

# Einbeziehungssatzung

(im vereinfachten Verfahren lt. §13 BauGB)

## „Walburgskirchen Schreinerweg “

Gemeinde: Markt Tann  
Landkreis: Rottal-Inn  
Regierungsbezirk: Niederbayern



Vorhabensträger:	Entwurf:
<p>Markt Tann 1. Bürgermeister Schmiel Marktplatz 6 84367 Tann</p>  	<p>Architekturbüro Dipl. Ing. (FH) Manfred Gramer Fingerer 45 84367 Zeilarn</p>  

## **Einbeziehungssatzung**

(im vereinfachten Verfahren lt. § 13 BauGB)

### **„Walburgskirchen Schreinerweg“**

Der Markt Tann erlässt folgende Satzung  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch:

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst die FLNR. 162 der Gemarkung Walburgskirchen. Der genaue Grenzverlauf ist dem beiliegenden Lageplan M 1:1000 vom 17.03.2025 des Vermessungsamtes Pfarrkirchen - Außenstelle Simbach a. Inn zu entnehmen. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung

#### **§ 2**

##### **Nutzung und Rechtsfolgen**

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben das Baugesetzbuch § 34.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie immissionsschutzrechtliche Belange sind im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens zu prüfen und anzuwenden. Im Norden und Westen ist deshalb auf FLNR. 162 als Ausgleich eine geeignete Ortsrandeingrünung lt. Skizze vorzunehmen.

Das Grundstück wird der angrenzenden Nutzung (MD) Dorf- und Mischgebiet zugeordnet. Beeinträchtigungen aus der nahegelegenen Schreinerei (FLNR 171) sind deshalb hinzunehmen.

Mit von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen durch Lärm oder Geruch muss gerechnet werden. Auf landwirtschaftliche Arbeiten zur Nachtzeit und auch an Sonn- und Feiertagen wird hingewiesen.

### § 3

#### **Nebenbestimmungen**

Auf dem Grundstück ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einem eigenen Wasserspeicher zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m<sup>2</sup> befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5 m<sup>3</sup>. Das Überlaufwasser des Wasserspeichers soll - wenn möglich - auf dem Grundstück über geeignete Sickerschächte versickern. Es ist jedoch darauf zu achten, dass dem angrenzenden tieferliegendem Nachbargrundstück dadurch kein zusätzliches Wasser zugeleitet wird. Ist eine Versickerung nicht möglich ist das Wasser über öffentliche Entwässerungsanlagen abzuleiten. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

