

**AUSSENBEREICHSSATZUNG gem. § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)**

**GEMEINDE: NEUKIRCHEN**  
**ORT: UNTERWACHSENBERG NORD**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung**

Der ca. 2,0 km westlich von Neukirchen gelegene Weiler Unterwachsenberg ist hinsichtlich seiner Siedlungsstruktur als Splittersiedlung einzustufen.

Die vorhandene Bebauung ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Um den Außenbereichscharakter der Siedlung grundsätzlich zu erhalten, jedoch gleichzeitig eine angemessene Nachverdichtung bzw. Lückenschließung des Siedlungsgefüges zu ermöglichen, erlässt die Gemeinde Neukirchen eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Durch die Außenbereichssatzung wird kein generelles Baurecht geschaffen. Neuen Bauvorhaben stehen jedoch die öffentlichen Belange der Darstellung des Flächennutzungsplanes und der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht mehr entgegen.

Der Erlass der Außenbereichssatzung beruht auf einem konkreten Bauwunsch auf der Parzelle 2329. Um die Anbindung an den bestehenden Ort zu gewährleisten, wurde der Geltungsbereich in Abstimmung mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, wie vorliegend gefasst. Für den Bauwerber stehen die Naturverbundenheit und der verantwortungsvolle Umgang mit der umliegenden Landschaft stark im Vordergrund. Dem Antragsteller ist es ein besonderes Anliegen im Einklang mit Natur zu bauen. Mit dem Anbau regionaler Pflanzen, Obstbäumen, sowie insektenbevorzugten Sträuchern sollen angrenzende Grünflächen ökologisch und naturgerecht gestaltet werden.

### **Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Unter-, Oberwachsenberg, Autsdorf, Inderbogen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz in die Abwasseranlage in der Gemeinde Hunderdorf.

Die Wasserversorgung erfolgt für das Haus Nr. 15 über den Wasserzweckverband Bogenbachtalgruppe. Alle übrigen Häuser werden über Eigenwasser versorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

Die Stromversorgung ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

## **SATZUNG**

Nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Neukirchen folgende Satzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan 1:1000.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gemarkung Neukirchen, Flur Nr.: 1761 (TF); 2224 (TF); 2246 (TF); 2247 (TF); 2248 (TF); 2249 (TF); 2250 (TF); 2253 (TF); 2280 (TF); 2280/10 (TF); 2329 (TF); 2330 (TF); 2331 (TF);

### **§ 2 Vorhaben**

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

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

### **§ 3 Planliche Festsetzungen**

Siehe Lageplan M 1:1000

## § 4 Hinweise

### 1. Regenwasser

Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern oder gedrosselt einem Graben bzw. Vorfluter zuzuleiten. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW u. TREN OG) sind zu beachten.

### 2. Abfallbeseitigung

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den befahrbaren Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen.

### 3. Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, 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 erzwingt.

### 4. Archäologie

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) und die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 5. Metalldächer

Bei Metalldächern von über 50m<sup>2</sup> sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

### 6. Altlasten

Bei erforderlichen Erdarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch untersuchen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

### 7. Hang und Schichtwasser

Bei Geländeschnitte muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

### 8. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB- Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) an landwirtschaftlichen Flächen wird verwiesen.

### 9. Eingriffsregelung

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 35 Abs. 6 BauGB i.V.m § 18 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG auf der Ebene des konkreten Vorhabens die Eingriffsregelung abzuhandeln ist. D.h. abhängig von der Eingriffserheblichkeit kann ggf. Eingrünung oder Kompensation erforderlich werden.

#### 10. Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubes ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Die Kombinationseignung von zu erwartendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 muss gegeben sein.

#### 11. Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen. Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Herrn Brandt (Tel.: 09421/973-264) abzusprechen.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

<b>GUT THANN HIW ARCHI TEKTEN</b>	Außenbereichssatzung Unterwachsenberg Nord Gde. Neukirchen	
	11.04.2022	M= 1:1000
	Mussinanstrasse 7	
	94327	Bogen
Tel:	09422/8538-0	
Fax:	09422/8538-23	

## VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.09.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

### 1. BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2021 bis 22.11.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 1.0. Mai 2022

Wallner, 1. Bürgermeister



### 2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2021 bis 22.11.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 1.0. Mai 2022

Wallner, 1. Bürgermeister



### 3. ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2022 bis 18.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 1.0. Mai 2022

Wallner, 1. Bürgermeister



### 4. ERNEUTE FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2022 bis 18.03.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 1.0. Mai 2022

Wallner, 1. Bürgermeister



### 5. SATZUNG:

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.04.2022 die Satzung beschlossen.

Neukirchen, 1.0. Mai 2022

Wallner, 1. Bürgermeister



### 6. AUSFERTIGUNG:

Neukirchen, 1.0. Mai 2022

Wallner, 1. Bürgermeister



### 7. BEKANNTMACHUNG:

Die Einbeziehungssatzung wurde am 1.0.05.22 bekannt gemacht.

Neukirchen, 1.0. Mai 2022

Wallner, 1. Bürgermeister



Planung:

11.04.2022

**GUT  
THANN  
HIV  
ARCHI  
TEKTEN**