

Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte



Gemeinde
St. Oswald-Riedlhütte

11. Okt. 2024

EINGANG

Außenbereichssatzung

„Neuhüttenweg“

Entwurf vom 11.10.2024



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	3
C. Verfahrensvermerke	5
D. Anlagen	7

Entwurfsverfasserin:



Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Helga Sammer

Waldweg 3, 94566 Riedlhütte
Tel.: 08553-6873, mobil: 0172 8614566
E-Mail: helga.sammer@landformen.de

A. Satzung

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) erlässt die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte folgende Satzung:

Außenbereichssatzung „Neuhüttenweg“

§ 1

Geltungsbereich

Die Grundstücke mit den Flurnummern 2046/2, 2046/3 (Teilbereich), 2046/4 (Teilbereich), 2035/6 (Teilbereich), 2049/4 (Teilbereich), 2049/2 (Teilbereich), 1989/3 (Teilbereich) und 1989/4 der Gemarkung St. Oswald bilden den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Neuhüttenweg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M = 1:1000 (Anlage 6, Seite 13). Der Lageplan mit seinen planerischen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Sonstigen Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereichs 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 Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte, den 03.02.25





Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Sankt Oswald-Riedlhütte hat am 25.07.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neuhüttenweg“ beschlossen, um mit der Planung Bauflächen im Ortsbereich Riedlhütte zu schaffen. Dabei soll ohne Ausweitung in den Außenbereich im Rahmen der vorhandenen Bebauung eine Verdichtung erfolgen. Die Satzung ist vom Umfang und der Zulässigkeit von Vorhaben so gestaltet, dass keine Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebäude oder der Natur und Landschaft erfolgt.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Satzungsbereich liegt im Norden der Siedlung Riedlhütte in der Gemarkung St. Oswald.

Im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland mit den Flurnummern 2046/1, 2046/4, 1989/5 und 1989/2, sowie der Wiesenweg mit der Flurnummer 2035/6 und private Gartenbereiche der Flurnummern 2049/4, 2049/2 und 1989/3 an. Im Westen schließt der „Neuhüttenweg“ mit der Flurnummer 2048 an.

Der Satzungsbereich ist ein leicht geneigter Südwesthang der sich zur vorgesehenen Bebauung gut eignet. Er liegt auf einer Höhe von ca. 770müNN.

Die einbezogenen Flächen befinden sich im Außenbereich. Einzelne unbebaute Grundstücksflächen werden zurzeit intensiv als Grünland genutzt. Der Geltungsbereich der Satzung orientiert sich an der gegenwärtigen Bebauung. Die fünf vorhandenen Wohngrundstücke miteinander verbunden ergeben im Wesentlichen den Geltungsbereich der Satzung. Das dazwischen liegende Grundstück eignet sich für eine Bebauung. Eine Beeinträchtigung der regelmäßig im Außenbereich zu prüfenden öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB erfolgt dadurch nicht. Im Geltungsbereich kann der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben nicht bzw. nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen. Die vorhandene Bebauung dient ausschließlich Wohnzwecken. Eine weitere Bebauung erfolgt als bauliche Verdichtung.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs liegen im Außenbereich. Im Sinne des § 35 Abs 2 BauGB kann das Vorhaben zugelassen werden, wenn die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Allgemeines Wohngebiet „WA Steinriegel“ dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt eine landwirtschaftlich genutzte Flur dar. Die Wiesen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Lediglich der Pappel- und Weidenaufwuchs im Randbereich des Neuhüttenweges ragt von Westen her in den Geltungsbereich der Satzung hinein. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald. Ein Landschaftsschutzgebiet oder andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht werden nicht negativ beeinflusst. Im Rahmen des Bauantrags ist jedoch nachzuweisen, dass das anfallende Regenwasser durch geeignete Maßnahmen auf der Fläche versickern kann und das Bauvorhaben keine weiteren schädlichen Umweltauswirkungen hervorruft.

4. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt ausschließlich über die öffentliche Gemeindestraße mit der Flurnummern 2048, Gemarkung St. Oswald (Neuhüttenweg). Ein Ausbau der Gemeindestraße oder die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch das Trinkwassernetz der Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte gesichert. Die öffentliche Wasserversorgung befindet sich entlang der Gemeindestraße „Neuhüttenweg“. Ein Anschluss ist möglich.

Der Nachweis zur Rückhaltung, bzw. Verwendung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, da anfallendes Niederschlagswasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den in der Erschließungsstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Die Stromversorgung ist über den Energieversorger Bayernwerk AG gesichert.

