



Satzung

über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) i. V. m. § 23 Gemeindeordnung (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) erlässt die Gemeinde Bad Füssing folgende Außenbereichssatzung

§ 1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Würding, Ortsteil Voglöd, werden gemäß dem beigefügten Lageplan (Anlage 1, M 1:2.500) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben/kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- Einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- Die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Die nachstehend aufgeführten Festsetzungen gelten für neu zu errichtende Gebäude:

1. zulässige Wandhöhe: max. 6,50 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemäß Art. 6 BayBO.

2. Dachform: Satteldach mit 25° bis 35°, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
3. Anzahl der Wohnungen: max. 2 je Wohngebäude

§ 4

Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bleibt die Geltung der Vorschriften über Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i. V. m. Art. 8 BayNatSchG unberührt, d.h. für jedes Einzelbauvorhaben ist die Eingriffsbeurteilung nach Art. 8 BayNatSchG i. V. m. BayKompV im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und ggfs. Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Füssing, den 21.03.2023
ergänzt: am 19.09.2023



Tobias Kurz
Erster Bürgermeister
ausgefertigt: 07. FEB. 2024



Anlagen: Hinweise, Bestätigungsvermerke, zeichnerischer Teil

Außenbereichssatzung „Voglöd“ in der Gemarkung Würding

Begründung

Mit der Außenbereichssatzung „Voglöd“ sollen die Lebens- und Wohnverhältnisse sowie auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort nachhaltig erhalten und verbessert werden. Das Ergebnis der Wohnbedarfsstudie vom 30.11.2022 zeigt, dass bei der aktuellen Bevölkerungsentwicklung ein Bedarf in Höhe von 470 bis 711 zusätzlichen Wohneinheiten in der Gemeinde Bad Füssing langfristig entstehen wird. Auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen auf den Beschaffungsmärkten ist ein Rückgang der Bautätigkeit zu verzeichnen, so dass die Deckung des langfristigen Wohnbedarfs gefährdet scheint. Mit der Außenbereichssatzung Voglöd soll es jungen Familien rechtlich erleichtert werden, den Wunsch vom Eigenheim nahe der Familie in ihrer Heimatgemeinde zu realisieren.

Die Tochter des Eigentümers des Anwesens Voglöd 17b beabsichtigt auf einer Teilfläche des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 451/0 Gemarkung Würding ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage für die Eigennutzung zu errichten.

Um eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, hat der Gemeinderat am 07.03.2022 beschlossen, für den Bereich um das betroffene Gebiet östlich der Straße (Hausnummer: Voglöd 13 bis 20) eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen. Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung wird den Belangen nach den Wohnbedürfnissen für Familien sowie der Schaffung und Erhaltung sozialer und stabiler Bewohnerstrukturen Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen hierzu sind erfüllt, da es sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Weiterhin ist in dem bebauten Bereich Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden. Somit ist eine wesentliche Entwicklung zu einem Wohnort erkennbar. Der vorhandene bebaute Bereich zeugt von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit. Des Weiteren sind die Bestimmungen des § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB ebenfalls erfüllt.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung sind entsprechende Regelungen in § 4 der Satzung enthalten.

Auf Grund der bei der ersten Auslegung und Behördenbeteiligung vorgetragenen Anregungen hat der Gemeinderat in der Sitzung am 19.09.2023 beschlossen:

- Hinweise zur vorhandenen Landwirtschaft aufzunehmen,
- die Satzung redaktionell (Lageplan, lesbare Flurnummern) zu ergänzen,
- den Geltungsbereich entsprechend der vorhandenen Hauptgebäude zu verkleinern und die Definition der zulässigen Wandhöhe zu konkretisieren,
- das Ergebnis der Wohnbedarfsstudie in die Begründung aufzunehmen und
- eine erneute Auslegung und Behördenbeteiligung vorzunehmen.

Bad Füssing, den 21.03.2023,
ergänzt: am 19.09.2023

Anlage zur Außenbereichssatzung „Voglöd“

Hinweise zur Abwasserentsorgung

Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Niederschlagswasser darf der Kanalisation nicht zugeführt werden.

