

# Außenbereichssatzung der Gemeinde Neukirchen vorm Wald für den Bereich „L O O S I N G“ (Lückenfüllungssatzung)

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlässt die Gemeinde Neukirchen vorm Wald folgende Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Aussenbereich (Lückenfüllungssatzung):

## § 1

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung werden gemäß den im angefügten Lageplan (M 1: 2.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 21.02.2014 ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereichs kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegen gehalten werden, dass sie

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

## § 3

### Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

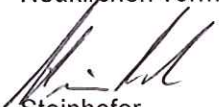
Für Neubauvorhaben ist die ordnungsgemäße Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen.

Für Vorhaben im Aussenbereich nach § 35 BauGB sind die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Für jedes Einzelbauvorhaben ist daher als Bestandteil der Bauvorlagen ein qualifizierter Nachweis (Text, Berechnung und Plan) über die Abarbeitung der Eingriffsregelung und der sich daraus ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und soweit erforderlich über deren dauerhafte rechtliche Sicherung (Grunddienstbarkeit) vorzulegen.

## § 4

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen vorm Wald, den 06. JULI 2016

  
Steinhofer  
Erster Bürgermeister



# BEGRÜNDUNG

## zur Aussenbereichssatzung des Ortsteiles **Loosing**

### 1.0 Lage des Geltungsbereiches:

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches kann dem Lageplan (M 1/2000 Anlage 1) entnommen werden.

Zur besseren Übersicht ist ein Lageplan M 1:5000 angefügt.

### 2.0 Planungsanlass und Planziel

Anlass zur Aufstellung der Aussenbereichssatzung ist der Antrag von Bürgern auf Schaffung von Baurecht in Loosing.

Das Planungsgebiet umfasst zwei Vierseithöfe, 3 Einzelwohnhäuser, ein Wohnhaus mit nichtstörendem Gewerbe sowie ein denkmalgeschütztes Gebäude. Angesichts der 2 unbewirtschafteten Hofstellen ist der Ort von Wohnbebauung geprägt.

Der als bebauter Aussenbereich dargestellte Ort hat zur Folge, dass hier unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten zwar privilegierte Vorhaben zur Ausführung kommen können, private Wohnhausvorhaben jedoch nicht zulässig sind.

Diese Rechtsgrundlage führt zu Härten, insbesondere dann wenn ortsansässige Bürger in ihrem Heimatort verbleiben und dort ein Wohnhaus errichten wollen.

Der Ortsteil Loosing ist nicht landwirtschaftlich geprägt; es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden.

Auf dem Fl.ST. 2674 befindet sich ein Baudenkmal ( D-2-75-135-16) Kennzeichnung im Lageplan (M 1:2000)

Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder eine geordnete Bebauung von Wohnhäusern und kleineren Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

### 3.0 Vorhandene Infrastruktur

Die äußere Verkehrserschließung ist über Gemeindestraßen mit Anschluss an überörtliche Straßen vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindliche Wassernetz.

Die Löschwassersicherung erfolgt ebenfalls über das gemeindliche Wassernetz.

