

Gemeinde Mittelneufnach

Landkreis Augsburg



**Außenbereichssatzung
für den Bereich Ortsteil Reichertshofen
„Östlich und westlich der Staatsstraße“
-Begründung-**

Fassung vom 12.06.2023

**Gemeinde Mittelneufnach
Alpenstraße 10
86868 Mittelneufnach**

Planung

Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) erlässt die Gemeinde Mittelneufnach eine Außenbereichssatzung für den Bereich Ortsteil Reichertshofen „Östlich und westlich der Staatsstraße“

1 Ausgangssituation/Veranlassung

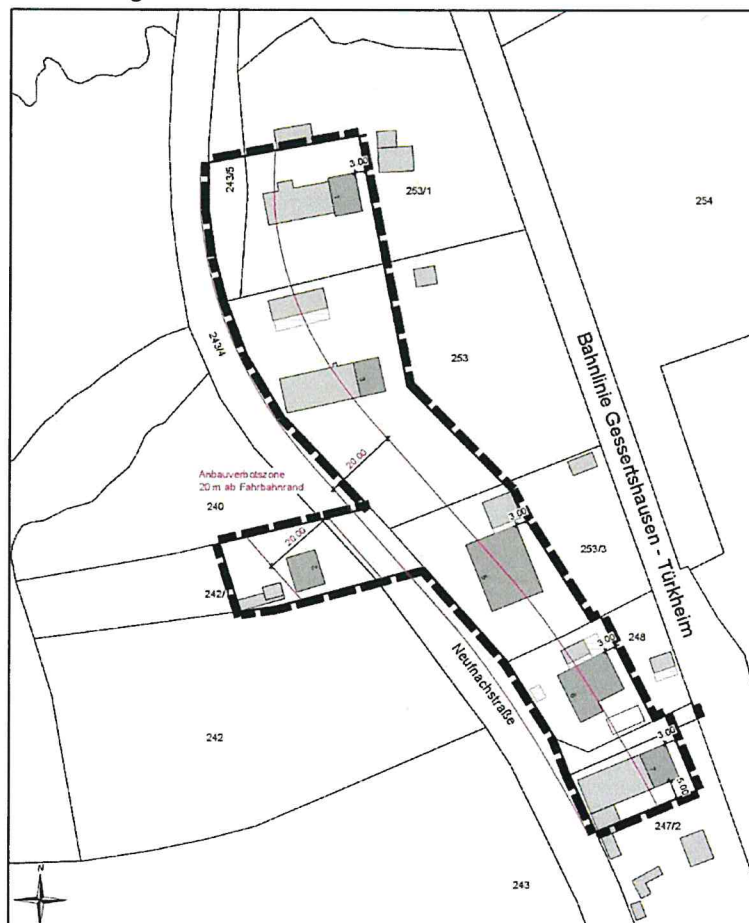
1.1 Anlass – Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Mittelneufnach möchte den Eigentümer der Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung es ermöglichen Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen umzusetzen.

1.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 35 Abs. 6 BauGB wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen aus § 35 Abs. 6 BauGB sind eingehalten. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan der Bestandteil der Satzung ist.



-Lageplan, nicht maßstäblich-

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 243/5, 253/1, 253, 253/3, 248, 247/2 und 242/1 der Gemarkung Reichertshofen in der Gemeinde Mittelneufnach.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Neufnachstraße (Staatsstraße) als öffentliche Straße.

2.2 Ver- und Entsorgung

In der Neufnachstraße liegt der gemeindliche Abwasserkanal, sowie die Trinkwasserleitung. Die Stromversorgung wird durch die LEW Verteilnetz GmbH erfolgen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Neubauten werden auf Kosten des Bauwerbers von der Gemeinde Mittelneufnach hergestellt.

2.3 Bebauung

Im Geltungsbereich sind nur Einzelgebäude mit max. 2 Wohneinheiten und Nebengebäude zulässig. Entlang der Staatstraße besteht beidseits der Straße eine 20m breite Anbauverbotszone. Die Anbauverbotszone ist in die Planzeichnung eingetragen. Neubauten dürfen nur außerhalb der Anbauverbotszone entstehen. In Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden und müssen beantragt werden. Jedes Bauvorhaben muss nochmals einer Einzelfallprüfung unterzogen werden. Zu sämtlichen Bauanträgen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eine Stellungnahme des Straßenbaulastträgers einzuholen. Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen über die bestehenden Grundstückszufahrten hinaus, keine weiteren Grundstückszufahrten von der Staatsstraße aus geschaffen werden.

