

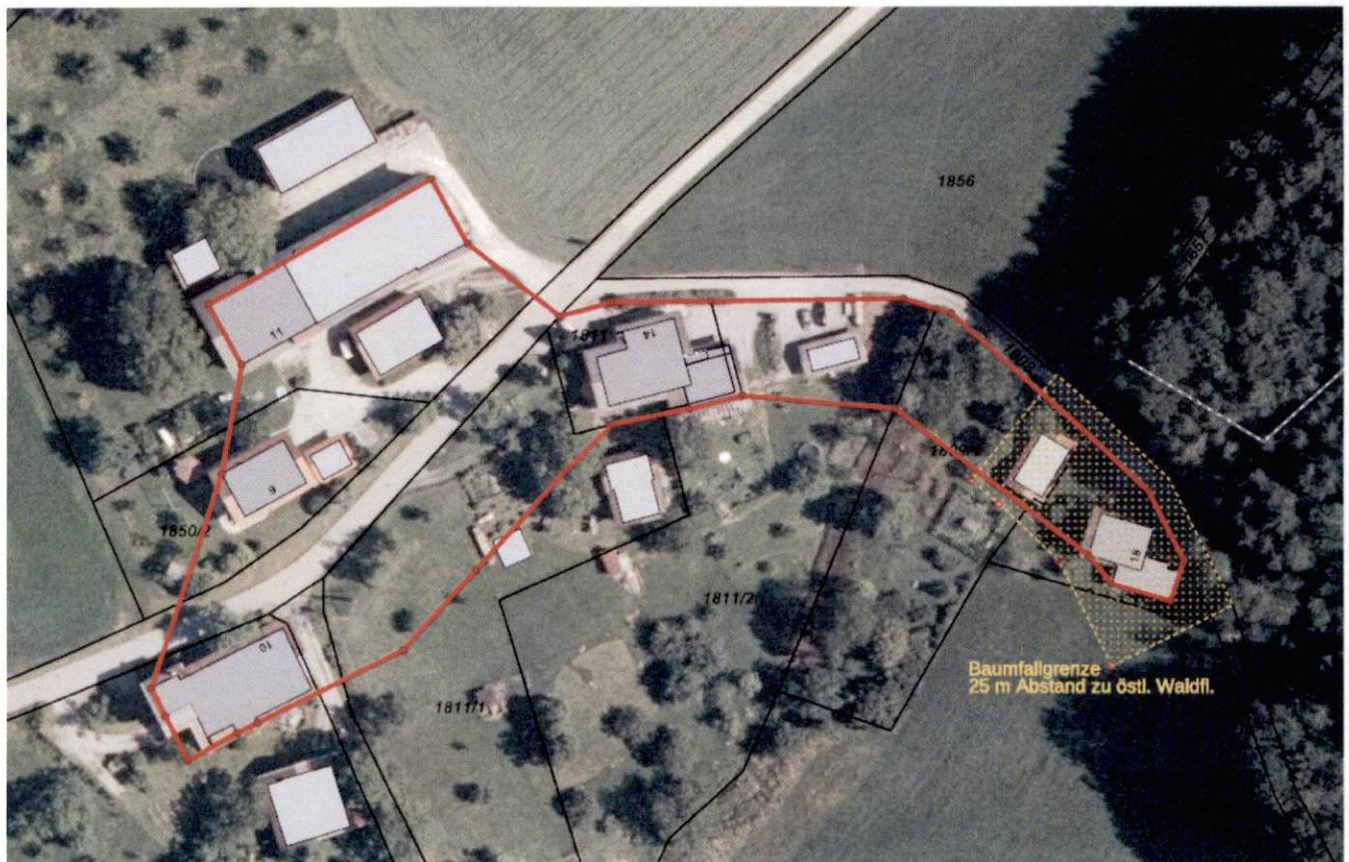


Außenbereichssatzung „Freibichl“

des Marktes Neubeuern gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 02.06.2021

Lageplan



Außenbereichssatzung „Freibichl“

des Marktes Neubeuern gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 02.06.2021

Die Marktgemeinde Neubeuern erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 1 i.V.m.
§ 1 Abs. 3 BauGB folgende Außenbereichssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Freibichl“ des Marktes Neubeuern umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1850/2, 1802 (Teilfläche), 1850 (Teilfläche), 1811/1 (Teilfläche), 1811, 1811/2 (Teilfläche), 1809/1 (Teilfläche), 1809 (Teilfläche) der Gemarkung Altenbeuern. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil i.d.F.v. 02.06.2021 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung i.d.F.v. 02.06.2021 beigelegt.

