

1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung “Sonham“

Gemeinde:

Taufkirchen

Landkreis:

Mühldorf a.Inn



Inhalt:

- I. Vorbemerkung und Präambel
- II. Zeichnerische Darstellung
1. Änderung und Erweiterung
- III. Zeichnerische Darstellung – Bestand
- IV. Zeichnerische Darstellung
Abschätzung Überschwemmungsgefahr
- V. Zeichenerklärung
- VI. Textliche Änderungen
- VII. Verfahrensvermerke
- VIII. Begründung

Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn

für die Mitgliedsgemeinde Taufkirchen

Erstelldatum: 15.05.2022 , geändert: 19.09.2022

Endfassung:

I. Vorbemerkung und Präambel

Die 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke 197 (Teilfläche), 195 (Teilfläche), 193 (Teilfläche), 196 (Teilfläche), 222/1 (Teilfläche), 190 (Teilfläche), 192 (Teilfläche), 192/1, Gemarkung Taufkirchen.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Präambel:

Die Gemeinde Taufkirchen erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. den § 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 folgende

Außenbereichssatzung:

II. Zeichnerische Darstellung

1. Änderung und Erweiterung

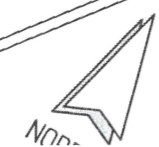
M= 1:1000

Sonham



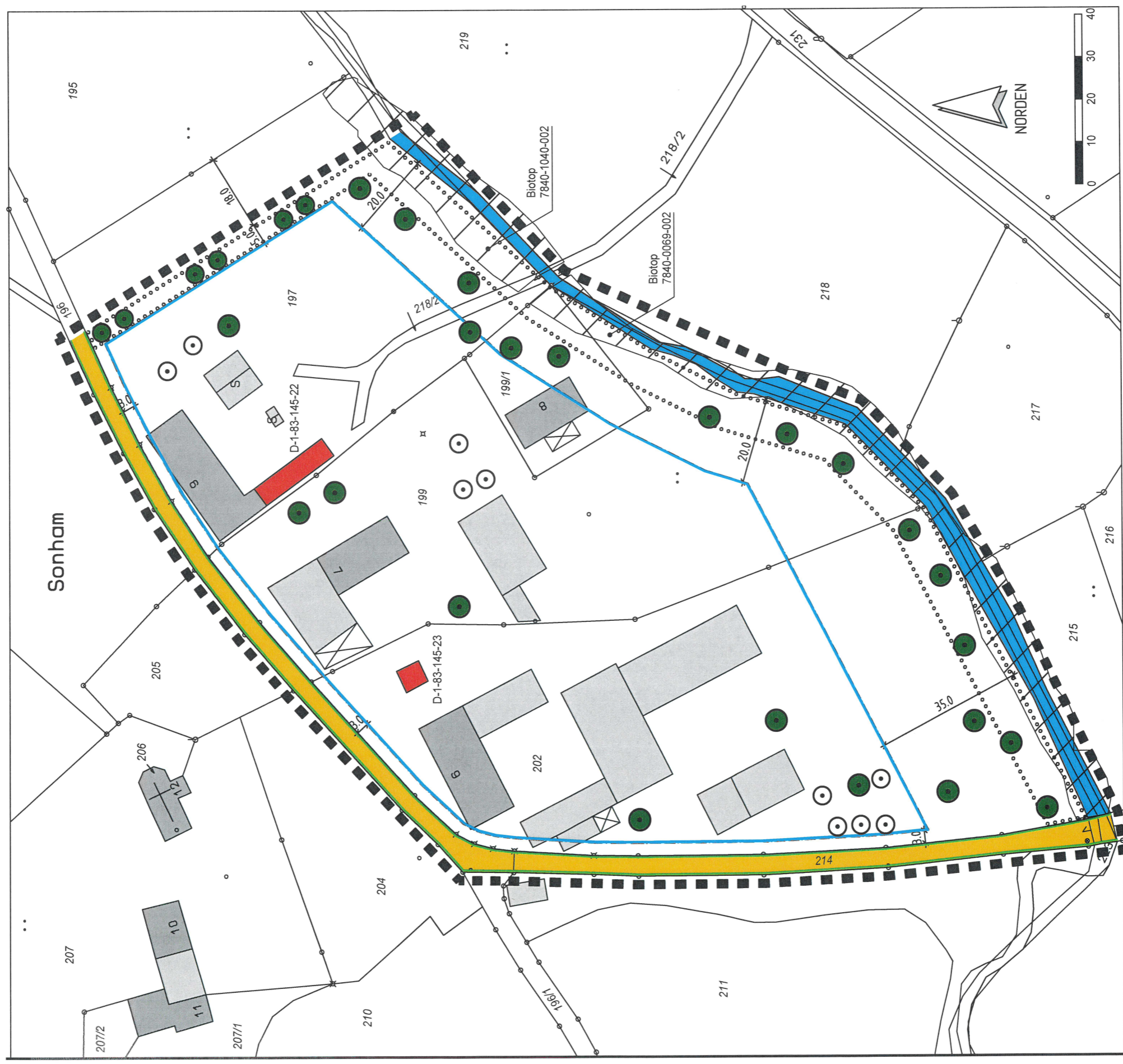
**Außenbereichssatzung
"Sonham" - Bestand**

