Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

„Hubenstein, Flurstück Nr. 76/1“

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

Fassung vom:	**09.12.2025**
Entwurfsverfasser:	**Anger Groh Architekten PartGmbB** Bahnhofstraße 1, 84405 Dorfen Tel.: 08081 60444 0 Web: www.angergroh.de

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung der Gemeinde Taufkirchen (Vils)

„Hubenstein, Flurstück Nr. 76/1“

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB (i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) i.V.m. Art. 23 GO (i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796) BayRS 2020-1-1-I) erlässt die Gemeinde Taufkirchen (Vils) folgende Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.

§ 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beider Satzungen umfasst eine Gesamtfläche von Fläche von ca. 6.858 m² und ist folgendermaßen aufgeteilt:

Klarstellungssatzung:
ca. 5.715 m²
Der Satzungsumgriff umfasst folgende Flächen der Gemarkung Hubenstein:
Flurnummer 73 (Teilfläche)
Flurnummer 73/1 (Teilfläche)
Flurnummer 76/1 (Teilfläche)
Flurnummer 76/2
Flurnummer 80 (Teilfläche)
Flurnummer 81 (Teilfläche)
Flurnummer 81/2 (Teilfläche)

Einbeziehungssatzung:
ca. 1.143 m²
Der Satzungsumgriff umfasst folgende Flächen der Gemarkung Hubenstein:
Flurnummer 76/1 (Teilfläche)

Die im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gekennzeichnete Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan einbezogen.

Der Lageplan (M 1:1000) vom **09.12.2025** 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 – Festsetzungen durch Text

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

§ 4 – Hinweise durch Text

- Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei Bebauung auf der Fläche der Einbeziehungssatzung anzuwenden.

- Emissionen, die durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher Hofstellen entstehen, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, sind ohne Einschränkung zu dulden.

- Bei Grundstücksteilungen ist die Erschließung der neu entstehenden Parzellen ggf. über die dingliche Sicherung von Leitungsrechten sowie Geh- und Fahrtrechten zu sichern. Für die bestehende Zufahrtstraße zum Gehöft Hubenstein 16 ist ggf. ein eigenes Flurstück vorzusehen.
  Bereits bestehende Geh- und Fahrtrechte müssen bei Neuorganisation- bzw. Neuaufteilungen der Fläche Berücksichtigung finden.

- Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Sichtflächen nach RASt06 an der ED 13 freizuhalten. Wenn Baumpflanzungen im Bereich der ED 13 geplant sind, sind diese mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Landkreis (Fachbereich 12 – Liegenschaftsverwaltung) im Vorfeld abzustimmen.

- Altlasten: Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren.

- Niederschlagswasserbeseitigung:
  Das anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern (gem. § 55 Abs. 2 WHG). Sollte eine Versickerung vor Ort nicht möglich sein, kann eine Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter erfolgen.

  Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG i. V. m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem

Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

In Bezug auf den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers, ist § 37 WHG entsprechend zu beachten.

- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Bei Bepflanzungen sind Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

- Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH & Co. KG.
  Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen anzufordern.
  Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:
  https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html

- Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Auskünfte zur Lage können online eingeholt werden unter https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

- Bei Bepflanzung ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag (FGSV-NR. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.

§ 5 - Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Taufkirchen (Vils), den ……

…….

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1.

Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Taufkirchen (Vils) hat in der Sitzung vom **07.01.2025** die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Taufkirchen (Vils), den …… - Siegel - ..……

Stefan Haberl, Erster 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 **15.07.2025** in der Zeit vom **01.10.2025** bis **04.11.2025** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).

3.

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 **09.12.2025** in der Zeit vom **……** bis **……..** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 BauGB).

4.

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

Taufkirchen (Vils), den …… - Siegel - ..……

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

5.

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

Taufkirchen (Vils), den …… - Siegel - ..……

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

6.

Das Original dieser Satzung wurde am …….. ausgefertigt.

Taufkirchen (Vils), den …… - Siegel - ..……

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

7.

