

Gemeinde Büchlberg



Außenbereichssatzung „Sölling“ (südlicher Bereich) Planungsstand: 21.04.2020

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung.....	2
B. Begründung.....	3
C. Verfahrensvermerke.....	6
D. Anlagen.....	7

ANTRAGSTELLER:

GLAAB JOHANNES UND LUISE
SÖLLING 2
94124 BÜCHLBERG

ENTWURFSVERFASSER:

LUCIA MAROLD
M.A.ARCHITEKTUR
AM PANGERLBERG 2
94124 BÜCHLBERG
lucia.marold@googlemail.com

A. Satzung

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), hat die Gemeinde Büchlberg folgende Satzung erlassen:

Außenbereichssatzung „Sölling“

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1078, 1074, 1074/1 und 1075 der Gemarkung Nirsching. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 21.04.2020 (Anlage 1). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben die Wohnzwecken dienen nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgeggehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach §§ 15-18 BNatSchG im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und sind ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

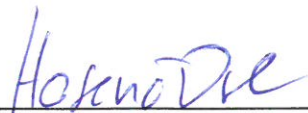
§ 3 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise an der Umgebungsbebauung orientieren. Die Erschließung muss gesichert sein.

§ 4 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Sölling“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Büchlberg, den 12.05.2020



(Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister)



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde Büchlberg hat in der Sitzung am 30.10.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Sölling“ beschlossen.

Aus familiären Gründen planen die Eigentümer von Fl.-Nr. 1078 der Gemarkung Nirsching den Neubau eines Bungalows in Sölling, der auf demselben Grundstück errichtet werden soll.

Die beantragte Außenbereichssatzung soll nun den Eigentümern die Errichtung des Wohnhauses ermöglichen.

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Hierfür muss es sich um bebaute Bereiche im Außenbereich handeln, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Dies trifft für den vorgesehenen Geltungsbereich zu: Hier sind bereits mehrere Wohngebäude vorhanden. Zwischen den Wohngebäuden besteht ein baulicher, die Siedlungsfläche prägender Zusammenhang. Die Gebäude verfügen damit ein ausreichendes ortsplannerisches Gewicht, eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung besteht nicht.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich beschränkt sich auf die vorhandene Siedlungssituation, die bebaubaren Flächen innerhalb der Satzung liegen innerhalb des bebauten Bereichs, der von fünf Wohngebäuden und deren Nebengebäuden gekennzeichnet wird. Flächen, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind wurden nicht miteinbezogen.

Die Aufstellung der Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die in § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr.2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt. Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für den Erlass der Außenbereichssatzung gegeben.

2. Lage des Geltungsbereichs

Das Grundstück liegt nordöstlich von Büchlberg, im Ortsteil Sölling. Die Entfernung zur Gemeinde Büchlberg beträgt ca. 4,6km Luftlinie. Das Grundstück hat die Fl.-Nr. 1078, Gemarkung Nirsching.

Das betreffende Grundstück wird im Norden von einer Wiese (Fl.-Nr. 1094), im Westen von einer Nadelholzplantage (Christbaumplantage) (Fl.-Nr. 1078/1), im Süden und Osten von einer Straße umgrenzt. Im vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb im Nordosten, Fl.-Nr. 1074, gibt es keine Tierhaltung.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 8.240 m².

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße „Sölling“.

3.2. Energieversorgung: Elektrizität

Das Versorgungsunternehmen Bayernwerk AG ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

Hinweise:

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sollen beachtet werden.

3.3. Fernmeldeleitung

Das Versorgungsunternehmen Telekom ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert zu anzusehen.

3.4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW Donau-Wald) und kann als gesichert betrachtet werden.

3.5. Wasserwirtschaft

3.5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Büchlberg.

3.5.2. Abwasserentsorgung

Im Ortsteil Sölling ist keine zentrale Abwasseranlage vorhanden und nach den vorliegenden Erkenntnissen auch nicht geplant.

Eine Bebauung ist deshalb nur möglich, wenn eine ordnungsgemäße dezentrale Entsorgung mittels mechanisch-biologischer Kleinkläranlage möglich ist und Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind vorab die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Entsorgung aufzuzeigen.

Es ist geplant, dass die Abwasserentsorgung im ersten Schritt durch eine Dreikammergrube erfolgt, im zweiten Schritt durch eine vorgelagerte Kleinkläranlage (Bioklärbecken) gereinigt wird und im Steinmüllerbach endet, der als Vorfluter dient.

