

Gemeinde Karlsfeld

Landkreis Dachau



BEGRÜNDUNG

zur Außenbereichssatzung „südliche Rothschaige“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 13.07.2011

Anlage 1: Luftbild
Anlage 2: Flächennutzungsplan

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „südliche Rothschaige“ der Gemeinde Karlsfeld umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 383/7, 385/3 (Teilfläche), 385/4, 386/10, 386/16 mit insgesamt ca. 1,47 ha. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Im Ortsteil Rothschaige ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Karlsfeld möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist schon Wohnbebauung vorhanden, die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit nicht zu befürchten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude sowie Wohnungserweiterungen begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

3. Flächennutzungsplan

Der seit dem 20.08.1984 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Karlsfeld sieht innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung gemischte Bauflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen als Grünland vor.

Nördlich grenzen gemischte Bauflächen an. Der westliche Bereich um den Wehrstaudenbach ist als wertvoller Landschaftsbestandteil eingestuft, südlich und östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen als Grünland an.

4. Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

5. Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt am Südrand des Ortsteils Rothschwaige, westlich der Münchener Straße. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,47 ha. Die Grundstücke Fl. Nr. 383/7, 385/3 und der westliche Bereich der Fl.Nr. 386/16 sowie der östliche Bereich der Fl.Nr. 385/4, 386/10 und 386/16 sind im Flächennutzungsplan als gemischte Fläche dargestellt, die restlichen Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen, tatsächlich sind diese Flächen aber z.T. bebaut bzw. als Gartenflächen genutzt.

Die Anordnung und Funktion der Gebäude auf Fl.Nr. 386/10 und 386/16 lassen noch erkennen, dass dies eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle war, die inzwischen aufgelöst wurde. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Nutzung überwiegend von Wohnen geprägt.

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend sind bebaute Grundstücke mit Wohnnutzung vorhanden. Unter Berücksichtigung des gesamten baulichen Siedlungsansatzes stellt die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 383/7 eine Baulückenschließung dar.

Insgesamt unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Bebauung ist festzustellen, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an, unmittelbar nördlich schließen Flächen an, die ebenfalls von Wohnnutzung geprägt sind.

6. Planungskonzeption

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte bauliche Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten ermöglicht werden. Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieser Besiedlung ausgeschlossen.

Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen gekennzeichnet, innerhalb dieser sind sowohl Neubauten als auch maßvolle Gebäudeerweiterungen möglich.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes verhindert. Durch die Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich hinzutretende Vorhaben in die Eigenart des bestehenden Siedlungsansatzes einfügen und keine städtebaulichen oder ortsgestalterischen Konflikte auslösen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert wird.

Die Bauvorhaben unterliegen der Genehmigungspflicht und sollen sich in das bestehende bauliche Umfeld einfügen. Die Gemeinde Karlsfeld ist gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und gegebenenfalls kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben "begünstigt" sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sind die "begünstigten" Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei die Satzung nichts an der Außenbereichslage ändert. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan oder würden den Belang "Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung" beeinträchtigen.

Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden. Dazu würden u.a. zählen: schädliche Umwelteinwirkungen, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

Die erleichterte Zulassung von Vorhaben im Außenbereich ist nicht zuletzt im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs an enge Voraussetzungen geknüpft. Die Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Nutzung von "Splittersiedlungen" im Außenbereich ermöglichen. Der Erlass der Satzung setzt voraus, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Die 5 Wohngebäude im Bereich der "Münchner Straße" können als Siedlungsansatz bzw. als "bebauter Bereich mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht" bezeichnet werden. Der obige Begriff beginnt bei kleinen Siedlungsstrukturen und endet vor dem "Ortsteil" im Sinne des § 34 BauGB.

