

Außenbereichssatzung

AHAM

Gemeinde: Taufkirchen (Vils)
Landkreis: Erding
Regierungsbezirk: Oberbayern



Fassung vom: 12.04.2017

Entwurfverfasser: Anger Groh Architekten
Roßmayrgasse 17
85435 Erding
Tel. 08122 - 880 02 0
info@angergroh.de

Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im
Außenbereich

**- Außenbereichssatzung -
der Gemeinde Taufkirchen (Vils) für die Ortschaft
„Aham“**

Aufgrund des § 35 Abs.6 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 i.V.m. Art. 23 GO erlässt die Gemeinde Taufkirchen (Vils) folgende Außenbereichssatzung:

Satzung

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Taufkirchen (Vils) werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1: 2000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Lageplan vom 12.04.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/ kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/ kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Taufkirchen (Vils), den

Siegel

.....

Hofstetter 1.Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Beschluss zur Aufstellung einer Satzung gemäß §35 Abs. 6 BauGB wurde vom Gemeinderat Taufkirchen (Vils) am 18.10.2016 gefasst.

2.

Den von der Satzung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Fassung vom 18.10.2016 in der Zeit vom 01.12.2016 bis 02.01.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

3.

Der Satzungsbeschluss bezogen auf die Fassung 12.04.2017 erfolgte durch den Gemeinde-/ Markt- / Stadtrat am 12.04.2017.

4.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

5.

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

.....
Hofstetter 1. Bürgermeister

6.

