

Legende

A) Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



B) Festsetzungen durch Text

Siehe nachfolgender Textteil

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehendes Gebäude mit Hausnummer



öffentliche Verkehrsfläche



private Erschließungsstraße/Zufahrt



Flurstücksgrenze mit Flurnummer



Stadt Dorf

Außenbereichssatzung "Gmain"

Fassung: 10.04.2024

Planverfasser:

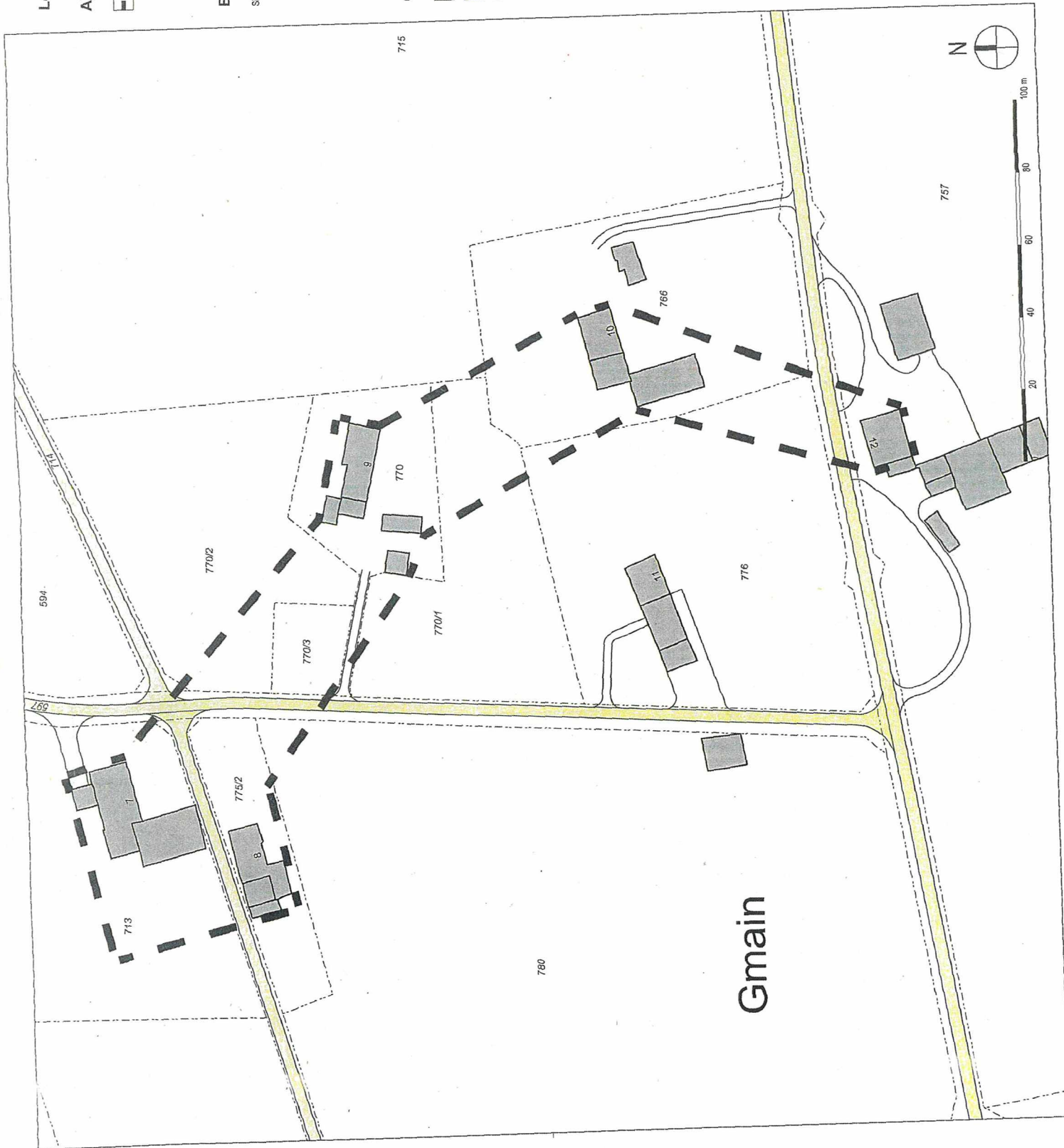
baupunkt8-ingenieure

Urtling 8, 84465 Dorf

Tel: 080819556800

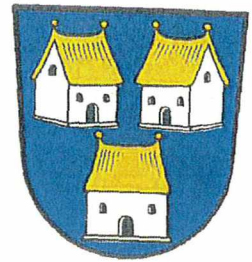
info@baupunkt8.de

Fax: 080819556848



Stadt Dorfen

Landkreis Erding



Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Gmain

Fassung:

10.04.2024

Verfasser:

baupunkt8-ingenieure

Urtlfing 8

84405 Dorfen

Telefon: 08081/9556800

Fax: 08081/9560848

Email: info@baupunkt8.de

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

„Außenbereichssatzung Gmain“

A) Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe beiliegende zeichnerische Darstellung

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 Teilbereiche der Flurnummern 713, 775/2, 770, 770/1, 770/2, 770/3, 766, 776, 757, 780 der Gemarkung Schwindkirchen sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

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 zwei Wohneinheiten pro Grundstück bzw. 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

1. Erschließung

Alle betroffenen Flurstücke sind über die bestehenden angrenzenden Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.