### § 4

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tann, den 17.07.2025



Wolfgang Schmid  
1. Bürgermeister





Flurstück: 162  
Gemarkung: Walburgskirchen

Gemeinde: Tann  
Landkreis: Rottal-Inn  
Bezirk: Niederbayern

5364599

32 788170



5364379

Maßstab 1:1000  Meter

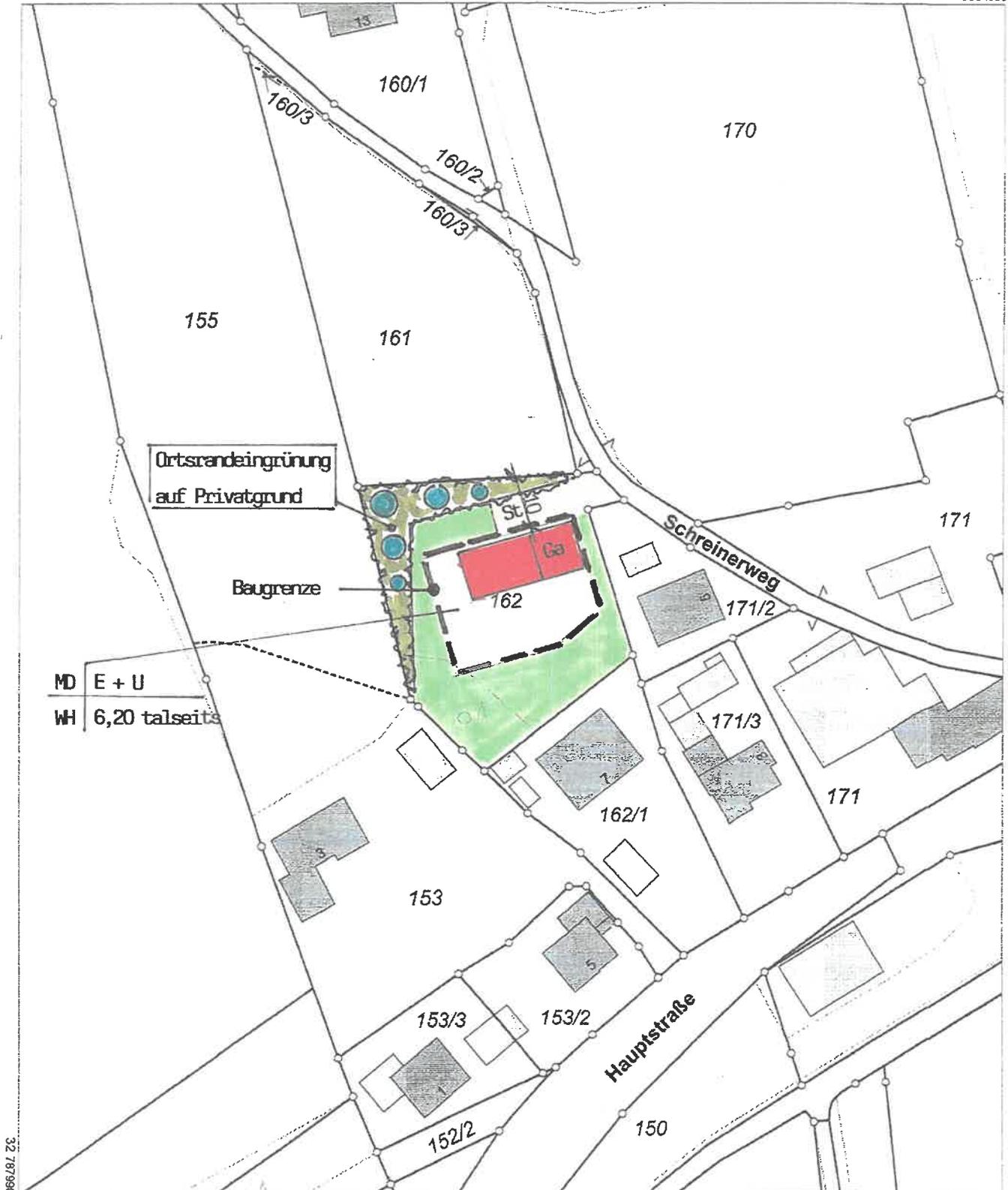


Flurstück: 162  
Gemarkung: Walburgskirchen

Gemeinde: Tann  
Landkreis: Rottal-Inn  
Bezirk: Niederbayern

5364599

32 788170



32 787990

5364379

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



Verwaltungsgemeinschaft Tamm  
 Thomas Klein  
 Erstellt am: 29.01.2025  
 Maßstab 1:1000

Lageplan für Flurnummer 162 der Gemarkung Walburgskirchen  
 Bauvorhaben Asangor Franziska

Alle zum Plan gehörigen Unterlagen sind bei der Bauverwaltung, der Maßstab ist in der  
 Zeichnung angegeben. Datum: 29.01.2025.

## Verfahrensvermerke:

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Tann hat in der Sitzung vom 10.04.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Walburgskirchen Schreinerweg“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Gemeindeteil Walburgskirchen, Markt Tann, auf Flurnummer 162 der Gemarkung Walburgskirchen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2025 bis einschließlich 18.06.2025 am Verfahren beteiligt.

### 3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 13.05.2025 bis einschließlich 20.06.2025 am Verfahren beteiligt.

### 4. SATZUNG

Der Marktgemeinderat Tann hat mit Beschluss vom 17.07.2025 die Einbeziehungssatzung „Walburgskirchen Schreinerweg“, welche im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wurde, in der Fassung vom 17.07.2025 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Tann, den 17.07.2025



Wolfgang Schmid



Erster Bürgermeister



Markt Tann

Tann, den 05.08.2025

# **Bekanntmachung**

## **des Satzungsbeschlusses zu Einbeziehungssatzung „Walburgskirchen Schreinerweg“ des Marktes Tann**

Der Marktgemeinderat Tann hat in der Sitzung vom 17.07.2025 die Einbeziehungssatzung „Walburgskirchen Schreinerweg“, welche im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wurde, in der Fassung vom 17.07.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Durch diese Einbeziehungssatzung „Walburgskirchen Schreinerweg“ wurde die rechtliche Voraussetzung zur Realisierbarkeit eines Einzelbauvorhabens in Walburgskirchen im Schreinerweg auf der Flurnummer 162 der Gemarkung Walburgskirchen geschaffen werden. Die Bebauung hat sich an der im Zusammenhang bebauten Umgebungsbebauung zu richten, § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Diese Einbeziehungssatzung „Walburgskirchen Schreinerweg“ regelt die Bebauung auf der Flurnummer 162 der Gemarkung Walburgskirchen anhand der Umgebungsbebauung und bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt Rottal-Inn (§ 10 Abs.2 BauGB).

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Walburgskirchen Schreinerweg“ erfolgte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Einbeziehungssatzung „Walburgskirchen Schreinerweg“ in der vom Architekturbüro Gramer, Simbach a.Inn, gefertigten Fassung vom 17.07.2025 liegt ab dem Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Tann, Marktplatz 6, 84367 Tann, Gebäude II. (Grainer-Gebäude), 1. Stock, Zimmer 09, mit der Begründung während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) wird die Einbeziehungssatzung „Walburgskirchen Schreinerweg“ mit dieser ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich und tritt damit gemäß § 4 der Satzung eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs.3 Satz 1 u. 2 u.Abs.4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl.I. S.2141) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch die Bebauungsplanänderung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs.3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs schriftlich gegenüber dem Entschädigungspflichtigen beantragt wird.

Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Auch beachtliche Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren werden unbeachtlich, sofern diese nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Mängel in der Abwägung sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Umplanung / Änderung schriftlich gegenüber der Gemeinde (Markt Tann) geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Tann, den 05.08.2025

**Markt Tann**



**Schmid**  
**1. Bürgermeister**