§ 3

Vorhaben

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, welche Wohnzwecken dienen und die sich im räumlichen Geltungsbereich befinden, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Das Satzungsziel ist die Erhaltung des Außenbereichs.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neubeuern, 16.06.2021

Markt Neubeuern

Christoph Schneider
Erster Bürgermeister

20 40 60 80 m

**Außenbereichssatzung Freibichl
Lageplan -
zeichnerischer Teil i.d.F. v. 02.06.2021**

Planzeichen
Abgrenzung Geltungsbereich 
Baumfallgrenze 



Baumfallgrenze
25 m Abstand zu östl. Waldfl.

Erstellt am: 13.
Maßstab:



Begründung zur Außenbereichssatzung „Freibichl“

des Marktes Neubeuern gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

vom 02.06.2021

1. Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Freibichl“ des Marktes Neubeuern umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1850/2, 1802 (Teilfläche), 1850 (Teilfläche), 1811/1 (Teilfläche), 1811, 1811/2 (Teilfläche), 1809/1 (Teilfläche), 1809 (Teilfläche) der Gemarkung Altenbeuern Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

2. Anlass, Bedarf und Zweck für die Aufstellung

Dem Markt Neubeuern liegen mehrere informelle Bauvoranfragen im Geltungsbereich der Satzung vor. Junge einheimische Neubeuerer möchten sich in diesem Bereich in den nächsten Jahren Wohnraum für sich und ihre Familien schaffen. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt die bebauten Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft dar, sodass nur bauliche Maßnahmen im Sinne des § 35 BauGB zulässig wären.

Um diese künftigen Bauabsichten zu unterstützen, erlässt der Marktgemeinderat die vorliegende Außenbereichssatzung. Die Außenbereichssatzung setzt sich die Aufgabe eine maßvolle Entwicklung von Wohnbebauung im Geltungsbereich zu unterstützen, gleichzeitig unter der Prämisse, dass das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild des bebauten Bereichs nicht beeinträchtigt wird. Diese geordnete städtebauliche Entwicklung soll auch über den gesetzten Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gewährleistet werden. Diese ermöglicht es in erster Linie bestehende Gebäude abzurechen, Lücken mit Bebauung zu schließen und auf diesen Flächen neue Wohnbebauung zu realisieren, wonach die Außenbereichslage Freibichls weiter erhalten wird.

3. Beschreibung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt im östlichen Bereich des Marktes Neubeuern, zentral innerhalb des bebauten Bereichs Freibichl. Der Flächennutzungsplan des Marktes Neubeuern sieht in diesen Bereichen in erster Linie landwirtschaftliche Nutzflächen, Wald und Grünflächen vor.

Die Anordnung und Funktion mancher Gebäude im Siedlungsbereich lassen noch erkennen, dass Freibichl in der Vergangenheit mit einigen landwirtschaftlichen Hofstellen besiedelt war. Mittlerweile wurden alle dieser Betriebe aufgelöst. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Nutzung also mittlerweile überwiegend von Wohnen geprägt.

An den bebauten Bereich Freibichl schließen im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen an.

4. Versorgung und Erschließung

Die Versorgung des Bestandes sowie einer Neu- und Ersatzbebauung ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert. Der bebaute Bereich ist an die Versorgungsnetze für Strom, Wasser und an das kommunale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen. Die Erschließung für den Straßenverkehr erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße, die von Altenbeuern über Holzham nach Freibichl führt. Ferner befindet sich im Bereich Freibichl noch eine Querstraße, welche die nicht an der Hauptstraße gelegenen Anwesen erschließt.