Die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikations-Infrastruktur ist durch die Einrichtungen der Deutschen Telekom GmbH gesichert.

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

5. Naturschutz

Bei der beabsichtigten Wohnbauverdichtung sind nur Schutzgüter geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Im Zuge der Baugenehmigung werden geeignete Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung gefordert.

6. Umweltschutz

Belange des Umweltschutzes sind nicht beeinträchtigt bzw. sind derzeit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch oder aus der Satzung bekannt. Insbesondere ist das Verkehrsaufkommen des Neuhüttenwegs so gering, dass keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu befürchten oder Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **25.07.2024** die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Neuhüttenweg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **06.08.2024** durch Anschlag an der Amtstafel und auf der Internetseite der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom **25.07.2024** wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **12.08.2024** bis **16.09.2024** öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am **06.08.2024** durch Anschlag an der Amtstafel und auf der Internetseite der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom **06.08.2024** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum **16.09.2024** um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und zur Begründung gebeten.

3. Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf vom **11.10.2024** wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.11.24 bis 09.12.24 erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.10.24 durch Anschlag an der Amtstafel und auf der Internetseite der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

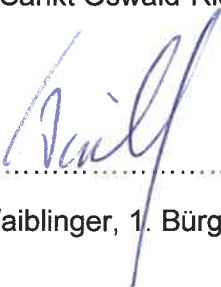
Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, mit Schreiben vom 24.10.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 09.12.2024 um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und zur Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte hat mit Beschluss des Gemeinderats am 30.01.2025 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Neuhüttenweg“ vom 11.10.2024 wurde beschlossen.

Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte, den 30.01.25





(Siegel)

Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte, den 31.01.2025





(Siegel)

Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.02.2025 durch Anschlag an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die Außenbereichssatzung „Neuhüttenweg“ ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Sankt Oswald-Riedlhütte, den 04.02.25





(Siegel)

Andreas Waiblinger, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1 : 25.000

Anlage 2: Lageplan Bestandsplan M 1: 5.000

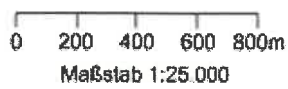
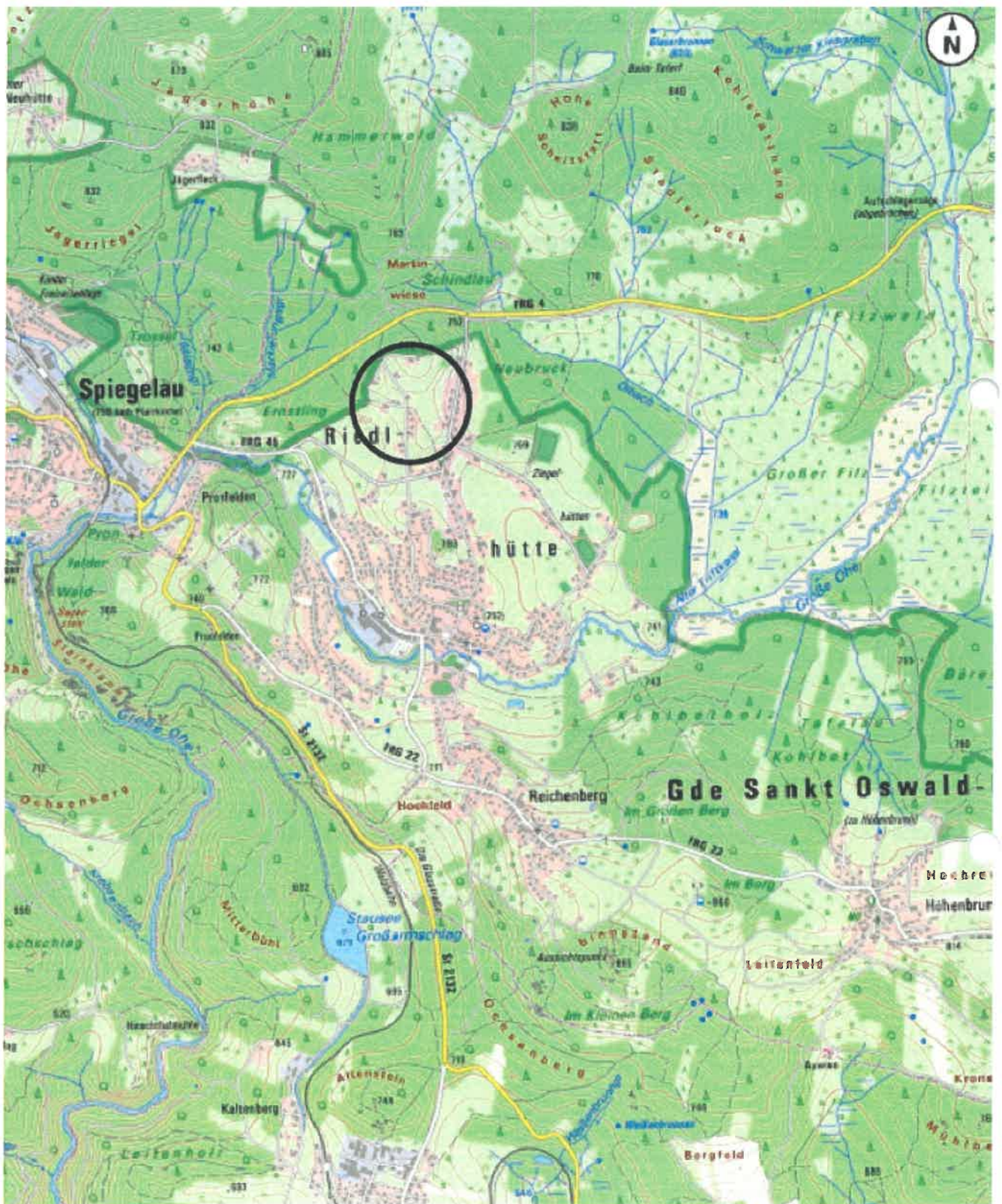
Anlage 3: Luftbild M 1 : 1.000

Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 5.000

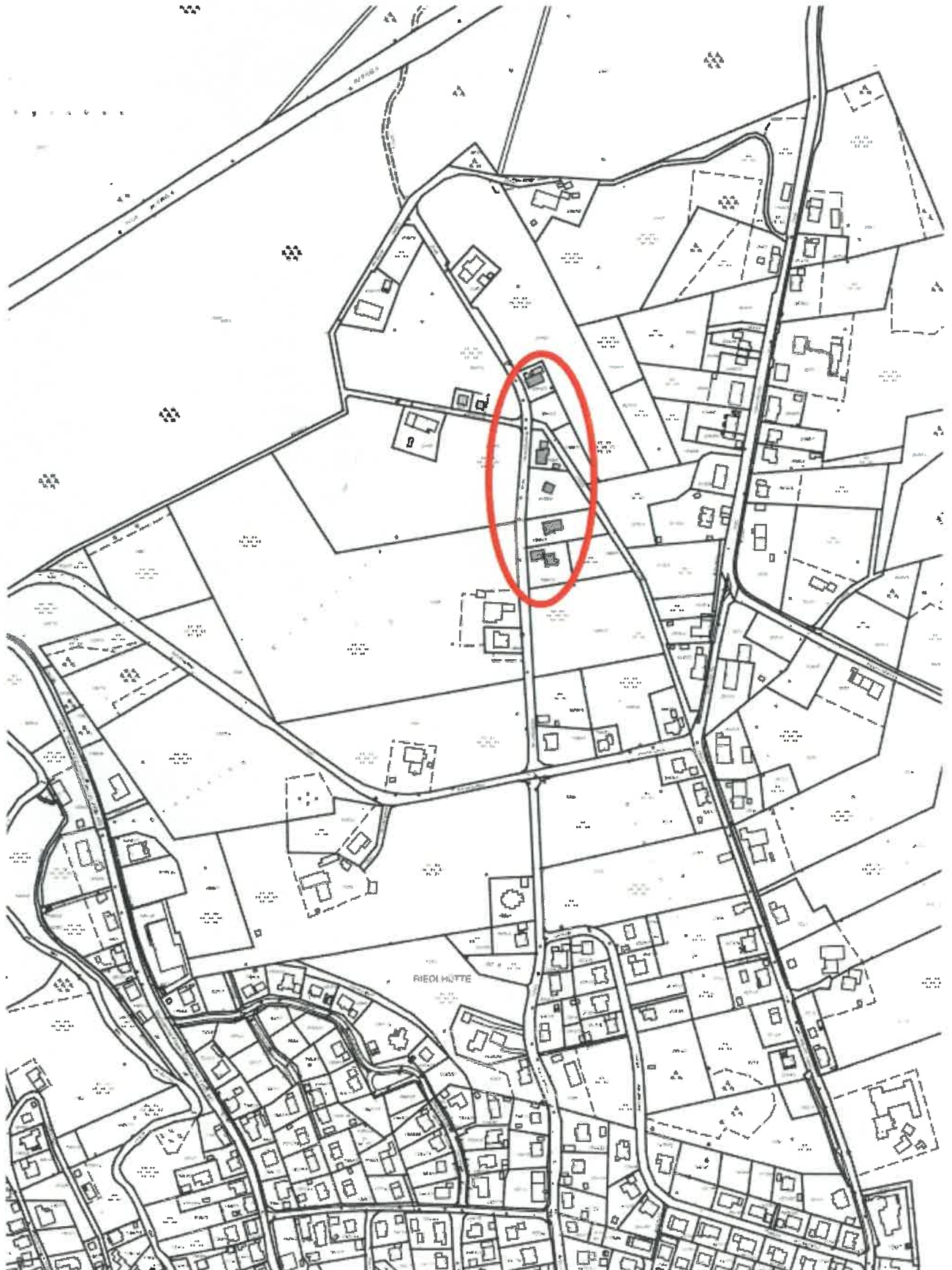
Anlage 5: Auszug Landschaftsplan M 1 : 5.000