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

Taufkirchen (Vils), den

-Siegel-

.....
Hofstetter, 1. Bürgermeister

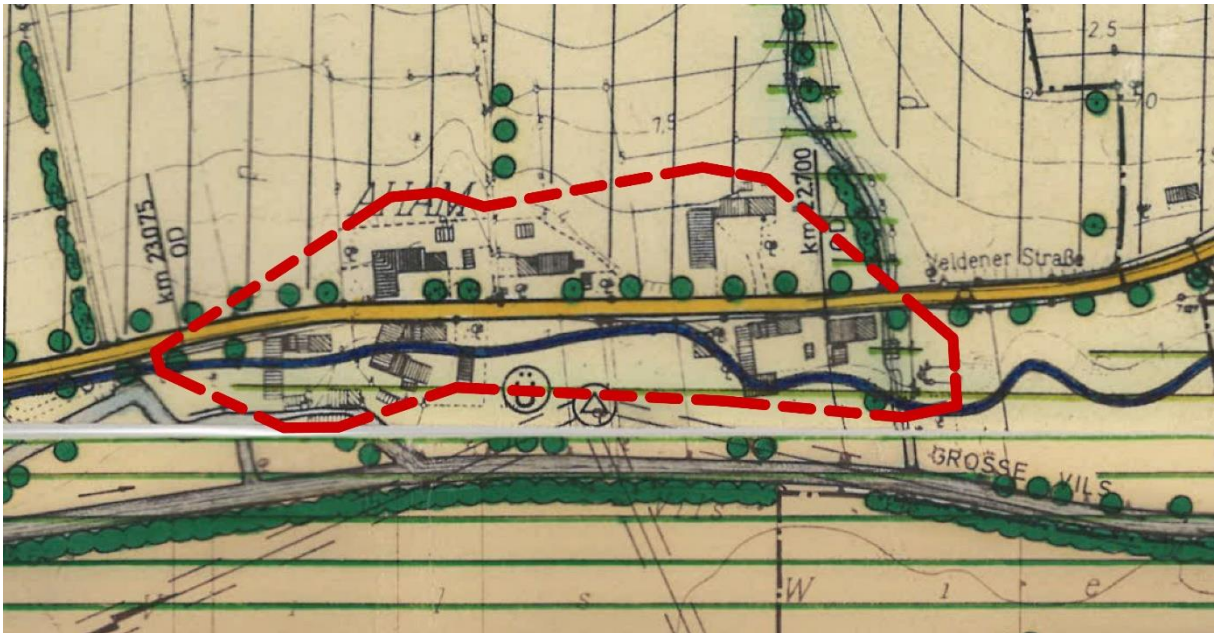
BEGRÜNDUNG

1. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

- Das Dorf Aham ist ein benannter Gemeindeteil von Taufkirchen (Vils), Gemarkung Taufkirchen (Vils). Neu beplant wird ein Umgriff, der folgende Flächen einschließt:
Flurnummern: 2247/1
Teilflächen von Flurnummern: 2300, 2237, 2206, 2477, 2240, 2253, 2480, 2232, 2232/1, 2235, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2259, 2259/1, 233, 233/6.
- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 44.700 m².
- Das Plangebiet liegt östlich von Taufkirchen (Vils) und wird von der B388 Taufkirchen-Velden durchschnitten. Es befindet sich nördlich des Flusses Große Vils.
- Bei der vorhandenen Bebauung im Umgriff liegen heute folgende Nutzungen vor:
 - 2 land- bzw. forstwirtschaftliche Betriebe im Vollerwerb
 - 5 landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb, davon betreibt ein Eigentümer auf seinem Anwesen eine Pension.
 - 2 reine Wohnnutzungen,
- Der südliche Randbereich des Plangebiets befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Großen Vils.
- Nördlich, östlich, und westlich der Planungsfläche grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden, südlich der Großen Vils, befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen.
Der Holzlagerplatz westlich des Umgriffs und die Kapelle im Osten begrenzen den Ort in Ostwest-Richtung.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Lage der eingetragenen östlichen Ortsdurchfahrtsgrenze entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand. Sie liegt aktuell ca. 50 m weiter östlich (Genauere Positionen der Ortsdurchfahrtsgrenzen an der B388: westl.: Abschnitt 360, Station 1,988; östl.: Abschnitt 360, Station 2,385).
Nördlich des Flusses liegt eine Umspannstation.
Im Süden befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Großen Vils.



Umgriff im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

- Die bestehende Bebauung soll in städtebaulich vertretbarer Weise ergänzt werden.
- Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.
- Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Altlasten nicht zu erwarten.

3. ANLASS UND BEDARF FÜR DIE AUFSTELLUNG

In Aham gibt es Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Taufkirchen (Vils) möchte diese Bauabsichten unterstützen, da es sich um konkrete Wohnbauabsichten ausschließlich von ortsansässigen Nachkommen handelt.

4. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Durch die Satzung soll eine beschränkte bauliche Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung möglich werden. Diese soll auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkt bleiben.

Die Sozialstruktur ändert sich zunehmend im ländlichen Bereich, wo immer weniger Personen je Haushalt wohnen. Diese Entwicklung ist für die Kommunen nicht beeinflussbar, wohl aber der Umgang mit den geänderten Bedürfnissen nach mehr Wohnraum. Aus diesem Grund sollen zusätzliche Flächen zur Schaffung von Wohnraum auch in den kleineren Orten im Außenbereich des Gemeindegebietes von Taufkirchen/ Vils ermöglicht

werden. Durch die Ausweisung der zusätzlichen Grundstücke/Teilgrundstücke wird den Nachkommen ortsansässiger Familien die Möglichkeit gegeben, in der gewohnten Dorfumgebung zu bleiben. Während in vielen Gegenden das Problem der Landflucht besteht, möchte die Gemeinde Taufkirchen/Vils dafür sorgen, dass die nachfolgende Generation auch in Ihrem räumlichen und sozialen Umfeld attraktive Wohnmöglichkeiten vorfinden. Eine funktionierende Dorfgemeinschaft über mehrere Generationen ist unter anderem auch in Hinsicht auf die Altenversorgung oder die Kinderbetreuung im familiären Sinne zu unterstützen. Die zu überplanenden Flächen sind bereits im Besitz der Antragssteller des Verfahrens, so dass davon ausgegangen werden kann, dass es sich um die Schaffung von Baurecht für die einheimischen Familien handelt.

Zusammenfassend sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der ausschlaggebende Grund für das vorliegende Verfahren.

