

Gemeinde

Lengdorf

Lkr. Erding

Außenbereichssatzung

2. Änderung Außenbereichssatzung Oberthann

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

LED 2-39

Bearbeiter: Seis, Becker-Nickels

Plandatum

12.11.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Satzungen	5
4.	Planinhalte.....	6
4.1	Geltungsbereich.....	6
4.2	Zulässigkeit von Vorhaben.....	6
4.3	Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben	6
4.4	Grünordnung	7
5.	Sonstiges.....	7
5.1	Erschließung und Infrastruktur	7
5.2	Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	7
5.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lengdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.11.2020 die Aufstellung der 2. Änderung der Außenbereichssatzung Oberthann beschlossen. Für diesen Bereich besteht bereits die Lückenfüllungssatzung Oberthann. (Die Begrifflichkeiten Lückenfüllungssatzung und Außenbereichssatzung werden synonym verwendet)

Anlass für die vorliegende Außenbereichssatzung ist der Antrag der Anwohner, den Geltungsbereich der bestehenden Lückenfüllungssatzung in nördliche Richtung zu vergrößern und folglich eine bauliche Erweiterung zur Deckung des Eigenbedarfs in Oberthann zu ermöglichen. Hierdurch sieht die Gemeinde in diesem Bereich einen erhöhten Regelungsbedarf bzw. eine Klarstellung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung.

Ziel der vorliegenden Außenbereichssatzung ist es somit, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben für den erweiterten Geltungsbereich zu klären. Dabei soll eine ortsverträgliche Lückenschließung grundsätzlich begünstigt werden. Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung Oberthann (§ 35 Abs. 6 BauGB) schafft kein allgemeines Baurecht, sondern stellt die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB den privilegierten Vorhaben gleich. Die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB zur Aufstellung der Änderung des Satzung sind gegeben:

Das Plangebiet ist nicht mehr landwirtschaftlich geprägt, da sich keine aktive Landwirtschaft innerhalb des Plangebiets befindet. Zudem befinden sich im Plangebiet sieben Wohngebäude, die eine Wohnbebauung von einigem Gewicht darstellen.

Die weiteren Voraussetzungen für eine Außenbereichssatzung sind ebenfalls erfüllt:

1. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar;
2. Sie begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
3. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bekannt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebiets

Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,0 ha und liegt nordwestlich des Hauptortes Lengdorf. Nördlich von Oberthann liegt der Ortsteil Thann, im Süden befindet sich das Waldgebiet Thanner Holz und in westlicher sowie östlicher Richtung sind landwirtschaftlich genutzte Flächen zu verzeichnen. Das Gelände steigt im Bereich der Außenbereichssatzung nach Süden hin an. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf einer Höhe von 485 m ü. NN, der südliche Teil liegt auf einer Höhe von 505 m ü. NN.

Die Ortsmitte von Lengdorf ist ca. 1,5 km entfernt (Luftlinien-Distanz). Die Bahnhaltestelle Thann Matzbach liegt ca. 700 m entfernt (Luftlinien-Distanz) und ist mit dem PKW in 2 Minuten und mit dem Fahrrad in 6 Minuten erreichbar.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

