

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

„Binkenhof“

Landkreis Schwandorf

Regierungsbezirk Oberpfalz

Begründung

1. Planungsanlass und planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Maxhütte-Haidhof möchte Klarheit schaffen und eine Abgrenzung vornehmen zwischen einem Bereich, in dem sich Wohnbebauung auch außerhalb einer Privilegierung entwickeln darf und dem klaren Außenbereich.

Die Stadt Maxhütte-Haidhof kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in einem bebauten Bereich im Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB. Eine überwiegend landwirtschaftliche Prägung liegt nicht vor.

Im Geltungsbereich der Satzung ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, da sich außer einzelnen Nebengebäuden, dort auch Wohnhäuser befinden.

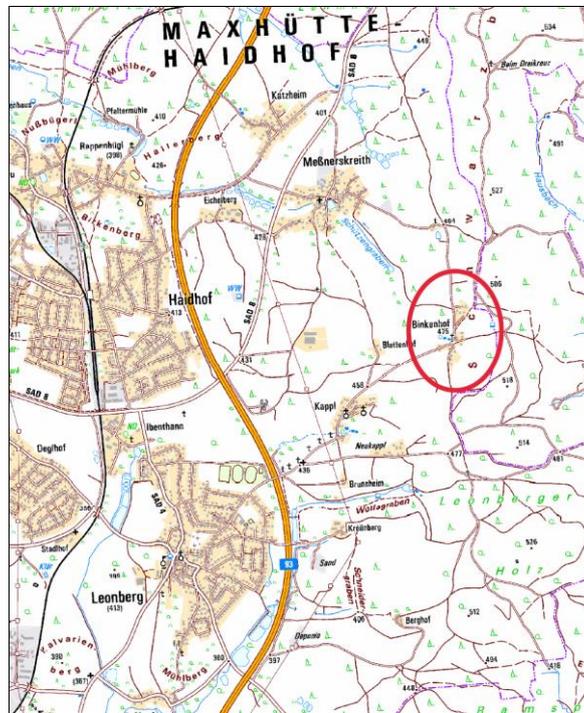
Durch die Aufnahme von Zulässigkeitsbestimmungen in die Satzung wird gewährleistet, dass nur bestimmte Vorhaben zulässig sind, die nicht der Eigenart der näheren Umgebung widersprechen. Somit ist die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die im Geltungsbereich der Satzung vorgesehenen Vorhaben unterliegen nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

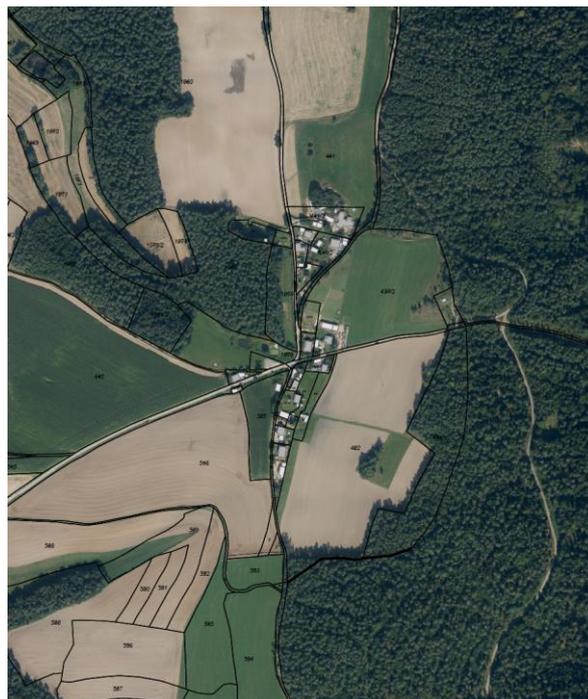
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. B) genannten Schutzgüter vor (Vogelschutzgebiete).

2. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Maxhütte-Haidhof liegt nördlich von Regensburg in der Region 6 Oberpfalz-Nord an der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg-Schwandorf-Weiden-Hof. Binkenhof befindet sich ca. 1,8 km östlich vom Hauptort Maxhütte-Haidhof.

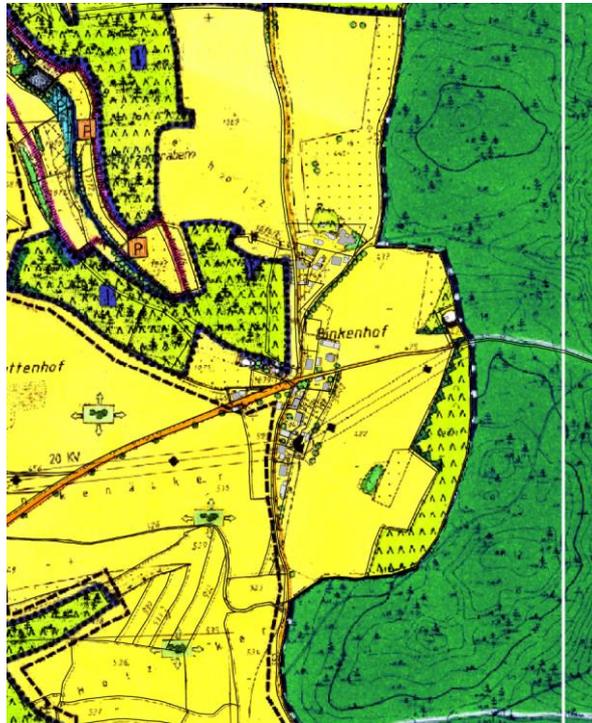


Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke Flst. 441/3, 441/4, 441/2, 441/1, 441/5, 437/2, 437/4, 437/3, 446, 507/1, 395, 396/2, 393, 394, 396, 398, 397, 406, 406/1, 403 jeweils der Gemarkung Leonberg.



3. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die übrige weitläufige Umgebung ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt.



4. Städtebauliche Aspekte

Die festgesetzten Zulässigkeitsbestimmungen in Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung und sollen den Erhalt des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes gewährleisten. In erster Linie soll eine verdichtete Bauweise wie z.B. der Bau von Mehrfamilienhäusern und Reihenhausgruppen, die Bebauung in „zweiter Reihe“, sowie der Bau von nicht ortstypischen „Toskanahäusern“ unterbunden werden.

5. Erschließung

Durch Binkenhof führt eine Gemeindeverbindungsstraße, über die auch die verkehrsmäßige Erschließung gewährleistet ist.

Die Entwässerung der einzelnen Anwesen wird durch Kleinkläranlagen auf den jeweiligen Anwesen gewährleistet. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen bzw. ein Anschluss an das Kanalsystem ist nicht vorgesehen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung gesichert.

Bauvorhaben sind genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, d.h. i.d.R. sind die Zufahrt und die Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten des Grundstückseigentümers sowie zugunsten des Freistaates Bayern dinglich zu sichern.

6. Hinweis

Auch wenn durch den Erlass der Satzung Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, so handelt es sich immer noch um Außenbereichsvorhaben. Die übrigen Voraussetzungen für das Bauen im Außenbereich gelten weiterhin.

Maxhütte-Haidhof, den

Rudolf Seidl
Erster Bürgermeister