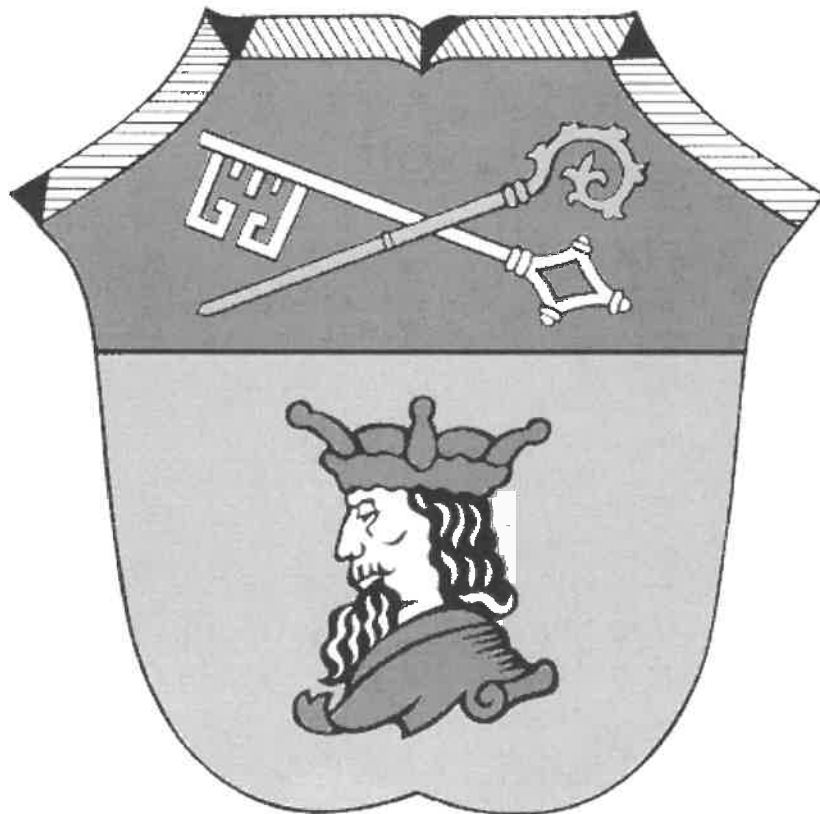


Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

- Grafenried Barthlbühl II -
gem. § 35 Abs. 6 BauGB

1. Fassung vom 28.06.2019
2. Fassung vom 05.11.2019



Gemeinde Drachselsried
Kreis Regen

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Drachselsried folgende

SATZUNG:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Drachselsried im Gemeindeteil Grafenried werden gemäß den beigefügten Lageplänen (M 1 : 1000 und 1 : 5000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Betroffen sind die Flur-Nrn.: Teilfl. 650/4, Teilfl. 650 und Teilfl. 650/16

Die Lagepläne 1 : 1000 und 1 : 5000 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken 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 des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Rahmen der Einzelbauvorhaben sind schallschutztechnische Maßnahmen in der Planung zu beachten.

§ 3 Hinweise

Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern oder gedrosselt einem Wiesengraben bzw. Vorfluter zuzuleiten. Es ist sicherzustellen, dass das Wasser nicht auf die Staatsstraße 2132 abgeführt wird. Zudem darf das anfallende Oberflächenwasser nicht in den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße 2132 zugeleitet werden.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass es durch die angrenzenden Staatsstraßen 2132 und 2636 zu Lärmimmissionen kommen kann. Diese sind zu dulden. Notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

Die Anbauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2132 ist einzuhalten.

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwerbern zu dulden.

Bei Pflanzungen zu Nachbargrundstücken sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

§ 4 Wasser- und Abwasserversorgung, Erschließung

Die Wasserversorgung im festgelegten Bereich ist durch gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage gesichert.

Die Erschließung hat über die bestehenden Zufahrten zu erfolgen.

§ 5 Bekanntmachung

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

Drachselsried, den 10.02.2020

Hutter, 1. Bürgermeister



Begründung:

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die vorhandene Bebauung setzt sich aus drei nicht landwirtschaftlichen Wohngebäuden samt Nebengebäuden zusammen. Im festgesetzten Bereich ist nun nur noch ein Bauvorhaben geplant, dieses würde keinerlei negative Auswirkungen haben, da es sich um eine Nachverdichtung zwischen bestehenden Gebäuden handelt. Die bestehenden Gebäude stehen räumlich so eng zusammen, dass der Eindruck einer geschlossenen Siedlungsstruktur besteht, bei dem durch ein weiteres Gebäude von einer Innenverdichtung gesprochen werden kann.