Gestaltung der Gebäude:

- es sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig
- bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig
- es sind Dachneigungen zwischen 35° - 45° zulässig
- für die Dacheindeckung sind rote oder rotbraune kleinformatige Dachplatten zulässig

3 Umweltbericht

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

4 Ausgleichsfläche

Bei Einreichung eines Bauantrages ist der Nachweis über die Ausgleichsflächenbilanzierung zu führen und der Erwerb von entsprechenden Ökopunkten nachzuweisen.

5 Hinweis zu Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art. z.B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch der Futterentnahme mit inbegriffen ist.

- Die Bahnstrecke der Staudenbahn wird derzeitigen nur für Ausflugsfahrten genutzt. Es besteht eine Absichtserklärung zur Reaktivierung. Mit einer dauerhaften bzw. regelmäßigen Beeinträchtigung durch Lärm und Erschütterungen ist nur bei einer Reaktivierung der Staudenbahn für den Personennahverkehr zu rechnen. Beeinträchtigungen durch die derzeit rechtlich erlaubte Nutzung der Staudenbahnstrecke sind hinzunehmen, auf die Reaktivierungsaktivitäten bzgl. der Bahnstreckennutzung wird hingewiesen.

- Lärmeinwirkungen durch die Staatsstraße

Bei den Gebäuden, die entlang der Staatsstraße errichtet werden, sind Festsetzungen zu treffen damit die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden:

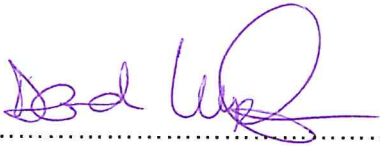
Um auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu reagieren, wird entlang der Staatsstraße eine geeignete Grundrissorientierung vorgeschlagen. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster ab einem Beurteilungspegel von etwa 45 dB(A) nachts nicht mehr möglich. Schlafräume sollten daher möglichst entlang der von dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen schützenswerte Schlafräume an den zu der Staatsstraße gewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist maßgeblich. Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von $R_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich I). Im Bauantragsverfahren ist durch den Antragsteller nachzuweisen, dass im Hinblick auf den Immissionsschutz gesundes Wohnen möglich ist.

6 Hinweis zum Schutz vor Überflutungen

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Außenbereichssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren, sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Aufgestellt, Mittelneufnach, den 12.06.2023



.....
2. Bürgermeister Bernhard Kugelmann
Gemeinde Mittelneufnach

Gemeinde Mittelneufnach

Landkreis Augsburg



Außenbereichssatzung für den Bereich Ortsteil Reichertshofen „Östlich und westlich der Staatsstraße“ -Satzung-

Fassung vom 12.06.2023

Gemeinde Mittelneufnach
Alpenstraße 10
86868 Mittelneufnach

Planung

Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) erlässt die Gemeinde Mittelneufnach folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach § 1 kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken – sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben – dienen, 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 Festsetzungen

§ 3.1 Im Geltungsbereich sind nur Einzelgebäude mit max. 2 Wohneinheiten und Nebengebäude zulässig.

§ 3.2 Gestaltung der Gebäude:


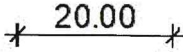


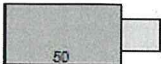
- es sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zulässig
- bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig
- es sind Dachneigungen zwischen 35° - 45° zulässig
- für die Dacheindeckung sind rote oder rotbraune kleinformatige Dachplatten zulässig

§ 3.3 Ausgleichsfläche:

Bei Einreichung eines Bauantrages ist der Nachweis über die Ausgleichsflächenbilanzierung zu führen und der Erwerb von entsprechenden Ökopunkten nachzuweisen.

ZEICHENERKLÄRUNG

HINWEISE

-  Anbauverbotszone
-  Maßzahlen in Meter
-  Flurstücknummer
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  bestehende Haupt- und Neben-
gebäude

FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Mittelneufnach, 27.06.2023
.....
Ort, Datum


.....
Unterschrift 2. Bürgermeister Bernhard Kugelmann
(Siegel)