Trotzdem in Aham noch aktive Landwirtschaft betrieben wird, wird die überwiegende Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe nur noch im Teilerwerb bewirtschaftet. Zudem befinden sich reine Wohnnutzungen im Umgriff. Die Haupterwerbsquelle der Bewohner liegt überwiegend nicht mehr am Ort bzw. nicht mehr in der örtlichen Landwirtschaft.

Somit ist eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung des Dorfs durch die bäuerliche Gebäudestruktur optisch teilweise zwar noch vorhanden, faktisch durch die Nutzung aber nicht mehr gegeben. Das Dorf Aham erfährt im festgelegten Umgriff seit Jahren einen anhaltenden Strukturwandel hin zur Wohnnutzung, was die Aufstellung einer Außenbereichssatzung rechtfertigt. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. UMWELT- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Dementsprechend ist kein Umweltbericht erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder gefördert noch vorbereitet.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

6. ERSCHLIESSUNG

- Die Zufahrt zu den bebaubaren Grundstücken erfolgt über die B388. Ausnahme ist das Grundstück 2247, das über den Feldweg auf dem Grundstück 2246 erschlossen werden könnte.
- Die Wasserversorgung wird durch eine Erweiterung der vorhandenen Wasserversorgung sichergestellt.
- Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über Kleinkläranlagen und muss im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden. Dies entspricht dem Entwässerungskonzept der Gemeinde Taufkirchen (Vils).

Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert. Bei der Art der Versickerung wird bewusst auf nähere Vorgaben verzichtet, um vorzeitige Festlegungen zu vermeiden, die sich im Fall eines konkreten Bauvorhabens als ungeeignet für das Grundstück herausstellen.

- Die Stromversorgung ist durch Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz gesichert.
- Die Beseitigung der Abfälle an der B388 durch den Landkreis ist gesichert.

Die Erschließung der Bauflächen ist somit gesichert.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Umgriff befinden landwirtschaftliche Hofstellen und ein Sägewerk. Die Grundstückseigentümer und Antragssteller werden hiermit darauf aufmerksam gemacht, dass landwirtschaftliche Emissionen der umgebenden Betriebe und landwirtschaftlich genutzten Flächen, wie Lärm-, Staub-, und Geruchsbelästigungen sowie Nacharbeit geduldet werden müssen, soweit diese unvermeidbar sind.

8. KLIMASCHUTZZIELE

Bei Aufstellung dieser Außenbereichssatzung wurden die Belange des kommunalen Klimaschutz gem. §1a Abs. 5 BauGB betrachtet.

- Da eine Bebauung dringend erforderlich ist, müssten auch an anderer Stelle ähnlich große Flächen verbaut werden. So kann in relativ kompakter Ortsform zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Zusätzliche Ausweisungen im Außenbereich werden vermieden.
- Es handelt sich um ein Ausfüllen von Lücken zwischen bereits vorhandener Bebauung. Dadurch werden weder vorhandene Frischluftschneisen, noch zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.
- Bei den betreffenden Flächen, die im Umgriff für eine Bebauung zur Verfügung stehen, handelt es sich um intensiv genutzte Flächen. Naturnahe Flächen befinden sich nicht im Umgriff.
- Beim generationen-übergreifenden Wohnen können Wege mit dem Auto eingespart oder zusammengefasst werden. Darunter fallen beispielsweise Einkaufsfahrten oder Fahrten, um Kinder zu extern wohnenden Großeltern zur Beaufsichtigung zu bringen.

9. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Ein Teil des Satzungsumgriffs befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der großen Vils. Laut § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist es untersagt in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bauliche Anlagen nach § 35 zu errichten.

Dennoch ist es möglich eine Außenbereichssatzung im Überschwemmungsgebiet zu erlassen, da mit einer Außenbereichssatzung allein noch kein Baurecht geschaffen wird. Sie dient lediglich dazu die Belange der Verfestigung einer Splittersiedlung und der Darstellung als Fläche für Landwirtschaft und Wald im Flächennutzungsplan auszublenzen.

Taufkirchen (Vils), den

.....

Alexander Groh, Architekt

Taufkirchen (Vils), den

.....

Hofstetter, 1. Bürgermeister