Die mit der Satzung verfolgte Innenverdichtung stellt keine weitere Zersiedelung dar, sondern trägt zur Geschlossenheit der Bebauung bei. Durch Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit der bestehenden Gebäude weist eine weitere Bebauung auf eine bauliche Verdichtung hin. Eine Zersiedelung im bestehenden Bereich ist nicht gegeben. Durch den Geltungsbereich der Satzung wird zudem ein mögliches Ausfransen vermieden. Der bisherige Satzungsgebiet wurde um die geplante Bebauung im Osten gestrichen. Eine Einbeziehung von außerhalb gelegenen, an die Bebauung angrenzenden Flächen, ist nicht möglich. Das neu zu entstehende Gebäude würde sich innerhalb diesem Satzungsgebietes gut einfügen, und trägt zur Geschlossenheit der Bebauung bei.

Das städtebauliche Gewicht der Wohnbebauung hängt nicht nur von der Zahl, sondern auch von der Größe und der räumlichen Zuordnung der vorhandenen Wohngebäude ab. Für das Gewicht ist nicht die im Satzungsgebiet vorhandene Bebauung insgesamt, sondern die Wohnzwecken dienende Bebauung maßgebend. Siehe hierzu BVerG, Urteil vom 13.07.2006 – 4 C 2.05.

Um einer jungen Familie (Nachkomme aus einem bestehenden Anwesen) eine Baumöglichkeit zu schaffen, erlässt die Gemeinde Drachselsried für den Bereich in Grafenried, Barthlbühl eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Geltungsbereich liegt unmittelbar in Einfluss von zwei lärmintensiven Staatsstraßen mit DTV-Werten von ca. 6.000 Kfz/24 h und ca. 1.500 Kfz/24 h. Die nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte werden demnach überschritten.

Im Rahmen der Einzelfallprüfung der Bauflächen im Geltungsbereich der Satzung können z.B. durch Verschiebung und Ausnutzung von bestehenden und/oder neuen (Neben-)Gebäuden Abschirmwirkungen die schallschutztechnischen Anforderungen erheblich verbessert werden. Ansprüche bezüglich notwendiger Lärmschutzmaßnahmen können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.

2. Umwelt- und Landschaftsschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Das geplante Vorhaben liegt im „Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald“. Die geplante Bebauung auf der Flur-Nr. 650/4 tangiert das Landschaftsschutzgebiet nur randlich, und stellen somit nur einen Abschluss der baulichen Entwicklung dar. Das Schutzgebiet und der betroffene Landschaftsbestandteil bleiben somit weitestgehend in ihrer Substanz unberührt.

In dem festgesetzten Bereich soll ein Wohnhaus entstehen. Da in Folge der geplanten Baumaßnahmen Eingriffe und Veränderungen in die Gestalt und Nutzung der Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild zu erwarten sind, ist nach § 8a Abs. 1 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen wird der genaue Ausgleichsbedarf für die geplanten Eingriffe zu ermitteln und geeignete Ausgleichsflächen auszuweisen sein.

3. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehenden Zufahrtstraßen von den Staatstraßen 2132. Eine neue Zufahrtstraße ist nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage (Kanal) gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch gemeindliche Wasserversorgung gesichert.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz des Bayernwerkes gesichert.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft DonauWald übernommen.