**Außenbereichssatzung
"Sonham"
1. Änderung und Erweiterung**



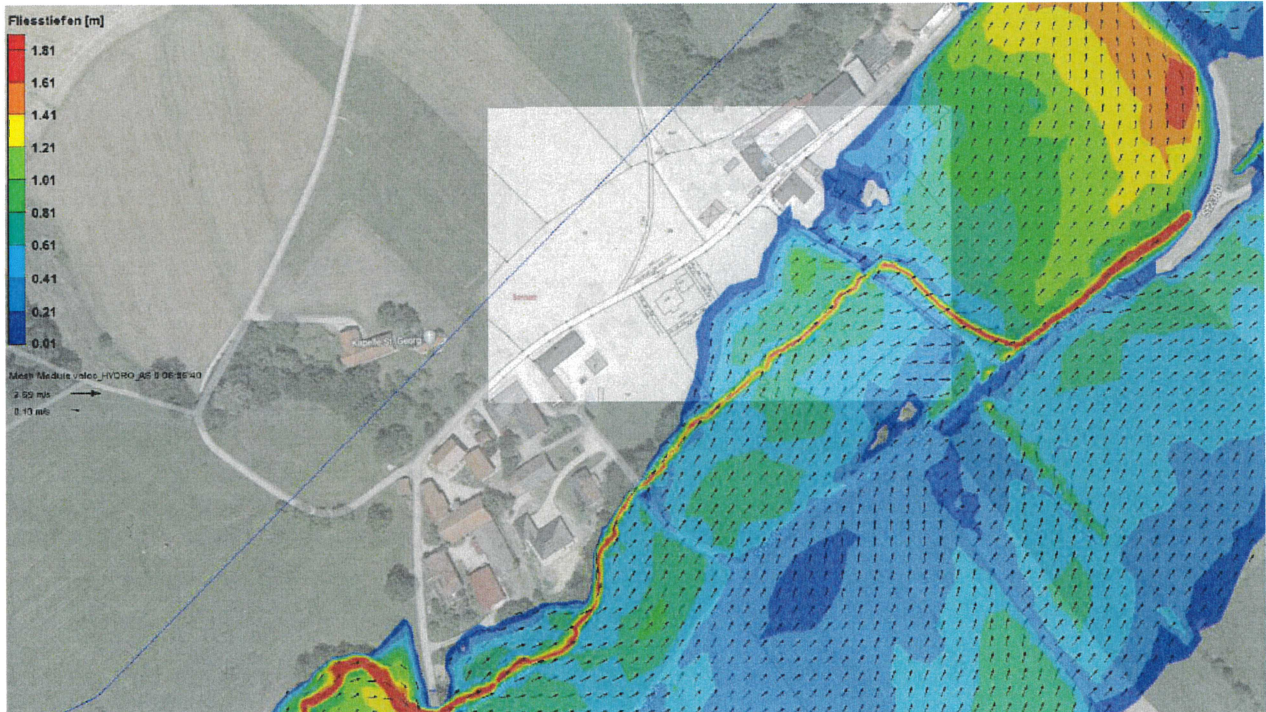
III. Zeichnerische Darstellung Außenbereichssatzung "Sonham" - Bestand (M 1:1000)