Anlage 6: Lageplan M 1 : 1.000 mit planerischer Festsetzung - Geltungsbereich

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1 : 25.000



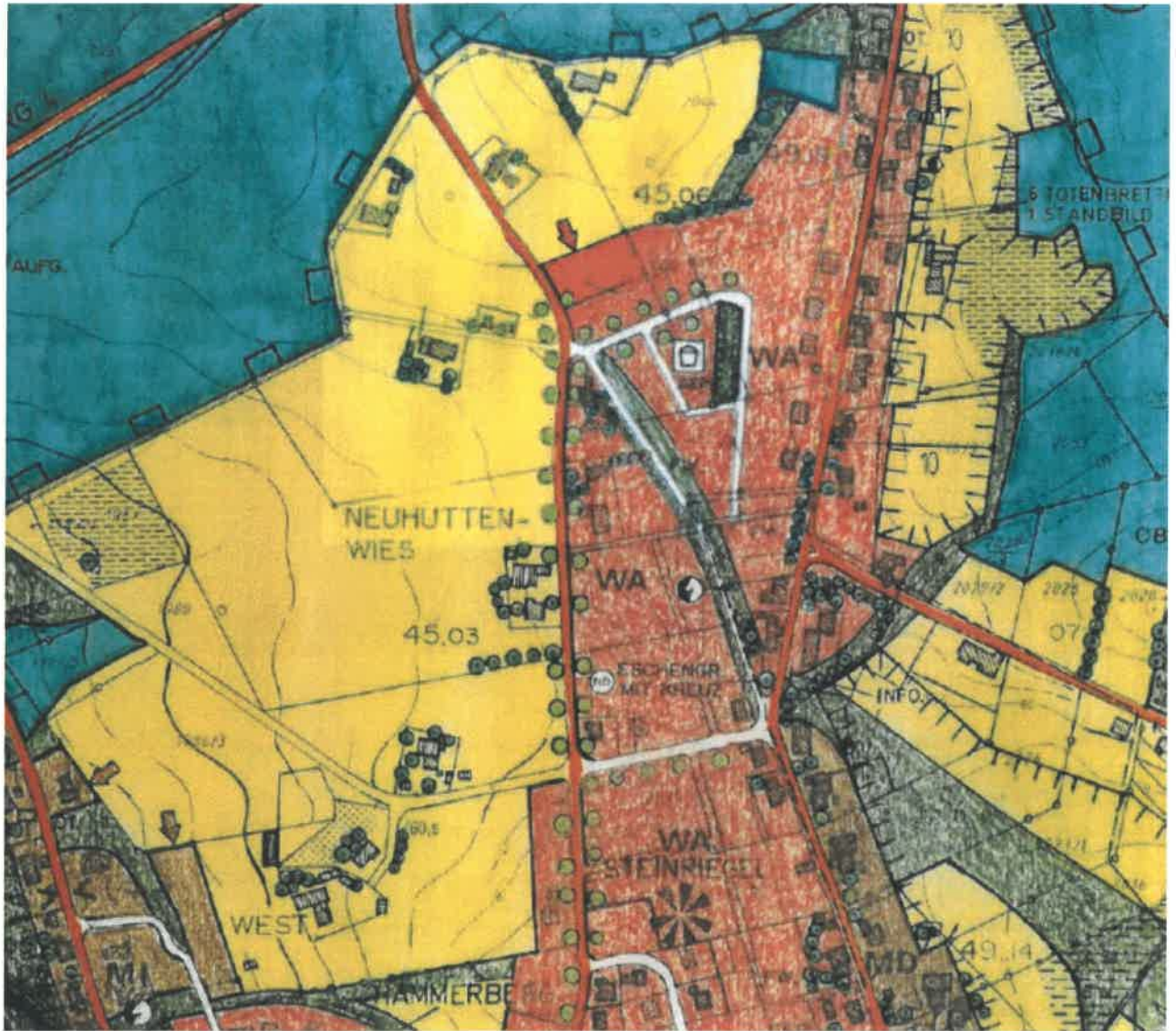
Anlage 2: Lageplan Bestandsplan M 1: 5.000 Bestandsplan



