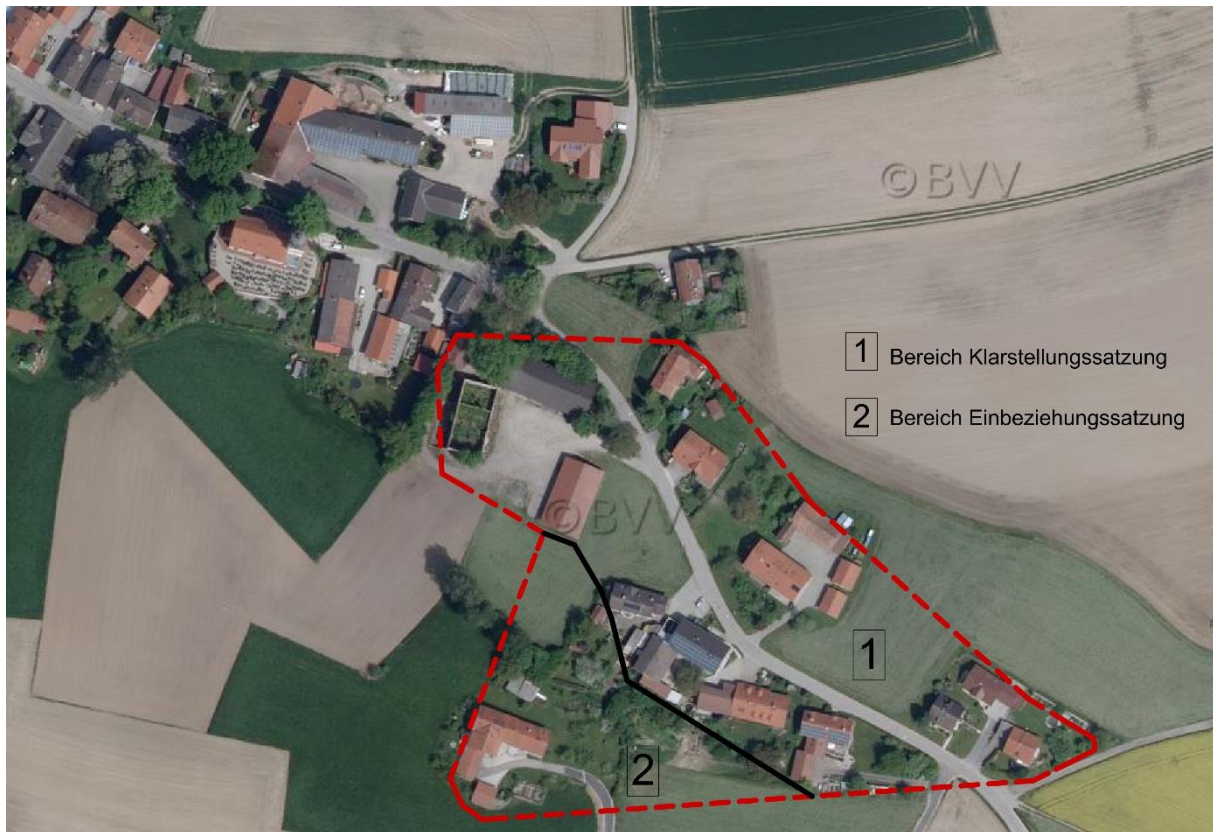


Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Hörgersdorf

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



Fassung vom: 07.02.2017

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

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
der Gemeinde Taufkirchen (Vils) für die Ortschaft
„Hörgersdorf“**

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB (i.d.F.vom 23.09.04, BGBl I S. 2414) i.V.m. Art. 23 GO (i.d.F. vom 26.07.1997; GVBl S. 344, BayRS 2020-1-1-l) erläßt die Gemeinde Taufkirchen (Vils) folgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:

Satzung

§ 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Teilfläche einer Klarstellungssatzung von ca. 20.900 m² und die Teilfläche einer Einbeziehungssatzung mit ca. 6.700 m². Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 27.600 m². Die im Geltungsbereich gekennzeichneten Flächen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan (M 1: 1000) einbezogen.

Der Lageplan vom 07.02.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 – Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 - Naturschutzrechtliche Festsetzungen für die Fläche der Einbeziehungssatzung

Folgende Festsetzungen gem. § 18 (Verhältnis zum Baurecht) Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB, gelten für die Teilfläche der Einbeziehungssatzung im Falle einer Bebauung:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, sowie die Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft

Schutzgut Wasser

- Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers mittels versickerungsbegünstigender Systeme
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten

Schutzgut Boden

- Keine Veränderung der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades

Schutzgut Klima/Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen

Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen

Grünordnerische Maßnahmen

- Durchgrünung mit heimischen Gehölzen

§ 4 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Taufkirchen (Vils), den

Gemeinde Taufkirchen (Vils)

Hofstetter

1.Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2016 die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Taufkirchen (Vils), den -Siegel-
Hofstetter, 1. Bürgermeister

2.

