



# 1. Änderung Lückenfüllungssatzung „Lacken“

## Präambel

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S.250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S.371) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist, folgende 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung.



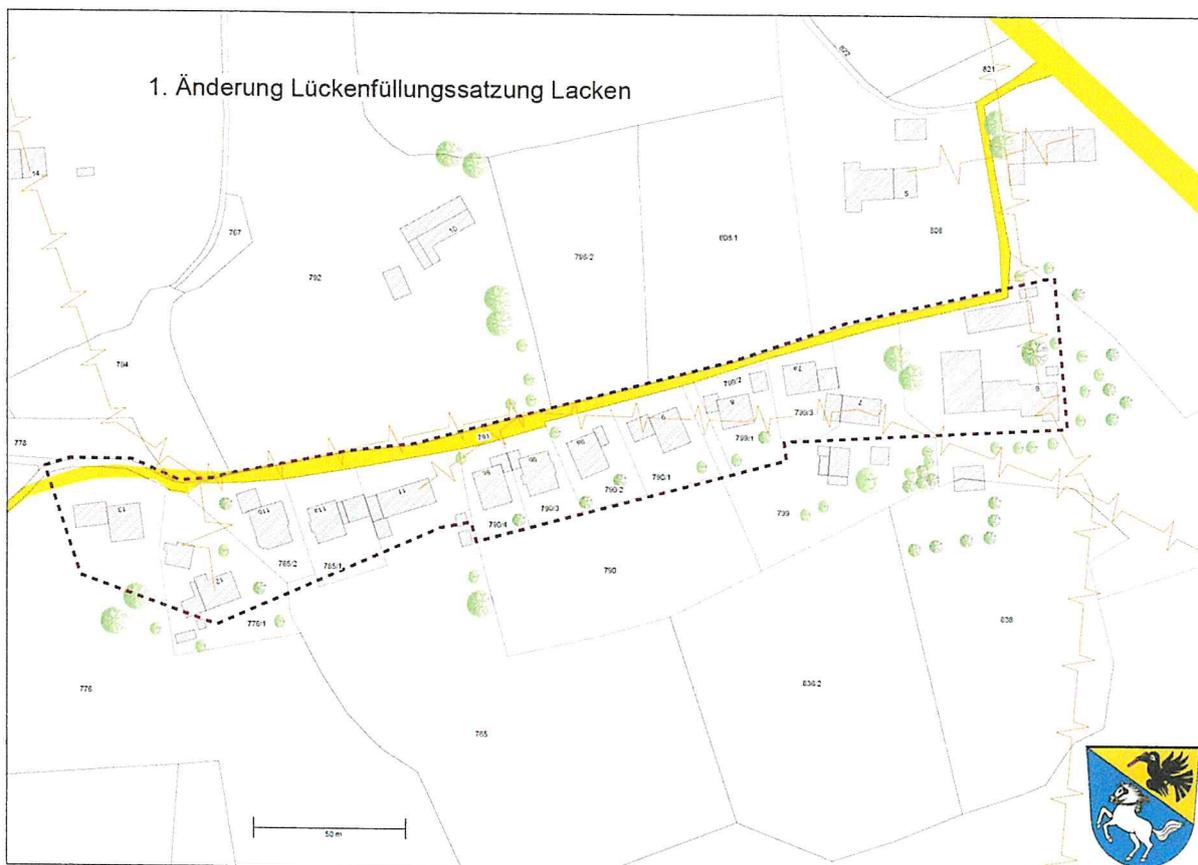
## § 1

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan (M1:1000). Der räumliche Umgriff wird gegenüber der Satzung vom 18.7.1996 nicht verändert. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 6 BauGB, die Wohnzwecken dienen sowie nicht störenden kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, nicht entgegeng gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen und/oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.





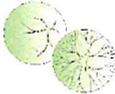
### § 3

#### Festsetzungen

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung: Max. 2 Vollgeschosse, max. 2 Wohneinheiten, die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans (1, 3-7 und 9, 13) entfallen.
- 3.2 Für Bauvorhaben, bei denen mehr als 200 m<sup>2</sup> versiegelt werden, oder bei denen mittelalte bis alte Gehölze entfernt werden sollen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (FGP) vorzulegen.
- 3.3 Für die im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzungen (Festsetzung 10 und 11 Lückenfüllungssatzung Lacken, Ursprungsplan) sind auf dem zu bebauenden Grundstück angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese sind in den Freiflächengestaltungsplan aufzunehmen.
- 3.4 Im Planungsbereich sind Satteldächer, sowie, für Nebenanlagen, begrünte Flachdächer zulässig.

