



Stadt Dorfen

Außenbereichssatzung

für den Ortsteil „**Wasentegernbach - Flurnummer 21**“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

M 1 : 1500

Fassung:

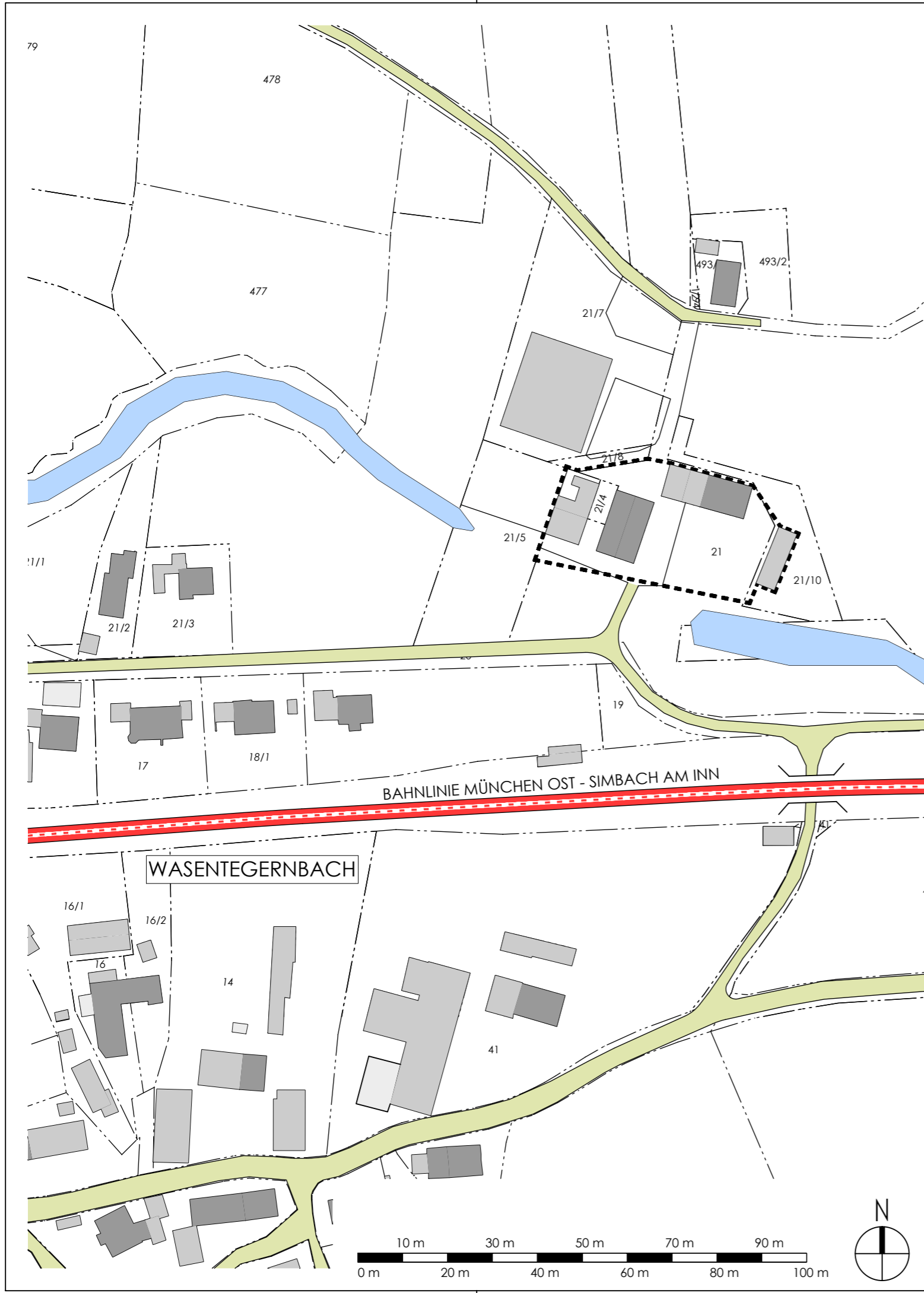
10.04.2024

Planverfasser:

