

AUSSENBEREICHSSATZUNG
„ POSCHINGERSTRASSE “



GEMEINDE DRACHSELSRIED
LANDKREIS REGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 05.10.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. Begründung Außenbereichssatzung Poschingerstraße	3
1.1 Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
1.2 Lage und Beschreibung des Planungskonzepts	3
1.3 Erschließung.....	4-5
1.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	5-6
1.5 Technischer Umweltschutz	6
2. Außenbereichssatzung Poschingerstraße	7-8
3. Verfahrensblatt zur Außenbereichssatzung Poschingerstraße.....	9

LUFTBILD OHNE MAßSTAB



Abbildung 2 Luftbild ohne Maßstab, aus Bayernatlas

1. BEGRÜNDUNG AUSSENBEREICHSSATZUNG POSCHINGERSTRASSE

1.1 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Drachselsried hat am 20.05.2021 beschlossen, die Außenbereichssatzung „Poschingerstraße “ aufzustellen. Es handelt sich hier Teilflächen der Flurnummern 67/, 67/2, 67/6, 67/7, 71/3, 71/4, 71/6, 71/7, 71/8 und 2150 der Gemarkung Drachselsried, Gemeinde Drachselsried. Das Plangebiet liegt rund 400 Luftlinie nördlich des Ortskerns von Drachselsried entfernt und hat eine Fläche von 8.751 qm.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren, geplanten Bauentwicklung durch Baubewerber im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die Gemeinde Drachselsried ermöglicht, dass für den bebauten Außenbereich weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung möglich sind. Von allen betroffenen Anliegern und Grundstückseigentümern innerhalb des Geltungsbereichs liegen Einverständniserklärungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung vor (sh. Anlage 1 zur Außenbereichssatzung).

Die Grenzen der Außenbereichssatzung wurden sehr eng gezogen, um trotzdem eine übermäßige bauliche Entwicklung zu vermeiden. Vielmehr soll durch das Einfügen einzelner Gebäude in den vorhandenen Baubestand auch auf die vorhandene Bebauung samt ihren natürlichen Bewuchs Rücksicht genommen werden. Bei der Genehmigung der einzelnen Vorhaben ist deshalb besonders darauf zu achten, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung am vorhandenen Baubestand und an der vorherrschenden ländlichen Bauweise orientieren.

Unter diesen Bedingungen ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

1.2 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANUNGSKONZEPTS

Das zu beplanende Gebiet wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried als bandartige Siedlung am nördlichen Ortsausgang in einer landwirtschaftlichen Fläche dargestellt. Die Abgrenzung der Satzung geht aus der beiliegenden Zeichnung in M 1:1.000 hervor und umfasst die dort vorhandene Bebauung und die dazwischen liegenden freien Grundstücke. Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 8.751 qm. Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald, es befinden sich auch keine kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet wird in nördlicher und südlicher Richtung von bereits bestehender Bebauung umfasst, in westlicher Richtung schließt die Poschingerstraße an, nach Osten wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen und von einzelnen Bepflanzungen eingegrenzt.

