

# AUßENBEREICHSSATZUNG

„BÄRWIESE“



GEMEINDE NEUSCHÖNAU

LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 24.09.2024

## 1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Neuschönau hat am 07.03.2024 beschlossen, die Außenbereichssatzung „Bärwiese“ aufzustellen. Diese umfasst die Flurnummern 539, 540, 541 (Teilfläche), 541/4 (Teilfläche) der Gemarkung Neuschönau und einer Teilfläche der Flurnummer 582, ebenfalls Gemarkung Neuschönau. Das Plangebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Neuschönau.

Der bebaute Außenbereich soll im Geltungsbereich im östlichen Bereich zunächst um eine Baufläche für ein TinyHouse innerhalb der Flurnummer 541 der Gemarkung Neuschönau ergänzt werden. Die geplante Lage ist im zeichnerischen Planteil als geplanter Standort dargestellt.



Abbildung 1 Luftbild ohne Maßstab Gemeinde Neuschönau

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren, geplanten Bauentwicklung durch Baubewerber im geplanten Satzungsgebiet im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die Gemeinde Neuschönau ermöglicht, dass für den bebauten Außenbereich zu weiteren Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie zur Freizeitgestaltung dienenden Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung möglich sind.

Die Grenzen der Außenbereichssatzung wurden sehr eng gezogen, um trotzdem eine übermäßige bauliche Entwicklung zu vermeiden. Vielmehr soll durch das Einfügen einzelner Gebäude in den vorhandenen Baubestand auch auf die vorhandene Bebauung samt ihren natürlichen Bewuchs Rücksicht genommen werden. Bei der Genehmigung der einzelnen Vorhaben ist deshalb besonders darauf zu achten, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung am vorhandenen Baubestand und an der vorherrschenden ländlichen Bauweise orientieren. Unter diesen Bedingungen ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Der Ortsteil Schönanger ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mithilfe einer Außenbereichssatzung werden die bebauten Bereiche der Siedlung im Außenbereich festgelegt.

Eine weitere geordnete städtebauliche Erweiterung auf möglichen Teilflächen wird ermöglicht, gleichzeitig jedoch ein abschließender Rahmen festgesetzt.

Für die Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauflächen für Bauwerber von besonderer Bedeutung, dadurch erfährt der Ort eine Aufwertung und eine positive Stärkung der Bevölkerungsentwicklung. Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Nähe zu den bestehenden Wohngebieten ohne großen Aufwand möglich.

## LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANUNGSKONZEPT

Das zu beplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuschönau als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die Abgrenzung der Satzung geht aus der beiliegenden Zeichnung in M 1:1.000 hervor und umfasst die dort vorhandene Bebauung und die dazwischen liegenden freien Grundstücke.

Die Planung umfasst ein Gebiet von ca. 4.849 qm am östlichen Ortsrand von Neuschönau. Das Plangebiet liegt nur im südlichen Bereich zu einem kleinen Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“. Es befinden sich keine kartierten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird in westlicher Richtung von bereits bestehender Bebauung und der Straße „Ohetal“ begrenzt, in nördlicher Richtung schließt eine weitere Bebauung an. Nach Westen und Süden wird das Plangebiet von der kleinen Ohe umfasst.