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 - ..……

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

A. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

1. Der Geltungsbereich liegt in der Ortschaft Hubenstein östlich von Taufkirchen (Vils).

2. Flächenbilanz:
   Bruttobauland (Geltungsbereich beider Satzungstypen): ca. 6.900 m²

3. Die Fläche befindet sich etwa 450 m nördlich der B 388 zwischen Taufkirchen (Vils) und Velden.

4. Das ursprünglich auf der Fläche mit der Flurnummer 76/1 befindliche Gehöft wurde vor etwa 20 Jahren abgerissen. Seitdem ist diese Fläche unbebaut geblieben. Sie wird von einem Wirtschaftsweg durchkreuzt, der zum Gehöft Hubenstein Nr. 16 führt.
   Ein flächenmäßig untergeordneter Bereich im Nordosten des Umgriffs wird landwirtschaftlich bewirtschaftet und ist Teil einer größeren Feldfläche.
   Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze besteht eine Reihung heimischer Feldgehölze.
   Singulär auf der Fläche steht ein Birnbaum, der bereits Schäden in der Vitalität aufweist (morscher Stamm, keine Früchte).

5. Die Topografie auf Flurnummer 76/1 ist annähernd eben. Durch den Abriss der alten Hofstelle entstanden kleinere Aufwerfungen und Unebenheiten des Bodens. Die direkte Umgebung ist von der umgebenden Wohnbebauung geprägt. Die ehemals bebaute Fläche wird an der beidseitig annähernd durchgängig bebauten Hubensteiner Hauptstraße als Baulücke wahrgenommen. Im Osten grenzen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an. Ab hier fällt das Gelände nach Osten zum tiefer gelegenen Graben ab.

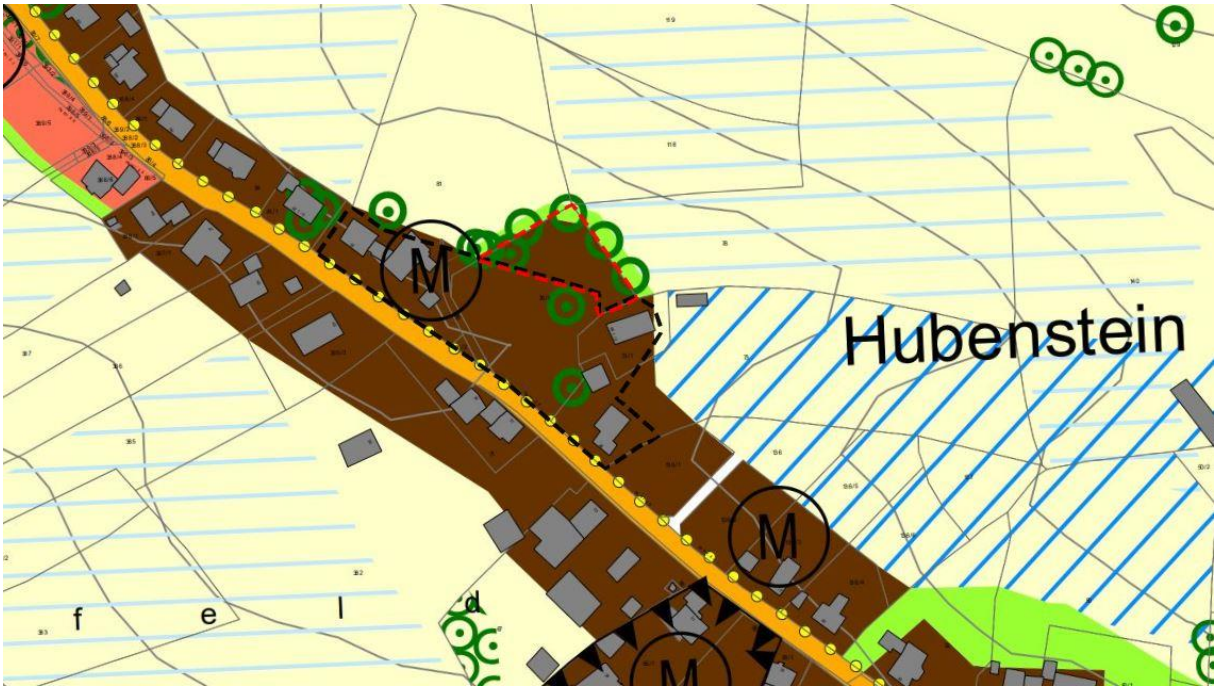
B PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Fläche der **Klarstellungssatzung** befindet sich im innerörtlichen Bereich. Auf der Flurnummer 76/1 stellt sich eine klassische Baulücke dar.
Im Umgriff der Klarstellungssatzung besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Eine Veränderung des bestehenden Baurechts wird mit dieser Satzung nicht ausgelöst. Die Klarstellungssatzung hat rein deklatorische Wirkung.