Die Außenbereichssatzung ist also einerseits nur dort zulässig, wo die vorhandene Bebauung das für einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB notwendige Gewicht noch nicht erreicht hat (bei etwa 15 Wohngebäuden). Andererseits wird die Untergrenze bei Wohnbebauungen gezogen, die gerade noch einen siedlungsstrukturellen Ansatz aufweisen (bei etwa 5 Wohngebäuden). Die Wohnbebauung muss im Hinblick auf den Siedlungsansatz städtebaulich relevante Gesichtspunkte berühren, insbesondere müssen sich die durch die Außenbereichssatzung begünstigten "Lückenfüllungs-Vorhaben" in den bebauten Bereich einfügen.

Eine landwirtschaftliche Prägung liegt hier nicht vor, da innerhalb und in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung keine landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Hofstellen existieren. Durch die o.g. Einschränkung soll u.a. der Außenbereich als Produktionsraum der Landwirtschaft erhalten und vor Konflikten mit heranrückender Wohnnutzung geschützt werden.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Ein Widerspruch bestände, wenn die Satzung eine räumliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung zuließe.

Die Satzung greift hier nicht über die bestehende Wohnbebauung hinaus, sondern ermöglicht lediglich die Schließung von Lücken. Sie begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder lässt eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne der FFH-Richtlinie befürchten.

7. Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die alte Münchner Straße als innerörtlicher Verbindungsstraße, auf der auch Linienbusse des ÖPNV verkehren. Eine von der Münchner Straße getrennte Fuß- und Radwegverbindung führt weiter nach Süden auf der dort rückgebauten Münchner Straße als kurze Verbindung zur Ortsmitte, so dass von einer vergleichsweise günstigen Anbindung an das zukünftige Karlsfelder Zentrum ausgegangen werden kann.

Weiter im Westen verläuft die stark befahrene Bundesstraße B 304 als überörtliche Verbindungsstraße von der Landeshauptstadt München in den Landkreis Dachau. Eine Erschließung über die Bundesstraße ist nicht möglich. Die Anbauverbotszone von 20 m entlang der Bundesstraße B 304 ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Weder geplante noch bestehende Gebäude liegen innerhalb der Bauverbotszone.

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Anschlussmöglichkeiten für Strom und Wasser sind vorhanden und gesichert.

Das Oberflächenwasser wird derzeit im Bestand versickert. Es kann davon ausgegangen werden, dass für neue Bauvorhaben die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers durch geeignete Maßnahmen möglich ist. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu bemessen und errichten.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der TRENGW (AllMBI, Nr. 1/2009 S.4)

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/doc/trengw.pdf in das Grundwasser einzuleiten. Weitere Hinweise zum Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind unter

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm aufzurufen.

Es wird auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist den Landratsamt Dachau und dem Wasserversorger anzuzeigen.

Soweit keine Versickerung erfolgen kann, ist in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist ggf. durch entsprechende Boden- oder Versickerungsgutachten und wasserrechtliche Genehmigungsverfahren, für die das LRA Dachau zuständig ist, eine ordnungsgemäße Versickerung dem Stand der Technik entsprechend nachzuweisen.

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Gemeinde Karlsfeld zur Genehmigung vorzulegen.

8. Sonstige Belange

Die Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO / DIN 4109 sowie die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zur Minderung der Lärmpegel werden bauliche Verbindungen, wie z.B. eine Lärmschutzwand oder wintergartenähnliche Vorbauten zwischen den Gebäuden auf Fl.Nr. 385/16, 385/3 und 383/7 empfohlen.

Auf Fl.Nr. 386/16 ist aus Gründen des Immissionsschutzes keine Wohnnutzung zulässig. Eine Hochwassergefährdung oder Gefährdung durch wild abfließendes Wasser ist nachzeitigem Erkenntnisstand nicht gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit z.T. sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Keller sind dementsprechend wasserdicht und auftriebssicher herzustellen.