Es liegt im Süd-Westen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

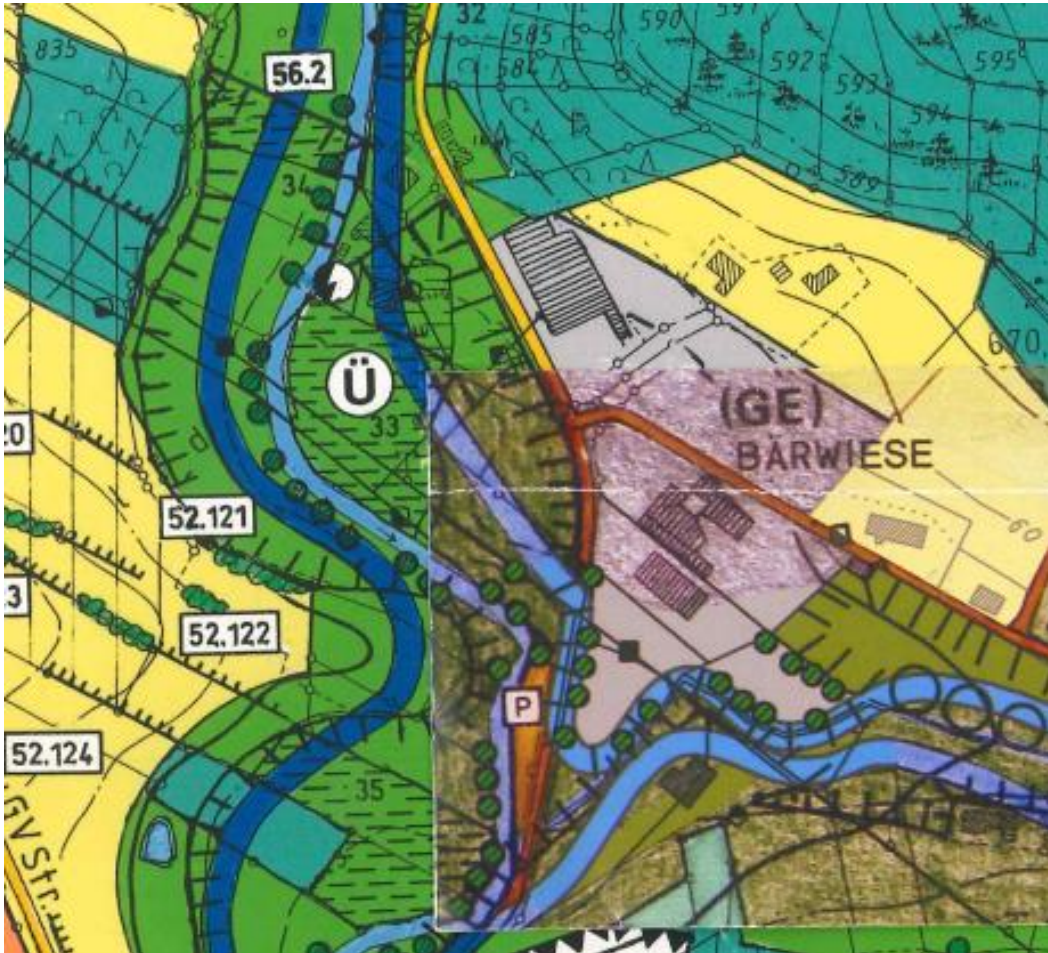


Abbildung 2 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan ohne Maßstab Gemeinde Neuschönau

## GEOGRAPHISCHE LAGE

Das Planungsgebiet liegt ca. 0,6 Kilometer Luftlinie nördlich der Ortschaft Schönanger und der Kreisstraße FRG 5. Um die geplante Einzelbebauung grenzen landwirtschaftliche Grünflächen, der Bachlauf der kleinen Ohe und das Gewerbegebiet „Bärwiese“ an.

Die maximale Ausdehnung des Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung beträgt in der Ost-West-Richtung ca. Breite ca. 80 m, in Nord-Süd-Richtung ca. 125 m. Das Gelände bewegt sich in jeder Richtung auf ca. 646 m – 647,5 m ü. NN.

## ERSCHLIESSUNG

### Straßenerschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Ortsdurchfahrt Schönanger, die mit der Kreisstraße FRG 5 verbunden ist.

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen verfügbar.

### Abwasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwasser ist durch die gemeindlichen Anlagen gewährleistet.

### Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser sowie Niederschlagswasser muss möglichst über geeignete Einrichtungen (z.B. Rigolen, Mulden, breiflächige Versickerung über den belebten Baukörper) vor Ort versickern.

### Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

### Löschwasserversorgung

Ein ausreichendes Wasserversorgungsnetz stellt das geforderte Löschwasser zur Verfügung. Aufgrund des unmittelbar anliegenden Oberflurhydranten ist die erforderliche Löschwasserversorgung gesichert.

### Altlasten

Eine Anwesenheit von Altlasten ist nicht bekannt.

### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird zentral durch den ZAW Donau-Wald durchgeführt.

### Telekommunikation

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über den bereits vorhandenen Anschluss im Bestandsnetz. Eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom hat bei Bedarf zu erfolgen.

### Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit Rücksicht auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird empfohlen die Länge der Garagenzufahrten auf max. 6,50 m zu beschränken.

#### Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

#### Hochwasser

Der Geltungsbereich liegt im südlichen-westlichen Bereich innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Eine Bebauung innerhalb des Ü-Gebietes ist nicht zulässig bzw. in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und einer evtl. notwendigen Vorlage einer hydraulischen Berechnung zu prüfen. Dies ist im Rahmen der Eingabeplanung der Einzelbauvorhaben zu berücksichtigen und zu überprüfen.