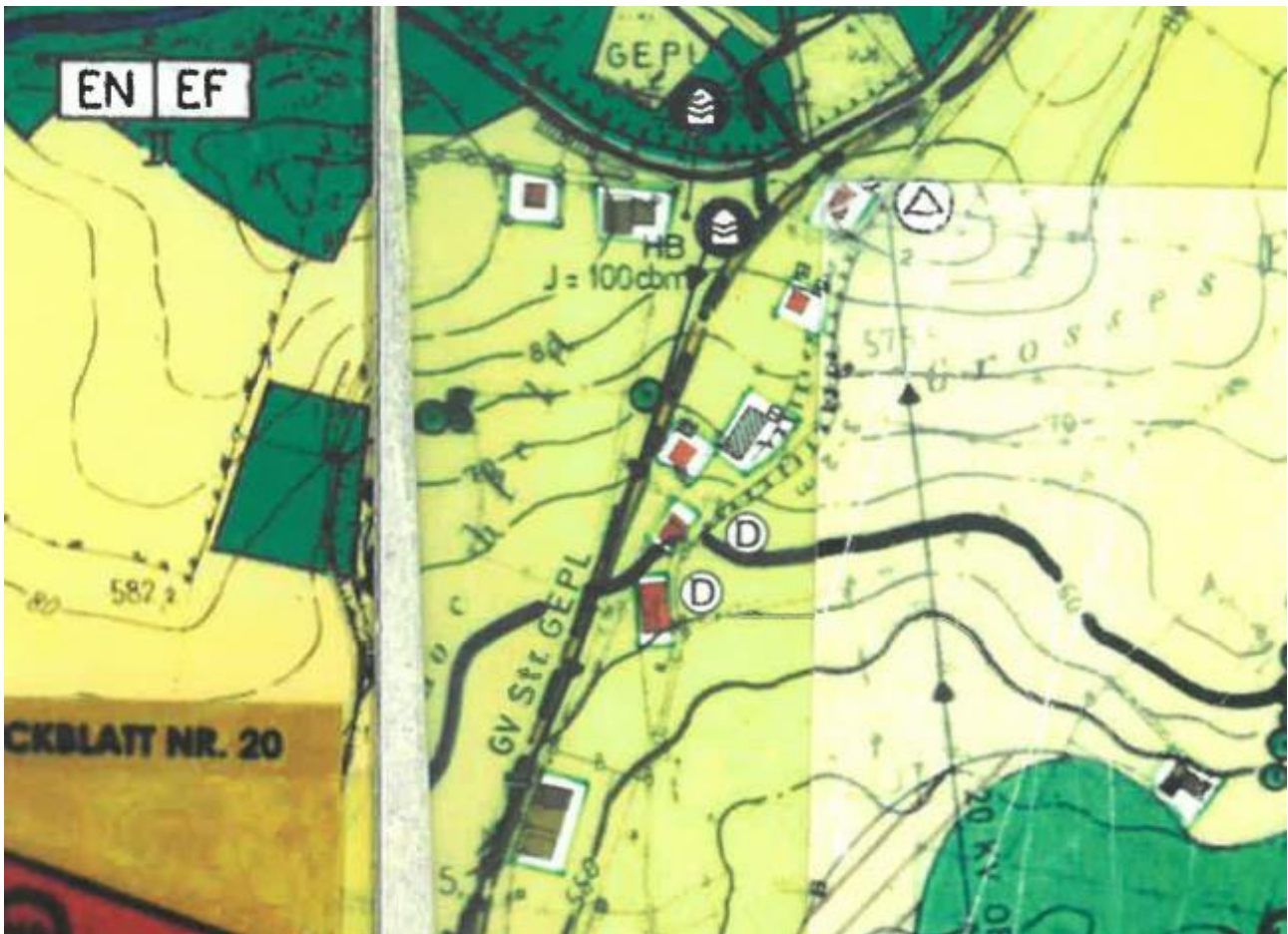


Abbildung 2 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan ohne Maßstab, Gemeinde Drachselsried

1.3 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Gemeindestraße Poschingerstraße, welche in südlicher Richtung in die Hauptstraße „Zellertalstraße“ am Rathaus mündet.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar.

Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet.

Oberflächenwasser

Das anfallende Regenwasser soll vor Ort zurückgehalten und nach Möglichkeit versickert werden. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW oder Oberflächenwasser TREN OG in der jeweils gültigen Fassung müssen beachtet werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

Die Einhaltung der Schutzzonenbereiche zu den vorhandenen Freileitungen ist gegebenenfalls bei Einzelbaugenehmigungen zu berücksichtigen.

Altlasten

Eine Anwesenheit von Altlasten ist nicht bekannt.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

Telekommunikationsnetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

Hinweise Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

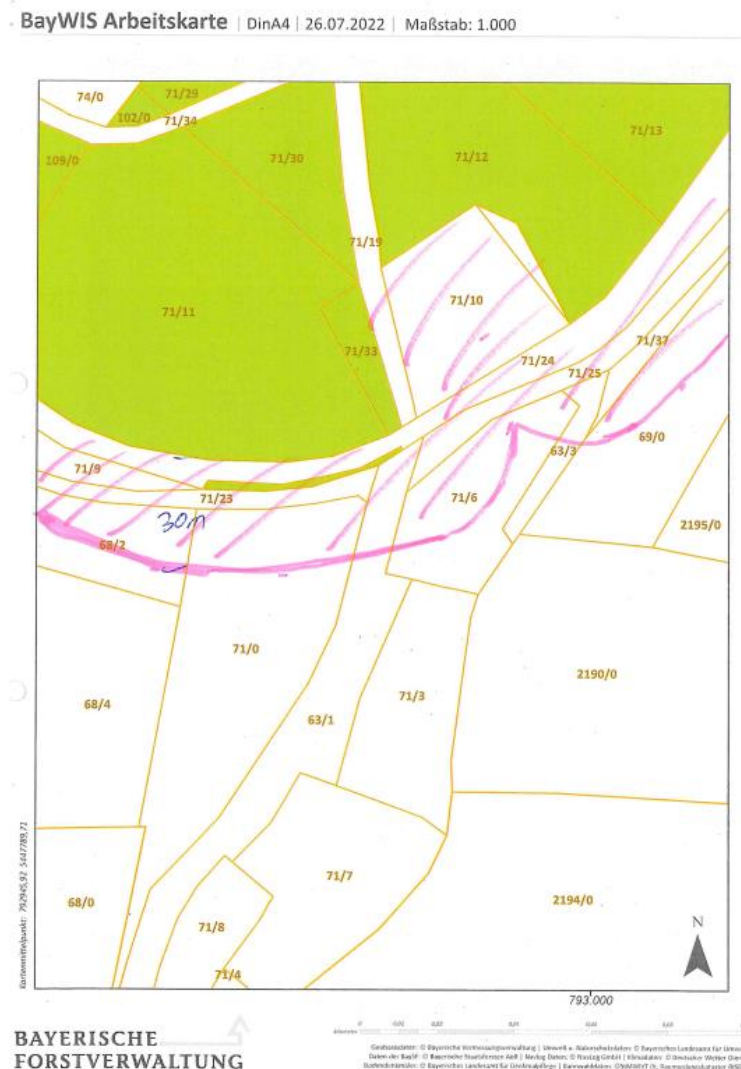
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere

Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG sind zu beachten und anzuwenden. Bei Baumaßnahmen im Satzungsgebiet ist eine Abstimmung mit den Denkmalbehörden notwendig.