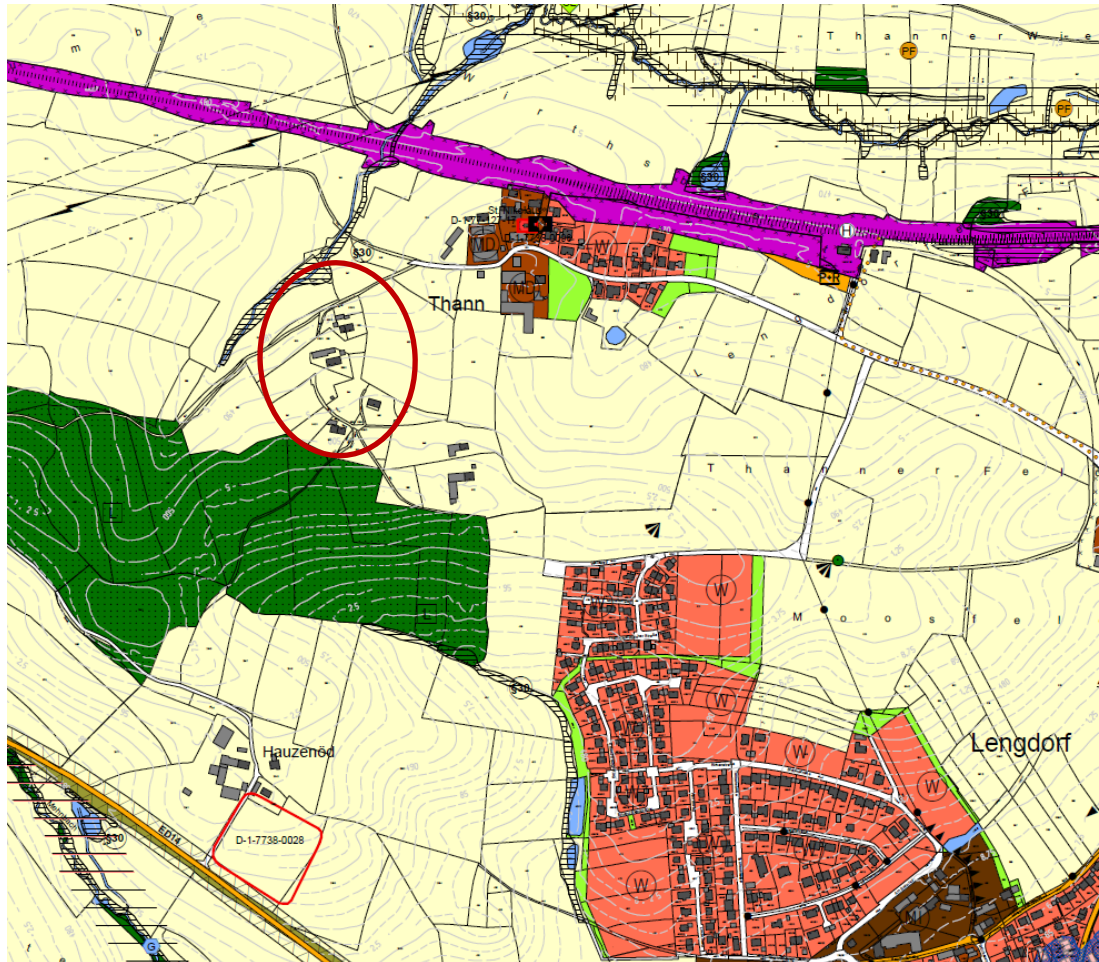


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lengdorf (festgestellt am 27.10.2015 in der Fassung vom 27.10.2015) ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nördlich des Umgriffs befindet sich entlang des Bachlaufs ein gesetzlich geschütztes Biotop. Südlich an den Geltungsbereich anschließend liegt die Waldfläche Thanner Holz, welche gemäß dem FNP eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild hat.

3.2 Satzungen

Für den Bereich tritt am 17.04.2008 die Lückenfüllungssatzung Oberthann in Kraft.

