

# Begründung zur Außenbereichssatzung „SONHAM“ nach § 35 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Taufkirchen

## A). Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung

1. Die Außenbereichssatzung wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen F-Plan ist der Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Beim Ortsteil Sonham handelt es sich um einen Außenbereich mit landwirtschaftlichen Hofstellen und dazugehörigen Wohngebäuden.

Die vorhandene Bebauung lässt zudem eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen.

Die 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 Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für teilweise leer stehende, 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.

Im Zuge einer formlosen Anfrage beim Landratsamt Mühldorf bezüglich der Zulässigkeit eines Wohnhausneubaues mit Garage wurde festgestellt, dass als Voraussetzung für die Genehmigung dieses Vorhabens für Sonham eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich ist.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind an noch freien Ortsrändern Eingrünungsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu planen und herzustellen, die den baulichen und räumlichen Abschluss zur freien Kulturlandschaft sichern.

Der Planung kann somit nicht entgegen gehalten 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 Kunstdenkmalspflegerische Belange:

Im Plangebiet befindliche Baudenkmäler:

D-1-83-145-22: **Sonham 6.** Hütte, Westflügel eines ehem. Vierseithofes, Flachsatteldachbau mit Bundwerk über Brockenmauerwerk und eingebautem Getreidekasten, 18./19. Jh.  
**nachqualifiziert**

D-1-83-145-23: **Sonham 9.** Getreidekasten, freistehender zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, Ende 17. Jh.  
**nachqualifiziert**

# Begründung zur Außenbereichssatzung „SONHAM“ nach § 35 Abs. 6 BauGB der Gemeinde Taufkirchen

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## B) Verfahrenshinweise:

Die Aufstellung der Außenbereichs-Satzung 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: 25.04.2018  
Geändert: 27.06.2018  
Geändert: 22.08.2018  
Endfassung: 22.08.2018

Taufkirchen, 22.08.2018

Der Planverfasser:  
Dipl. Ing. (FH) Werner Wörl  
Architekt und Stadtplaner



Taufkirchen, 24. SEP. 2018

Auftraggeber:  
Bichlmaier, 1. Bürgermeister