Forstwirtschaft

Teile der Satzung liegen in der Baumfallzone des angrenzenden Waldes (30 m, rote Farbgebung). Die untere Forstbehörde verlangt eine verstärkte Konstruktion der bewohnten Dach- und Gebäudeteile sowie eine Haftungsausschlussklärung für Sachschäden an allen zukünftigen Gebäuden.



1.4 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Da der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung “ für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wird auf eine Bearbeitung der Eingriffsregelung verzichtet. Die grünordnerischen Belange sind in der vorliegenden Satzung ausreichend berücksichtigt worden. Es besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Alle anderen Kriterien zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind wie folgt erfüllt:

1. Der Bereich der Außenbereichssatzung beinhaltet nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht berührt.
2. Aus der umliegenden Gebäudestruktur lässt sich für die GRZ ein Maximalwert von 0,35 ableiten.
3. Grüne Ortsränder sind bereits vorhanden, an denen nichts verändert wird.
4. Die nicht versiegelten Flächen außerhalb von Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen.
5. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
6. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Nachrichtlicher Hinweis:

Gem. §14 Abs. 1 BNatSchG stellt jedes Bauvorhaben potenziell einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. Bayerischer Kompensationsverordnung ist bei jedem Einzelbauvorhaben im Rahmen der Eingabeplanung zu prüfen und eine Versiegelungsbilanz aller neuversiegelten Flächen (Neubau, Erschließung, Terrasse etc.) mit einzureichen.

In Anlehnung an §41a BNatSchG, Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG, zum Schutz der Insektenfauna, erlaubt künstliche Außenbeleuchtung nur:

- im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer,
- in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden,
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern,
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden,
- Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin,
- mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung,
- mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen verwenden

1.5 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Immissionsschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Eingabeplanung der Einzelbauvorhaben geprüft und berücksichtigt.

Nachrichtlicher Hinweis:

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden. Im Konkreten sind diese jene, die sich durch die Bewirtschaftung der Grünland-, Acker und Waldflächen ergeben, sowie durch die Tierhaltung und damit verbundenen Arbeiten. Das Nebeneinander von zukünftiger Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung wird im Einzelbauverfahren geregelt.

Um schädliche Umwelteinwirkungen ausschließen zu können, sind zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben bzw. deren Geruchsschwerpunkten ausreichende Abstände einzuhalten.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

2. AUSSENBEREICHSSATZUNG

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Drachselsried folgende Außenbereichssatzung:

AUSSENBEREICHSSATZUNG „POSCHINGERSTRASSE “

§ 1 Geltungsbereich

Der bebaute Bereich im Außenbereich betrifft die Teilflächen der Flurnummern 67/, 67/2, 67/6, 67/7, 71/3, 71/4, 71/6, 71/7, 71/8 und 2150 der Gemarkung Drachselsried, Gemeinde Drachselsried.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben (§ 29 BauGB) sowie kleinen handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 34 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen gelten für die Flurnummer 67/2.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Von den Bauflächen sind mind. 15% im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen anzulegen. Arten und Qualitäten der Pflanzen sind gemäß der Pflanzenliste auszuwählen. Pro 400m² Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand und angrenzend an den Straßenbereich nicht zulässig.

Für freiwachsende Pflanzungen werden grünlaubige, standortgerechte Gehölzarten verwendet, deren Endhöhe mind. 2.5 Meter beträgt.

Folgende Baumarten und Qualitäten sind zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

Acer platanoides Spitzahorn Quercus robur Eiche Acer pseudoplatanus Bergahorn Tilia cordata Winter-Linde Fraxinus excelsior Gemeine Esche Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität:

Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

Prunus avium Vogelkirsche Sorbus aucuparia Vogelbeere Apfel Obstgehölz Pflaume Obstgehölz Kirsche Obstgehölz Haferpflaume Obstgehölz

Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser:

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um das Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke. Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf dem betroffenen Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern.

§ 4 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung in der Fassung vom tritt am Tag der Bekanntmachung am in Kraft.

Gemeinde Drachselsried, den

.....
Johannes Vogl, 1. Bürgermeister

3. VERFAHRENSBLATT ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG „POSCHINGERSTRASSE “

Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1, sowie Satz 2 und 3 und § 10 Abs. 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss: 20.05.2021

Bekanntmachung:

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

In der Fassung vom 08.02.2022

Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

In der Fassung vom 08.02.2022

Erneute Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

In der Fassung vom 06.07.2022

Erneute Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

In der Fassung vom 06.07.2022

Satzungsbeschluss:

Ausfertigung:

Bekanntmachung und Inkrafttreten:

Gemeinde Drachselsried, den

.....

Johannes Vogl, 1. Bürgermeister