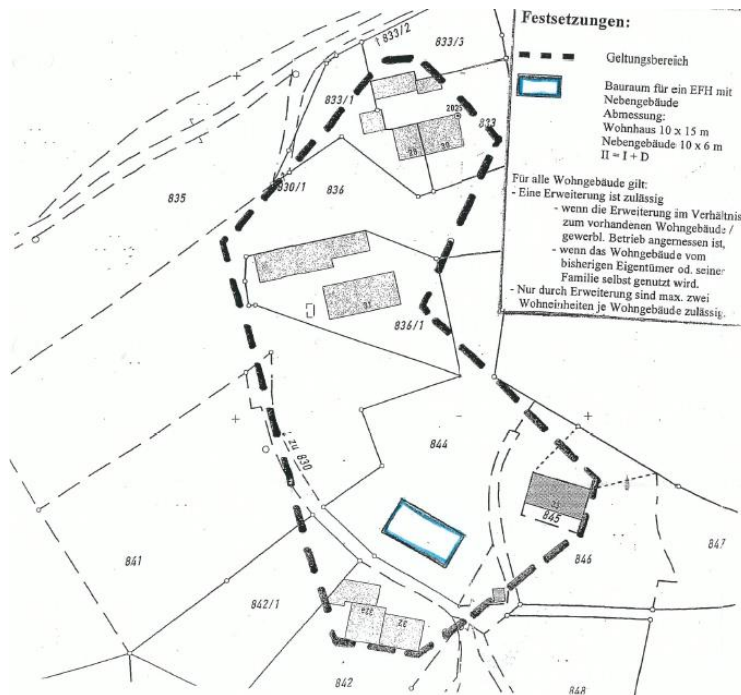


Abb. 2 Ausschnitt aus der Lückenfüllungssatzung Oberthann – in Kraft getreten am 17.04.2008, ohne Maßstab

Die 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung Oberthann tritt am 25.10.2014 in Kraft. Der Umgriff bleibt in der 1. Änderung unverändert, diese regelt die Bebaubarkeit der Parzellen.

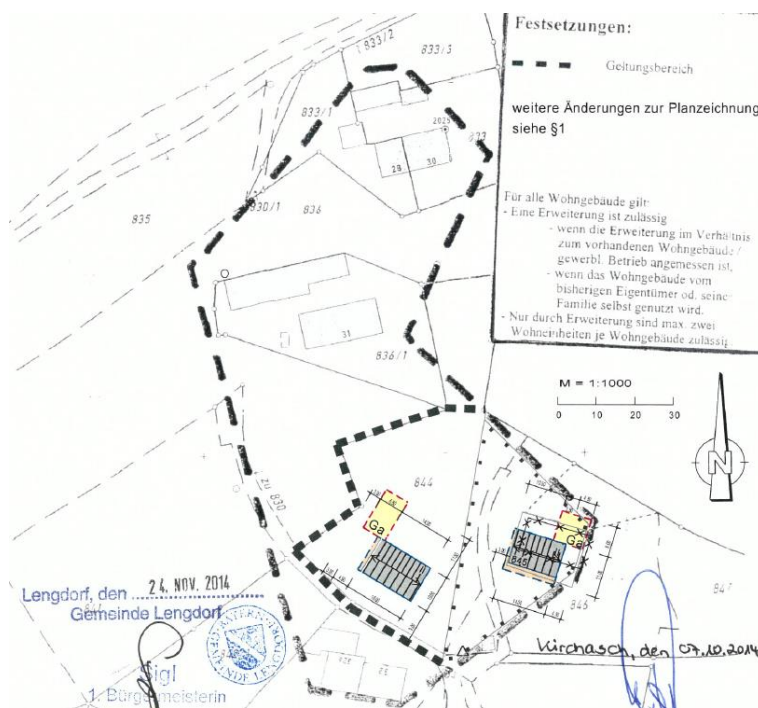


Abb. 3 Ausschnitt aus der 1. Änderung der Lückenfüllungssatzung Oberthann – in Kraft getreten am 25.10.2014, ohne Maßstab

4. Planinhalte

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flächen mit den Fl.-Nrn. 830/4, 830/5 T, 833, 833/1, 833/3, 836 T, 836/1, 841 T, 842 T, 842/1 T, 844 T, 846 T, 961 T der Gemarkung Matzbach. Der Geltungsbereich umfasst nur die Teilflächen, die im Zusammenhang eine städtebauliche Einheit aufweisen.

Der Geltungsbereich wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung der Außenbereichssatzung Oberthann in nördliche Richtung erweitert.