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser ist von befestigten Flächen (Dächer, Straßen, etc.) möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Im Übrigen sind die Anforderungen der TrenGW bzw. des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden daneben folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtung
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Hinweise zu landwirtschaftlichen Belangen

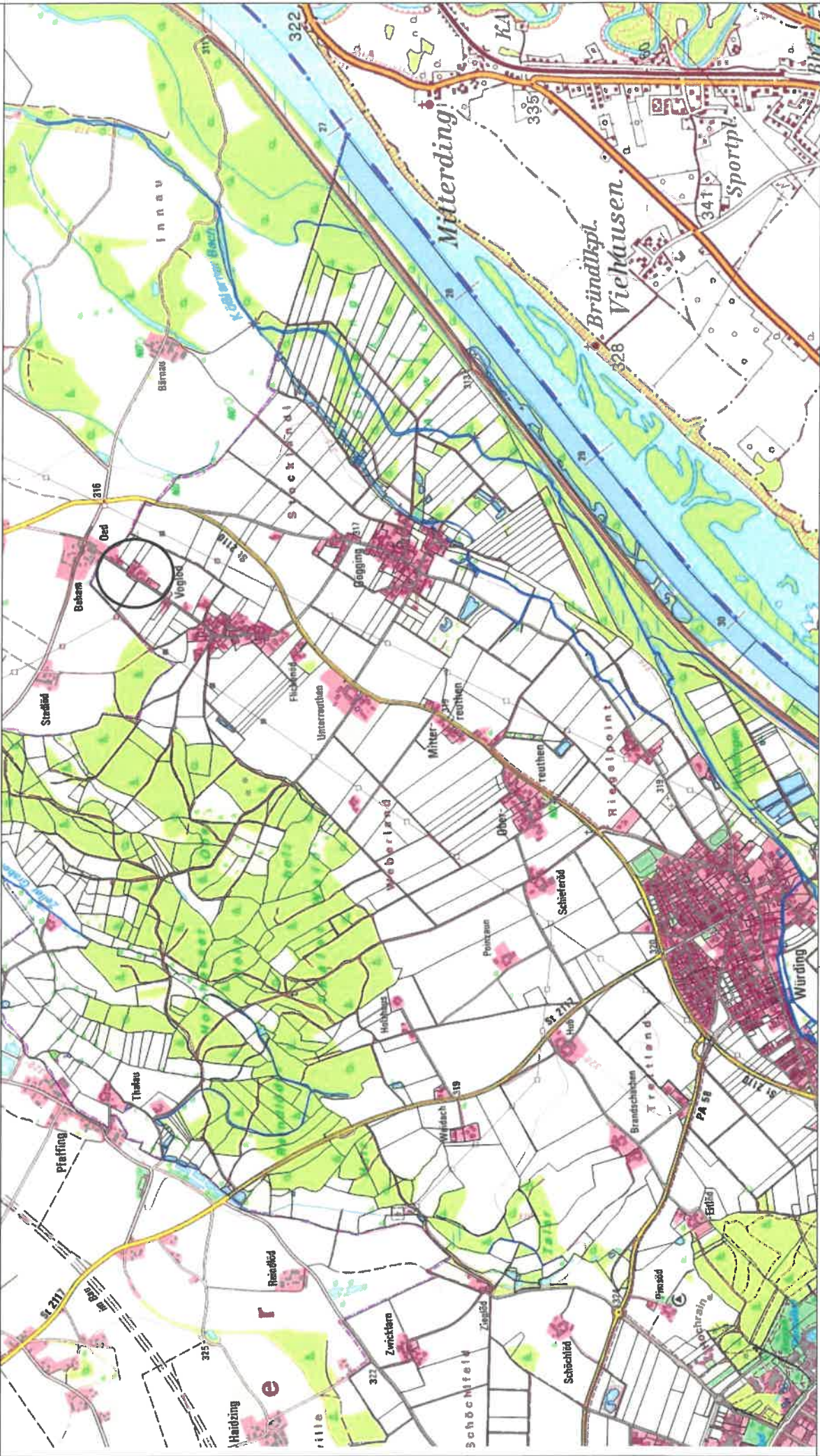
Bei Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung im trockenen Zustand, getrennt nach Krume und Oberboden). Aus Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deposition fruchtbarer Ackerbodens möglichst vermieden werden. Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Boden aus der Ackerkrume sollte - falls von Landwirten gewünscht - auf landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht werden.

