



STADT VIECHTACH

Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Naturschutzgesetze;
Aufstellung der Außenbereichssatzung „Bühling“ im Ortsteil Wiesing
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.04.2021 die

Außenbereichssatzung „Bühling“

mit Begründung in der Fassung vom 24.03.2021 als Satzung beschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Bühling“ liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung mit Begründung in der Fassung vom 24.03.2021 im Bauamt der Stadt Viechtach, Mönchshofstraße 31, 94234 Viechtach während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und ist im Internet unter www.viechtach.de einsehbar. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die §§ 214, 215 BauGB über die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen wird hiermit hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden Fehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, nach § 214 Abs. 2 BauGB, nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis §§ 42 BauGB für die Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und auf § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird ebenfalls hingewiesen.

Viechtach, den 13.04.2021

Franz Wittmann
erster Bürgermeister

AUßENBEREICHSSATZUNG „BÜHLING“



STADT VIECHTACH
LANDKREIS REGEN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 24.03.2021

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 Satzungsgebiet 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

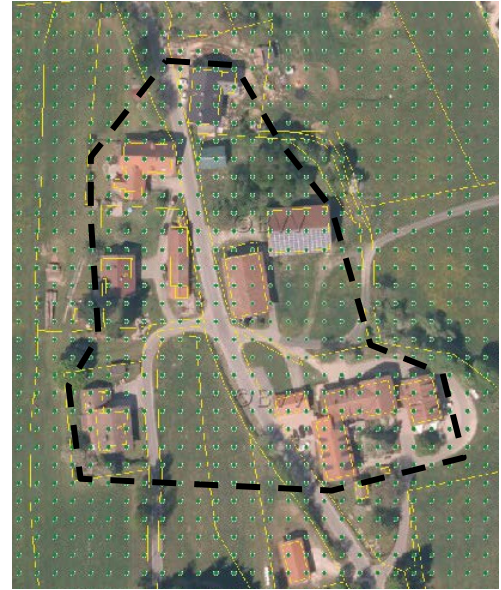


Abbildung 5 Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald", aus BayernAtlas

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 gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW oder Oberflächenwasser TREN OG 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 naturschutzrechtlichen 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 24.03.21 tritt am Tag der Bekanntmachung am 16.04.2021 in Kraft.

Stadt Viechtach, den 13.04.21


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:

30.11.2020

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

02.02.2021

In der Fassung vom 18.01.21.

Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

02.02.2021

In der Fassung vom 18.01.21.

Satzungsbeschluss:

12.04.2021

Ausfertigung:

13.04.2021

Bekanntmachung und Inkrafttreten:

14.04.2021

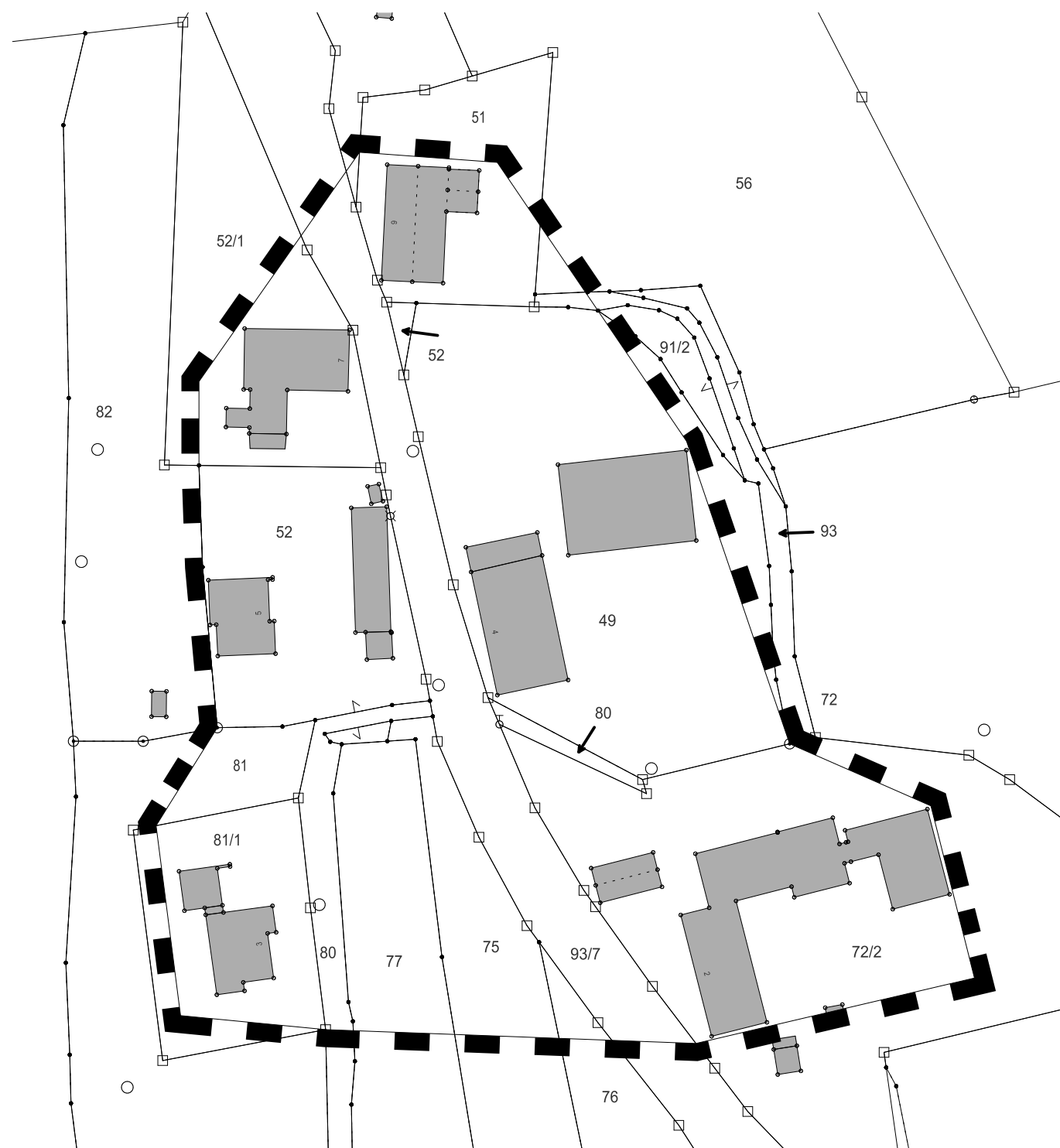
Stadt Viechtach, 13.04.21

Franz Wittmann, 1. Bürgermeister



I. Außenbereichssatzung Bühling, Stadt Viechtach 1:1000

III. Luftbild



II. Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB



Bestandsgebäude

Außenbereichssatzung Bühling



Stadt: Viechtach
Landkreis: Regen
Regierungsbezirk: Niederbayern
Fassung vom 24.03.2021

Planverfasser:



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