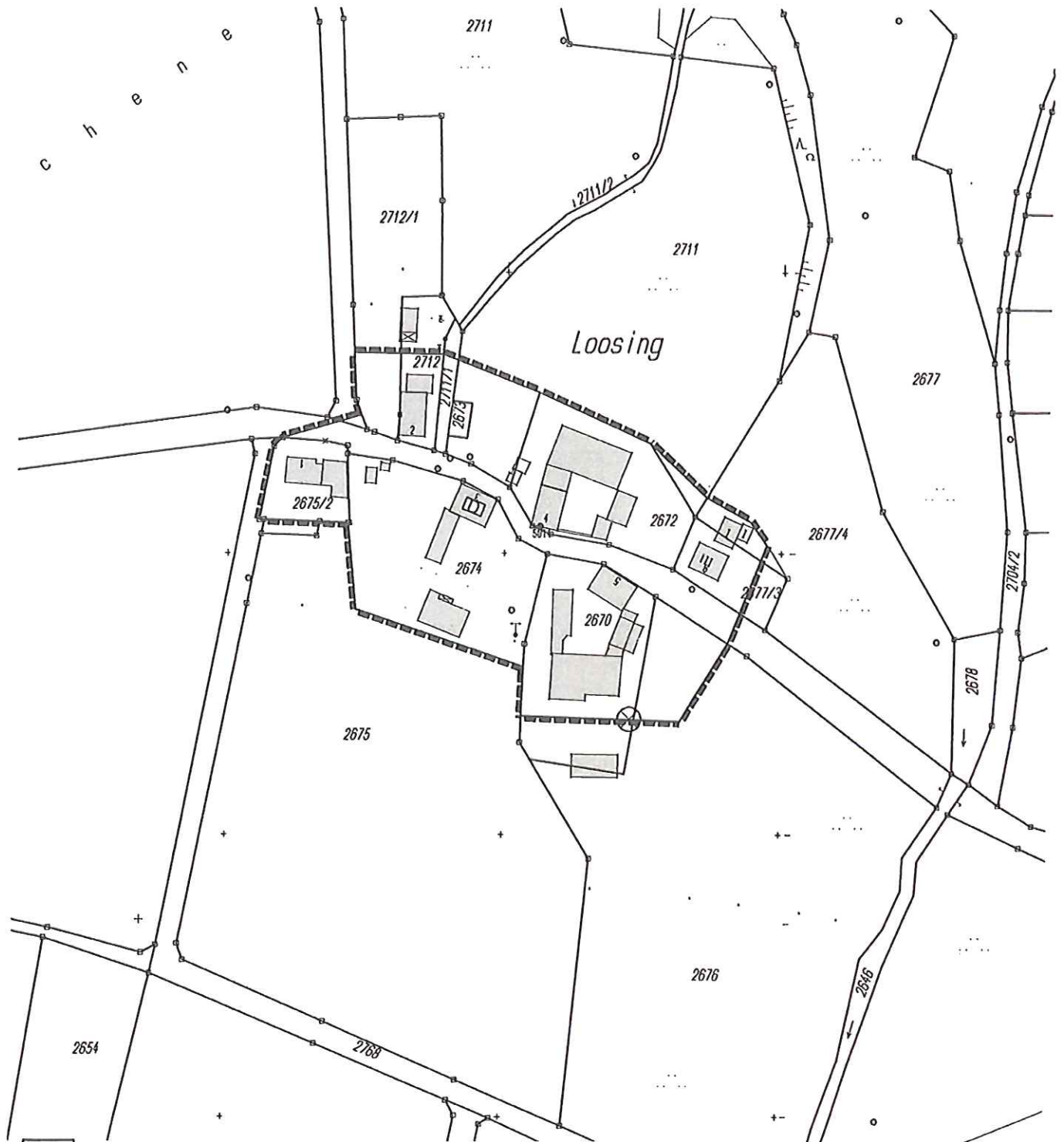
Niederschlagswasser wird über Vorfluter in den Dettenbach abgeleitet.

Schmutzwässer werden über Kleinkläranlagen entsorgt.

### 4.0 Immissionsschutz:

Bei der Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, können gelegentlich Lärm- und Geruchbelästigungen nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Immissionsduldungsverpflichtungen werden mit den Grundstückseigentümern vereinbart.

# LAGEPLAN ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG LOOSING



**D** KULTURDENKMAL GEM. DENKMALLISTE

**[Dashed Box]** GELTUNGSBEREICH DER AUSSENBEREICHSSATZUNG LOOSING

M 1/2000



NEUKIRCHEN VORM WALD, 05.06.2014

*[Signature]*  
 STEINHOFER  
 ERSTER BÜRGERMEISTER



GEMEINDE NEUKIRCHEN v. WALD  
 LANDKREIS PASSAU  
 GEMARKUNG NEUKIRCHEN v. WALD

# LAGEPLAN ZUR AUSSENBEREICHSSÄTZUNG LOOSING



 GELTUNGSBEREICH DER  
AUSSENBEREICHSSÄTZUNG LOOSING

M 1/5000



NEUKIRCHEN VORM WALD, 05.06.2014

  
STEINHOFER  
ERSTER BÜRGERMEISTER



GEMEINDE NEUKIRCHEN v. WALD  
LANDKREIS PASSAU  
GEMARKUNG NEUKIRCHEN v. WALD

# VERFAHRENSBLATT

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom **10.12.2013** die Aufstellung der Außenbereichssatzung Loosing beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **06. JULI 2016**.....



Steinhofer, Erster Bürgermeister

## 2. Fachstellenanhörung:

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit ab **15.04.2014** (**1 Monat**) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am **05.06.2014** durchgeführt.

Neukirchen vorm Wald, den **06. JULI 2016**.....



Steinhofer, Erster Bürgermeister

## 3. Bürgerbeteiligung:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **16.04.2014** bis einschließlich **26.05.2014** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen vorm Wald, den **06. JULI 2016**.....



Steinhofer, Erster Bürgermeister

4. **Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.06.2014 die **Außenbereichssatzung** in der Fassung vom 05.06.2014 beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **06. JULI 2016** .....



Steinhofer, Erster Bürgermeister

5. **Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 06.07.2016. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Neukirchen vorm Wald zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Mit der Bekanntmachung ist die **Außenbereichssatzung Loosing** in Kraft getreten.

Neukirchen vorm Wald, den **06. JULI 2016** .....



Steinhofer, Erster Bürgermeister