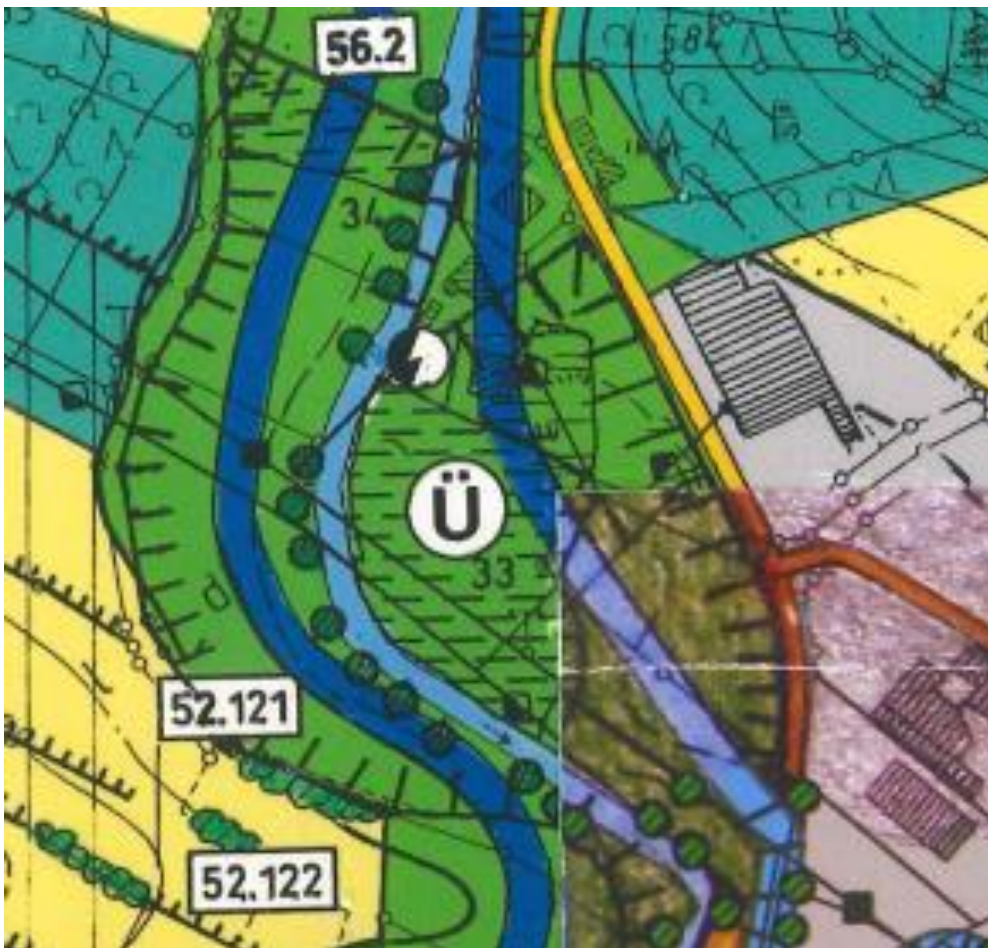


Abbildung 3 Derzeit gültiger Flächennutzungsplan ohne Maßstab mit Darstellung festgesetztes Überschwemmungsgebiet Gemeinde Neuschönau

## HINWEISE

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen. Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

*Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Unternehmen rechtzeitig zu melden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind, wenn möglich, unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände

nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Beachtung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

## EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Da der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der nachturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wird auf eine Bearbeitung der Eingriffsregelung verzichtet. Die grünordnerischen Belange sind in der vorliegenden Satzung ausreichend berücksichtigt worden. Es besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Alle anderen Kriterien zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind wie folgt erfüllt:

1. Der Bereich der Außenbereichssatzung beinhaltet nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht berührt.
2. Aus der umliegenden Gebäudestruktur lässt sich für die GRZ ein Maximalwert von 0,35 ableiten.
3. Grüne Ortsränder sind bereits vorhanden, an denen nichts verändert wird.
4. Die nicht versiegelten Flächen außerhalb von Gehölzpflanzungen sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen.
5. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
6. Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Nachrichtlicher Hinweis:

Gem. §14 Abs. 1 BNatSchG stellt jedes Bauvorhaben potenziell einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Anwendung der Eingriffsregelung gem. Bayerischer Kompensationsverordnung ist bei jedem Einzelbauvorhaben im Rahmen der Eingabeplanung zu prüfen und eine Versiegelungsbilanz aller neuversiegelten Flächen (Neubau, Erschließung, Terrasse etc.) mit einzureichen.

In Anlehnung an §41a BNatSchG, Art. 11a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG, zum Schutz der Insektenfauna, erlaubt künstliche Außenbeleuchtung nur:



- im Zeitraum, wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schaltuhren
- wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer,
- in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden,
- keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern,
- abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60°C) verwenden,
- Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin,
- mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung,
- mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen verwenden

## TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Immissionsschutzrechtliche Belange werden im Rahmen der Eingabeplanung der Einzelbauvorhaben geprüft und berücksichtigt.

Nachrichtlicher Hinweis:

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden. Im Konkreten sind diese jene, die sich durch die Bewirtschaftung der Grünland-, Acker und Waldflächen ergeben, sowie durch die Tierhaltung und damit verbundenen Arbeiten. Das Nebeneinander von zukünftiger Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung wird im Einzelbauverfahren geregelt.