3.5.3. Oberflächenwasser/Regenwasser

Anfallendes Niederschlagswasser soll flächenhaft auf dem Grundstück versickert werden. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Weiher, in den derzeit auch bei Bedarf das Oberflächenwasser des Hofes eingeleitet werden kann. Dieser kann auch für den Neubau genutzt werden.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

3.5.4. Löschwasserversorgung

Hinweis: Bezüglich der Sicherstellung der Löschwasserversorgung müssen die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 beachtet werden.

3.6. Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle liegen keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitgehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 30.10.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Sölling“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung wurde in der Zeit vom 03.02.2020 bis 04.03.2020 öffentlich ausgelegt.
Die betroffene Öffentlichkeit wurde von der Aufstellung des Satzungsentwurfes durch ortsübliche Bekanntmachung am 24.01.2020 informiert.

3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben der Gemeinde Büchlberg vom 12.02.2020 beteiligt und ihnen in der Zeit vom 17.02.2020 bis einschließlich 01.04.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Büchlberg hat mit Beschluss vom 21.04.2020 die Außenbereichssatzung „Sölling“ in der Fassung vom 21.04.2020 beschlossen.

Büchlberg, den 21.04.2020



(Norbert Marold, 1. Bürgermeister)



5. Ausfertigung

Büchlberg, den 22.04.2020



(Norbert Marold, 1. Bürgermeister)



6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 12.05.2020.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom 21.04.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Büchlberg, den 12.05.2020

