

Die Gemeinde Adlkofen erlässt auf Grund § 35 Abs. 6 BauGB und Art. 26 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am 14.10.2019 gültigen Fassung, folgende

**Außenbereichssatzung
für den Ortsteil „Am Waldanger“, Gemeinde Adlkofen**

§ 1

(1) Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Adlkofen werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Es handelt sich um folgende Flurnummern der Gemarkung Adlkofen bzw. Teilflächen dieser Flurnummern: 377, 377/1, 375/4, 401, 400/3, 400/2, 400, 401/3 sowie 401/2. Der Lageplan vom 07.05.2019 (Maßstab 1 : 1.000) ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben (mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften) nach § 35 Abs. 2 BauGB.

(2) Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben (mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften) kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen
oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Es sind nur Gebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Grundstück ist ein Wohngebäude zulässig. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen wird in Bezug auf die zulässige Zahl von Wohngebäuden so verfahren, als wäre eine Teilung nicht vorgenommen worden.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Adlkofen
Adlkofen, 15.10.2019

gez.

Rosa Maria Maurer
1. Bürgermeisterin

Begründung zur Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Am Waldanger“ der Gemeinde Adlkofen

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde (genehmigt 13.04.1999) ist für das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Planungsgebiet und dem näheren Umgriff findet keine aktive Landwirtschaft statt, sodass eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung nicht gegeben ist.

Lageplan mit Luftbild:



2. Zweck der Änderung

Zweck der Änderung ist die die Bebaubarkeit einer Fläche im Westen (Teilfläche Fl.Nr. 376, ca. 670 qm) mit einem Wohngebäude. Im Ortsteil „Am Waldanger“ bestehen keine landwirtschaftlichen Nutzungen mehr. Dagegen ist eine Wohnbebauung von einiger Bedeutung vorhanden. Die Voraussetzungen zum Erlass eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB sind gegeben. Der gewählte Satzungsumgriff für die Flächen nach § 35 Abs. 6 BauGB berücksichtigt den bestehenden Bauwunsch und orientiert sich ansonsten an der bestehenden Bebauung. Die kleinräumige Ergänzung der Satzung steht öffentlichen Belangen nicht entgegen.

3. Hinweise

Wasserversorgung / Brandschutz:

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de.

Grundsätzlich wird zugestimmt, dass der geplante Geltungsbereich, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen (siehe beiliegenden Plan), mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden kann.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Wir weisen Sie darauf hin, dass im betroffenen Flurstück 376 der Gemarkung Adlkofen Versorgungsleitungen von DN 50 PVC und DN 100 PVC des Zweckverbandes verlaufen. Hier ist eine Bebauung nur möglich, sofern der Schutzstreifen beiderseits der Leitung eingehalten wird oder eine Umlegung der Versorgungsleitungen erfolgt.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden dürfen, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung).

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Adlkofen dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungspartnern koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, mindestens 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