5. Hinweise

- a. Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Staub, Lärm und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, 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 erforderlich macht.
- b. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. In den Plan ist vor allem eine ausreichende Eingrünung zur freien Landschaft und ein Ausgleich für die Eingriffe einzutragen.
Der vorhandene alte Baumbestand ist möglichst zu erhalten und in den Freiflächengestaltungsplan darzustellen und aufzunehmen.
Vor geplanten Rodungen von Bestandsbäumen sowie vor Abriss, um- und Ausbau von Bestandsgebäuden sind diese auf das Vorkommen gesetzlich geschützter Arten durch eine Person mit entsprechenden Fachkenntnissen zu untersuchen.
Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Entscheidung und Abstimmung über das weitere Vorgehen vorzulegen.
Auch Geländeveränderungen und geplante Nebengebäude sind darzustellen und zu beantragen. Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und weitgehend versickerungsfähiges Belagsmaterial zu verwenden. Bei Garagenzufahrten und nichtüberdachten Stellplätzen ist nur die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
- c. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der NWFreiV und TRENGW in das Grundwasser einzuleiten.
- d. Bei neuen Bauvorhaben sollte die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude 25 cm über Gelände (Angabe in DHHN2016) liegen. Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
- e. Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG).

- g. Von den Waldflächen ist grundsätzlich, in einem Abstand von 25 m, von einem baumwurfgefährdeten Bereich auszugehen. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im baumwurfgefährdeten Bereich ist explizit im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.
- h. Bei Neubauten, Erweiterungen bzw. Umbauten ist ein Waldmantel aus heimischen Sträuchern und Bäumen in entsprechender Tiefe herzustellen. Soweit die Sicherstellung der Gefahrenabwehr durch einen gestuften Waldrand nicht möglich ist, ist eine entsprechend verstärkte Dachkonstruktion zur Vermeidung der Gefahrenlage herzustellen. Dies ist nur bei Erweiterungen bzw. Umbauten bestehender Wohngebäude möglich. Die Gefahrensituation und Abwehr ist im Einzelnen im Rahmen des Bauantrags darzustellen.
- i. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH. Diese dürfen durch Baumaßnahmen nicht verändert oder beschädigt werden.
Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – s. u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.
- j. Gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- k. Die Vorschriften der Verordnung über örtliche Bauvorschriften im Markt Neubeuern („*Ortsgestaltungssatzung*“) bleiben von dieser Satzung unberührt.

Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.11.2020 den Erlass der Außenbereichssatzung „Freibichl“ für die Grundstücke mit den Flurnummern 1850/2, 1802 (Teilfläche), 1850 (Teilfläche), 1811/1 (Teilfläche), 1811, 1811/2 (Teilfläche), 1809/1 (Teilfläche), 1809 (Teilfläche) Gemarkung Altenbeuern beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 19.11.2020 am 23.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Freibichl“ in der Fassung vom 05.11.2020 wurde mit Beschluss vom 10.11.2020 vom Gemeinderat gebilligt und wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2020 bis 04.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte mit Anschlag am 23.11.2020.
4. Zu der Außenbereichssatzung „Freibichl“ in der Fassung vom 05.11.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.11.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2020 bis 04.01.2021 beteiligt.
5. In der Gemeinderatssitzung am 09.02.2021 wurden die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen. Die Abwägungsbeschlüsse führten zu einer Überarbeitung des Satzungsentwurfs. Der Gemeinderat beschloss am 09.02.2021 den überarbeiteten Satzungsentwurf erneut und verkürzt öffentlich auszulegen sowie die Behördenbeteiligung durchzuführen.
6. Der überarbeitete Satzungsentwurf i.d.F. v. 15.04.2021 wurde erneut in der Zeit vom 06.05.2021 bis 25.05.2021 öffentlich verkürzt ausgelegt.
Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 27.04.2021, im Aushang ab 28.04.2021, hingewiesen. Es wurde auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen zugelassen werden.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.04.2021 gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.04.2021 bis 25.05.2021 beteiligt.
7. Der Satzungsentwurf wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen am 02.06.2021 redaktionell geändert.
8. Der Marktgemeinderat Neubeuern hat mit Beschluss vom 15.06.2021 die Außenbereichssatzung „Freibichl“ in der Fassung vom 02.06.2021 als Satzung beschlossen.

Neubeuern, 16.06.2021

Schneider
Erster Bürgermeister



9. Der Satzungsbeschluss wurde am 17.06.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung „Freibichl“ ist damit in Kraft getreten.

Neubeuern,

Schneider
Erster Bürgermeister