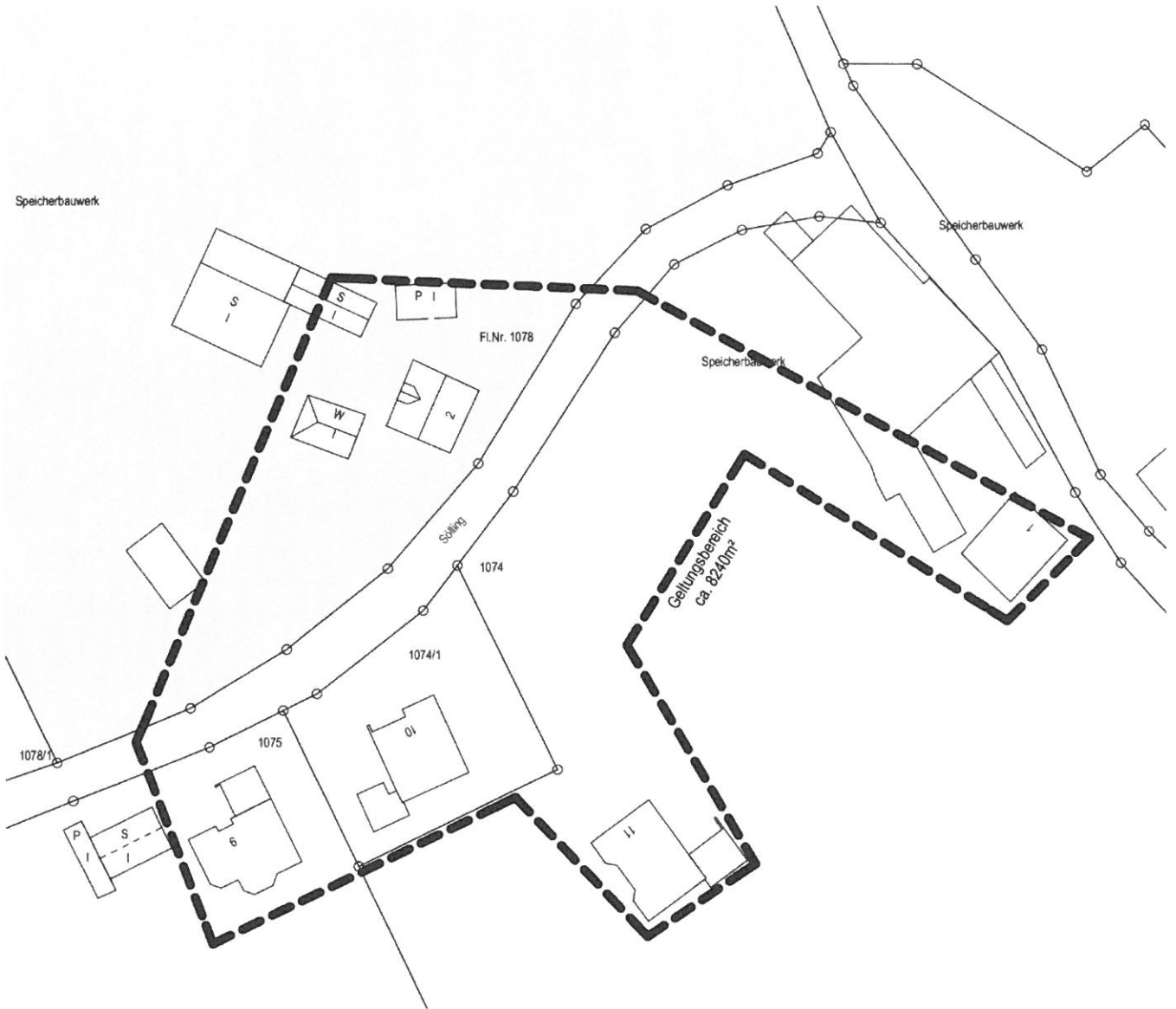


(Josef Hasenöhr, 1. Bürgermeister)