Die Fläche der **Einbeziehungssatzung** befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Hier ist bisher nur Bebauung nach § 35 BauGB zulässig.

<u>Flächennutzungsplan:</u> Das Flurstück Nr. 76/1 Gemarkung Hubenstein befindet sich im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils) im Umgriff

der ausgewiesenen Mischbaufläche Hubenstein. Flächen, die als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, befinden sich nicht im Satzungsumgriff. Nach Nordosten und Nordwesten schließt die Fläche im Flächennutzungsplan mit Ortsrandeingrünung ab.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Taufkirchen (Vils) mit Satzungsumgriff, kein Maßstab

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 der Klarstellungssatzung baurechtlich wirksam als Innenbereich zu deklarieren

(Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) und eine angrenzende durch die vorhandene Bebauung geprägte Teilfläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in das Ortsgebiet zu integrieren (Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3).
Konkreter Anlass der Satzungsaufstellung ist die Absicht des Grundstücks-eigentümers von Flurnummer 76/1 die Fläche eines ehemaligen Gehöfts für Einfamilienhäuser zu parzellieren. Dabei sollen insbesondere eigene Nachkommen, aber bei Interesse auch Nachkommen anderer Familien aus Hubenstein berücksichtigt werden. Der private Wirtschaftsweg zur Hofstelle Hubenstein Nr. 16 bleibt erhalten und dient ebenso wie das Flurstück Nr. 80 als Erschließungsfläche für die neue Bebauung.
Die Fläche von Flurnummer 76/1 wird als Baulücke an der sich aufreihenden Bebauung entlang der ED 13 wahrgenommen. Nach Nordosten schließt die Fläche nach außen hin mit einer zu erhaltenden Wildhecke ab. Die Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt, sondern nur gepflegt, um Verwilderung zu verhindern (Mahd mit Mulchung).

Ziel der Gemeinde Taufkirchen ist es, die hohe Nachfrage an Baugrundstücken insbesondere auch für ortsansässige Nachkommen in den dezentralen Ortsteilen der Gemeinde zu bedienen. Die Sozialstruktur ändert sich zunehmend im ländlichen Bereich, wo immer weniger Personen in einem 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 ermöglicht werden. Durch die Einbeziehung von Grundstücken in den innerörtlichen Bereich wird jungen Erwachsenen ermöglicht 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 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 betrachtet sind die Erfüllung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen der ausschlaggebende Grund für das vorliegende Verfahren.

D. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Der Umgriff der Satzung wurde so gewählt, dass keine maßgebliche Ortserweiterung, sondern eine Nachverdichtung entlang der Hubensteiner Hauptstraße auf einem vormals bereits bebauten Grundstück erfolgt.

2. Die Art der baulichen Nutzung basiert auf § 34 BauGB.
   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 (Baulücke, war ursprünglich bereits bebaut, durch Wildhecke begrenzt).
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 Einfügungskriterien nach umgebender Bebauung herangezogen werden, da auf diese Weise eine harmonische Einfügung konkret sichergestellt werden kann. Die Begrenzung auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (betrifft nur den Bereich der Einbeziehungssatzung) wurde getroffen, um klassische Mehrfamilienhäuser, die für den Ort Hubenstein nicht ortstypisch sind, insbesondere hier am Ortsrand nicht zuzulassen.