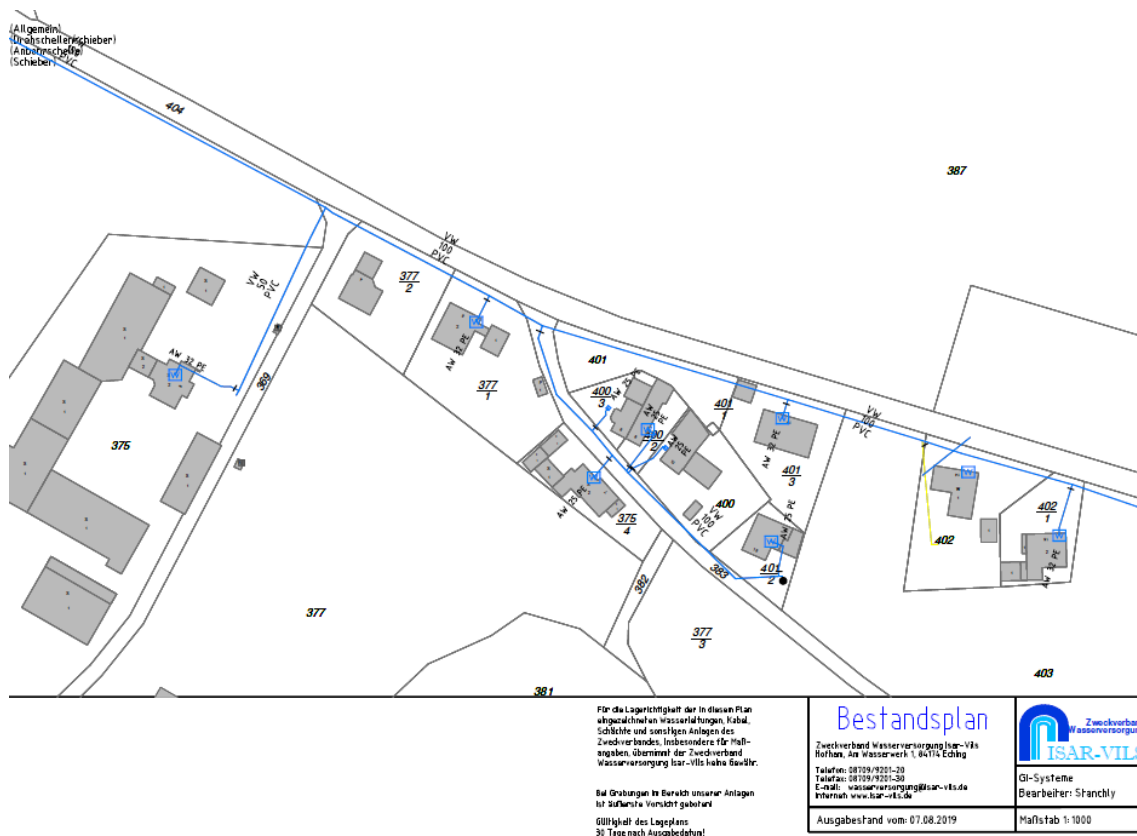
Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung“ für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.

Im Falle der Erschließung des oben genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurf-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum 1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengesprächs mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden.

Gemäß dem beiliegenden Lageplan ist der Verlauf der Versorgungs- und Hausanschlussleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils ersichtlich.



Landwirtschaft in der Umgebung:

*Der Geltungsbereich ist auf mehreren Seiten von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.
 Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen.
 Südwestlich von der geplanten Wohnbebauung befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit Biogasanlage. Auch hiervon können die eben genannten Emissionen ausgehen.
 Die Bauwerber sind davon in Kenntnis zu setzen. Im Besonderen muss der Bauwerber darauf hingewiesen werden, dass diese Emissionen auch an Sonn- und Feiertagen auftreten können.*

3. Verfahren

Für die Änderung werden gem. § 35 Abs. 6 letzter Absatz BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend angewendet.

Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Eine Umweltprüfung findet im Rahmen des Satzungsverfahrens nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht statt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird durch die Satzung nicht begründet.

Adlkofen, 15.10.2019
 Gemeinde Adlkofen
 gez.

Rosa Maria Maurer
 1. Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke / Bekanntmachung:

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Bereich „Am Waldanger“ der Gemeinde Adlkofen wurde vom Gemeinderat Adlkofen am 07.05.2018 gefasst.
2. Den von der Planung berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Satzung in der Fassung vom 01.08.2019 in Zeit vom bis 11.09.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§13 BauGB).
3. Die Satzung wurde vom Gemeinderat Adlkofen in seiner Sitzung am 14.10.2019 beschlossen.
4. Die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Bereich „Am Waldanger“ der Gemeinde Adlkofen unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1 a BauGB).

Gemeinde Adlkofen
Adlkofen, 15.09.2019

gez.

Rosa Maria Maurer
1. Bürgermeisterin

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 16.10.2019 durch Anschlag an der Gemeindetafel; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Satzung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Satzung in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB).

Adlkofen, 25.10.2019
Gemeinde Adlkofen

gez.

Rosa Maria Maurer
1. Bürgermeisterin