# AUßENBEREICHSSATZUNG

# „BÜHLING“

STADT VIECHTACH

LANDKREIS REGEN

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 18.01.2021

# Inhaltsverzeichnis

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

## LUFTBILD OHNE MAßSTAB

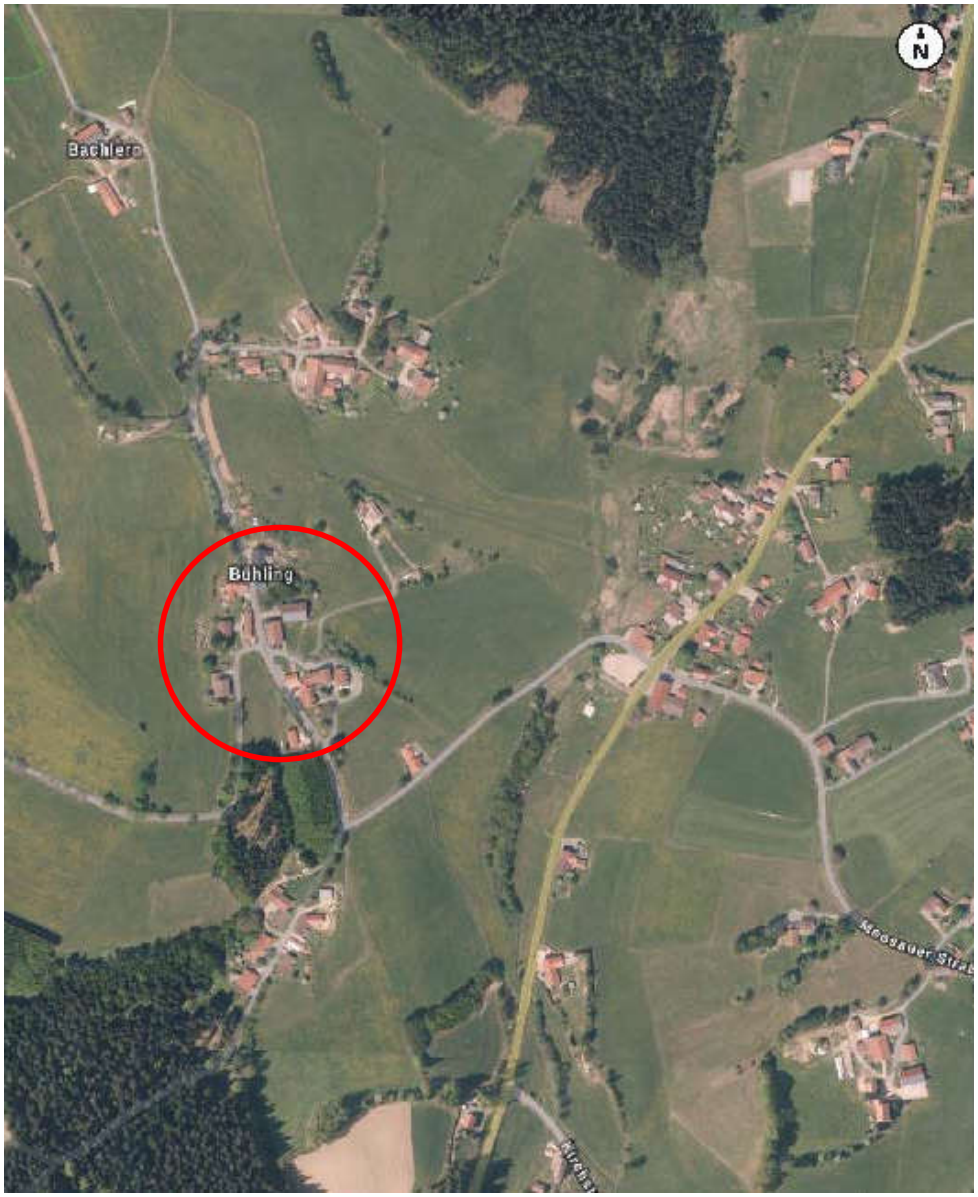



Abbildung 1 Luftbild ohne Maßstab, aus BayernAtlas

# 1. BEGRÜNDUNG AUßENBEREICHSSATZUNG BÜHLING

## 1.1 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Viechtach hat am 05.10.2020 beschlossen, die Außenbereichssatzung „Bühling“ aufzustellen. Es handelt sich hier um Flurnummern und Teilflächen der Flurnummern 51, 52, 49, 93, 80, 72/2, 93/7, 77, 76, 75, 81/1, 81 und 52/1 der Gemarkung Wiesing, Stadt Viechtach. Das Plangebiet liegt rund 4,8 km Luftlinie nordöstlich der Stadt Viechtach entfernt. Man passiert Bühling von Viechtach Richtung Arnbruck auf der Staatsstraße 2326.