Baupunkt8-Ingenieure Gbr
B. Eng. Stefan Storde
Urtlfing 8
84405 Dorfen
Tel.: 08081 / 95 56 800
Fax: 08081 / 95 60 848
Mail: info@baupunkt8.de

Verfasser:

baupunkt8-ingenieure | urtlfing8 | 84405 dorfen
info@baupunkt8.de | 08081/9556800



Legende


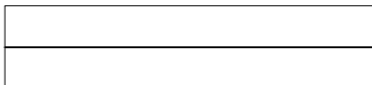
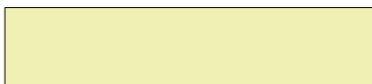

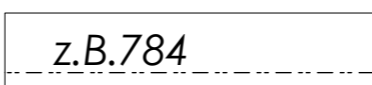

A. Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Festsetzungen durch Text

Siehe nachfolgender Textteil

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

-  bestehende Gebäude
-  Straßenbegrenzungslinie
-  öffentliche Verkehrsflächen
-  Gewässer
-  Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
-  Bahnlinie

Stadt Dorfen

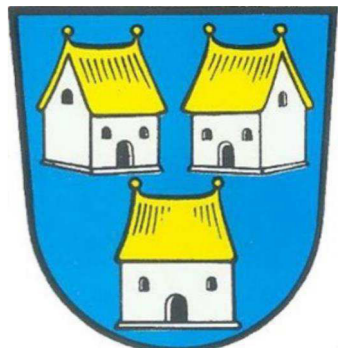
Außenbereichssatzung Wasentegernbach
Flurnummer 21 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

M 1:1500

Fassung: Entwurf 10.04.2024

Planverfasser:

baupunkt8-ingenieure Gbr
B. Eng. Stefan Storde
Urtlfing 8, 84405 Dorfen, Tel. 08081 - 955 68 00
mail: info@baupunkt8.de



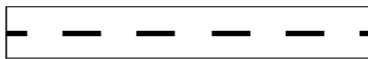


Die Stadt Dorfen erlässt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die folgende

Satzung

Über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich
- Wasentegernbach – Flurnummer 21 – Gemarkung Wasentegernbach -

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Satzung wird durch den im Lageplan dargestellten Umgriff festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Der Bereich umfasst die Flurnummern 21, 21/4, 21/10 der Gemarkung Wasentegernbach.

2. Vorhaben

Innerhalb des unter 1. festgesetzten Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben bzw. kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach den Festsetzungen dieser Satzung und im Übrigen nach § 35 BauGB.

Der Errichtung, Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der genannten Objekte kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

3. Maß der baulichen Nutzung

Es sind vier Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Darüber hinaus bleiben für die Bestandsanwesen die Regelungen zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten durch Umnutzung gem. § 35 Abs. 4 BauGB weiter gültig.



C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Erschließung

Das Grundstück mit der Flurnummer 21, Gemarkung Wasentegernbach ist verkehrstechnisch erschlossen. Zur Erschließung der Grundstücke 21/4 und 21/10, Gemarkung Wasentegernbach sind Geh- und Fahrrechte notwendig.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über den Anschluss an den öffentlichen SW-Kanal der Stadt Dorfen. Zudem benötigen die Flurstücke 21/4 und 21/10 ein entsprechendes Leitungsrecht (Dienstbarkeit) zum Anschluss an den städtischen Schmutzwasserkanal sowie an die öffentliche Wasserversorgung.

Das Niederschlagwasser von bebauten oder befestigten Flächen wird im Rahmen des Gemeindegebrauchs nach Art. 18 BayWG in den Vorfluter „Alte Isen“ eingeleitet. Hierzu benötigt das Flurstück 21/4 ein Leitungsrecht, da es nicht am Gewässer anliegt.

Neue Gebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Isener Gruppe. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich in einer Entfernung ≤ 100 m. Die Anforderungen gem. den Bestimmungen der „Flächen für die Feuerwehr“ werden im Geltungsbereich eingehalten.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

3. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem benachbarten Gewerbebetrieb und zur Bahnlinie München Ost - Simbach am Inn. Im Geltungsbereich befinden sich bestehende Wohnnutzungen mit schutzbedürftigen Räumen (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer), welche dorthin orientiert sind.