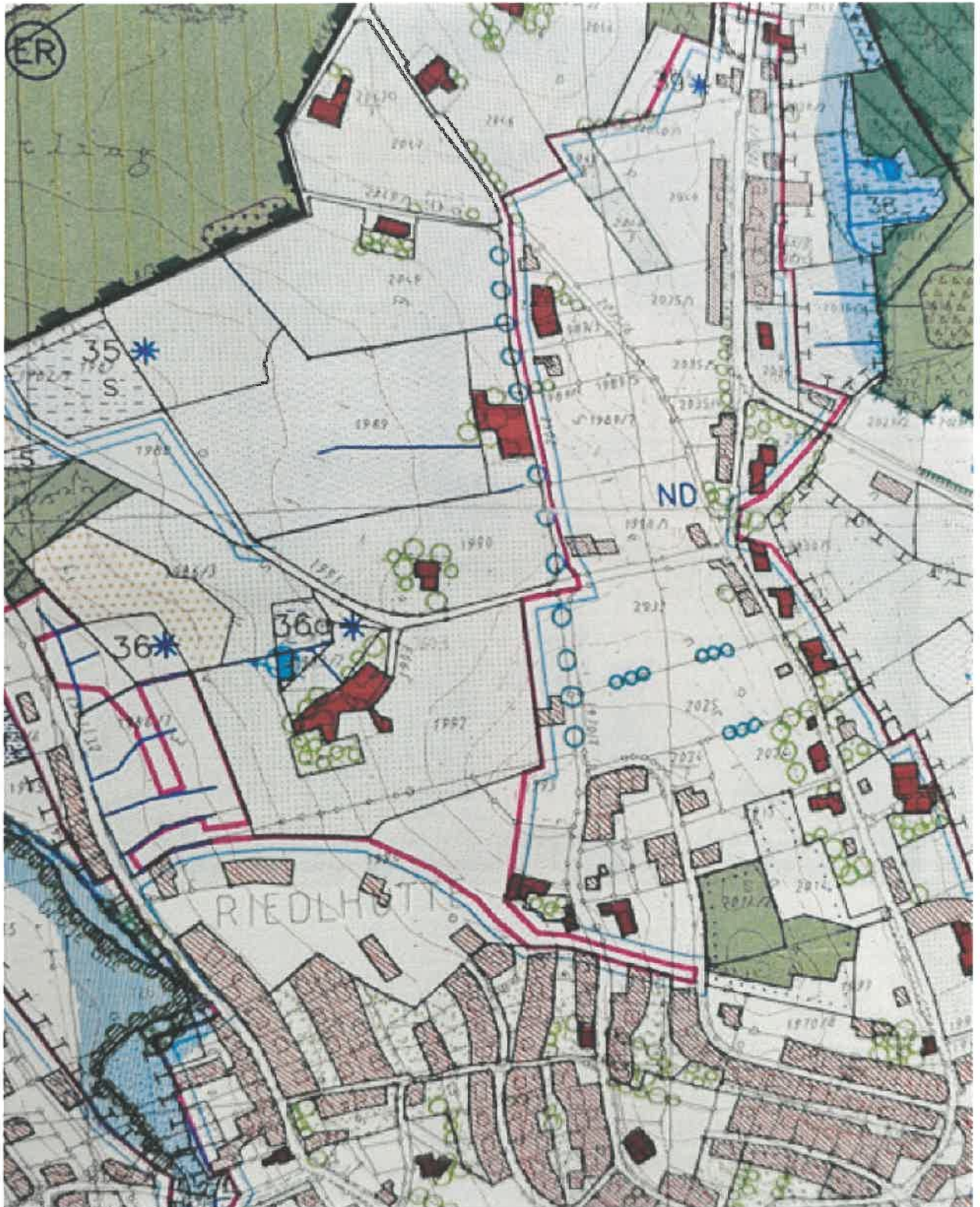
Anlage 3: Luftbild M 1 : 1.000



Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan M 1 : 5.000



Anlage 5: Auszug Landschaftsplan M 1 : 5.000



Anlage 6: Lageplan M 1: 1.000 mit planerischer Festsetzung - Geltungsbereich

