



AUSSENBEREICHSSATZUNG

gem. § 35 Absatz 6 BauGB

RATZING

Gemeinde:	Haibach
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

Satzung in der Fassung vom 25.03.2021

Außenbereichssatzung Ratzing

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Haibach folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Ratzing“ der Gemeinde Haibach umfasst die Flurstücke 2194/1, 2206, 2207, 2208, sowie Teilflächen der Flurnummern 2111, 2195, 2200, 2205 und 2209 der Gemarkung Elisabethzell.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan Außenbereichssatzung des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan in der Fassung vom 23.03.2021 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 23.03.2021 beigefügt.

§ 3 Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben 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.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Ob das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser gemäß § 46 WHG i.V.m. Art. 29 BayWG erlaubnisfrei durchgeführt werden kann, ist bei jedem Einzelbauvorhaben zu prüfen. Ggf. ist die Ausweisung eines Wasserschutzgebietes erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht abzusprechen.

Dezentrale Abwasserentsorgung

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG). Die Abwasserentsorgung muss für jedes Einzelbauvorhaben durch die Errichtung einer privaten Kleinkläranlage bzw. Erweiterung einer bestehenden Kleinkläranlage sichergestellt und im Bauantrag nachgewiesen werden.

Der Ortsteil Ratzing ist in die Gebietsklasse II der bezeichneten Gebiete der Gemeinde Haibach eingestuft (Stand April 2009). Die Kleinkläranlage muss den Anforderungen der reinigungsstufe C genügen.

Dem Antrag auf Erteilung einer beschränkten Erlaubnis mit Zulassungsfiktion (Art. 15 BayWG i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayWG) ist ein Gutachten eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 BayWG beizufügen.

Niederschlagswasserbehandlung

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zum Erhalt der natürlichen Versickerung innerhalb der privaten Flächen möglichst breitflächig in Grünflächen oder Mulden zu versickern. Eine Sammlung und konzentrierte Einleitung sollte nicht erfolgen. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i.V.m. der TRENWG und der TREN OG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen der wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen.

Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metaldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Hinweise des Telekommunikationsunternehmens

Im Planbereich befinden sich Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand der ober- und unterirdischen Anlagen darf durch bauliche Maßnahmen nicht gefährdet werden.

Bestehende Anlagen reichen evtl. nicht aus, um neue Wohngebäude zu versorgen. Es kann daher sein, dass bereits ausgebaute Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Vor Tiefbauarbeiten in der Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen erforderlich.

Es soll sichergestellt werden, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, sowie auf Privatwegen (Eigentümern) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sollen Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, unter der Telekom-Bauherren-Hotline 0800 33 01 903 angezeigt werden.

Hinweise zum Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften aufzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt Straubing-Bogen unverzüglich zu informieren.

Hinweise zum Brandschutz

Feuerwehruzufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad-Durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K)

Verfahren:

1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat von Haibach hat die Planung in der Fassung vom 15.04.2020 in seiner Sitzung am 23.04.2020 gebilligt.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 15.04.2020 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 02.06.2020 bis 02.07.2020 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.05.2020 bis einschließlich 01.07.2020 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 17.12.2020 den Entwurf sowie die Begründung der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.12.2020 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Außenbereichssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 18.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 10.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021 durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat die Außenbereichssatzung mit Begründung in der Beschlussfassung vom 25.03.2021 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2021 als Satzung beschlossen.

Haibach, den 30.03.2021


(F. Schötz, 1. Bürgermeister)