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Mit Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

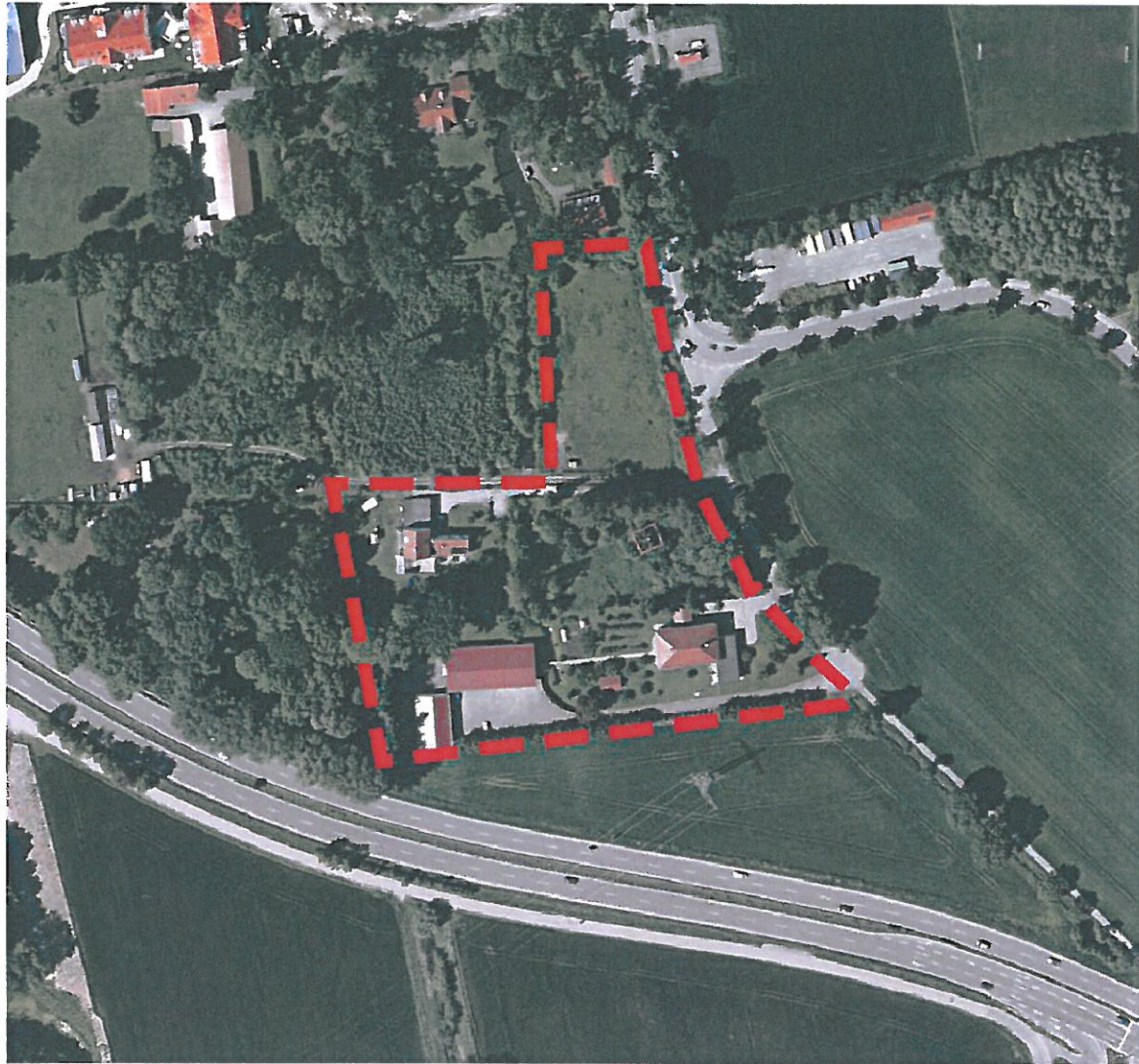
Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Karlsfeld frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das LRA Dachau zu benachrichtigen. Der Aushub ist in dichten abgedeckten Containern zu lagern, bis die Entsorgung geklärt ist.