in der Fassung vom 22.08.2018, welche am 09.11.2018 in Kraft getreten ist.

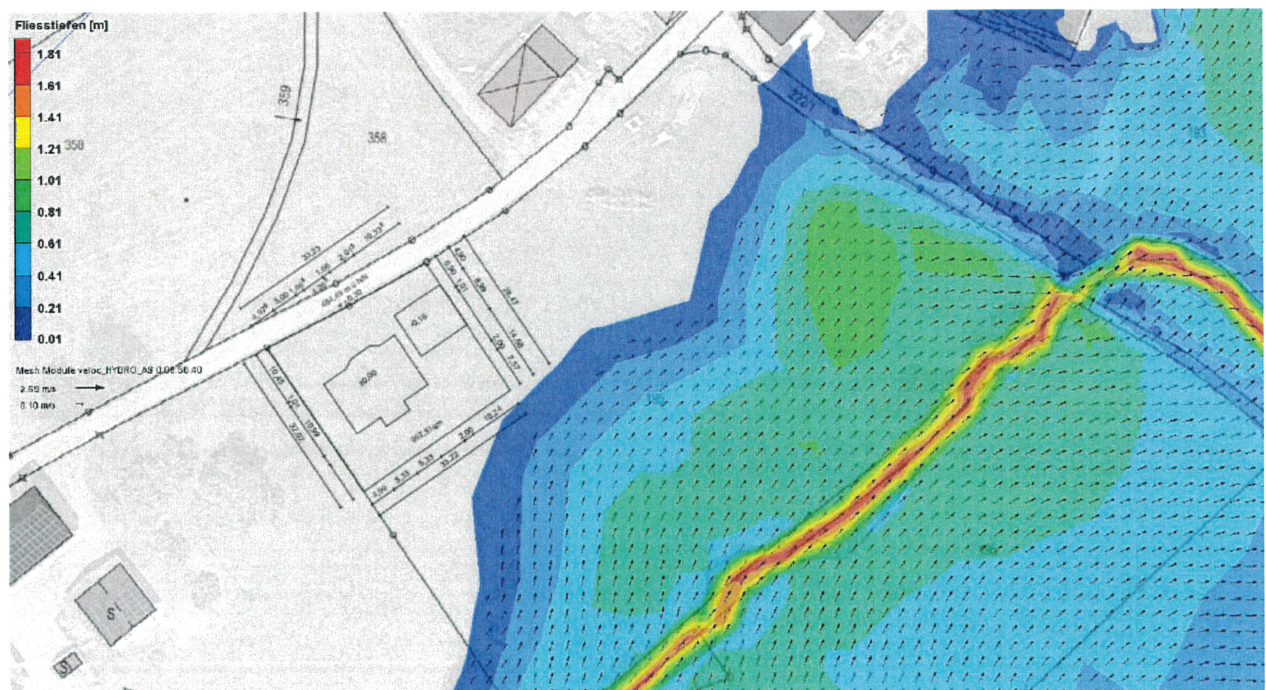


IV. Zeichnerische Darstellung zur Abschätzung Überschwemmungsgefahr des Frauendorfer Baches – Gallenbach und des Seebaches

Übersichtsplan












Detailansicht für Baufenster




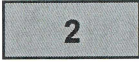
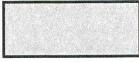