Den von der Satzungsaufstellung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der 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 BauGB).

Taufkirchen (Vils), den -Siegel-
Hofstetter, 1. Bürgermeister

3.

Der Satzungsbeschluss in der Fassung vom 07.02.2017 wurde vom Gemeinderat am 07.02.2017 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

Taufkirchen (Vils), den -Siegel-
Hofstetter, 1. Bürgermeister

4.

Die nach § 13 BauGB erfolgte Satzungsaufstellung unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs.1a BauGB).

Taufkirchen (Vils), den -Siegel-
Hofstetter, 1. Bürgermeister

5.

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Taufkirchen (Vils), den -Siegel-
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 07.02.2017 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Taufkirchen (Vils), den -Siegel-
Hofstetter, 1. Bürgermeister

7.

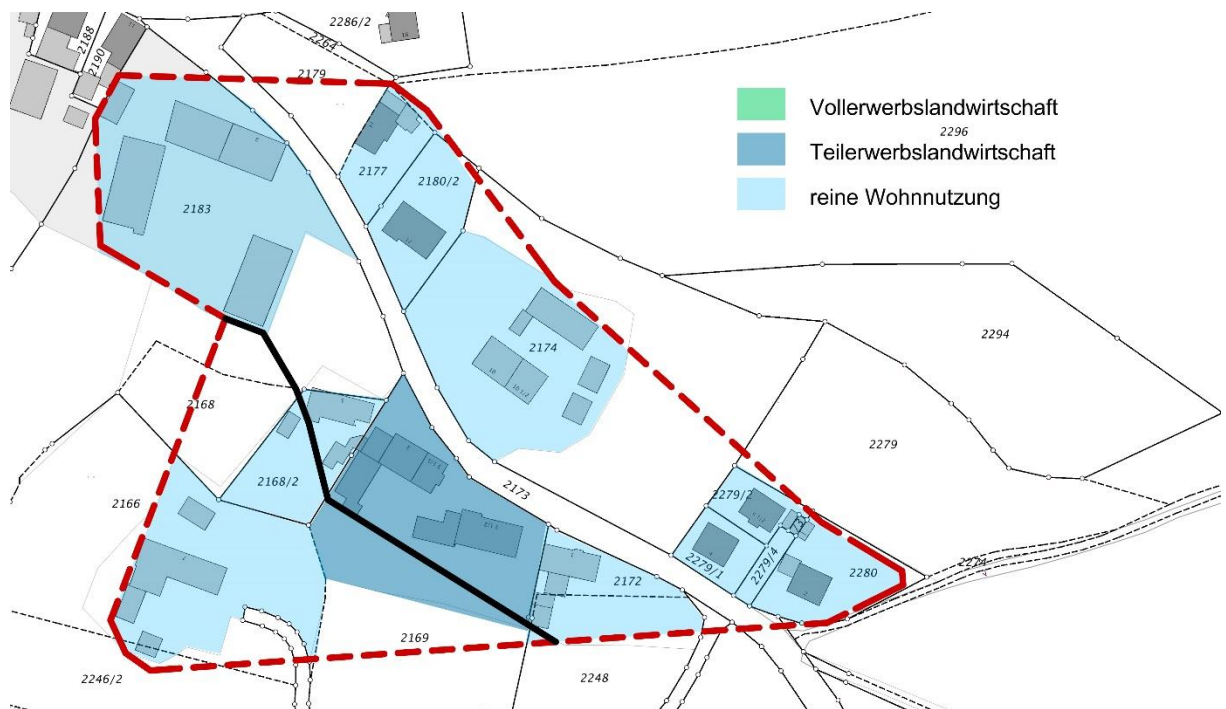
Ausfertigungen der rechtskräftigen Satzung wurden am an die
nachfolgenden Träger öffentlicher Belange übersandt:

