

Außenbereichssatzung „Birnbaum“

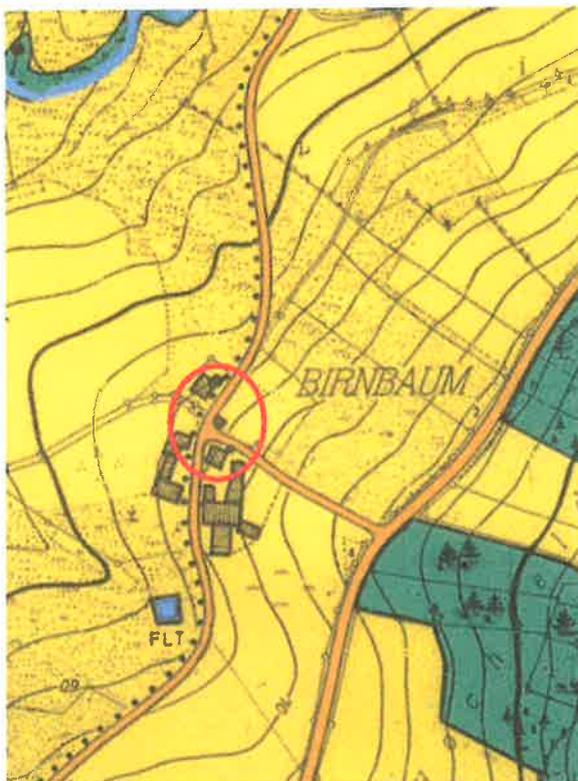
Begründung:

Der Marktgemeinderat des Marktes Schöllnach hat die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 11.05.2023 beschlossen.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Taiding werden in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogen.

Flurnummern: 1262 TF, 1264 TF, 1266 TF, 1270 TF, 1271/1 TF, 1296 TF, 1298/2 TF

Die beantragte Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und dem Außenbereich zuzuordnen. Durch das Gebiet der Satzung verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Birnbaum, welche an die Staatsstraße St 2322 anschließt. An der Gemeindeverbindungsstraße ist ein Wanderweg gelegen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöllnach; (nicht maßstäblich)
Rot: Geltungsbereich

Die angrenzenden Flächen liegen ebenfalls als landwirtschaftliche Nutzfläche vor. Im Süden befindet sich in ca. 85 m Entfernung ein Löschwasserteich. Im Osten und Westen folgt den landwirtschaftlich genutzten Flächen Wald. Dieser erfährt durch die Ausweisung der Satzung keine Beeinträchtigungen.

Die geplante Maßnahme befindet sich ca. 3,0 km nordöstlich von Schöllnach. Die Grundstücksteile, welcher zur Überbauung geeignet sind, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Durch die bestehende eingegliederte Wohnbebauung muss der Ortsrand, im Zuge der Satzungsaufstellung, im Abschnitt der neuen Baufläche, nicht neu aufgebaut werden.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von neuer Wohnbebauung mit Nebengebäuden wie Garagen geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße nach Birnbaum zur Staatsstraße St 2322.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind bei jedem Einzelbauvorhaben separat zu prüfen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotopbereiche. In ca. 100 m Entfernung befindet sich im Süden das Biotop mit der Biotopteilflächennummer 7245-1062-001.

„Nassflächen und Extensivwiesen in Geländerinnen südwestlich von Birnbaum.“

Das oben genannte Biotop erfährt durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung.

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Entsprechend §6 der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist für bauliche Anlagen eine naturschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Allgemeine Grundsätze und Auflagen der Baugenehmigung (Regenwasser- versickerung, Versiegelungsgrad, etc.) bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls im Einzelbauvorhaben detailliert aufzuzeigen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Erschließung ist gesichert. Der Weiler Birnbaum ist in die Gebietsklassifizierung III der bezeichneten Gebiete eingestuft. Für die Reinigung des Schmutzwassers sind Kleinkläranlagen zu errichten. Für die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG beim Landratsamt Deggendorf zu beantragen.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen, Lagerung oder Einsatz von Betriebsmitteln usw.) sind die Vorschriften der Bundesanlagenverordnung – AwSV – zu beachten.

Der Strom/Telefonanschluss ist an die bestehenden Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen möglich. Die Abfallentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften über den ZAW Donau-Wald. Es sind ausreichende Stellflächen für Mülltonnen entlang der Gemeindeverbindungsstraße auf den Grundstücken vorzusehen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück nach den jeweils aktuellen technischen Vorschriften zu beseitigen. Aus der zusätzlichen Bebauung darf sich keine Verschlechterung angrenzender Gewässer und Grundstücke ergeben. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von festgesetzten HQ₁₀₀ – Überschwemmungsgebieten.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt. Die im Planteil gekennzeichneten Bezugslinien zeigen die Weiterführung der bisherigen Bebauung auf.

Die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 und Grenzwerte der 16. BImSchV ist durch die jeweiligen Bauherren im Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen und Licht, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Schöllnach, den 12.10.2023

Schöllnach, 14. 12. 23



Herr Oswald 1. Bürgermeister