

Stadt Dorfen

Landkreis Erding



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

Fassung: 05.12.2024

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 Unterschiltern“

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 204/1, 10, 9, 20, 7, 5, 77, 6, 12, 14/2, 13, 24, 78, 82, 16, 15, 17, 18 und 19 der Gemarkung Schiltern 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 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. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist spätestens im Rahmen des Bauantrages durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Nur wenn eine Versickerung nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist, darf das Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen im Rahmen des Gemeindegebrauchs nach Art. 18 BayWG in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Die Ableitung über Privatgrundstücke ist mit entsprechender Dienstbarkeit zu sichern.

Neue Gebäude sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Wasserzweckverbandes *Gatterberger Gruppe* anzuschließen.

2. Überflutung

Der Geltungsbereich liegt teilweise in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Demnach können Infolge von Starkregenereignissen Überflutungen auftreten. Um damit einhergehende Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Die Rohfußbodenhöhen der Gebäude sind auf mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante bzw. mind. 25 cm über HW 100 festzusetzen. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht auszuführen (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.).

Auf die Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wird verwiesen.

3. 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.

4. Bodenschutz

Treten bei Baumaßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage, ist hierüber das Sachgebiet Bodenschutz und Abfallrecht des Landratsamtes Erding unverzüglich zu informieren.

5. Naturschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen der Belange des Naturschutzes nach §13 BNatSchG sind zu vermeiden, sowie artenschutzrechtliche Vorgaben nach § 44 BNatSchG bei Umbauten von Gebäuden hinsichtlich Gebäudebrütern und Fledermäusen zu berücksichtigen.

Es ist zu beachten, dass innerhalb des Geltungsbereichs der geplanten Außenbereichssatzung (Flurnummern 9/0 T, 7/0 T) ein Gewässerbegleitgehölz stockt, welches als Teilbereich des Flachlandbiotops Alt- und Quellarme der Goldach zwischen Armstorf und Seemühle mit der Biotop-Teilflächen-Nr. 7739-1190-004 erfasst ist.

6. Landwirtschaft

Die Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen bzw. nahegelegener landwirtschaftlicher Hofstellen sind ohne Einschränkung zu dulden, auch wenn diese über das übliche Maß hinausgehen. Vorzugsweise auch dann, wenn die Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Ernte solche Arbeiten erzwingt.

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) sowie die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.

7. Immissionsschutz

Im Plangebiet befinden sich gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe. Es darf zu keinerlei Einschränkungen der bereits vorhandenen Betriebe kommen. Die von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs sind zu dulden.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 94 (ca. 295 m) ist bei Vorhaben im Geltungsbereich trotz bestehender Lärmschutzmaßnahmen evtl. mit erheblichen Lärmeinwirkungen zu rechnen. Ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen haben die jeweiligen Antragsteller auf eigene Kosten vorzunehmen. Es bestehen dahingehend keine Erstattungsansprüche.

Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dorfen, den 31.01.25

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung der Städtebaulichen Satzung „Außenbereichssatzung Unterschiltern“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in der Sitzung vom 12.04.23 gefasst und am 20.09.23 ortsüblich bekannt gegeben.

2. Öffentliche Beteiligung

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.09.23 bis zum 02.11.23 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 29.09.23 bis zum 02.11.23 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB Gelegenheit gegeben zur Satzung Stellung zu nehmen.

4. Erneute öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 31.07.24 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3, § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.08.24 bis 23.10.24 erneut öffentlich ausgelegt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.09.24 bis 23.10.24 (§ 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 und 3, § 4a Abs. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

5. Beschlussfassung

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat am 11.12.24 den Satzungsbeschluss zur Städtebaulichen Satzung „Außenbereichssatzung Unterschiltern“ in der Fassung vom 05.12.24 gefasst

Dorfen, den 12.12.24

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



6. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.01.25. 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 05.12.24 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 31.01.25

.....
Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



Stadt Dorfen

Landkreis Erding



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

Fassung: 05.12.2024

Verfasser:

baupunkt8-ingenieure

Urtlfing 8

84405 Dorfen

Telefon: 08081/9556800

Fax: 08081/9560848

Email: info@baupunkt8.de

Begründung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung Unterschiltern

Der Ortsteil Unterschiltern liegt an der Gemeindestraße zwischen Schiltern und Schwindkirchen, ca. 3 km südöstlich des Ortskernes der Stadt Dorfen im Landkreis Erding.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 23.112 m² und erstreckt sich südlich der Schilterner Straße. Der Umgriff umfasst fünf bestehende, vormals landwirtschaftliche Anwesen, welche mittlerweile zum überwiegenden Teil nicht mehr als solche genutzt werden.