V. Zeichenerklärung

A) Für die Festsetzungen

-  Umgrenzung der Änderungs- und Erweiterungsflächen für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung
-  Umgrenzung des Bestandsbereiches
-  Baugrenze
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot
-  Zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher lt. Abs. 5) Grünordnung
-  Prägende Einzelbäume
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Wasserfläche (Frauendorfer Bach - Gallenbach)

z. B. 5,0 m Bemaßung

B) Für die Hinweise

-  Flurstücksgrenze
- z. B. 195 Flurstücksnummer
-  bestehendes Gebäude (Wohnhaus) mit Hausnummer
-  bestehendes Gebäude (Nebengebäude)
-  Biotop
-  Denkmal

VI. Textliche Änderungen

A) Textliche Festsetzungen

Es gelten die Festsetzungen (§ 1 bis § 3) der Außenbereichssatzung „Sonham“, welche der Gemeinderat am 22.08.2018 als Satzung beschlossen hat.

B) Textliche Hinweise

Es sind die Hinweise der Außenbereichssatzung „Sonham“, welche der Gemeinderat am 22.08.2018 als Satzung beschlossen hat, mit folgender Ausnahme, zu beachten:

- Hinweis Nr. 6 „Trinkwasserschutzgebiet“ entfällt. Ebenso die Zeichnerische Darstellung des vorläufig gesicherten Wasserschutzgebietes (M 1:2000).

VII. Verfahrensvermerke

1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Sonham“ nach 35 Abs. 6 BauGB Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

Taufkirchen, den _____ –Siegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Fassung vom _____ (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt. Dies wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Taufkirchen, den _____ –Siegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ beteiligt.

Taufkirchen, den _____ –Siegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Taufkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Außenbereichssatzung Sonham in der Fassung vom _____ beschlossen.

Taufkirchen, den _____ –Siegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Taufkirchen, den _____ –Siegel- Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am _____.

Die Außenbereichssatzung „Sonham“ mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Taufkirchen (Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a.Inn, Zimmer Nr. 7) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Außenbereichssatzung Sonham tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Taufkirchen, den _____ –Siegel–

Alfons Mittermaier, 1. Bürgermeister

VIII. Begründung und Hinweise zur Außenbereichssatzung „Sonham“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Seite 1 von 5

A). Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung

1. Die bestehende Außenbereichssatzung „Sonham“, welche der Gemeinderat am 22.08.2018 als Satzung beschlossen hat, wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB weiterentwickelt (1. Änderung und Erweiterung). Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Durch die Erweiterung der Satzung für den Ortsteil Sonham, kommen eine landwirtschaftliche Hofstelle, zwei Wohngebäude sowie weitere Nebengebäude in den Geltungsbereich. Der Umgriff des Satzungsgebietes ist dennoch nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, da die Anzahl an Wohngebäuden deutlich gegenüber der einen landwirtschaftlichen Hofstelle überwiegt.

Geändert wird die Eingrünung auf einer Teilfläche des Flurstücks 197, Gemarkung Taufkirchen. Außerdem entfallen die textlichen und zeichnerischen Hinweise auf das vorläufig gesicherte Wasserschutzgebiet des Trinkwasserbrunnes Englhausen, welches durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn aufgehoben wurde.

Die vorhandene Wohnbebauung lässt eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen.

Die 1. Änderung und Erweiterung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

2. Die Außenbereichssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Ziel der 1. Änderung und Erweiterung der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für teilweise leerstehende, künftig dem Verfall preisgegebene Gebäude, sowie die Errichtung neuer Wohngebäude in natürlichen Lücken, zu ermöglichen und dadurch maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten für die Bewohner des Ortsteils bzw. für deren Nachkommen zu schaffen. Bei der Errichtung neuer Wohngebäude in den natürlichen Lücken, wird besonderen Wert, auf den Aspekt der maßvollen Erweiterung, gelegt. Dies wird unter anderem durch die Festsetzung von Baugrenzen sichergestellt.

