Gemeinde

Neuching

Lkr. Erding

Außenbereichssatzung

Lüß, 2. Änderung

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

NEC 2-46 Bearbeiter: Goetz, Specht

Plandatum

16.07.2019 (Satzungsbeschluss)
02.04.2019 (2. Entwurf)
27.11.2018 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Satzungsaufstellung 3

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

3. Plangebiet 4

3.1 Lage 4

3.2 Erschließung 4

4. Planinhalte 5

4.1 Maß der baulichen Nutzung 5

5. Artenschutz 7

1. Anlass und Ziel der Satzungsaufstellung

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden die Möglichkeit, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist es, in Einzelfällen im Außenbereich Bauvorhaben zuzulassen, die nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs.1 BauGB fallen. In erster Linie handelt es sich dabei um (nicht privilegierte) Wohnbauvorhaben. Ermöglicht werden sollen aber auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Anlass sind die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Auf diese Weise soll einer Abwanderung der jüngeren Bevölkerung und einem Verfall orts- und landschaftsbildprägender Bausubstanz entgegengewirkt werden.
Mit der Satzungsaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere eine räumliche Beschränkung der Bautätigkeit auf bereits baulich geprägte Bereiche, sichergestellt werden.
Dies soll durch eine entsprechende Abgrenzung des Satzungsbereiches und durch eine nähere Bestimmung der Zulässigkeit von Bauvorhaben erzielt werden.

Die Gemeinde Neuching hat hiervon Gebrauch gemacht und 1999 eine Außenbereichssatzung für den Ortsteil Lüß aufgestellt. 2005 wurde der Geltungsbereich durch die 1. Änderung erweitert.

Anlass der 2. Änderung der Außenbereichssatzung Lüß waren mehrere Bauvoranfragen der Anwohner. Die Gemeinde möchte mit der 2. Änderung der Satzung diese an die aktuelle Situation anpassen. Die Satzung ermöglicht es, dass der bebaute Bereich verdichtet werden kann, wobei die Festsetzungen in der Satzung eine moderate aber maßvolle Weiterentwicklung gewährleisten. Die grundlegenden Strukturen der Siedlung sollen erhalten bleiben. Der Umgriff des Satzungsbereichs bleibt unverändert. Dies stellt sicher, dass der noch nicht bebaute Bereich von einer weiteren nichtprivilegierten (teilprivilegierten) baulichen Nutzung freigehalten wird.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Neuching hat am 27.11.2018 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung Lüß beschlossen. Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 BauGB ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. Plangebiet

Quelle: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, 11/2018

3.1 Lage

Die Siedlung befindet sich westlich von Oberneuching, südlich von Moosinning bzw. Niederneuching und nördlich von Finsing an der Münchner Straße (St 2082) und der Eicherloher Straße. Das Gelände liegt auf ca. 483,5 m ü. NN.

3.2 Erschließung

3.2.1 Abwasser

Die Grundstücke westlich der Münchner Straße (Hs. -Nrn.: 54, 56 + 58) liegen innerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im Systembereich B2 und sind bereits mittels Druckentwässerung erschlossen.
In das öffentliche Kanalnetz darf von diesen Grundstücken nur das Schmutzwasser eingeleitet werden, während das Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder anderweitig schadlos zu beseitigen ist.
Im Zuge der Verwirklichung des damaligen "Abwasserkonzeptes Außenbereiche" wurde der Bereich "Eicherloher Straße" nicht in das Entwässerungsgebiet aufgenommen. Die Grundstücke entlang dieser Straße liegen daher auch außerhalb der Entwässerungsgebietsgrenzen des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos.
Der Schmutzwasserkanal für die Grundstücke westlich der Münchner Straße (Hs. -Nrn.: 54, 56 + 58) befindet sich unterhalb des Radwegs entlang der Münchner Straße. Die Anwesen an der Eicherloher Straße nutzen Kleinkläranlagen, die das Über-

wasser in einen Entwässerungskanal einleiten, der wiederum in den Kampelbach mündet.

