

AUßENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

ZACHERSDORF

Gemeinde: Haselbach
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg.bezirk: Niederbayern

Verfahrensträger: **Gemeinde Haselbach**
VG Mitterfels
Burgstraße 1
94360 Mitterfels

Planung: **MKS ARCHITEKTEN - INGENIEURE GmbH**
Mühlenweg 8
94347 Ascha

Bearbeitung: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Ascha, den: 31.07.2018

Außenbereichssatzung Zachersdorf

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Zachersdorf“ der Gemeinde Haselbach umfasst die Flurstücke 992 (Tfl.), 994 (Tfl.), 994/1, 994/4 (Tfl.), 997 (Tfl.), 1000, 1000/2 (Tfl.), 1004/2 (Tfl.), 1004/5, 1039/2 (Tfl.), 1040 (Tfl.), 1041 (Tfl.) und 1042/1 (Tfl.) der Gemarkung Haselbach.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan i. d. F. vom 31.07.2018 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 31.07.2018 beigefügt.

§ 3 Zulässigkeit

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

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

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

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf II (zwei Vollgeschosse in Form von E + DG oder E + OG) begrenzt. Für Gebäude ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m zulässig. Den unteren Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet das talseitige Urgelände,

den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte.

Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen dürfen Wohngebäude einen Abstand von 42,0 m zum Rinderstall auf der Flurnummer 1000 der Gemarkung Haselbach nicht unterschreiten. Maßgeblich für die Ermittlung des Abstandes sind die jeweils nächstgelegenen Punkte der Außenwand.

Es sind nur Satteldächer mit 15° – 35 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hof- und Betriebsflächen oder privaten Hauszufahrten ist wasserdurchlässig auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, gerumpeltes Betonpflaster, Rasenpflaster oder Schotterbelag.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Stützmauern zur Sicherung von Abtrags- oder Auftragsböschungen sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,0 m zulässig. Ausführung in Natursteinmauerwerk, als Granit-Trockenmauer oder vollflächig begrünte Stützelemente.

§ 6 Hinweise

Denkmalschutz:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen gem. Artikel 8 Absatz 1 - 2 DSchG.

Niederschlagswasserbehandlung:

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der privaten Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden zu versickern. Eine Sammlung und konzentrierte Einleitung sollte nicht erfolgen. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser für Toilettenspülung und Gartenbewässerung zu nutzen.

Es wird empfohlen, bei 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 Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Landwirtschaftliche Nutzung:

Auf der Flurnummer 1000 befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchkuhhaltung. Bei der Bewirtschaftung des Betriebes sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

Hinweise des Energieversorgers:

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Bayernwerk AG.

Auf die Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bei Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art wird hingewiesen. Diese sind rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN N18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweise des Telekommunikationsunternehmens:

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand der ober- und unterirdischen Anlagen darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Bestehende Anlagen reichen evtl. nicht aus, um neue Wohngebäude zu versorgen. Es kann daher sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich.

Hinweise zum Bodenschutz:

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Generelle sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV; einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften aufzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Straubing-Bogen unverzüglich zu informieren.

Hinweise des Straßenbaulastträgers St 2147

Der Abstand eventueller Bepflanzung oder baulicher Einrichtungen müssen in den Innenkurven der St 2147 so weit von der Fahrbahn entfernt sein bzw. so niedrig sein, dass die vorhandenen Sichtweiten der Verkehrsteilnehmer nicht eingeschränkt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist auf eine Neupflanzung von hochstämmigen Gehölzen bis zu einer Entfernung von 6 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße zu verzichten. Der Sicherheitsraum gem. RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

Es ist in geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2147 durch eventuelle Spiegelungen und Reflektionen der Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen nicht geblendet oder irritiert werden.

Werbeanlagen, die auf die St 2147 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Für die St 2147 wurde 2015 zwischen Mitterfels und Steinburg eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV`15) von 2.030 Kfz/24h mit etwa 4 % Güterverkehr ermittelt. Hinsichtlich der Überschreitung der Orientierungswerte für den Verkehrslärm stellen wir ausdrücklich fest, dass eventuell notwendige Lärmschutzmaßnahmen der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen hat. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger der St 2147 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde Haselbach oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern im Geltungsbereich der Satzung gestellt werden, ablehnen.

Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die von der Servicestelle Deggendorf zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

§ 7 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Zachersdorf“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Außenbereichssatzung „Zachersdorf“ vom 06.08.2014 außer Kraft.

Haselbach, den

Gemeinde Haselbach
Sykora, 1. Bürgermeister

Verfahren:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Haselbach hat in der Sitzung vom 12.09.2017 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Zachersdorf beschlossen.

2. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis einschließlich zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich durchgeführt.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haselbach hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Beschlussfassung vom nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Haselbach, den

(Sykora, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Haselbach, den

(Sykora, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

5. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haselbach hat die Außenbereichssatzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Haselbach, den

(Sykora, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

Begründung zur Außenbereichssatzung Zachersdorf

1. Planungsanlass und -ziel

Der Siedlungsbereich Zachersdorf liegt im Außenbereich und ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen und Landwirtschaft gekennzeichnet. Die Gemeinde Haselbach hat durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Jahr 2014 bereits eine geringfügige Erweiterung im Norden ermöglicht. Aufgrund dringenden Bedarfes für eine ortsansässige Familie beabsichtigt die Gemeinde, eine weitere geordnete Entwicklung unter Ausnutzung noch vorhandener Flächenpotenziale zu ermöglichen. Hierfür wird die rechtskräftige Außenbereichssatzung vom 06.08.2014 aufgehoben und eine neue Satzung nach § 35 Absatz 6 BauGB erlassen, die eine Teilfläche der Flurnummer 1040 Gemarkung Haselbach im Nordosten einbezieht.

Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, in angemessenem Umfang Bauflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen und dadurch auf eine ausgewogene Altersstruktur im Ortsteil Zachersdorf hinzuwirken. Zudem wird durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Ortsteiles, die in Art und Umfang der bestehenden Bebauungsstruktur angepasst und angemessen ist.

3. Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Zachersdorf liegt südlich und nördlich der Staatsstraße St 2147 von Ascha nach Mitterfels und wird im Nordosten durch die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Hamberg erschlossen. Der Siedlungsschwerpunkt liegt nördlich der St 2147 und wird durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude in kompakter Siedlungsstruktur geprägt. Im Ort befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchkuhhaltung (ca. 100 Tiere). Südlich der St 2147 befindet sich ein einzelnes Anwesen. In den vergangenen Jahren wurde am nördlichen Ortsrand eine geringfügige bauliche Erweiterung ermöglicht.

Das Gelände ist mäßig bis stark geneigt und fällt nach Südwesten hin ab. Die Höhenlage beträgt im Südwesten ca. 410 m ü.NN und steigt nach Norden auf ca. 430 m ü.NN an. Die Flächen östlich der Gemeindeverbindungsstraße hingegen sind durch die beginnende Kuppenlage schwach geneigt.

Die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der Bauflächen werden überwiegend als Intensivgrünland oder aus den weniger steilen Kuppenlagen als Ackerflächen genutzt- Im unmittelbaren Umfeld der Gebäude bestimmen Obstbäume und Laubgehölze das Ortsbild.

4. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Haselbach ist der Ortsteil Zachersdorf als Siedlung im Außenbereich dargestellt.

5. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Mit der Aufstellung der Satzung

beantragt die Gemeinde Haselbach eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben steht aus folgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006:

Die Außenbereichssatzung ermöglicht in Zachersdorf eine sehr geringfügige, der Größe der Ortschaft angepasste Nachverdichtung von maximal einem Wohngebäude. Durch die neue Satzung wird die Errichtung von einem Wohngebäude auf der Flurnummer 1001(Tfl.) ermöglicht. Es handelt sich dabei ausschließlich um Ackerflächen. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen werden nicht berührt, der Bereich ist kaum einsehbar und weist keine Fernwirkung in die Landschaft auf. Die durch das Vorhaben ermöglichte Bebauung fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung ein. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Flächen, die in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind, sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer geringfügigen Nachverdichtung mit vorhandener Erschließung führt. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich in einem Bereich der ein gewisses Gewicht an bestehender Bebauung aufweist. Dadurch wird das Schutzgebiet insgesamt nicht nachteilig berührt. Der Siedlungsbereich bleibt weiterhin im Umfeld durch Hecken, Obst- und Laubbäume und den südlich angrenzenden Talgrund des Zachersdorfer Baches abwechslungsreich geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht beeinträchtigt werden.

6. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2147 Ascha – Mitterfels sowie über die die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Hamberg.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Das Schmutzwasser wird über die Pumpstation Zachersdorf zur Kläranlage der Gemeinde Ascha abgeleitet und dort behandelt.

Das Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden, der Überlauf ist an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Straßen- und Grundstücksentwässerung anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehälter sind am Abholtag an der Durchgangsstraße bereit zu stellen.

Die Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG.

7. Immissionsschutz

Die einzubeziehende Fläche auf der Flurnummer 1040 liegt nördlich des landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs mit Milchkuhhaltung (ca. 100 Tiere). Zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen der Rinderhaltung wurde für das Wohngebäude ein Mindestabstand von 42 m zum nächstgelegenen Punkt des Emissionsortes (Stallgebäude) festgesetzt.

Der Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ hat eine bayernweit einheitliche Abstandsregelung für Mindestabstände zwischen Wohn- bzw. Dorfgebieten und Rinderhaltungsbetrieben erarbeitet. Dabei können in Abhängigkeit von den Tierzahlen (in Großvieheinheiten) Mindestabstände ermittelt werden. Für den bestehenden Betrieb können die Großvieheinheiten zwischen 100 – 120 angesetzt werden. Daraus ergibt sich ein einzuhaltender Abstand von ca. 42 m zwischen Wohnnutzung und Rinderhaltungsbetrieb.

Im Rahmen der konkreten Einzelfallprüfung werden die örtlichen Bedingungen wie folgt eingestuft:

Die geplante Wohnnutzung liegt bezogen auf den Rinderstall nicht in der Hauptwindrichtung. Der Stall liegt zudem gegenüber dem angrenzenden Gelände im Norden und Osten um ca. 2 m tiefer und wird daher durch das Gelände und durch die nördlich angrenzende Scheune gegenüber der Wohnnutzung abgeschirmt.

Aus den genannten Gründen wird davon ausgegangen, dass für die geplante Wohnnutzung auf der Flurnummer 1040 vom bestehenden Rinderhaltungsbetrieb keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.