

AUßENBEREICHSSATZ FORSTING

Original

lt. Telefonat

LRA v.

28.09.21

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

Verfahrensträger: **Gemeinde Konzell**
Rathausplatz 1
94 357 Konzell
Tel.: 09963 / 9414-0
Fax: 09963 / 9414-10

Planung: **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**
Mühlenweg 8
94 347 Ascha
Tel.: 09961 / 94210
Fax: 09961 / 942129

Bearbeitung: Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Ascha, den: 08.10.2009

Außenbereichssatzung Forsting

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2005 (GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2007 (GVBl. S. 587) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Gemeinde Konzell folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Forsting“ der Gemeinde Konzell umfasst die Grundstücke 974 (Tfl.), 975, 976 (Tfl.), 976/1 und 977 der Gemarkung Konzell.

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

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan Satzung vom 29.07.2009 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 29.07.2009 beigelegt.

§ 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 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegen gehalten 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.

§ 5 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Bauweise: Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m, bezogen auf das Urgelände, talseits in der Mitte des Gebäudes gemessen.

Es sind nur Satteldächer mit 20 – 35 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie dieselbe Dachneigung aufweisen oder in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.

Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zugelassen.

Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.

§ 6 **Hinweise**

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.

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Bei Aushubarbeiten sollte das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilt werden. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen oder das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten.

Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

§ 7
Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Forsting“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Konzell, **30. Okt. 2009**

Gemeinde Konzell



.....
M. Kienberger
1. Bürgermeister

Verfahren:

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

12. Aug. 2009 16. Sep. 2009

Konzell, den 30. Okt. 2009

.....
[Redacted Signature]

M. Kienberger, 1. Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Den berührten Behörden und Trägern Öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

12. Aug. 2009

16. Sep. 2009

Konzell, den 30. Okt. 2009

.....
[Redacted Signature]

M. Kienberger, 1. Bürgermeister

3. Satzung

Die Gemeinde Konzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Satzung beschlossen.

08. Okt. 2009

Konzell, den 30. Okt. 2009

.....
[Redacted Signature]

M. Kienberger, 1. Bürgermeister

4. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konzell, den 30. Okt. 2009

.....
[Redacted Signature]

M. Kienberger, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am
ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

30. Okt. 2009

Konzell, den 30. Okt. 2009

.....
[Redacted Signature]

M. Kienberger, 1. Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung Forsting

1. Planungsanlass und -ziel

Die Streusiedlung Forsting liegt im Außenbereich und ist durch eine lockere Bebauung mit einer Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft gekennzeichnet.

Um eine weitere geordnete Entwicklung unter Ausnutzung der vorhandenen Baulücken und Abrundungsflächen zu ermöglichen wird für den nördlichen Teil von Forsting eine Satzung erlassen.

Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, Bauflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen und dadurch auf eine ausgewogene Altersstruktur im Ortsteil Forsting und auf eine organische Siedlungsentwicklung hinzuwirken. Zudem wird durch die Nutzung der vorhandenen Erschließung dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Abgrenzung der Satzung ermöglicht eine städtebaulich geordnete und sinnvolle Nachverdichtung und Weiterentwicklung des Ortes.

3. Bestandsbeschreibung

Der Ortsteil Forsting liegt im südwestlichen Gemeindegebiet Konzell, nördlich des Gallnerberges, der mit ca. 709,5 m ü. NN höchsten Erhebung.

Der Streusiedlungsbereich weist zwei Schwerpunkte auf: Der Hauptteil liegt nördlich und südlich der Gemeindeverbindungsstrasse von Herrnehlburg nach Denkzell. Von dieser Straße zweigt eine Straße nach Süden ab, an der ein Betriebsgelände (Baufirma) und Wohngebäude liegen.

Das Gelände fällt von Südwesten (ca. 650 m ü. NN) nach Nordosten (620 m ü. NN) mäßig steil ab. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, im Nordosten liegt ein Teich, der von Quellwasser gespeist wird.

Das Ortsbild ist durch die aufgelockerte und teilweise lückenhafte Bebauung gekennzeichnet. Überwiegend werden die landwirtschaftlichen Flächen als Intensivgrünland genutzt, im unmittelbaren Umfeld der Gebäude bestimmen Obstbäume und Laubgehölze das Ortsbild.

4. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Konzell ist der Ortsteil Forsting als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Allgemeine Zielaussagen der Landschaftsplanung sind für den vorhandenen Baumbestand getroffen. Laubbäume sollen möglichst erhalten und gepflegt werden.

Obstbäume sollen erhalten und gepflegt werden. Eine extensive Nutzung soll angestrebt werden. Die Neuanlage soll vorrangig in Ortsnähe bzw. in Benachbarung zur Bebauung im Außenbereich angestrebt werden.

5. Schutzgebiete / Schutzobjekte

Die durch den Geltungsbereich des Satzung bestimmten Flächen liegen in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Durch die Satzung wird die Errichtung von ca. 2-3 Gebäuden ermöglicht, die in einem städtebaulich geschlossenen Zusammenhang stehen. Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden nicht berührt, eine Fernwirkung ist aufgrund der äußerst abgeschirmten Lage nicht zu besorgen.

Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzzielen der Verordnung vom 17.01.2006.

Mit der Aufstellung der Satzung beantragt die Gemeinde Konzell eine Befreiung gemäß § 5 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

6. Ver- und Entsorgung / Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Herrmfehlburg – Denzell.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Das Schmutzwasser wird zur zentralen Kläranlage Konzell-Rattenberg geleitet und dort behandelt.

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

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Eigenwasserversorgung.

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

Die Telekommunikationsversorgung obliegt der Deutschen Telekom AG.

Die Stromversorgung obliegt der e.on Bayern AG (zuständig: Kundencenter Regen).