Hinweise allgemein

- Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastungen jeglicher Art. z.B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.
Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch der Futterentnahme mit inbegriffen ist.
- Die Bahnstrecke der Staudenbahn wird derzeitigen nur für Ausflugsfahrten genutzt. Es besteht eine Absichtserklärung zur Reaktivierung. Mit einer dauerhaften bzw. regelmäßigen Beeinträchtigung durch Lärm und Erschütterungen ist nur bei einer Reaktivierung der Staudenbahn für den Personennahverkehr zu rechnen. Beeinträchtigungen durch die derzeit rechtlich erlaubte Nutzung der Staudenbahnstrecke sind hinzunehmen, auf die Reaktivierungsaktivitäten bzgl. der Bahnstreckennutzung wird hingewiesen.
- Lärmeinwirkungen durch die Staatsstraße
Bei den Gebäuden, die entlang der Staatsstraße errichtet werden, sind Festsetzungen zu treffen damit die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden:
Um auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu reagieren, wird entlang der Staatsstraße eine geeignete Grundrissorientierung vorgeschlagen. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster ab Beurteilungspegel von etwa 45 dB(A) nachts nicht mehr möglich. Schlafräume sollten daher möglichst entlang der von dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite orientiert werden. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen schützenswerte Schlafräume an den zu der Staatsstraße gewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.
Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist maßgeblich. Die Anforderungen an die Außenbauteile führen im vorliegenden Fall nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu einem resultierenden Schalldämm-Maß von $R_{w,res} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen (entspricht Lärmpegelbereich I)
Im Bauantragsverfahren ist durch den Antragsteller nachzuweisen, dass im Hinblick auf den Immissionsschutz gesundes Wohnen möglich ist.
- Bodenschutz
„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Boden Veränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (gezogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten gezogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“
- Mutterboden
Mutterboden ist nach §202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.“ Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“ „Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Boden Materials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“ Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“ „Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. §

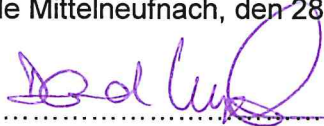
12 BBodSchV zur Herstellung einer durch wurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten."

- **Niederschlagswasser**
Im Geltungsbereich ist das Versickern von Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Im Bestand wird das anfallende Niederschlagswasser in die bestehenden Gräben eingeleitet.
Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer:
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei der Einleitungen von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach §25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 Bay WG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind."
- **Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:**
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich der Außenbereichssatzung Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."
- **Welche Behandlung des Niederschlagswassers für die jeweils anvisierte Gewässerbenutzung erforderlich ist, wird mit dem DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Dtsch. Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) geklärt.**
Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen.
- **Verschmutztes Oberflächenwasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in entsprechende Entsorgungssysteme zu beseitigen.**
- **Wasser darf nicht auf Grundstücke Dritter geleitet werden.**
- **Anbauverbotszone**
Entlang der Staatsstraße besteht beidseits der Straße eine 20m breite Anbauverbotszone. Die Anbauverbotszone ist in die Planzeichnung eingetragen. Neubauten dürfen nur außerhalb der Anbauverbotszone entstehen. In Einzelfällen können Ausnahmen zugelassen werden und müssen beantragt werden.
- **Beteiligung des Straßenbaulastträgers**
Zu sämtlichen Bauanträgen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist eine Stellungnahme des Straßenbaulastträgers einzuholen.
- **Grundstückszufahrten**
Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen über die bestehenden Grundstückszufahrten hinaus, keine weiteren Grundstückszufahrten von der Staatsstraße aus geschaffen werden. Deutliche Erhöhung der Frequentierung einer bestehenden Grundstückszufahrt durch die geänderte Nutzung der Wohngebäude muss angezeigt werden und bedarf einer Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Mittelneufnach hat in der Sitzung vom 17. Januar 2022 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Bereich OT Reichertshofen „Östlich und westlich der Staatsstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 35 Abs. 6 in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs.2 und 3 BauGB durchgeführt worden.
Der 1. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.09.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2022 bis 27.05.2022 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 20.09.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom 18.04.2022 bis 27.05.2022 beteiligt.
3. Für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs.2 und 3 BauGB durchgeführt worden.
Der 2. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 25.10.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 11.12.2022 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 25.10.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 11.12.2022 beteiligt.
4. Für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs.2 und 3 BauGB durchgeführt worden.
Der 3. Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 27.02.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 17.05.2023 öffentlich ausgelegt.
Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 25.10.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau GB in der Zeit vom 17.04.2023 bis 17.05.2023 beteiligt.
5. Der Gemeinderat Mittelneufnach hat mit Beschluss vom 12.06.2023 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 12.06.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Ausgefertigt

Gemeinde Mittelneufnach, den 28.06.2023.



.....
Unterschrift 2. Bürgermeister Bernhard Kugelmann
(Siegel)

7. Die Außenbereichssatzung bedarf keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
Der Satzungsbeschluss ist gemäß §35 Abs. 6 in Verbindung mit 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Außenbereichssatzung für den Bereich OT Reichertshofen „Östlich und westlich der Staatsstraße“ in Kraft getreten.

Mittelneufnach, 28.06.2023

Ort, Datum



Unterschrift

2. Bürgermeister Bernhard Kugelmann
(Siegel)