Die Gebäude sind durch die bestehen angrenzenden 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

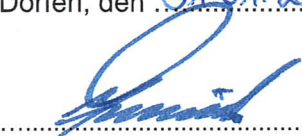
05.12.24

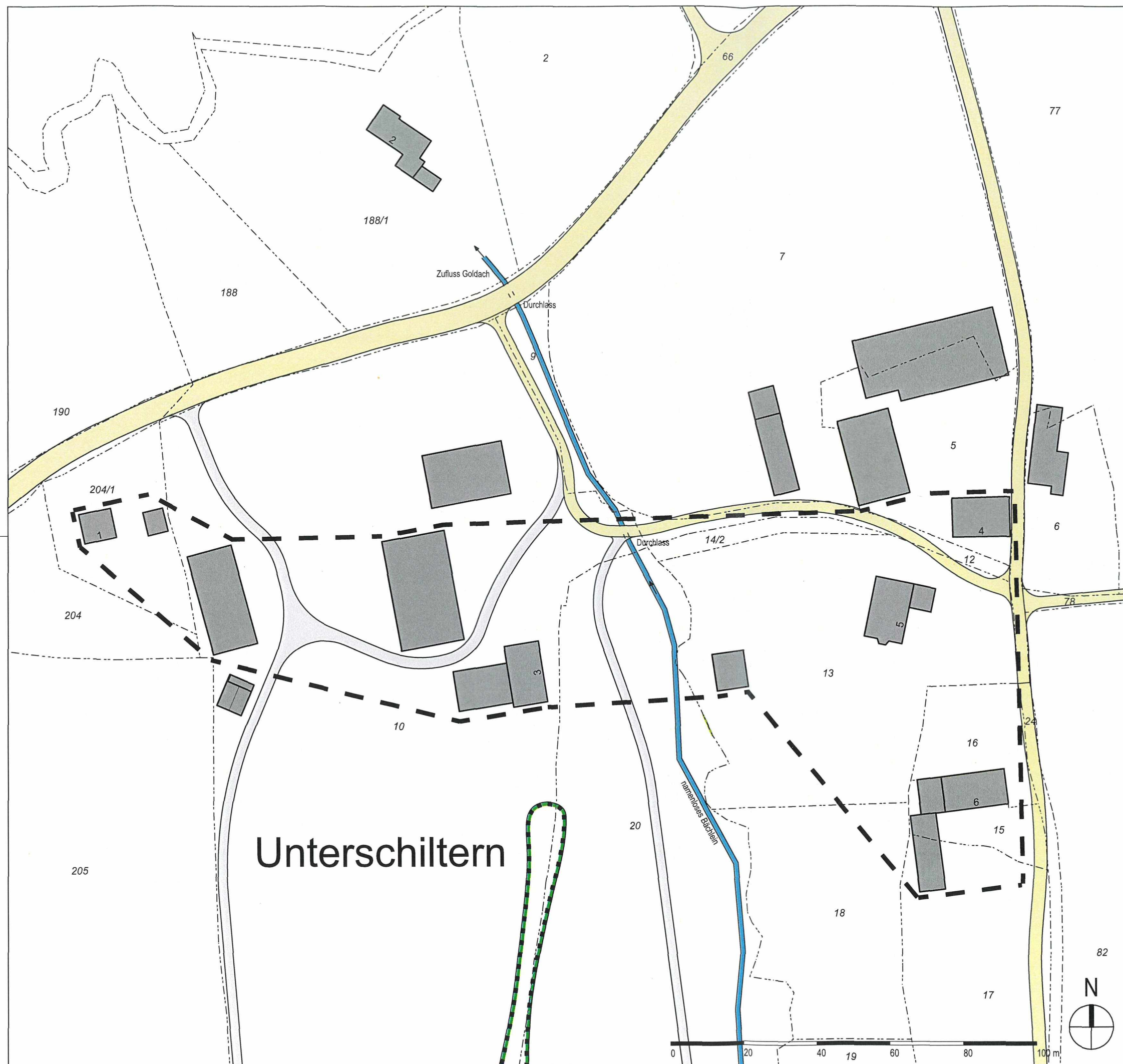

Dipl.-Ing. (FH) Florian Wimmer



Dorfen, den

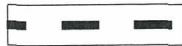
31.01.25


Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



Legende

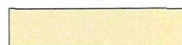
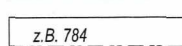
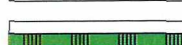
A) Festsetzungen durch Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B) Festsetzungen durch Text

Siehe nachfolgender Textteil

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

 z.B. 11 bestehendes Gebäude mit Hausnummer
 öffentliche Verkehrsfläche
 private Erschließungsstraße/Zufahrt
 z.B. 784 Flurstücksgrenze mit Flurnummer
 Biotop mit geschützten Anteilen
 Gewässer

Stadt Dorfen

Außenbereichssatzung "Unterschiltern"



Fassung: 05.12.2024

Planverfasser:

baupunkt8-ingenieure
 Urtling 8, 84405 Dorfen
 Tel: 08081/9556800

info@baupunkt8.de
 Fax: 08081/9560848