4. Planinhalte

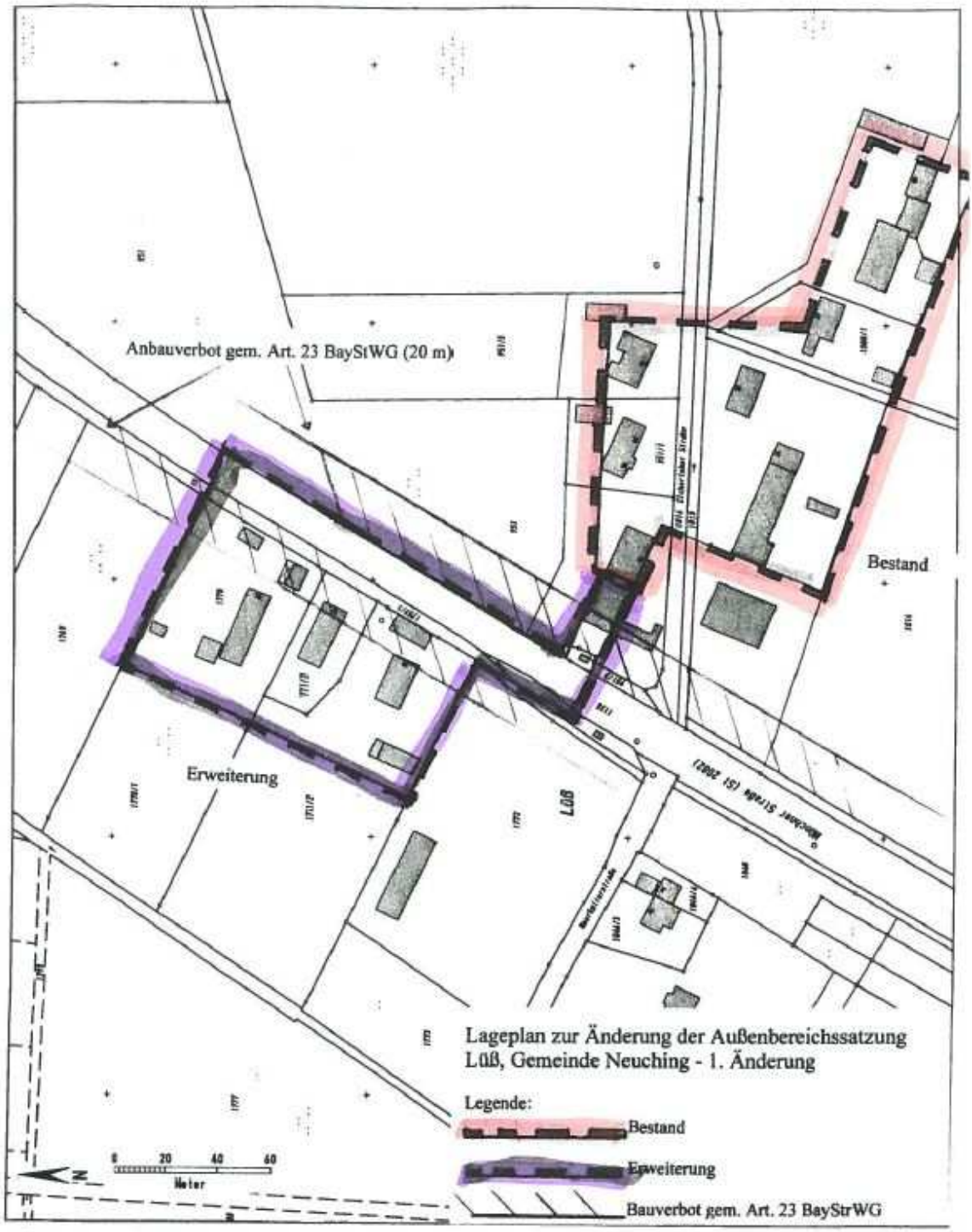
4.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Beschränkung der Flächenversiegelung und zur Vermeidung übergroßer Gebäude wird die maximale GR (Grundfläche) auf 170 qm pro Hauptgebäude festgesetzt. Für die Terrassenflächen sind weitere 20 qm zulässig. Des Weiteren werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Fläche von Garagen und Garagengeschossen innerhalb sonst anders genutzter Gebäude bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche (GFZ) unberücksichtigt.

Die maximale GFZ von 0,3, wobei jeweils die sich im Umgriff der Satzung befindliche Fläche maßgebend ist, wird beibehalten.

Um eine maßvolle Verdichtung unter Berücksichtigung der Erhaltung der jetzigen Struktur zu sichern wird festgesetzt dass, je Wohneinheit auf einem Grundstück mindestens 300 qm Grundstücksfläche innerhalb des Umgriffs zu Verfügung stehen muss.

Für die Ermöglichung einer moderaten Weiterentwicklung wird festgesetzt, dass je Grundstück maximal 5 Wohneinheiten zulässig sind. Durch eine Grundstücksteilung, die nach dem 13. Mai 2005 vollzogen wurde, wird nicht die Zulässigkeit von weiteren Wohneinheiten, als den in Summe 5 zulässigen, begründet.
Am 13. Mai 2005 wurde die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Lüß amtlich bekanntgemacht.



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:2000

Gemarkung: Obermeuching **Vermessungsamt Erding, 19.07.2004**

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

29. Dez. 2004

9 MRZ 2005

Hans Peis
1. Bürgermeister

Die bisher rechtsverbindliche Planzeichnung 1. Änderung ermöglicht den Vergleich mit dem jeweiligen Ist-Zustand der Grundstücksteilungen. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung der Außenbereichssatzung Lüß werden die zuvor getrennten Teile des Geltungsbereichs (Geltungsbereich Ursprungssatzung und 1. Änderung) gleichwer-

tig betrachtet. Alle Festsetzungen gelten für den gesamten Umgriff.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

5. Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung). Derzeit liegen keine Hinweise darauf vor.

Der Abriss von Bestandsgebäuden ist nur in den Monaten April oder September zulässig. Falls dies nicht möglich ist, kann durch die Überprüfung des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss ein anderer Zeitpunkt gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zum Schutz von Brutvögeln ist darüber hinaus das Fällen von Bäumen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Gemeinde Neuching, den .....

.....
Erster Bürgermeister Hans Peis