Der Planung kann somit nicht entgegengehalten werden, dass sie die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Mögliche Konflikte zwischen privaten und öffentlichen Belangen sind durch die Satzung nicht erkennbar.

3. Bau und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

Begründung und Hinweise zur Außenbereichssatzung „Sonham“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Seite 2 von 5

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bay.DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

4. Erschließung:

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Taufkirchener Gruppe sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung der Einzelanwesen ist durch eine Kleinkläranlage sicherzustellen. Für dessen Betrieb ist das Arbeitsblatt DWA-A 221 „Grundsätze für die Verwendung von Kleinkläranlagen“ aus dem DWA-Regelwerk zu berücksichtigen.

Auf die LfU Infoseite zu Kleinkläranlagen wird verwiesen:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/abwasserentsorgung_von_einzelanwesen/index.htm

Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

5. Ableitung des Niederschlagswassers:

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung einzureichen.

6. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

7. Altlasten:

Informationen über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

8. Telekommunikationslinien der Telekom:

Im Geltungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Alle Beteiligten werden darauf hingewiesen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Zu jedem Bauantrag mit einer Neuversiegelung über 200 m² oder bei dem laut Außenbereichssatzung zu erhaltende Gehölze entfernt werden müssen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarf mit zugehöriger Kompensationsmaßnahmen beinhaltet. (§ 14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 4 BNatSchG)

10. Wasserwirtschaftliche Belange und Hinweise

10.1. Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

10.2. Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Aufgrund der Hanges angrenzend zum Plangebiet ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Es wird eine wassersensible Gebäudeplanung empfohlen. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.

10.3. Überschwemmungsgebiet des Frauendorfer Baches – Gallenbach und Seebach.

Durch das Ingenieurbüro cflab wurde für den Frauendorfer Bach – Gallenbach eine Abschätzung der Überschwemmungsgefahr für den Bereich der Außenbereichssatzung „Sonham“ durchgeführt und im Erläuterungsbericht vom 16.08.2022 dargestellt. Der Bericht kann in der Gemeinde Taufkirchen eingesehen werden. Unter Nr. IV. Zeichnerische Darstellung ist das Ergebnis dargestellt.

Die Abschätzung basiert auf deutlich vereinfachten Ermittlungsmethoden für die Überschwemmungssituation.

Das Ergebnis stellt daher kein Überschwemmungsgebiet im rechtlichen Sinne dar. Die Ansätze der Abschätzung wurden so gewählt, dass in der Summe eine deutlich auf der sicheren Seite liegende Lastfallkombination betrachtet wurde. Folgende Punkte tragen zur Betrachtung auf der sicheren Seite bei:

- Abflussermittlung mit Schätzverfahren: HQ100-Abfluss von 75 m³/s für ein Einzugsgebiet

von ca. 50 km²

- Ungünstige Überlagerung durch Zusammentreffen der beiden Scheitelabflusswerte von

Frauendorfer Bach und Seebach trotz unterschiedlicher Einzugsgebietscharakteristika

- Abflussmodell ohne Gewässervermessung mit Unterschätzung der Leistungsfähigkeiten