Begründung zur Außenbereichssatzung Ratzing

1. Planungsanlass und -ziel

Die Siedlung Ratzing liegt im südöstlichen Gemeindebereich von Haibach, an der Grenze zur Gemeinde Neukirchen und östlich der Kreisstraße SR 13 Neukirchen - Elisabethzell. Ratzing besteht aus zwei kleinen Siedlungskernen, die etwa 100 m voneinander entfernt sind. Der östliche Kern erstreckt sich auf einer Länge von ca. 150 m. Er besteht aus einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbs-Hofstelle sowie einer ehemaligen Hofstelle und umfasst insgesamt 5 Wohngebäude, d.h. er weist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht auf, die städtebaulich kompakt angeordnet ist und nur wenige Lücken aufweist.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auch in den Ortslagen im Außenbereich Bauflächen überwiegend für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Dadurch soll auf eine ausgewogene Altersstruktur in den kleinen Ortsteilen hingewirkt werden, um dem demografischen Wandel zu begegnen. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen kann eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung erreicht werden, die dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Die Entwicklung trägt dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, es können Neuausweisungen von Bauflächen an anderer Stelle vermieden werden, die zusätzliche Erschließungsanlagen erfordern.

Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht eine dem Charakter des Siedlungsbereiches entsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung. Daher hat die Gemeinde Haibach die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Absatz 6 BauGB für den Ortsteil Ratzing beschlossen.

Das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

2. Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Ratzing liegt östlich der Kreisstraße SR 13. Er wird von einer Gemeindeverbindungsstraße erschlossen, die von der Kreisstraße abzweigt und weiter in östliche Richtung nach Vornwald verläuft. Von dieser zweigt eine weitere Gemeindeverbindungsstraße nach Norden ab in Richtung Pillersberg. Diese durchquert den östlichen Siedlungsschwerpunkt von Ratzing, der an einem leicht nach Südwesten geneigten Hang auf einer Höhe zwischen 550 und 560 m ü.NN liegt. Drei weitere Anwesen befinden sich etwa 100 m westlich in Richtung Kreisstraße. Die Siedlungs- und landwirtschaftliche Fläche ist U-förmig umgrenzt vom Talraum des Ratzinger Grabens im Osten und Süden, sowie vom Elisabethszeller Bach im Westen

Das Ortsbild ist durch eine aufgelockerte Bebauung mit Wohngebäuden und Nebengebäuden gekennzeichnet. Entlang der GV-Straße nach Pillersberg verläuft im Ortsbereich ein etwa 1 m hoher Ranken. Die westliche Hofstelle ist durch einen etwa 2 m hohen Ranken zur freien Feldflur abgegrenzt. Im unmittelbaren Umfeld der Gebäude

5. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße SR 13, eine von dieser abzweigenden Gemeindeverbindungsstraße nach Vornwald und eine weitere Gemeindeverbindungsstraße nach Norden in Richtung Pillersberg.

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Ein Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. Die Abwasserentsorgung muss für jedes Einzelbauvorhaben durch die Errichtung einer privaten Kleinkläranlage sichergestellt und im Bauantrag nachgewiesen werden. Der Überlauf der Kleinkläranlagen ist an einen geeigneten Vorfluter anzuschließen oder über eine geeignete Sickereinrichtung zu versickern.

Das Niederschlagswasser soll möglichst auf dem Grundstück versickert werden, der Überlauf ist an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen der Straßen- und Grundstücksentwässerung anzuschließen.

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht. Die Wasserversorgung erfolgt über private Quellen. Für die geplante Bebauung ist der Nachweis einer dauerhaft gesicherten Wasserversorgung bei Bauantragstellung zu erbringen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