Im Rahmen eines geplanten zweigleisigen Ausbaus der Bahntrasse ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Lärmbelastung durch den Schienenverkehr auf die Wohnnutzung zu ermitteln. Ferner sind von Sachverständigen geeignete aktive oder passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen und auszulegen.



Bei Veränderungen bzw. Erweiterungen im Geltungsbereich sind immissionsschutzrechtliche Belange jeweils im Zuge des Einzelbauantrags zu prüfen.

Auch bei Einhaltung der jeweiligen Mindestabstände zu den benachbarten Tierhaltungen und landwirtschaftlichen Betrieben ist mit Beeinträchtigungen durch diese zu rechnen. Intensität und Dauer der Geruchsbelästigungen, Staub- und Lärmimmissionen werden jedoch voraussichtlich das in einem Dorfgebiet zu tolerierende Maß nicht übersteigen.

4. Naturschutz

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Isental und südliche Quellbäche“ (LSG).

Für die Umnutzung der Bestandsgebäude kann eine vorherige Erlaubnis nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 lit. a) der LSG-VO „Isental und südliche Quellbäche“ erteilt werden.

Eine Erlaubnis für den Abriss und Neubau ist im Einzelfall zu prüfen und kann erteilt werden, wenn der Schutzzweck der Verordnung nicht entgegensteht und der Charakter des Gebietes nicht verändert wird.

5. Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich zum Teil in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG (Betroffenheit bei Extremhochwasser).

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Auf die Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

6. Bodenschutz

Im Planungsgebiet liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

7. Landwirtschaft

Mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Viehhaltung resultieren, muss gerechnet werden. Diese Beeinträchtigungen sind auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen zu tolerieren.



Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner,
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung „Wasentegernbach Flurnummer 21“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 21.06.2023 gefasst und am 26.07.2023 ortsüblich bekannt gegeben.
2. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde vom 04.08.2023 bis 07.09.2023 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde vom 04.08.2023 bis 07.09.2023 gemäß §35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen am 10.04.2024 gefasst.

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner,
Erster 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 Außenbereichssatzung in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner,
Erster Bürgermeister



Begründung

Zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Wasentegernbach – Flurnummer 21“

Der Ortsteil Wasentegernbach liegt am östlichen Rand des Gemeindegebietes der Stadt Dorfen im Landkreis Erding.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Satzung umfasst eine Fläche von ca. 2.800 m² und insgesamt vier vormals landwirtschaftliche Gebäude, welche mittlerweile nicht mehr landwirtschaftlich, sondern überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Bei dieser Anzahl von bestehenden Gebäuden ist baurechtlich von einer „Bebauung von einigem Gewicht“ auszugehen.

Der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültige Auszug aus der Starkregen Gefahrenkarte zeigt für den Geltungsbereich dieser Satzung keine Gefährdung.

Nach dem WMS-Dienst sind keine Hochwassergefahrenflächen für eine HQ 100 im Geltungsbereich vorhanden. Auf dem Flurstück 21/10 befindet sich ein Gefährdungsbereich für ein HQ extrem.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Da den Anwesen nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung die Schaffung neuer, zusätzlicher Wohneinheiten ohne Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Nebengebäude gemäß § 35 Abs. 4 nicht mehr oder nur in sehr eingeschränktem Maße möglich wäre, soll hierzu nun durch Aufstellung der gegenständlichen Außenbereichssatzung die Möglichkeit geschaffen werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt hier die rechtlichen Voraussetzungen unter § 35 Abs. 6, BauGB wonach für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht (mehr) überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden kann, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Erstellung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Anlass und Ziel der Satzung ist somit die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in bestehenden oder neu zu errichtenden Wohngebäuden, wodurch der Abwanderung junger, ortsansässiger Familien entgegengewirkt werden kann. Gleichzeitig wird dadurch der Bedarf an Bauplätzen in neuen Baugebieten reduziert und die Hofstruktur der bestehenden Anwesen vitalisiert.

Dorfen, den

Dorfen, den

.....
Heinz Grundner,
Erster Bürgermeister

.....
B.Eng. Stefan Storde
baupunkt8 - ingenieure