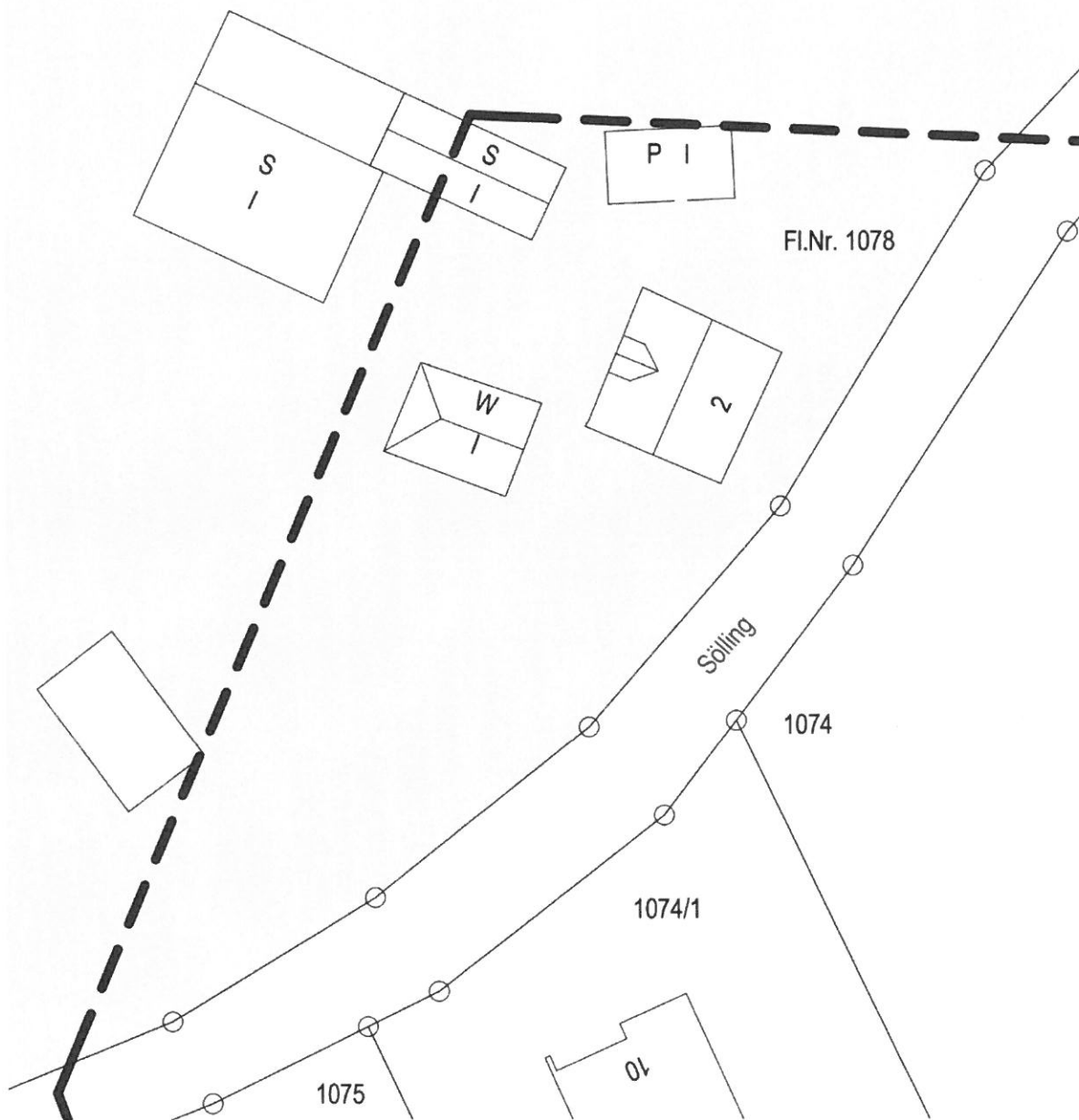


D. Anlagen

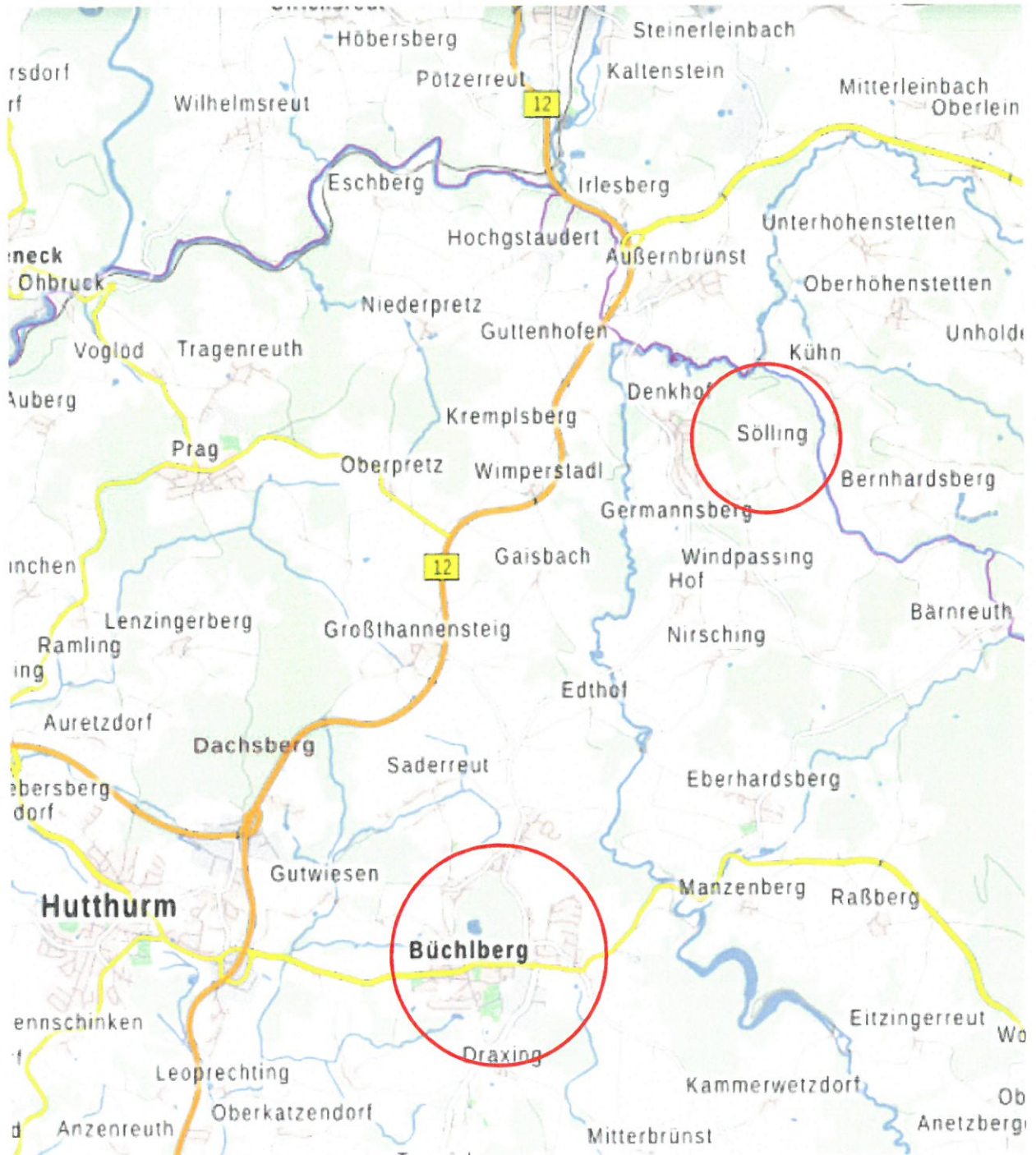
Anlage 1: Lageplan M 1:1000



Anlage 2: Lageplan M 1:500_Ausschnitt



Anlage 3: Lageplan Übersichtsplan



Anlage 4: Luftbilder (ohne Maßstab)

