

Gemeinde Rettenbach

Begründung zur Außenbereichssatzung für den Bereich „Brieberg-Ost“

1. Anlass und Auftrag

Anlass für den Erlass der Außenbereichssatzung für den Bereich „Brieberg-Ost“ sind zwei Bauwünsche im Bereich der vorhandenen Splitterbebauung (auf Fl.Nr. 268/2 Tfl. und 269 Tfl. der Gemarkung Haag). Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rettenbach ist der betroffene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt, sowie eine weitere Zersiedlung verhindert werden. Vorhandene Baulücken zwischen den Anwesen können beim Erlass der Satzung geschlossen werden.

2. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

3. Planungsinhalt

Im Bereich der Außenbereichssatzung sind bereits folgende Gebäude vorhanden:
Brieberg 1, 3, 3a, 4, 5, 7 und 7a.

Die bestehende Splittersiedlung weist insofern Wohnbebauung von einigem Gewicht auf. Beim Gebäude Brieberg 4a handelt es sich um eine gewerbliche Lagerhalle.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und Baulücken mit Wohngebäuden bebaut werden.

Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden. Sie orientiert sich an der bestehenden Geländestruktur, der vorhandenen Bebauung und den dem Bereich „Brieberg-Ost“ zuzuordnenden Verkehrswegen.

Die vorgesehene Bebauung der bestehenden Baulücken ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Satzungsgebiet liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sogenannte FFH-Flächen).

Das gesamte Gebiet der Außenbereichssatzung liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“. Eine Herausnahme dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist nicht beabsichtigt bzw. notwendig, weil die Außenbereichssatzung nur bebaute Bereiche sowie einzelne Bauparzellen umfasst. Für diese ist im Zuge des Bauantrages eine Erlaubnis von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.

Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht erforderlich. Die Abarbeitung der Ausgleichsregelung bleibt weiterhin den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

4. Erschließung

Der Satzungsbereich ist durch die vorhandenen Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung der Kreiswerke Cham anzuschließen. Die Abwasserbeseitigung hat über die gemeindliche Kanalisation zu erfolgen. Lediglich für die Grundstücke Fl.Nr. 269, 269/1 und 270 ist die Abwasserbeseitigung über Kleinkläranlagen sicherzustellen.

Rettenbach, den

Gemeinde Rettenbach

Hamperl
1. Bürgermeister