vor allem auch an Bauwerken und Straßenquerungen

- Rauheitsansatz von 10 m(1/3)/s für das gesamte Abflussmodell

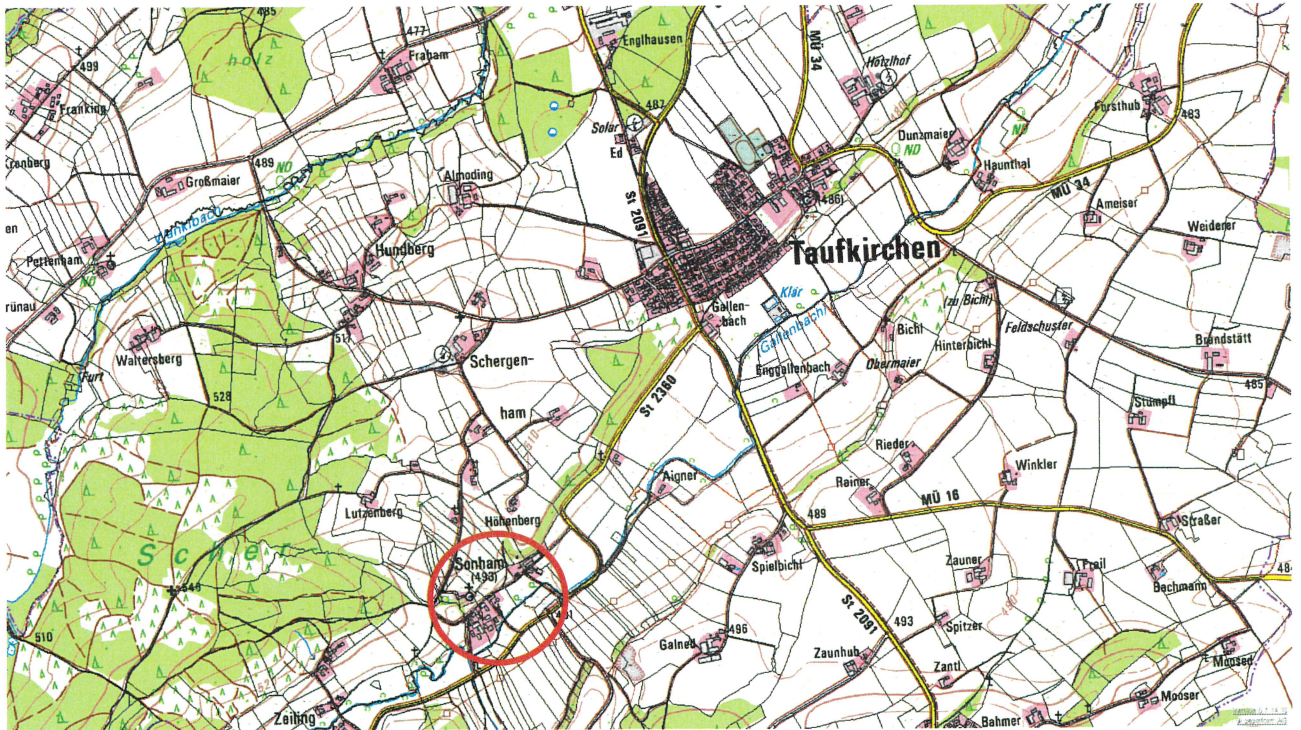
Auch unter den genannten ungünstigen Ansätzen treten auf den Flächen des geplanten Bauvorhabens keine Ausuferungen und Überflutungen auf. Die Talraumtopographie stellt auf der gegenüberliegenden Bachseite eine sehr breiten Abflusskorridor zur Verfügung, der den maßgeblichen Teil der ankommenden Abflüsse aufnimmt und dadurch höhere Wasserspiegellagen im Planungsbereich verhindert.

Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass das geplante Flurstück auch bei einer detaillierten Ermittlung des rechtlich relevanten Überschwemmungsgebiets für den Lastfall HQ100 nach den geltenden Regeln der Technik nicht durch Überflutungen des Frauendorfer Bach und des Seebachs betroffen ist.

10.4. Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser ist zu beachten. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

11. Übersichtsplan



B) Verfahrenshinweise:

Die 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung erfolgt gemäß § 35 Abs. 6 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Erstellt: 15.05.2022, geändert: 19.09.2022
Endfassung:

Der Planverfasser:
Verwaltungsgemeinschaft
Kraiburg a.Inn
Bauverwaltung
Marktplatz 1
84559 Kraiburg a.Inn

Taufkirchen,
Gemeinde Taufkirchen

Alfons Mittermaier
1. Bürgermeister