

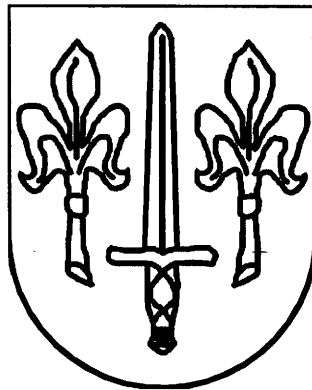
Außenbereichssatzung


„Mannersdorf“

Nach §35 Abs. 6 BauGB

Gemeinde: Zeilarn
Landkreis: Rottal-Inn
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEGRÜNDUNG



Vorhabensträger:	Entwurf:
GEMEINDE ZEILARN 1.BGM. WERNER LECHL RUPERTISTRASSE 22 84367 ZEILARN  23.10.2020	ARCHITEKTURBÜRO DIPL. ING (FH) MANFRED GRAMER SCHULGASSE 8 84359 SIMBACH A. INN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches
 - 1.1 Allgemeine Lage
 - 1.2 Umgebende Bebauung
 - 1.3 Grundbestand im unbebauten Geltungsbereich
2. Rechtsverhältnisse
3. Ziele und Zwecke der Planaufstellung
4. Bebauungs- und Erschließungskonzept
5. Grünordnung
6. Grundstücke im Geltungsbereich

BEGRÜNDUNG GEMÄß § 9 (8) BauGB Zur Außenbereichssatzung „Mannersdorf“

1. Bestand inner- und außerhalb des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage

Das Baugebiet liegt südlich der B20 im Ortsteil Mannersdorf zwischen Gumpersdorf und Untertürken.

1.2 Umgebende Bebauung

Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende B 20 sowie die Gemeindeverbindungsstraße an. Der gesamte restliche Bereich besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

1.3 Der Grundbestand im Geltungsbereich

Das gesamte Gebiet im dargestellten Geltungsbereich bestand ursprünglich aus landwirtschaftlich genutzten Hofstellen. Im Laufe der Jahre wurde ein landwirtschaftlicher Betrieb nach dem anderen aufgegeben. Derzeit wird nur noch eine einzige Hofstelle landwirtschaftlich als Nebenerwerbsbetrieb genutzt. Die still gelegten Hofstellen werden überwiegend nur noch für Wohnzwecke genutzt. Die bestehenden Nebengebäude stehen teilweise leer oder dienen als Lager für landwirtschaftliche Betriebe, die die Grundstücke gepachtet haben.

2. Rechtsverhältnisse

Das dargestellte Gebiet im Geltungsbereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsplan der Gemeinde Zeilarn als Außenbereich mit Hofstellen und umliegenden Obstgärten gewidmet. Alle Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privatbesitz.

3. Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Familien, deren Kinder ein eigenes Wohngebäude in unmittelbarer Nähe errichten wollen. Da in der Gemeinde Zeilarn Baugrundstücke äußerst knapp sind würde es die Gemeinde begrüßen, wenn innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Lücken mit Wohngebäuden geschlossen werden könnten. Neue Wohngebäude sollten sich in die bestehende Umgebung einfügen. Eine konkrete Bauanfrage einer jungen Familie aus dem Geltungsbereich liegt bereits vor.

4. Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der Ortsbereich Mannersdorf ist bereits an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über Einzelkläranlagen gereinigt und entsorgt. Regenwasser kann breitflächig über die eigenen Wiesengrundstücke abgeleitet werden.

Die Verkehrsanbindung erfolgt ausschließlich über die Gemeindeverbindungsstraße

Der Ausbau für den Anschluss an das Glasfasernetz befindet sich im Bau.

5. Grünordnung

5.1 Bestand

5.1.1 Lage und Nutzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Naturraum „Isar-Inn-Hügelland“ und liegt im Talraum des Türkenbachs. Der Türkenbach liegt südlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 70 m zum südlichen Rand. Die Höhenlage des Plangebietes liegt ca. bei 395 m NN. Der Bachlauf des Türkenbaches, südlich des Plangebietes liegt etwa bei 387 m NN.

5.1.2 Aussagen von Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist das Gebiet als Fläche im Außenbereich mit Hofstellen und Obstgärten ausgewiesen. Der Charakter im Bereich des Plangebietes sollte auch künftig so beibehalten werden. Auf die Eingrünung mit den Obstwiesen sollte auch künftig geachtet werden.

Im Südosten grenzt ein Nass- und Feuchtwiesenbereich an.

(F5-13/08-L) Da sich dieser Bereich entlang des Hangfußes befindet würden Lückenschließungen, die auf dem oberen Niveau stattfinden die Feuchtwiesen nicht beeinträchtigen.

6. Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich

Bruttofläche lt. Geltungsbereich ca. 22.278 qm

Von der Außenbereichssatzung sind folgende Grundstücke betroffen:

FLNR. 792 (Teilfläche)

FLNR. 831 (Teilfläche)

FLNR. 793/1

FLNR. 793 (Teilfläche)

FLNR. 796 (Teilfläche)

FLNR. 798 (Teilfläche)

FLNR. 800 (Teilfläche)

Gemeindestraße Marktler Weg in der Flur Mannersdorf (Teilfläche)

Zeilarn, den 23.10.2020



1. Bürgermeister Werner Lechl