



Außenbereichssatzung für das Gebiet „Edlmühl“

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt geändert wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) hat der Gemeinderat der Gemeinde Treffelstein am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Innerhalb des in § 3 festgelegten räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie von kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2

Regelungen für die Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m nur traufseitig, bezogen auf das Urgelände.

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügte Lageplan (M 1:2.500) vom 29.04.2021 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Treffelstein, den

Helmut Heumann
Erster Bürgermeister

Begründung zur Außenbereichssatzung „Edlmühl“:

1. Anlass und Auftrag:

Anlass für den Erlass der Ortsabrundungssatzung für den Bereich „Edlmühl“ sind wiederholte Bauwünsche im Bereich der vorhandenen Splitterbebauung. Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Treffelstein 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 Zersiedelung 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:
Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 329/1 „Edlmühl 8“, 329/2 „Edlmühl 9“, 329/3 „Edlmühl 13“, 331/1 „Edlmühl 10“, 332/2 „Edlmühl 6“, 333 „Edlmühl 11“, 350 „Edlmühl 11a“, 350/2 „Edlmühl 18“, 368/2 „Edlmühl 14“, 368/7 „Edlmühl 15“ und Teilflächen der Fl.-Nrn. 305 „Edlmühl 1“, 306 „Edlmühl 2“, 308/5 „Edlmühl 4“, 308/8 „Edlmühl 3“ und 354 „Edlmühl 12“ alle Gemarkung Steinlohe mit einer Gesamtfläche von 79.176 m².

Die bestehende Splittersiedlung weist insofern Wohnbebauung von einigem Gewicht auf.

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und Baulücken mit Wohngebäuden (optional: und kleineren nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben) 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 „Edlmühl“ 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 Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor (sog. FFH-Flächen).

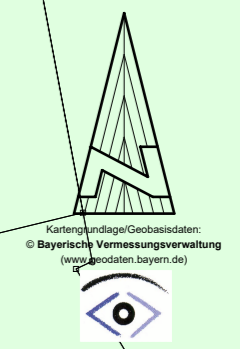
Eine naturschutzfachliche Ausgleichsregelung ist für den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bleibt weiterhin den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

4. Erschließung:

Der Satzungsbereich ist durch Staatsstraße St 2154 und die vorhandenen Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Leitungsnetz. Die Abwasserentsorgung wird ebenfalls über das öffentliche Leitungssystem als Mischsystem sichergestellt.

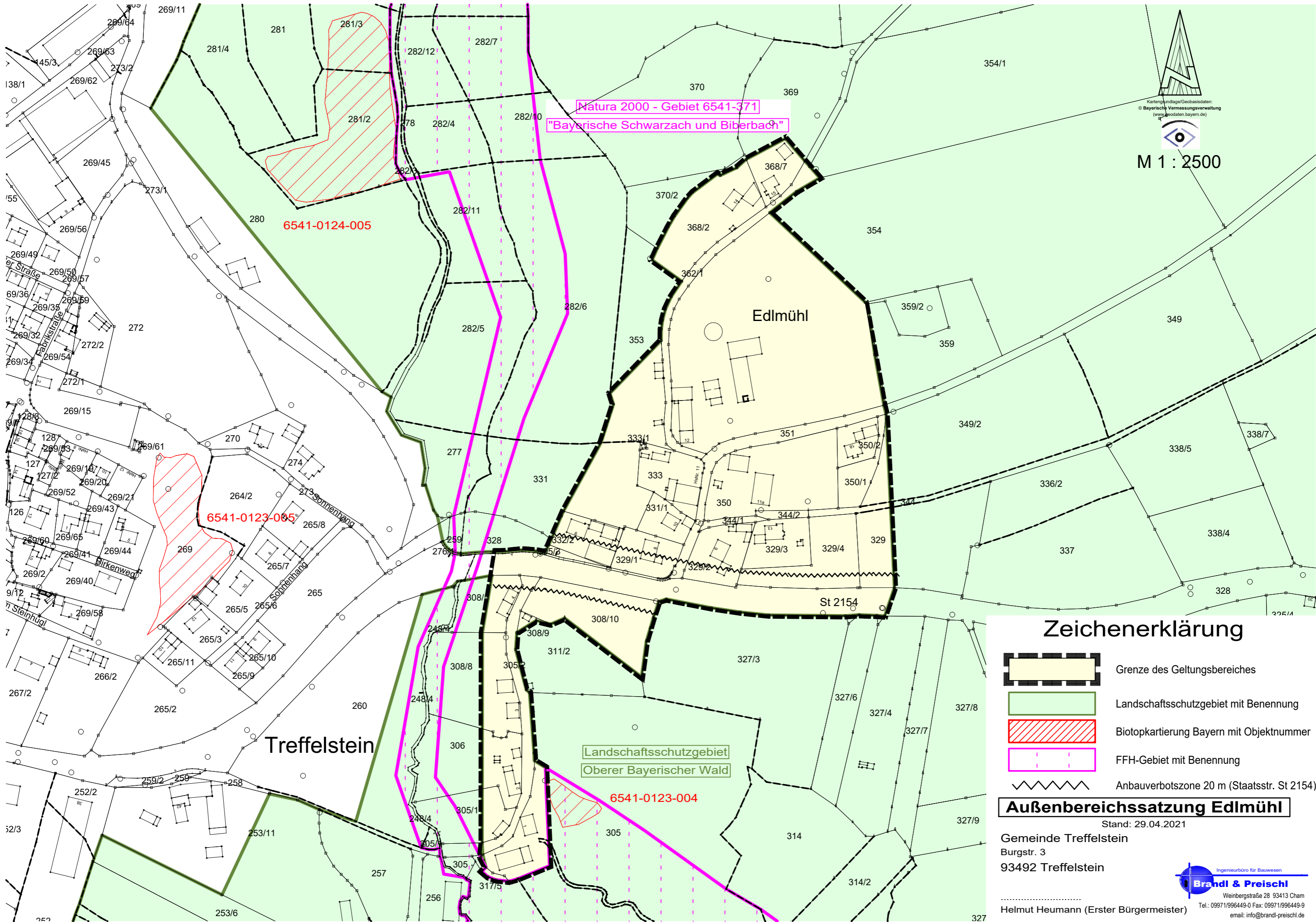
Treffelstein, den
Gemeinde Treffelstein

Helmut Heumann
Erster Bürgermeister



M 1 : 2500

Natura 2000 - Gebiet 6541-371
"Bayerische Schwarzach und Biberbach"



6541-0124-005

6541-0123-085

Landschaftsschutzgebiet
Oberer Bayerischer Wald

6541-0123-004

Zeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches
- Landschaftsschutzgebiet mit Benennung
- Biotopkartierung Bayern mit Objekt Nummer
- FFH-Gebiet mit Benennung
- Anbauverbotszone 20 m (Staatsstr. St 2154)

Außenbereichssatzung Edlmühl

Stand: 29.04.2021
 Gemeinde Treffelstein
 Burgstr. 3
 93492 Treffelstein



Helmut Heumann (Erster Bürgermeister)