Satzung

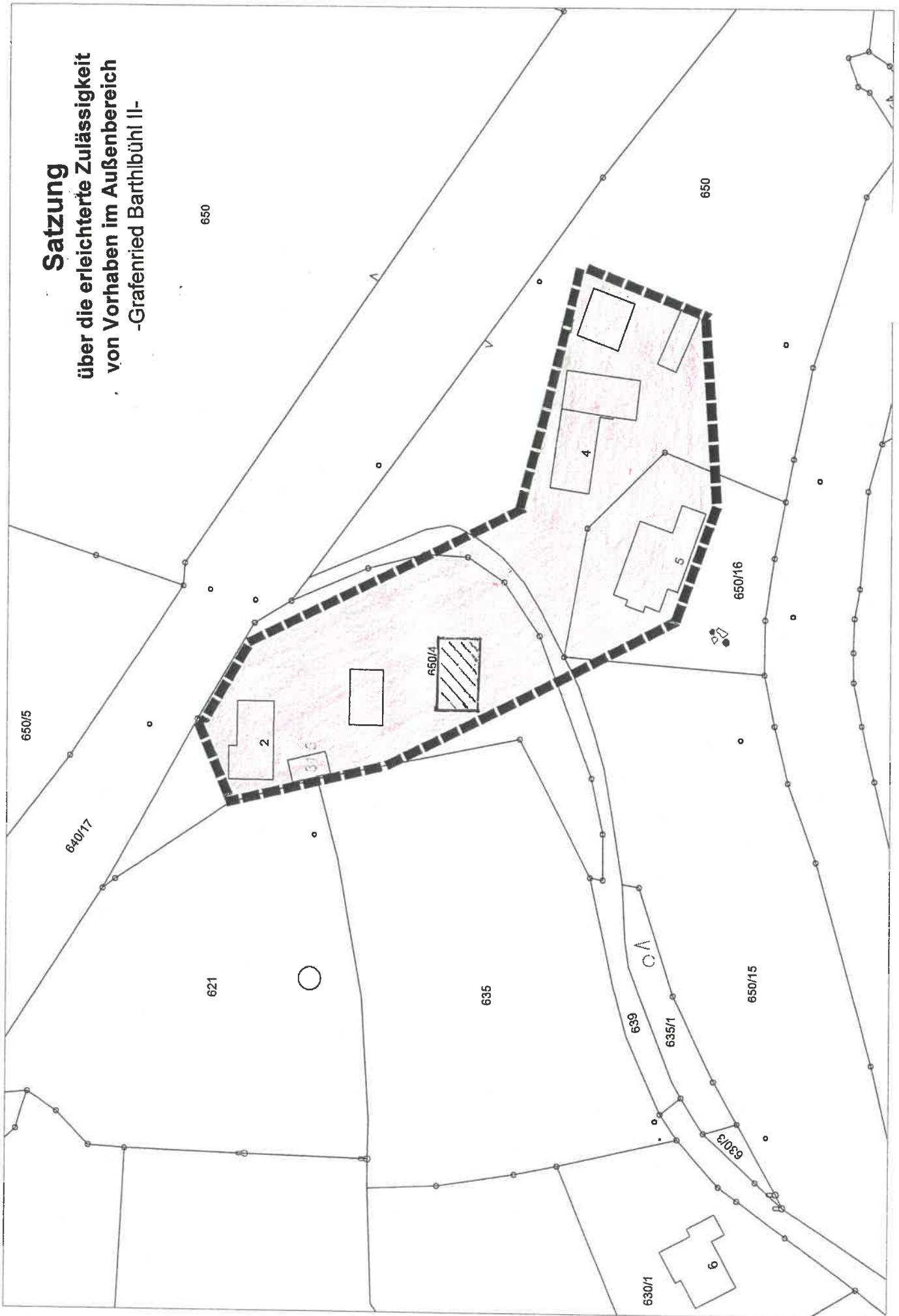
über die erleichterte Zulässigkeit
von Vorhaben im Außenbereich
-Grafenried Barthibühl II-