E. ERSCHLIESSUNG

1. Über die Hubensteiner Hauptstraße (Kreisstraße ED 13) sowie über den öffentlichen Weg (Fl.-Nr. 80 Gem. Hubenstein) ist das Grundstück gesichert erschlossen. Falls Hinterlieger-Grundstücke entstehen, können diese über den Privatweg/Wirtschaftsweg an die Hauptstraße angebunden werden. Wege- und Leitungsrechte sind dinglich zu sichern. Neue Zufahrten entstehen nicht, bestehende werden weiter genutzt.

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. Aufgrund der Höhenlage ist ggf. eine Druckentwässerung notwendig.

4. Regenwasser: Da eine Versickerung voraussichtlich aufgrund des lehmhaltigen Bodens nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit unverschmutztes Regenwasser in den östlich gelegenen Graben einzuleiten. Die betreffenden Flurstücke, über die das Wasser geführt wird, liegen ebenfalls im Eigentum des Grundstückseigentümers von Flur-Nr. 76/1.
Es besteht keine kommunal betriebene Regenwasserableitungsanlage.

5. Die Stromversorgung ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

F. SCHONENDER UMGANG MIT GRUND UND BODEN

Die Belange nach §1a Abs. 2 BauGB zum schonenden Umgang mit Grund und Boden wurden durch die Gemeinde geprüft.
Alternativflächen, die weniger Boden verbrauchen würden, stehen in Hubenstein nicht zur Verfügung. Bei der Fläche auf Flurnummer 76/1 handelt es sich weitgehend um eine Brachfläche, die ehemals bebaut war. Die Ausweisung der Baufläche in bestehender Ortsstruktur stellt eine flächenschonende Baulandgewinnung dar, weil großflächige Straßen oder Wendeplätze, Zufahrten oder Gemeinschaftsflächen nicht neu ausgewiesen und gebaut werden müssen.

Entsprechend §1a Abs. 2 Satz 2 BauGB und §1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB ist auf die Belange der Forst- und Landwirtschaft Rücksicht zu nehmen.
Die auszuweisende Fläche wird nicht forstwirtschaftlich genutzt, so dass diesbezüglich keine negativen Auswirkungen stattfinden.
Auch in Bezug auf landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen sind keine Auswirkungen zu erwarten, da der flächenmäßig größte Teil des Umgriffs nicht landwirtschaftlich genutzt wird und es sich zudem um eine Brachfläche handelt, die früher bereits bebaut war. Lediglich ca. 200 m² im Nordwesten werden der Landwirtschaft an Feldfläche verloren gehen.
Es ist geplant, bestehende Wegeverbindungen auf dem Grundstück zu erhalten. Für diese Wege bestehen bereits dinglich gesicherte Geh- und Fahrtrechte, die bei zukünftiger Bebauung berücksichtigt werden müssen.

G. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Umgebung der Umgriffsfläche befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Grundstückseigentümer und Antragssteller werden darauf aufmerksam gemacht, dass landwirtschaftliche Emissionen der umgebenden Betriebe und landwirtschaftlich genutzten Flächen, wie Lärm-, Staub-, und Geruchsbelästigungen sowie Nachtarbeit geduldet werden müssen.
Die beiden Milchviehbetriebe in Hubenstein befinden sich in ausreichendem Abstand zum Umgriff, der außerhalb der Hauptwindrichtung liegt. Da bestehende Wohnbebauung näher an den betreffenden Betrieben liegt, ist davon auszugehen, dass die neue Bebauung nicht in unzulässigem Maße von Immissionen betroffen sein wird.

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.
Aufgrund der Geringfügigkeit der Eingriffsfläche wird davon ausgegangen, dass negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens dargestellt werden, kompensiert werden können.