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 Stadt Viechtach ermöglicht, dass für den bebauten Außenbereich weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung möglich sind.

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 Stadt Viechtach als Splittersiedlung in einer landwirtschaftlichen Fläche dargestellt. Die Abgrenzung der Satzung geht aus der beiliegenden Zeichnung in M 1:1000 hervor und umfasst die dort vorhandene Bebauung und die dazwischen liegenden freien Grundstücke. Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 13.710 qm und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“. Das östlich angrenzende Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Das Plangebiet wird überwiegend umfasst von landwirtschaftlicher Fläche und von einzelnen Bepflanzungen.

Abbildung 3 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan ohne Maßstab, von der Stadt Viechtach

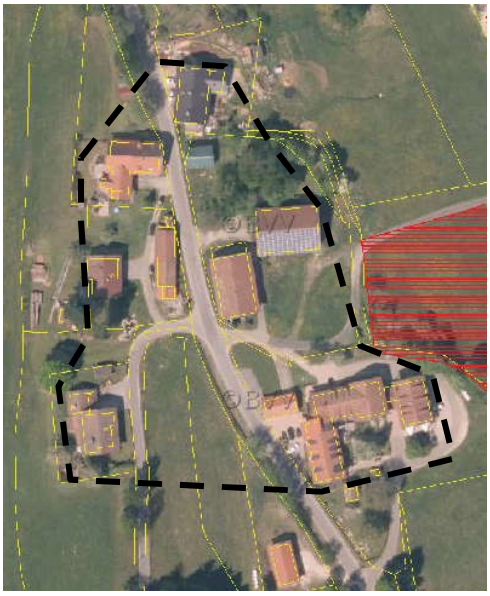


Abbildung 4 Angrenzendes Biotop, aus BayernAtlas

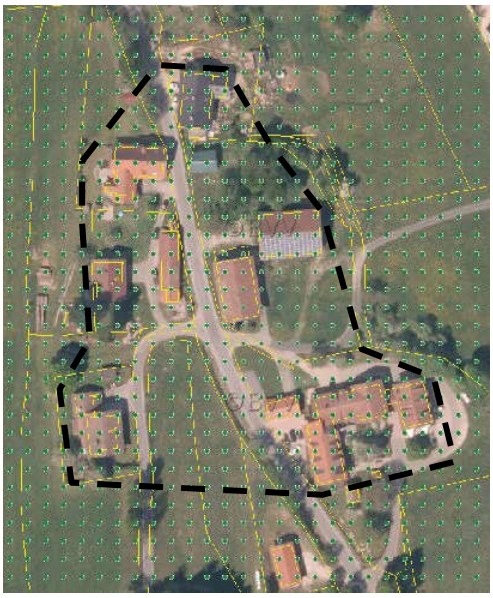


Abbildung 5 Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald", aus BayernAtlas

## 1.3 ERSCHLIESSUNG

Straßenerschließung
Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Ortsdurchfahrt Bühling, die über eine direkte Verbindung zur Staatsstraße 2326 verfügt.

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. Alternativ wäre auch eine Einleitung in den zwischen Bachlern und Bühling verlaufenden Vorfluter denkbar.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW oder Oberflächenwasser TRENOG in der jeweils gültigen Fassung müssen beachtet werden.

Stromversorgung
Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern 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.

## 1.4 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Da der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der nachturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wird auf eine Bearbeitung der Eingriffsregelung verzichtet.
Die grünordnerischen Belange sind in der vorliegenden Satzung ausreichend berücksichtigt worden.
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. Grüne Ortsränder sind bereits vorhanden, an denen nichts verändert wird.

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.

## 1.5 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.

## 2. AUßENBEREICHSSATZUNG

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Stadt Viechtach folgende Außenbereichssatzung:

### AUßENBEREICHSSATZUNG „BÜHLING“

§ 1 Geltungsbereich

Der bebaute Bereich im Außenbereich betrifft die Flurnummern und Teilflächen der Flurnummern 51, 52, 49, 93, 80, 72/2, 93/7, 77, 76, 75, 81/1, 81 und 52/1 der Gemarkung Wiesing, Stadt Viechtach.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000. 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 sowie kleinen handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 2 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 Inkrafttreten

