenen Öffentlichkeit wird vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.

4. Der Satzungsbeschluss wurde vom Marktgemeinderat des Marktes Wurmansquick am 12.06.2025 gefasst.

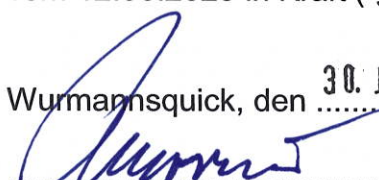
Wurmansquick, den 30. JUNI 2025


Georg Thurmeier
1. Bürgermeister



Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.06.2025 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12.06.2025 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Wurmansquick, den 30. JUNI 2025


Georg Thurmeier
1. Bürgermeister



Begründung

Ziel und Anlass

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung einer Gewerbehalle mit Einliegerwohnung und Bürotrakt als Ersatzbau für ein landwirtschaftliches Gebäude. Einem ortsansässigen Gewerbebetrieb (Pellethandel) soll so eine maßvolle Erweiterung und Zukunftssicherung seines Betriebes ermöglicht werden.

Die Ortschaft Grafing mit 10 bestehenden Anwesen liegt westlich der Ortschaft Martinskirchen in der Marktgemeinde Wurmansquick. Das geplante Vorhaben und die Schließung von Baulücken mit Wohnbebauung ist nach Auskunft der Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Rottal – Inn) derzeit unzulässig.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohn- und Gewerbegebäudes zu schaffen, beabsichtigt der Markt Wurmansquick eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung soll im oben beschriebenen Ortsteil Grafing Baurecht geschaffen werden. Ziel ist es, nicht nur im gekennzeichneten Gebiet Baurecht zu schaffen, sondern auch im Ortsteil Grafing eine geordnete Grenze einer möglichen Bebauung im Ortsgebiet zu schaffen. Durch die damit entstehenden weiteren Baulücken soll außerdem ermöglicht werden, eine maßvolle Bebauung im Ortsbereich zu ermöglichen.

Die Alternative zur Außenbereichssatzung, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, wurde geprüft. Nach entsprechender Abwägung wird die Außenbereichssatzung jedoch als geeigneteres Mittel angesehen, da sich für den gewählten Geltungsbereich auf Grund der großen baulichen Vielfalt des Bestandes keine Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung oder sonstige Vorgaben formulieren lassen.

Verfahren

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung erfolgt entsprechend § 35 Abs. 6 BauGB. Demnach kann die Gemeinde einzelne Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Baurecht schaffen. Die bestehende Bauanfrage betrifft im Wesentlichen den Bau einer gewerblichen Lagerhalle mit Einliegerwohnung als Ersatzbau für ein landwirtschaftliches Gebäude.

Entsprechend § 35 Abs. 6 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung wie folgt gegeben:

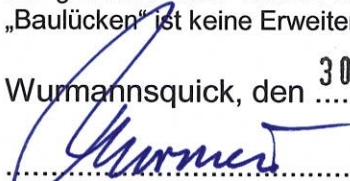
a) Vereinbarkeit mit einer städtebaulichen Entwicklung:

Bei den in der Satzung einbezogenen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Lückenschlüsse zwischen bereits bestehender Bebauung bzw. ergänzen die Bauflächen die bestehende Bebauung logisch und führen nicht zu einer „Splittersiedlung“ oder zu einer Erweiterung in die freie Landschaft. Da sich im Ortsteil Grafing keine größeren landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden, können mögliche Konflikte dahingehend nahezu ausgeschlossen werden. Somit ist der Grundsatz, dass der Außenbereich der Landwirtschaft vorenthalten werden soll, aus der Sicht des Marktes Wurmansquick in diesem Ortsteil nicht relevant, was entsprechende Emissionen aus der Tierhaltung betrifft.

b) Erschließung

Die Ortschaft Grafing liegt an der Gemeindestraße „Wurmansquicker Weg“ zwischen dem Ortsteil Pucking und dem Ortsteil Martinskirchen. Der Ortsteil Grafing ist mit einem Schmutzwasserkanal und der gemeindlichen Wasserversorgung bereits erschlossen. Durch die Schließung der entstehenden „Baulücken“ ist keine Erweiterung der bestehenden Erschließungsanlagen erforderlich.

Wurmansquick, den 30. JUNI 2025



Georg Thurmeier
1. Bürgermeister

