

Außenbereichssatzung „Windpassing“

Endausfertigung i. d. F. v. 21.12.2020



Gemeinde Büchlberg
Hauptstraße 5
D-94124 Büchlberg

Inhalt

A. Satzung	2
B. Begründung	4
C. Verfahrensvermerke	6
D. Anlagen	7

Antragsteller:

Marold Tobias
Windpassing 1
94124 Büchlberg

Entwurfsverfasser:

Franz Groll
Dreisesselweg 6
94034 Passau

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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), hat die Gemeinde Büchlberg folgende Satzung erlassen:

Außenbereichssatzung „Windpassing“

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 292, 1054, 1054/1, 1055, 1056, 1057, 313 und 315 der Gemarkung Nirsching. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügtem Lageplan M1:1000 vom 21.12.2020 (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 entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder 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.

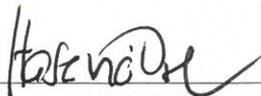
Für Neubauten gelten folgende Festsetzungen:

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Dachform: | Satteldach mit roter Ziegeldeckung |
| - Zulässige Wandhöhe: | max. 7,0 m |
| - Anzahl der Vollgeschosse: | Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig |
| - Zulässige Fassadengestaltung: | Naturstein, Holz- oder Putzflächen
(Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig) |

§ 4 Inkrafttreten

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

Büchlberg, den 16.03.2021



(Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister)



B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Das Dorf Windpassing liegt im Außenbereich und ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Landwirtschaft gekennzeichnet. Aus familiären Gründen plant der Sohn der Eigentümer von Fl.-Nr. 292 der Gemarkung Nirsching den Neubau eines Einfamilienhauses.

Die beantragte Außenbereichssatzung soll nun die Errichtung des Wohnhauses ermöglichen.

Im vorgesehenen Geltungsbereich liegt ein bebauter Bereich vor. Es befindet sich zwar ein landwirtschaftlicher Betrieb im Plangebiet, es sind aber auch bereits mehrere Wohngebäude vorhanden. Aufgrund dieser bereits vorhandenen Wohnbebauung, welche nach Zahl und Größe der Gebäude im Verhältnis zu der sonstigen Bebauung nicht untergeordnet ist, ist das in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB enthaltene Tatbestandsmerkmal „Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden“ erfüllt. Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht vor.

Die in § 35 Abs. 6., Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt. Aufgrund dieser Voraussetzungen (§ 35 Abs. 6 BauGB) kann eine Außenbereichssatzung erlassen werden.

2. Lage des Geltungsbereichs

Das Grundstück liegt nordöstlich von Büchlberg, im Ortsteil Windpassing. Die Entfernung zum Ort Büchlberg beträgt ca. 4 km Luftlinie. Das Grundstück hat die Fl.-Nr. 292, Gemarkung Nirsching.

Das betreffende Grundstück wird im Norden und im Westen von einer Wiese (Fl.-Nr. 292) und im Osten von einer Straße umgrenzt. Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb der Eltern (Fl.-Nr. 292), indem es keine Tierhaltung gibt.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 12.884 m².

3. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Straße „Windpassing“.

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 Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m 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“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW25 sind zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bei Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art in Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen sind der Bayernwerk Netz GmbH die Pläne rechtzeitig zu Stellungnahme vorzulegen.

3.3. Fernmeldeleitung

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

3.4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene durch die 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

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Gemeinde Büchlberg. Ein Kanal ist bereits vorhanden, die Kosten des Anschlusses und der Erdarbeiten werden vom Bauherren getragen.

3.5.3. Oberflächenwasser/Regenwasser

Anfallendes Regenwasser soll flächenhaft auf dem Grundstück versickert werden.

3.5.4. Löschwasserversorgung

Ein Löschwasserspeicher befindet sich ca. 50m südlich des Grundstücks.

3.6. Schutzgebiete / Naturschutz / Umwelt

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird eine Teilfläche eines Biotops eingeschlossen. Dieser naturschutzfachlich wertvolle Bereich muss bei Bauvorhaben berücksichtigt und unangetastet bleiben.

Bei Bauvorhaben müssen Beeinträchtigungen der natürlichen Eigenart der Landschaft ausgeschlossen werden. Dies bedeutet unter anderem, dass sich neue Baukörper in den vorhandenen Baubestand einfügen sowie übermäßige und / oder dominante Veränderungen des Geländes unterbleiben müssen.

3.7. Landwirtschaft

Es befindet sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb im Plangebiet. Das Stallgebäude dieses Betriebes befindet sich auf Flur-Nr. 1056 -Gem. Nirsching-. Der Abstand zur Tierhaltung auf Flur-Nr. 295 -Gem. Nirsching- zum geplanten Wohnhaus beträgt mehr als 50 m.

Außerdem grenzt um den Geltungsbereich der Satzung landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen davon Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die von den Anwohnern zu dulden sind.

Auf dem bestehenden landwirtschaftlichem Anwesen der Eltern auf Flur-Nr. 292 -Gem. Nirsching- wird keine Tierhaltung mehr betrieben.

3.8. Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle liegen keine Erkenntnisse vor.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 21.09.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Windpassing“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung i. d. F. v. 21.09.2020 wurde in der Zeit vom 14.10.2020 bis 16.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die betroffene Öffentlichkeit wurde von der Aufstellung des Satzungsentwurfes durch ortsübliche Bekanntmachung am 14.10.2020 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 03.11.2020 beteiligt und ihnen in der Zeit vom 03.11.2020 bis einschließlich 14.12.2020 (Fristverlängerung) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Büchlberg hat mit Beschluss vom 21.12.2020 die Außenbereichssatzung „Windpassing“ in der Fassung vom 21.12.2020 beschlossen.

Büchlberg, den 21.12.2020



(Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister)



5. Ausfertigung

Büchlberg, den 15.03.2021



(Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister)

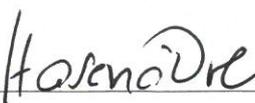


6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang und Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Büchlberg am 16.03.2021.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in der Fassung vom 21.12.2020 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Büchlberg, den 16.03.2021



(Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister)



D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1:1000