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

Stadt Viechtach, den ……

……
Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

## 3. VERFAHRENSBLATT ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG BÜHLING

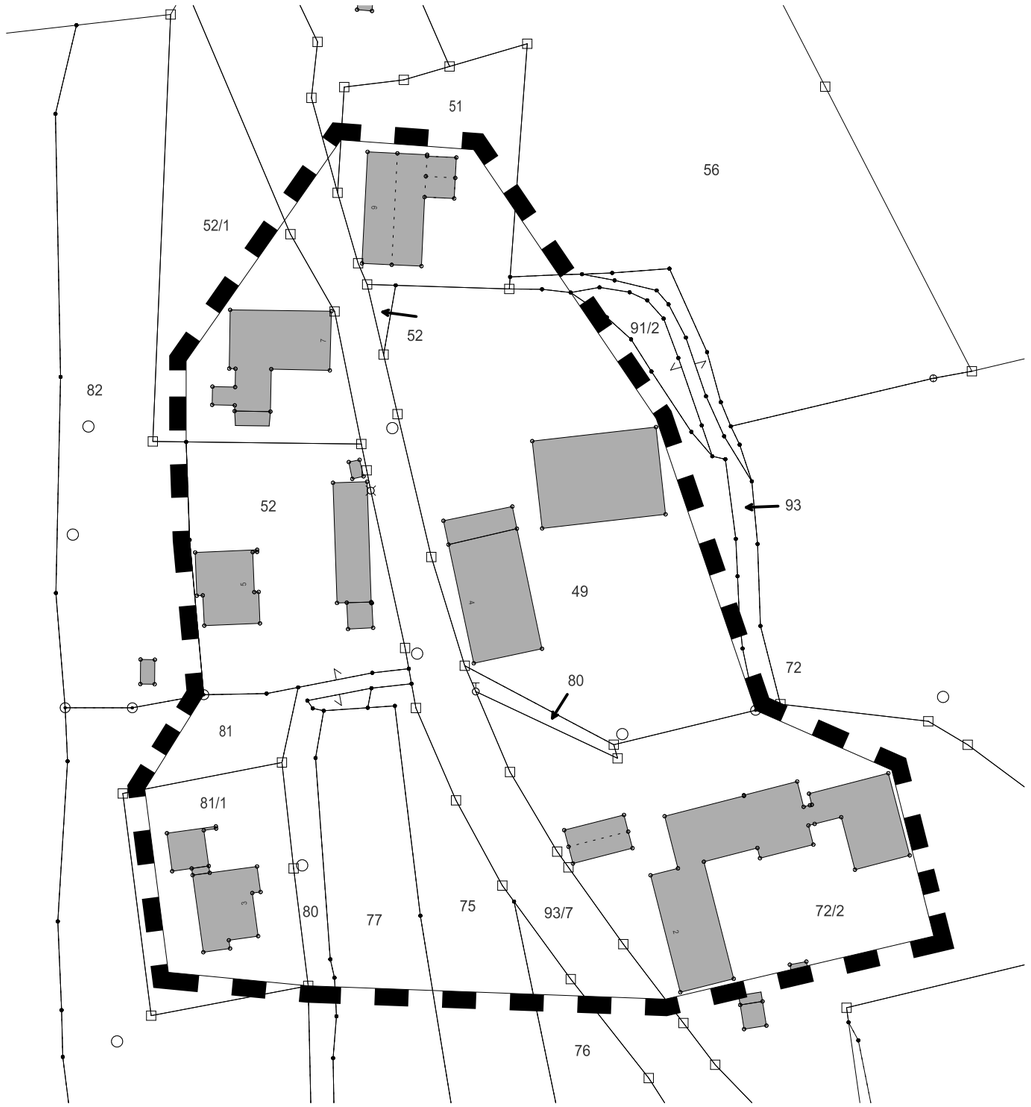
Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 und § 10 Abs. 3 BauGB

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss: | 05.10.2020 |
| Bekanntmachung: | ……. |
| Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:<br>In der Fassung vom …… | ……. |
| Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:<br>In der Fassung vom …….. | ……. |
| Satzungsbeschluss: | ……. |
| Ausfertigung: | ……. |
| Bekanntmachung und Inkrafttreten: | ……. |

Stadt Viechtach, ……

……
Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

## I. Außenbereichssatzung Bühling, Stadt Viechtach 1:1000




## II. Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Bestandsgebäude

## III. Luftbild

Außenbereichssatzung Bühling

Stadt: Viechtach
Landkreis: Regen
Regierungsbezirk: Niederbayern

Fassung vom 18.01.2021

Planverfasser:

Ingenieurkontor BLWS
Gesellschaft für Bauwesen GmbH & Co. KG
Ladestraße 8
94249 Bodenmais
info@ingenieurkontor.com