Bauvorhaben im Bereich der Satzung sind an eine Kleinkläranlage anzuschließen. Die Behandlung des häuslichen Schmutzwassers in dezentralen Anlagen ist unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen nach LfU-Merkblatt 4.4./22

sowie den wasserrechtlichen Vorgaben zulässig, wenn ein gemeindliches Abwasserbeseitigungskonzept vorliegt. Das Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung der neuen Bebauung entsprechend fortzuschreiben. Falls bestehende Kleinkläranlagen noch nicht dem Stand der Technik entsprechen, sind diese umgehend nachzurüsten. Die Kosten hierfür sind durch den Grundeigentümer zu tragen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich, darf das Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 18 BayWG in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die Einleitung ist erlaubnispflichtig und muss beim Landratsamt Erding – SG Wasserrecht beantragt werden. Die Ableitung über Privatgrundstücke ist mit entsprechender Dienstbarkeit zu sichern.

Jedoch sollte jede Möglichkeit genutzt werden, um Niederschlagswasser zurückzuhalten oder zu nutzen. Hierzu können z.B. Gründächer und/oder Zisternen angelegt werden. Der Anteil an Regenwasser, der in ein Oberflächengewässer eingeleitet wird, ist auf ein absolutes Minimum zu begrenzen.

Neue Gebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

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. Landwirtschaft

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität. Um bei Bauvorhaben den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (im Norden und Osten) und die von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

Des Weiteren muss auch sichergestellt sein, dass durch die vorliegende Planung, die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen weder behindert noch eingeschränkt werden.

4. Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Sofern dennoch Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht beim Landratsamt Erding unverzüglich zu informieren.

Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dorfen, den 03.06.2024

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung der Städtebaulichen Satzung „Außenbereichssatzung Gmain“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 12.10.2022 gefasst und am 27.04.2023 ortsüblich bekannt gegeben.

2. Öffentliche Beteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 08.05.2023 bis zum 16.06.2023 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.

3. Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 08.05.2023 bis zum 16.06.2023 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.

4. Erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 05.12.2023 wurde mit der Begründung gemäß §35 Abs.6, §4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.02.2024 bis 22.02.2024 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 26.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange Auslegung der Satzung i. d. Fassung vom 05.12.2003 hat in der Zeit vom 06.02.2024 bis 22.02.2024 stattgefunden (§35 Abs. 6, § 13 Abs. 2 und 3, §4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

5. Beschlussfassung

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat am 10.04.2024 den Satzungsbeschluss zur Städtebaulichen Satzung „Außenbereichssatzung Gmain“ in der Fassung vom 10.04.2024 gefasst.

Dorfen, den 11.04.24

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



6. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 24.04.24. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Städtebauliche Satzung in der Fassung vom 10.04.24 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

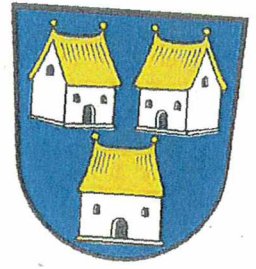
Dorfen, den 03.06.24

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



Stadt Dorfen

Landkreis Erding



Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Gmain - Begründung

Fassung:

10.04.2024

Verfasser:

baupunkt8-ingenieure
Urtlfing 8
84405 Dorfen

Telefon:

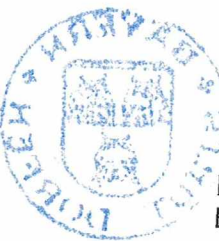
08081/9556800

Fax:

08081/9560848

Email:

info@baupunkt8.de



Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Gmain

Der Ortsteil Gmain liegt am südöstlichen Rand des Gemeindegebietes der Stadt Dorfen, ca. 2,5 km südlich von Schwindkirchen im Landkreis Erding.

Der Geltungsbereich befindet sich im oberen Bereich eines nach Süden abfallenden Hanggeländes. Er umfasst fünf bestehende, vormals landwirtschaftliche Anwesen, welche mittlerweile größtenteils nicht mehr als solche genutzt werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt rund 9.263 m².

Der gesamte Umgriff ist durch bestehende Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen und an die öffentliche Strom- und Wasserversorgung angebunden.

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 regelt hier die rechtlichen Voraussetzungen unter § 35 Abs. 6, 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

Dipl.-Ing. (FH) Florian Wimmer

Dorfen, den 11.04.24

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