### § 4

#### Hinweise, nachrichtliche Übernahme, Legende

- |     |                                                                                     |                                           |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 001 |   | Räumlicher Geltungsbereich dieser Satzung |
| 002 |  | öffentliche Verkehrsfläche                |
| 003 |  | vorhandene Bebauung                       |
| 004 |  | bestehende Grundstücksgrenze              |
| 005 |  | Freileitung der KWH Netz GmbH             |
| 006 |  | bestehende Gehölze (sind zu erhalten)     |

#### - Immissionsschutz

Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kann eine Belästigung durch Geruch, Staub und Lärm nicht ausgeschlossen werden. Diese ist bei guter fachlicher Praxis zu dulden.

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.



- Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände und Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Wasserwirtschaft

Im Ortsteil Lacken ist das Gelände teilweise stark bewegt. Aufgrund der Hanglage ist vermehrt bei Starkregen mit „wild“ abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen- und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. In der Planung der einzelnen Gebäude ist dies zu berücksichtigen.

Zugänge, Kellerschächte und sonstige Öffnungen sind so zu errichten, dass ein Eindringen von Regenwasser aus Starkregenereignissen ausgeschlossen ist.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit notwendig auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte Zugänge, Installationsdurchführungen, usw.)

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller geplant werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bei der Entwässerung des Plangebiets sind auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben. Dabei sind nachteilige Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger zu vermeiden. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu berücksichtigen.

Weitere Informationen für Bauherrn und Planer können der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums entnommen werden.  
([www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser](http://www.fibbund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser))

Außerdem wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf> hingewiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Abwasser

Die Abwasserbeseitigung muss mittels einer Kleinkläranlage bewerkstelligt werden, da Lacken nicht an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen ist.



- Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Entwässerungssatzung der Gemeinde Maitenbeth (§ 4 Abs. 5, siehe dort) auf dem Grundstück zu versickern oder anderweitig zu beseitigen.

- Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen oder stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), sind der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie Hinweise der DIN 19639 zu beachten.



**B Verfahrenshinweise:**

Die Änderung der Lückenfüllungssatzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Maitenbeth, 14.11.2023

Planverfasser:

landplan.bayern GmbH & Co.KG  
Kreuz 16  
83558 Maitenbeth



Maitenbeth, 30.11.2023

Thomas Stark  
Erster Bürgermeister  
Gemeinde Maitenbeth



## Verfahrensvermerke zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

### 1 Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.3.2023 die Änderung der Lückenfüllungssatzung „Lacken“ beschlossen.

### 2 Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Lückenfüllungssatzung wurde in der Fassung vom **12.7.2023** mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.8.2023** bis einschließlich **29.9.2023** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **4.8.2023** ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

### 3 Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **22.8.2023** bis einschließlich **29.9.2023** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 4 Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Maitenbeth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **14.11.2023** die Änderung der Lückenfüllungssatzung „Lacken“ in der Fassung vom **7.11.2023** beschlossen.

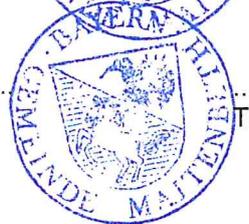
Maitenbeth, den 30.11.23



H. Mu  
Thomas Stark, 1. Bürgermeister

### 5 Ausgefertigt:

Maitenbeth, den 30.11.23



H. Mu  
Thomas Stark, 1. Bürgermeister

### 6 Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 01.12.23. Die Außenbereichssatzung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Maitenbeth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Maitenbeth, den 01.12.23



H. Mu  
Thomas Stark, 1. Bürgermeister

**Gemeinde Maitenbeth**  
**Landkreis Mühldorf am Inn**



**Begründung zur 1. Änderung**  
**„Lückenfüllungssatzung Lacken“**

**Fassung: vom 07.11.2023**

83558 Maitenbeth



den, 30.11.2023.....

Th. Stark.....

(Thomas Stark, 1. Bürgermeister)

Planverfasser:  
**Landplan.bayern GmbH & Co.KG**  
Kreuz 16  
83558 Maitenbeth  
Telefon: 08076/6093 150  
E-Mail: [info@landplan-bayern.de](mailto:info@landplan-bayern.de)



1. Änderung der Lückenfüllungssatzung „Lacken“

## Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 Bau BG

### A Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung:

1. Die 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. als Außenbereich dargestellt.
2. Die 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Beim Ortsteil Lacken handelt es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, es sind derzeit 13 Wohngebäude mit zum Teil ehemaligen Hofstellen vorhanden. Angesichts der meist aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe ist Lacken nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist überwiegend Wohnbebauung vom großen Gewicht vorhanden.  
Ziel der Änderung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten sowie die Errichtung neuer Wohngebäude oder kleinerer, nicht störender Gewerbebetriebe in den Lücken, als Abrundung zu ermöglichen.  
An den noch freien Ortsrändern werden, sofern nicht bereits vorhanden, Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, die den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft sichern. Durch die sinnvolle Abgrenzung des Satzungsumgriffs zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen wird eine einfache und wirtschaftliche Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen optimiert, gefördert und klar abgegrenzt.  
Der Planung kann daher nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