Um schädliche Umwelteinwirkungen ausschließen zu können, sind zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben bzw. deren Geruchsschwerpunkten ausreichende Abstände einzuhalten. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

Straßenverkehrslärm

Größerer, kurzzeitiger Straßenverkehrslärm wird nur durch vorbeifahrende Anwohner und durch Lieferverkehr des angrenzenden GE Bärwiese entstehen. Bei beiden ist mit einer geringen Lärmbelastung zu rechnen.

Industrie-/Gewerbelärm

Aufgrund der angrenzenden bereits bestehenden Gewerbebetriebe ist mit einer gewöhnlichen Lärmbelastung am Tage zu rechnen.

Sport-/Freizeitlärm aus sozialen Anlagen

Mit Lärmbelästigung durch Freizeitlärm ist nicht zu rechnen.

## 2. AUSSENBEREICHSSATZUNG

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB erlässt die Gemeinde Neuschönau folgende Außenbereichssatzung:

### AUSSENBEREICHSSATZUNG „BÄRWIESE“

#### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummern 539, 540, 541 (Teilfläche), 541/4 (Teilfläche) der Gemarkung Neuschönau und einer Teilfläche der Flurnummer 582, ebenfalls Gemarkung Neuschönau, Gemeinde Neuschönau.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen festgesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gemeindeverbindungsstraße Schönanger-Forstwald befindet sich das Gewerbegebiet (GE) Bärwiese.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

#### § 2 Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie zur Freizeitgestaltung dienenden Vorhaben kann 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.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung bleibt ansonsten § 35 Abs. 2 BauGB unberührt.

### § 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne von §2 dieser Satzung müssen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Erschließung muss gesichert sein.

### § 4 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung und zu Geländeänderungen

Die grünordnerischen Festsetzungen gelten für die Teilfläche der Flurnummer 541.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Alle Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Von den Bauflächen sind mind. 15% im Sinne der Pflanzenliste gärtnerisch als Pflanzflächen anzulegen. Arten und Qualitäten der Pflanzen sind gemäß der Pflanzenliste auszuwählen. Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand und angrenzend an den Straßenbereich nicht zulässig.

Für freiwachsende Pflanzungen werden grünlaubige, standortgerechte Gehölzarten verwendet, deren Endhöhe mind. 2.5 Meter beträgt.

Folgende Baumarten und Qualitäten sind zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

Acer platanoides Spitzahorn Quercus robur Eiche Acer pseudoplatanus Bergahorn Tilia cordata Winter-Linde Fraxinus excelsior Gemeine Esche Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität:

Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm

Prunus avium Vogelkirsche Sorbus aucuparia Vogelbeere Apfel Obstgehölz Pflaume Obstgehölz Kirsche Obstgehölz Haferpflaume Obstgehölz

Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser:

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um das Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und

Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke. Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf dem betroffenen Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Zu landwirtschaftlich-genutzten Flächen sind folgende Grenzabstände einzuhalten:

- Bei Einfriedungen mind. 0,50 m
  
- Bei Eingrünungen mit Gewächsen
  - > bis 2,0 m Wuchshöhe mind. 0,50 m
  - > über 2,0 m Wuchshöhe mind. 2,0 m
- Bei Baumpflanzungen mind. 4,0 m

Auf die Anwendung von Pflanzenschutzmittel und eine Düngung ist zu verzichten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu max. 1 m zulässig. Das Gelände ist naturnah mit flachen Böschungen im Verhältnis von 1:2 oder flacher auszugestalten. Stützmauern oder Findlingsmauern entlang der Außengrenzen sind unzulässig.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7, BayBO). Die Anlage eines pflegeintensiven Schottergartens bzw. geschotterte Böschungen sind unzulässig.

#### § 5 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 24.09.2024 tritt gemäß §10 Abs. 3 BauGB am Tag der Bekanntmachung am 22.10.2024 in Kraft.

Gemeinde Neuschönau, den 22.10.2024



Alfons Schinabeck, 1. Bürgermeister

---

### 3. VERFAHRENSBLATT ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG „BÄRWIESE“

Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1, sowie Satz 2 und 3 und § 10 Abs. 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss: 07.03.2024

Bekanntmachung: 19.03.2024

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 29.07. - 27.08.2024

In der Fassung vom 08.05.2024

Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: 29.07. - 27.08.-2024

In der Fassung vom 08.05.2024

Erneute Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: .....

In der Fassung vom .....

Erneute Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: .....

In der Fassung vom .....

Satzungsbeschluss: 10.10.2024

Ausfertigung: 21.10.2024

Bekanntmachung und Inkrafttreten: 22.10.2024

Gemeinde Neuschönau, den 22.10.2024



Alfons Schinabeck, 1. Bürgermeister