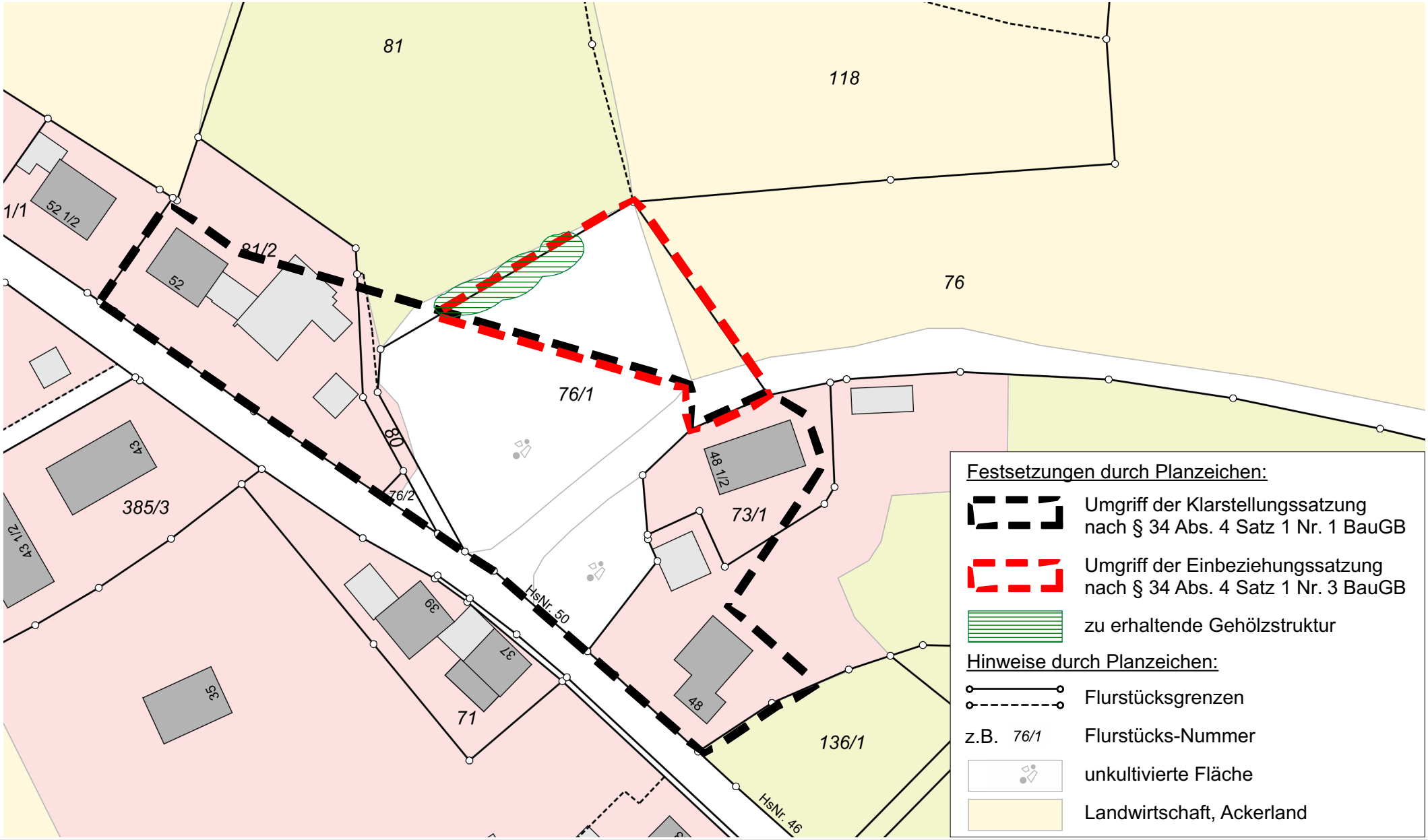
Grundsätzlich fallen Ausgleichsmaßnahmen nur bezogen auf die Fläche der Einbeziehungssatzung an.

Taufkirchen (Vils), den …… ……..……..

Stefan Haberl, Erster Bürgermeister

Dorfen, den ……. ..…….……

Alexander Groh, Architekt



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Hubenstein, Flurstück Nr. 76/1"
Gemeinde Taufkirchen (Vils)

M 1:1000
Fassung vom 09.12.2025

Taufkirchen (Vils), den .....

.....
Stefan Haberl, Erster Bürgermeister