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind die Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaft-

lichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten. Auf die Einhaltung der Pflanzabstände gemäß Art. 47 ff AGBGB wird hingewiesen.

Bad Füssing, den 21.03.2023,
ergänzt: am 19.09.2023

Übersichtsplan zur Außenbereichssatzung Voglöd



... betroffener Bereich

Maßstab ca. 1 : 25000

19.09.2023

Anlage 1

zur Außenbereichssatzung Voglöd

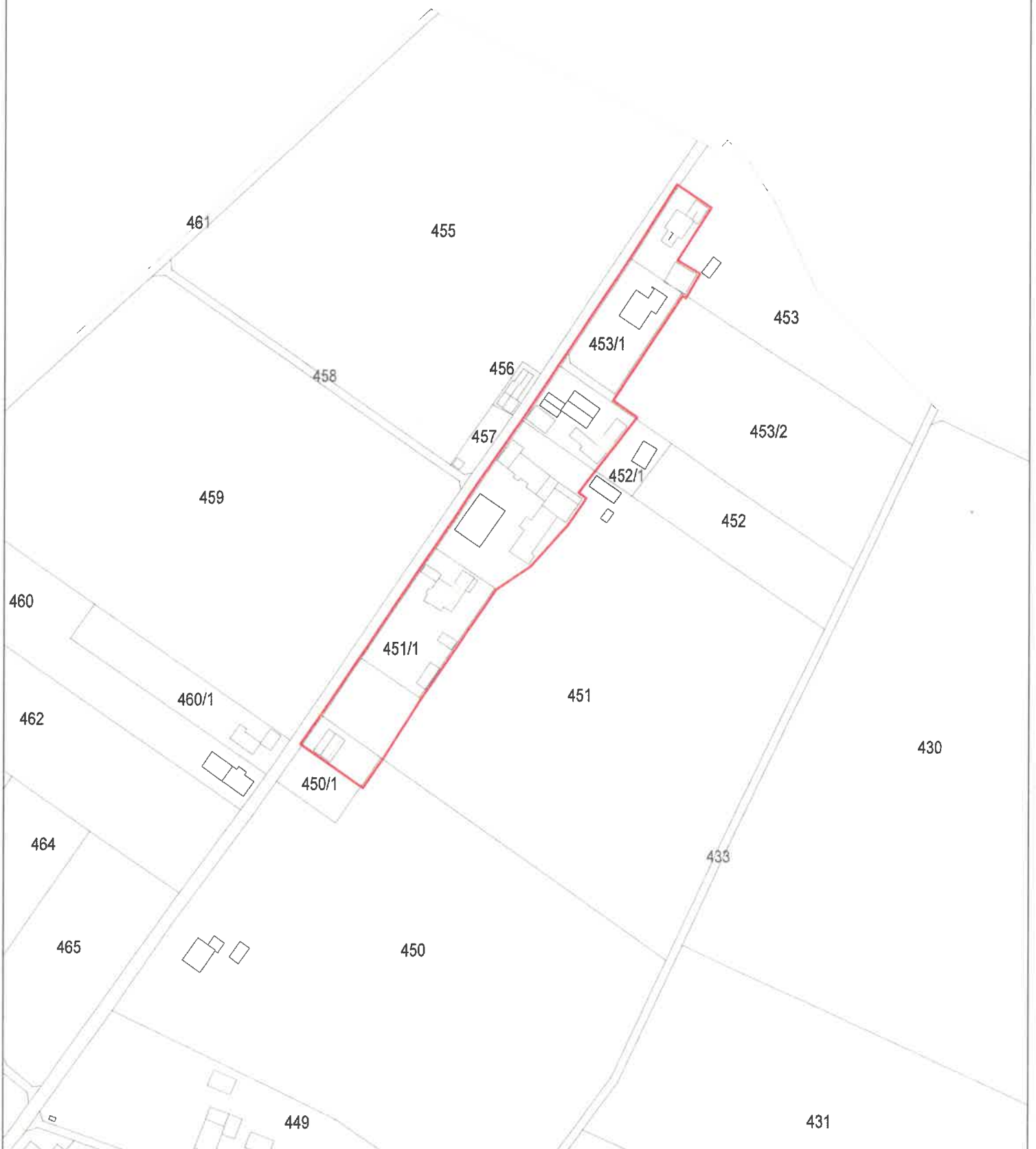
M = 1 : 2500

In der Fassung vom 21.03.2023

geändert am 19.09.2023

— = räumlicher Geltungsbereich der Satzung

455 = Flur-Nr.



Bestätigungsvermerke

1. Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 07.03.2022 beschlossen, für den Ortsteil „Voglöd“ eine Außenbereichssatzung zu erlassen.

Bad Füssing, den 07.02.2024

Gemeinde Bad Füssing




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung i. d. F. vom 21.03.2023 wurde den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2023 zur Stellungnahme zugesandt.

Bad Füssing, den 07.02.2024

Gemeinde Bad Füssing




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung i. d. F. vom 21.03.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2023 bis 04.05.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.03.2023 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Bad Füssing, den 07.02.2024

Gemeinde Bad Füssing




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 19.09.2023 die eingegangenen Anregungen gewürdigt und die erneute Auslegung des Entwurfes der Außenbereichssatzung „Voglöd“ beschlossen.

Bad Füssing, den 07.02.2024

Gemeinde Bad Füssing




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

5. Der Entwurf der Außenbereichssatzung i. d. F. vom 21.03.2023, ergänzt am 19.09.2023, wurde erneut den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2023 zur Stellungnahme zugesandt.

Bad Füssing, den 07.02.2024

Gemeinde Bad Füssing




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

6. Der Entwurf der Außenbereichssatzung i. d. F. vom 21.03.2023, ergänzt am 19.09.2023, wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.11.2023 bis 23.12.2023 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.11.2023 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Bad Füssing, den 07.02.2024