Die Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

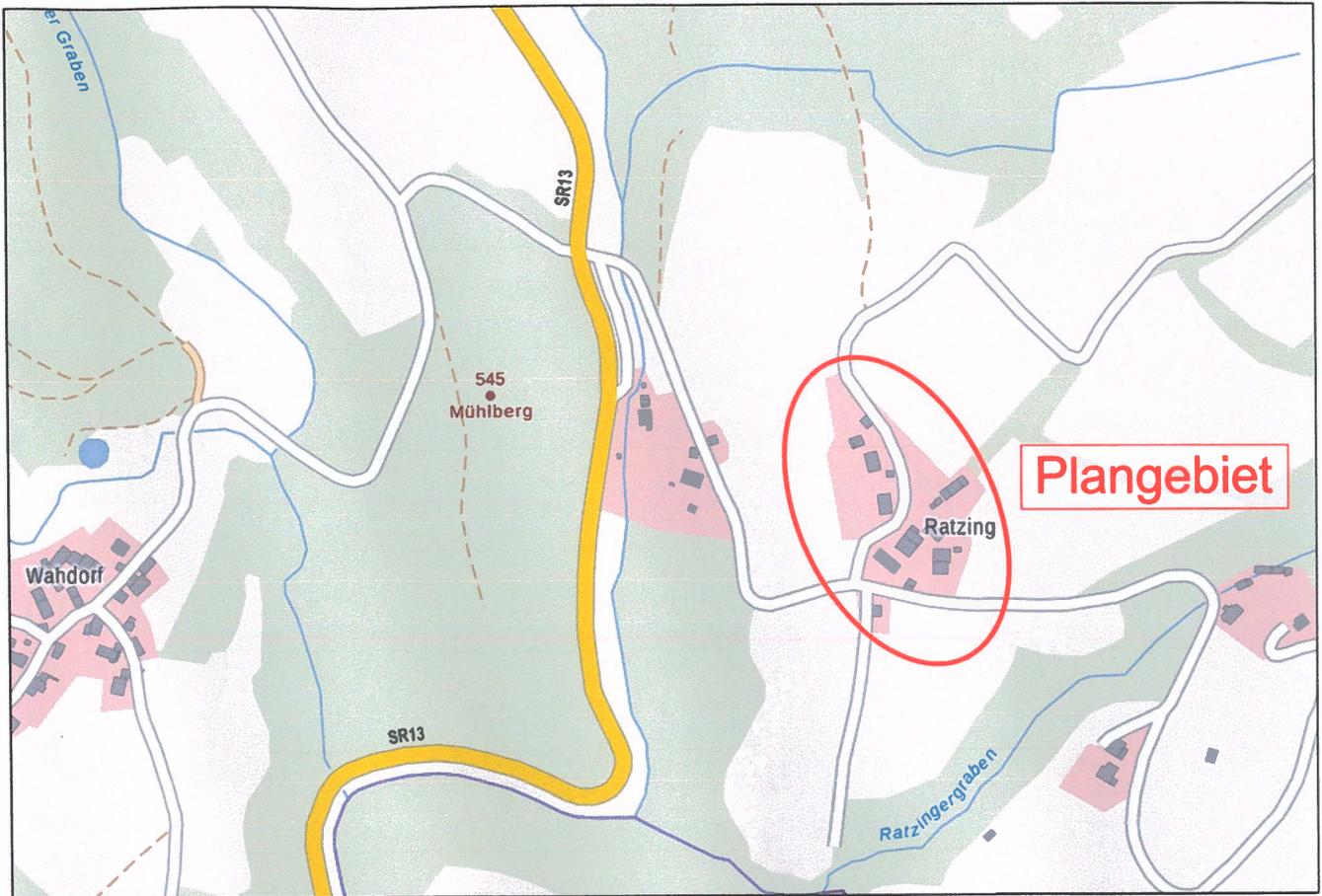
Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG bzw. der E.ON Energie Deutschland GmbH.

mks Architekten-Ingenieure GmbH
 Mühlenweg 8
 94347 Ascha
 T 09961 9421 0
 F 09961 9421 29
 ascha@mks-ai.de
 www.mks-ai.de

Außenbereichssatzung Ratzing gemäß § 35 Absatz 6 BauGB

PLANART SATZUNG	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT PROJEKT Gemeinde Haibach Außenbereichssatzung "Ratzing"	PROJEKTNUMMER 2019-78
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	BAUABSCHNITT -
DARSTELLUNG Lageplan Außenbereichssatzung "Ratzing"	LANDKREIS STADT Straubing-Bogen
BEARBEITET rs	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
GEZEICHNET rs	MAßSTAB 1 : 1.000
DATUM 25.03.2021	PLANGRÖßE 58 x 29,7 cm

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



LEGENDE

Verbindliche Darstellungen



Geltungsbereich der Satzung

Darstellungen der Bayerischen Vermessungsverwaltung



Flurgrenzen

1178

Flurnummer



Gebäudebestand

