

Gemeinde Loiching
Landkreis Dingolfing – Landau
Außenbereichssatzung
„Buchet“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB



Fassung vom 08.02.2019

Planung:

 **ZAPF & OBW**
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Kleegartenstraße 40, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951/6901-0; Fax: +49 (0) 9951/6901-25
E-Mail: info@obw-ig.de; Internet: www.obw-ig.de

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayrische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayrisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

2. Satzung

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Loiching folgende

Außenbereichssatzung

nach § 35 Abs. 6 BauGB im Bereich der Gemeinde Loiching, Gemeindeteil Buchet, Gemarkung Weigendorf.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Buchet“ der Gemeinde Loiching umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1539, 1540, 1541, 1542 und 1543 sowie in Teilflächen 1475, 1476, 1537 und 1538 der Gemarkung Weigendorf. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teils im Maßstab M 1:1000.

Der Lageplan M 1:1000 in der Fassung vom ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

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

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 5 BauNVO als Mischgebiet Dorffestgelegt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

- a) Pro Grundstück sind maximal je zwei Einfamilienhäuser mit je bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen.
- b) Zahl der Vollgeschosse:
 - Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- c) Höhe baulicher Anlagen:
 - Wandhöhe: max. 6,00 m
 - Firsthöhe: max. 9,00 m

Wandhöhe:
Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Dachhaut.
Bei Pultdächern gilt die untere Wandhöhe.
- d) Fassadengestaltung:
 - Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal – und Leuchtfarben.
- e) Dachdeckmaterial:
 - Nicht zulässig sind reflektierende sowie grelle Farben als Eindeckmaterialien.
- f) Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.
- g) Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayrischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.
- h) Die Anwendung der Eingriffsreglung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.
- i) Es wird festgelegt, dass die Regelungen dieser Satzung nur für Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB gelten, die nach Inkrafttreten der Satzung errichtet werden (§ 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB).

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Loiching, den

.....
Günter Schuster
Erster Bürgermeister

(Siegel)

3. Begründung zur Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Buchet, Gemeinde Loiching, auf den Flurnummern 1539, 1540, 1541, 1542 und 1543 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 1475, 1476, 1537 und 1538 der Gemarkung Weigendorf in der Fassung vom

3.1. Geltungsbereich

Die betroffenen Flächen mit den Flurnummern 1539, 1540, 1541, 1542 und 1543 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 1539, 1540, 1541, 1542 und 154 der Gemarkung Weigendorf befinden sich ca. 7 km südlich von Loiching in Richtung Aham. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan liegt der Satzungsgebiet im Außenbereich und ist als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Erschließung erfolgt über den 'Bucheter Weg', der die 'DGF 9' kreuzt.

3.2. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im vorliegendem Satzungsgebiet geregelt werden.

Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ziel der Planung ist somit eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden.

3.3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt etwa 500 m östlich der Ortschaft Oberwolkersdorf und direkt östlich der Kreisstraße DGF 9 in Richtung Frauenbiburg. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,50 ha und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung, um ein Ausweiten der Siedlung in den Außenbereich zu verhindern.

3.4. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von eigenem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden.

Darunter fallen: schädliche Umwelteinflüsse, unwirtschaftliche infrastrukturelle Aufwendungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Erweiterung einer Splittersiedlung.

Im Bereich der Zukünftigen Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Zudem besteht im Geltungsbereich ein baulicher Zusammenhang, der derzeit acht Wohngebäude umfasst. Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungsstruktur hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Die nach § 35 Abs.6, Satz 4, Nr.2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Im Bereich sind folgende Gebäude vorhanden:

- acht Wohngebäude mit Nebengebäuden

Somit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

3.5. Planungsinhalt

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 ermöglicht werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf jeweils max. zwei Häuser mit je max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück beschränkt. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

3.6. Erschließung

Der 'Bucheter Weg' durchquert den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung in Ost – West Richtung und erschließt diesen dadurch ausreichend. Die geplante Bebauung kann an die öffentliche Kanalisation sowie an die bestehende Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen oder über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

3.7. Ökologische Belange / Artenschutz

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Zudem sind die Belange des Artenschutzes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen

Altlasten:

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Werden dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das LRA Dingolfing – Landau zu benachrichtigen. Der Bodenaushub ist in dichten abgedeckten Containern zu lagern, bis die Entsorgung geklärt ist.

Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete.

Artenschutz:

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne des § 35 BG. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben einzeln geprüft.

Denkmalschutz:

Mit Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.

Entwurf und Planfertigung:



.....

Thomas Ebner

B.Eng.

Landau, den 15.01.2019

.....

Günter Schuster

Erster Bürgermeister

Loiching, den

4. Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Buchet, Gemeinde Loiching, auf den Flurnummern 1539, 1540, 1541, 1542 und 1543 sowie Teilflächen aus den Flurnummern 1475, 1476, 1537 und 1538 der Gemarkung Weigendorf beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

4. SATZUNG

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom die Außenbereichssatzung in der Fassung vom unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Loiching, den

.....
Günter Schuster,
Erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Loiching, den

.....
Günter Schuster,
Erster Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Loiching, den

.....
Günter Schuster,
Erster Bürgermeister