Gemeinde Bad Füssing




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

7. Der Gemeinderat Bad Füssing hat am 30.01.2024 die Außenbereichssatzung „Voglöd“ i. d. F. vom 21.03.2023, ergänzt am 19.09.2023, gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Bad Füssing, den 07.02.2024

Gemeinde Bad Füssing




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt am: 07.02.2024

Bad Füssing, den

Gemeinde Bad Füssing




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

9. Die Außenbereichssatzung „Voglöd“ wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 07.02.2024, rechtsverbindlich. Die Bekanntmachung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel vorgenommen.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Außenbereichssatzung im Rathaus Bad Füssing während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Bad Füssing, den 07.02.2024

Gemeinde Bad Füssing




Tobias Kurz
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung

über die Aufstellung Änderung Ergänzung einer städtebaulichen Satzung

I.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Füssing hat am 30.01.2024 für das Gebiet „Voglöd“, das im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet ist, eine städtebaulichen Satzung (Ortsabrundungssatzung) nach § 34 Abs. 4 BauGB § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Diese Satzung

- ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom _____, Az.: _____ genehmigt worden
 gilt als genehmigt (§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB)
 bedurfte keiner Genehmigung

II.

Die Satzung i. d. F. vom 21.03.2023, ergänzt am 19.09.2023, liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus Bad Füssing, Rathausstr. 6, Zi.-Nr. 17 während der allg. Dienststunden auf Dauer öffentlich aus, kann dort eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- a. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplans und
- c. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Bad Füssing, 07.02.2024



Gemeinde Bad Füssing


Tobias Kurz, Erster Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung durch Niederlegung der Satzung und Bekanntgabe mittels Anschlag:	
An die Amtstafel angeheftet am 07.02.2024	Die städtebauliche Satzung ist
Abgenommen am 22.02.2024	somit am 07.02.2024 in Kraft getreten.