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Gegenwärtig befindet sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich. Das bedeutet, dass lediglich privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig sind. Der Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 stehen gegenwärtig öffentliche Belange entgegen, insbesondere

- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB)
- die Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche im südlichen Bereich (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Mit dieser Außenbereichssatzung kann den Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerksbetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen. Die Zulässigkeit richtet sich nunmehr nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB. Dadurch werden nicht privilegierte Vorhaben als Ersatzbauten und in den bestehenden Baulücken zulässig.

Eine weitere Siedlungsentwicklung nach Außen ist von der Gemeinde nicht gewollt und wird durch den engen Geltungsbereich verhindert.

4.3 Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung werden noch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB aufgenommen. Um den dörflichen Charakter zu wahren wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Grundfläche der Einzel- und Doppelhäuser wird dabei auf max. 300 qm je Baukörper begrenzt, um zu große wohnbauliche Gebäudekubaturen zu vermeiden und die Versiegelung in dem Umgriff gering zu halten. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt, damit sich neue Vorhaben verträglich in die vorhandene Bebauung integrieren.

Um eine starke, unverhältnismäßige Zunahme der Wohnungsanzahl zu vermeiden und gleichzeitig eine bedarfsgerechte und bestandsorientierte Weiterentwicklung des Bereichs zu ermöglichen, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen reguliert.

So sind auf Grundstücken mit einer Größe von weniger als 600 qm keine Wohnungen zulässig, da sonst eine zu dichte Bebauung und eine zu starke Versiegelung durch den notwendigen Stellplatzbedarf resultieren würden. Ab einer Größe des Grundstücks von 600 qm können zwei Wohnungen realisiert werden. Hierdurch wird die Bestandssituation gesichert. Je zusätzlicher vollendeter 600 qm Grundstücksgröße ist eine weitere Wohnung zulässig. Dies dient der behutsamen und bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Plangebiets.

4.4 Grünordnung

Die vorhandene Vegetation ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen. Dadurch wird die bestehende Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft bewahrt und weiterentwickelt.

5. Sonstiges

5.1 Erschließung und Infrastruktur

Der Bereich kann aus südlicher Richtung von der ED 14 abzweigend über das Thanner Holz erreicht werden oder ist aus nördlicher Richtung über die Straßenverbindung, die den Ortsteil Thann quert, erreichbar. Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über die beschriebene Straßenverbindung Thann - Oberthann – Thanner Holz. Die Erschließungsanlagen sind für die Aufnahme von zusätzlichem Verkehr ausgerichtet.

Der obere Bereich der Ortschaft Thann ist an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation mittels Druckleitung angeschlossen.

Der Anschluss erfolgt über eine vom Bauwerber zu stellenden Hauspumpstation.

Ein Oberflächenwasserkanal steht nicht zur Verfügung. Das Wasser muss auf dem Grundstück versickert oder anderweitig ordnungsgemäß entsorgt werden.

In den gemeindlichen Schmutzwasserkanal darf nur Schmutzwasser, aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden.

Die öffentliche Versorgung mit Elektrizität ist über vorhandene Leitungsnetze sichergestellt.

5.2 Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß § 35 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Von einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung kann im Verfahren abgesehen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG auszugleichen. Aufgrund der Einzelfallentscheidung der Zulässigkeit von Vorhaben (Neubau, Änderung, Abbruch) muss in jedem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis der Ausgleichsflächen geführt werden.

5.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Diese vorliegende Außenbereichsatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB schafft kein allgemeines Baurecht, sondern stellt die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB den privilegierten Vorhaben gleich, wodurch hinsichtlich der genannten Belange keine Auswirkungen zu nennen sind. Den Erfordernissen des Klimaschutzes muss aber im Falle eines konkreten Bauantrags nachgekommen werden.

Gemeinde

Lengdorf, den

.....
Michèle Forstmaier, Erste Bürgermeisterin