Anbauverbotszone

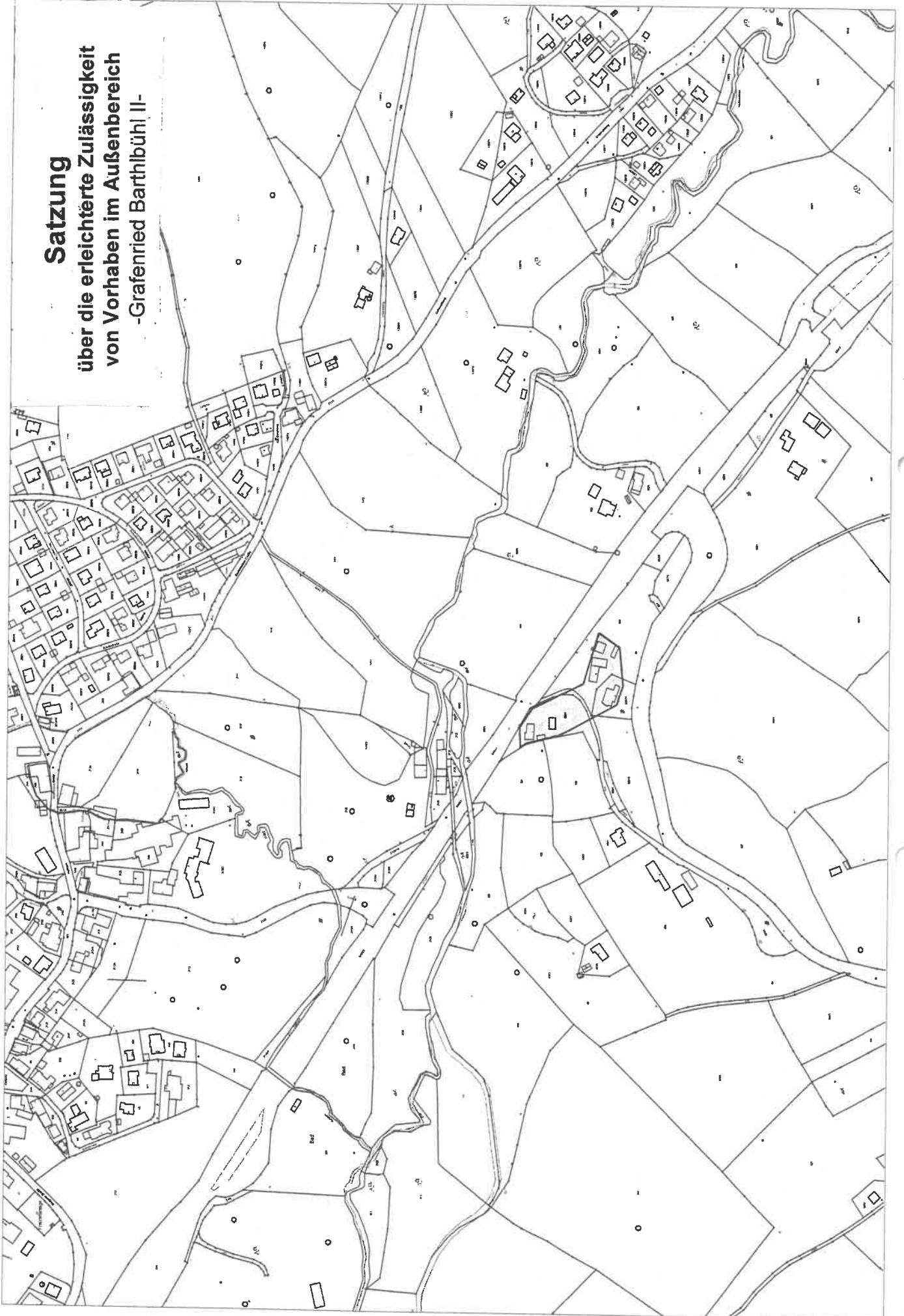
Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit
von Vorhaben im Außenbereich
-Grafenried Barthibühl II-



Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit
von Vorhaben im Außenbereich
-Grafenried Barthbühl II-



Verfahren:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Drachselsried hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 01.07.2019 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grafenried – Barthlbühl II“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Drachselsried, 10.02.2020



Hutter, 1. Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 12.09.2019 zum ersten Mal Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierauf wurde durch Bekanntmachung an den Anschlagtafeln hingewiesen.

Drachselsried, 10.02.2020



Hutter, 1. Bürgermeister

3. Fachstellenbeteiligung:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 12.09.2019 zum ersten Mal die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Drachselsried, 10.02.2020



Hutter, 1. Bürgermeister

4. Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 zum zweiten Mal Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierauf wurde durch Bekanntmachung an den Anschlagtafeln hingewiesen.

Drachselsried, 10.02.2020



Hutter, 1. Bürgermeister

5. Fachstellenbeteiligung

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2019 bis 13.12.2019 zum zweiten Mal die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Drachselsried, 10.02.2020



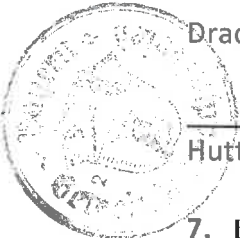
Hutter, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Drachselsried hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.02.2020 die Satzung in der Fassung vom 05.11.2019 beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung „Grafenried-Barthlbühl II,“ wurde am 10.02.2020 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Drachselsried, 10.02.2020



Hutter, 1. Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Die Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich „Grafenried Barthlbühl II,“ tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Drachselsried, 10.02.2020



Hutter, 1. Bürgermeister

Gemeinde Drachselsried

Zellertalstr. 12 – 94256 Drachselsried

- Bauamt -



Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses der Außenbereichssatzung

-Grafenried Barthlbühl II-

Der Gemeinderat der Gemeinde Drachselsried hat am 03.02.2020 die Außenbereichssatzung -Grafenried Barthlbühl II- in der Fassung vom 05.11.2019 als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauBG) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung -Grafenried Barthlbühl II- in Kraft.

Jedermann kann die Satzung mit Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rathaus Drachselsried, Zellertalstrasse 12, (H. Geiger), während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a BauGB im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht **innerhalb eines Jahres** seit Bekanntmachung dieser Außenbereichssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht **innerhalb von drei Jahren** nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Drachselsried, den 10.02.2020
Gemeinde Drachselsried

Hutter
1. Bürgermeister



Ortsüblich bekanntgemacht durch
Anschlag an den Amtstafeln
am 10.02.2020
abgenommen am

(Unterschrift)