Karlsfeld, den 19.12.2011

(Siegel)



Erster Bürgermeister Stefan Kolbe

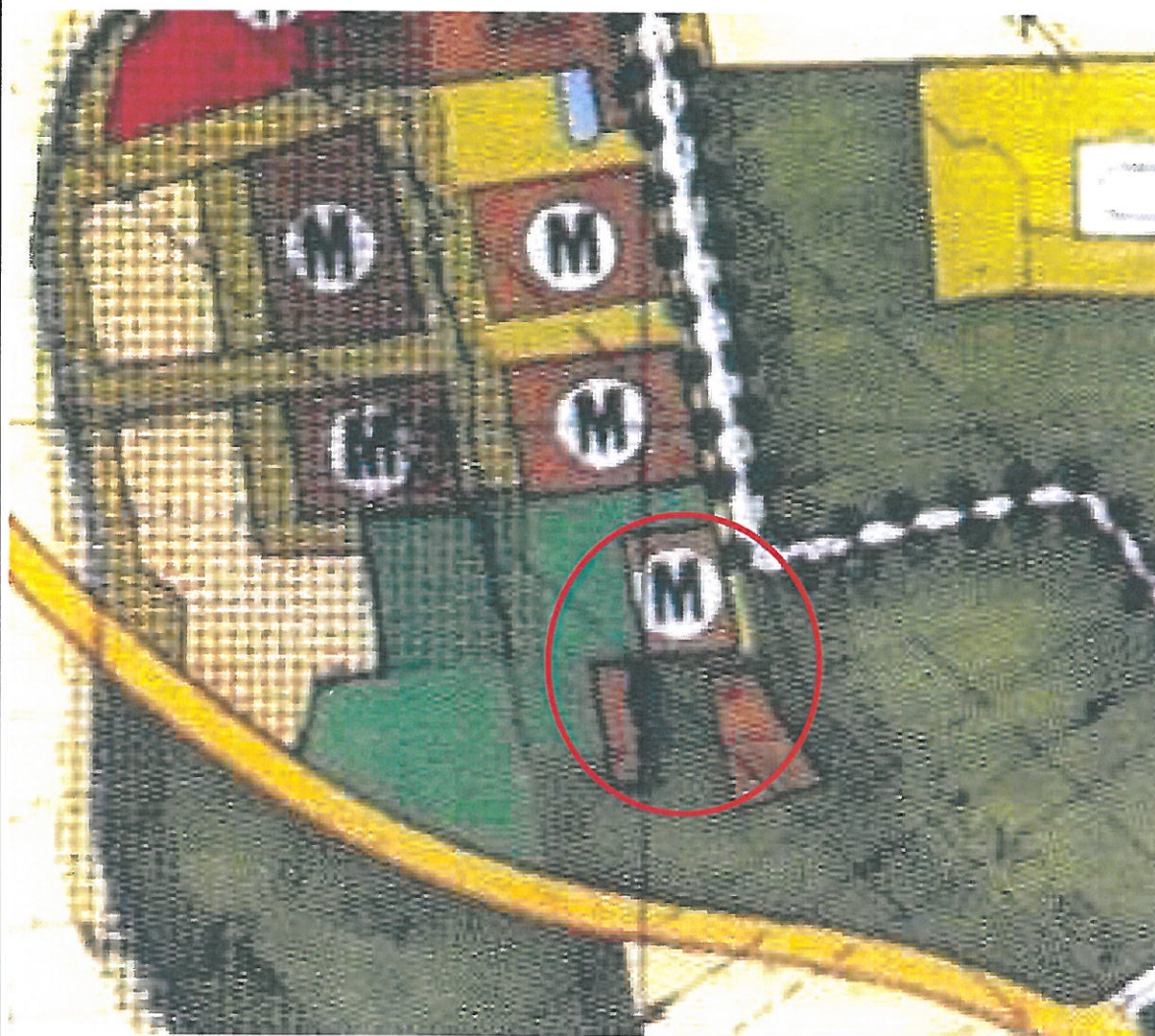


Luftbild
ohne Maßstab


Norden

Gemeinde Karlsfeld
Außenbereichssatzung für den Ortsteil Rothschaige

Anlage 2



Auszug Flächennutzungsplan
ohne Maßstab


Norden