-
-
-

BEGRÜNDUNG

A. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

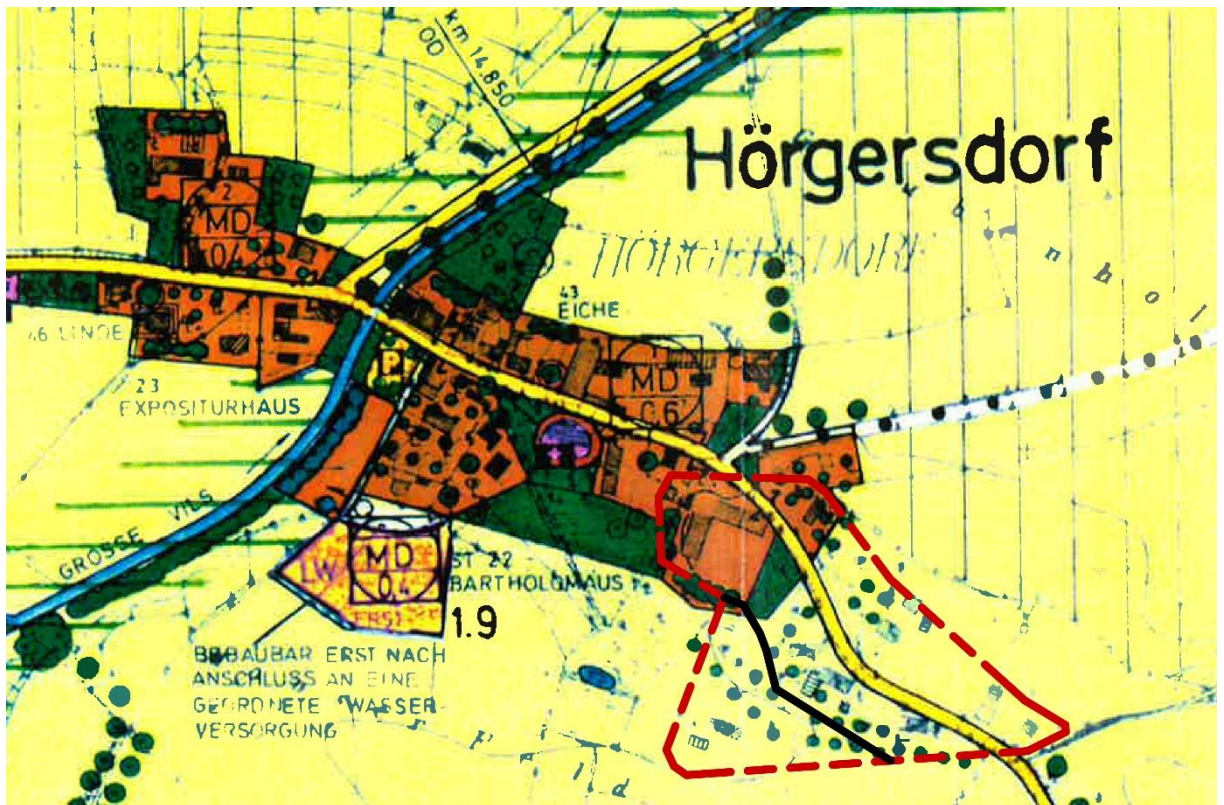
1. Das Planungsgebiet liegt in Hörgersdorf, Gemarkung Hofkirchen, südwestlich von Taufkirchen (Vils), ca. 1,1 km nördlich der St2084 zwischen Dorfen und Erding. Neu definiert werden (Teil-)Flächen der Flur-Nummern 2280, 2279/4, 2279/1, 2229/2, 2174, 2280/2, 2177, 2179, 2183, 2168, 2168/2, 2166, 2169, 2172 und 2248.
2. Flächenbilanz:
Bruttobauland (Geltungsbereich): ca. 27.600 m²
3. Die Topografie ist hügelig bis teilweise hanglagig. Die Umgebung ist von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen geprägt.
4. Im Planungsgebiet liegen vier landwirtschaftliche Höfe. Eine der Hofstellen wird im Nebenerwerb, ohne Viehhaltung, betrieben. Bei den übrigen drei Höfen ist der landwirtschaftliche Betrieb eingestellt. Sie dienen allein Wohnzwecken.
Die weiteren Anwesen sind ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut.



Karte mit Umgriff und aktuellen Nutzungen

B PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Flurstücke 2183, 2177 und 2180/2 befinden sich nach Flächennutzungsplan schon immer im Umgriff des Dorfgebiets Hörgersdorf. Der größere östliche Teil des Planungsgebiets dagegen ist erst seit der 32. Flächennutzungsplanänderung (rechtskräftig seit 15.11.2005) als MD - Dorfgebiet dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan vor der 32. Änderung mit Satzungsgriff



Ausschnitt Flächennutzungsplan, 32. Änderung mit Satzungsumgriff

1. Eine weitere kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.
2. Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Altlasten nicht zu erwarten.
3. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i. S. d. Bundesnaturschutzgesetz.
4. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Das Verfahren für die Satzung nach § 34 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

C. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Grund für das vorliegende Verfahren ist die Absicht der Gemeinde, das Gebiet baurechtlich wirksam als Innenbereich zu manifestieren und einzelne angrenzende durch die vorhandene Bebauung geprägte Teilflächen im Außenbereich hinzuzunehmen.

