

AUSSENBEREICHSSATZUNG gem. § 35 Abs 6 BauGB

08.02.2021

GEMEINDE: NEUKIRCHEN
ORT: BUCHABERG II
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Der ca. 2,5 km südöstlich von Neukirchen gelegene Weiler Buchaberg ist hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur als Splittersiedlung einzustufen.

Die vorhandene Bebauung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Um den Außenbereichscharakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung bzw. Lückenschließung des Siedlungsgefüges zu ermöglichen, erlässt die Gemeinde Neukirchen eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Durch die Außenbereichssatzung wird kein generelles Baurecht geschaffen. Neuen Bauvorhaben stehen jedoch die öffentlichen Belange der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegen.

Persönliche Gründe zum Bauwunsch in Buchaberg

Im Dorf- und Vereinsleben ist der Bauinteressent ein sehr wichtiger Bestandteil. Gerade in seinem Amt als 1. Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Obermühlbach ist die ortsnahe Ansässigkeit essenziell.

Noch schwerer wiegt die Tatsache, dass der Antragsteller außerdem erwägt, die lange vorhandene, kleinteilige Landwirtschaft weiterzuführen und die bestehenden Flächen in ihrer ökologischen Vielfalt zu pflegen und langfristig zu erhalten.

Schließlich aber kann durch den Bau in unmittelbarer Nähe zum Elternhaus auch die Pflege der Eltern und Großeltern erleichtert werden.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Abwasseranlage zur Kläranlage Neukirchen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder dem oberirdischen Entwässerungsgraben zuzuführen.

Die Wasserversorgung ist durch private Eigenwasserversorgung gesichert.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

SATZUNG

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Neukirchen folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan 1:1000.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gemeinde Neukirchen;

Gemarkung Obermühlbach:

680/2 (TF); 680/8 (TF); 680/1 (TF); 679/1 (TF); 679 (TF); 679/3; 379/2 (TF);

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben 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 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Hinweise

Regenwasser:

Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder den oberirdischen Entwässerungsgräben zuzuführen. Die Errichtung von privaten Regenwasserzisternen wird empfohlen. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW u. TREN OG) sind zu beachten.

Abfallbeseitigung:

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den befahrbaren Straßen bereitzustellen.

Landwirtschaft:

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Es ist auch darauf zu achten, dass die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen weiterhin gewährleistet bleibt. Insbesondere durch eine ausreichend großen Pflanzabstand zum Erschließungsweg. Ist ein reibungsloser landwirtschaftlicher Verkehr auch mit Großmaschinen sicherzustellen.

Archäologie:

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) und die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen.

Der Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten.

Metalldächer:

Bei Metalldächern von über 50 m² sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

Altlasten:

Bei erforderlichen Erdarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch untersuchen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Hang und Schichtwasser/ Hochwasser:

Bei Geländeschnitte muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Auf Grund der Hanglage verläuft ein namenloses Gewässer durch den Planungsbereich. Betroffen sind evtl. bereits bestehende Gebäude. Dort ist durch die Eigentümer Eigenvorsorge zu treffen

Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände:

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB- Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) an landwirtschaftlichen Flächen wird verwiesen.

Grundwasserwärmepumpen

Bei geringen Abstände der Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs.2 Satz 2 BNatSchG ist auf Vorhabensebene die Eingriffsregelung zu beachten.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Außenbereichssatzung
Buchaberg II
Gde. Neukirchen
25.03.2021 M= 1:1000

Mussinanstrasse 7
94327 Bogen
Tel: 09422/8538-0
Fax: 09422/8538-23

VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.02.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen.

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis 23.03.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, **24. März 2021**


.....
Wallner, 1. Bürgermeister



3. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2021 bis zum 23.03.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, **24. März 2021**


.....
Wallner, 1. Bürgermeister



4. SATZUNG:

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.03.2021 die Satzung beschlossen.

Neukirchen, **26. März 2021**


.....
Wallner, 1. Bürgermeister



5. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Neukirchen, **04. Mai 2021**


.....
Wallner, 1. Bürgermeister



6. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am **05. Mai 2021** ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Neukirchen, **05. Mai 2021**


.....
Wallner, 1. Bürgermeister



Planung:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

25.03.2021