Der größere Teilbereich des Satzungsumgriffs wird dabei als Klarstellungssatzung behandelt, der kleinere Teilbereich als Einbeziehungssatzung.

Diese städtebauliche Planung kommt bereits durch die 32.

Flächennutzungsplanänderung zum Ausdruck. Nun soll diese aus dem Jahr 2005 stammende vorbereitende Bauleitplanung als konkretes Baurecht gesichert werden. Dieses Vorgehen soll die baurechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten des im Umbruch befindlichen Ortsteils von Hörgersdorf regeln. Derzeit liegen keine konkreten Bauanträge vor, allerdings ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Taufkirchen, die hohe Nachfrage an Baugrundstücken für ortsansässige Nachkommen in den dezentralen Ortsteilen zu bedienen.

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 des Gemeindegebietes von Taufkirchen/ Vils ermöglicht werden. Durch die Klarstellung der Grundstücke bzw. die Einbeziehung der Grundstücke wird den Nachkommen in Hörgersdorf 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 in Ihrem räumlichen und sozialen Umfeld attraktive Wohnmöglichkeiten vorfindet. Eine funktionierende Dorfgemeinschaft über mehrere Generationen ist unter anderem auch in Hinsicht auf die Altenversorgung oder die Kinderbetreuung im familiären Sinne zu unterstützen.

Zusammenfassend sind die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen der ausschlaggebende Grund für das vorliegende Verfahren.

D. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Der Umgriff der Satzung wurde so gewählt, dass keine Ortserweiterung erfolgen kann, sondern nur eine Nachverdichtung zwischen den bestehenden Bestandsgebäuden.
2. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch § 34 BauGB festgelegt.

Die Gemeinde kann mit der vorliegenden Satzung entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bzw. 3 BauGB die im Umgriff festgesetzte Fläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, weil die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung der bestehenden und angrenzenden Bebauung entsprechend geprägt ist.

Die notwendigen Voraussetzungen nach § 34 BauGB, Abs. 5 für die Aufstellung dieser Satzung sind gegeben, weil:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
 - die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird
 - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
3. Eine Festlegung zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird von der Gemeinde bewusst nicht vorgenommen. Für die Zulässigkeit der Bauvorhaben sollen die Einfügekriterien nach umgebender Bebauung herangezogen werden, da so eine harmonische Einfügung sichergestellt ist.

E. ERSCHLIESSUNG

1. Von der Ortsstraße können die Grundstücke erreicht werden.
2. Die Wasserversorgung wird durch das bestehende gemeindliche Zentralnetz sichergestellt, ebenso die Löschwasserversorgung.
3. Die Schmutzwasserentwässerung ist durch das bestehende Kanalnetz im Trennsystem der Gemeinde Taufkirchen (Vils) sichergestellt. Regenwasser kann ebenfalls in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.
4. Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerke gesichert.

Die Erschließung der Bauflächen ist somit gesichert.

F. SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Belangen der Land- und Forstwirtschaft wurden durch die Gemeinde geprüft. Alternativflächen, die weniger Boden verbrauchen würden, oder Brachflächen stehen nicht zur Verfügung. Die Ausweisung von Bauflächen in bestehender Ortsstruktur mit privaten Erschließungswegen stellt eine flächenschonende Baulandgewinnung dar, weil großflächige Straßen

oder Wendeplätze, Zufahrten oder Gemeinschaftsflächen nicht neu gebaut werden müssen.

Entsprechend §1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8 b ist auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen. Die auszuweisende Fläche wird derzeit nicht forstwirtschaftlich genutzt so dass diesbezüglich keine negativen Auswirkungen stattfinden werden.

Auch in Bezug auf landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen werden im Vergleich zur Größe des Geltungsbereiches nur sehr wenig und relativ geringwertige Flächen als Bauland neu ausgewiesen, die entlang der Straße und gleichzeitig zwischen bereits bestehender Bebauung liegen.

G. IMMISSIONSSCHUTZ

In direkter und indirekter Nachbarschaft zum Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. 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.

H. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der in § 3 aufgeführten naturschutzrechtlichen Festsetzungen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eventuelle negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild kompensiert werden können.

Taufkirchen (Vils), den

.....
Alexander Groh, Architekt

Taufkirchen (Vils), den

.....
Franz Hofstetter, 1. Bürgermeister