

Beschlussfassung

Anlage 1

Vorhaben:

„Außenbereichssatzung Eggerding“

Verfahrensführerin:

Gemeinde Falkenberg
Sommerstraße 15
84326 Falkenberg
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung

Verfahrensführerin:

Gemeinde Falkenberg



Entwurfsverfasser:

PONGRATZ ■
INGENIEURBÜRO
GmbH & Co. KG
■ **EIN NEUES PLANEN**
FÜNFLEITENER STRASSE 12
D-84326 KRONLEITEN
TEL.: 08727-910332

Stand: 19.03.2025

Inhalt

1	ANLASS DER PLANUNG	4
1.0	Aufstellungsbeschluss	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
2	DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETS	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
3.0	Baurecht	5
3.1	Eingriffsregelung, Umweltprüfung	6
3.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
3.3	Übergeordnete Planungen	7
4	ERSCHLIESSUNGEN	8
4.0	Verkehrerschließung	8
4.1	Wasserversorgung	8
4.2	Abwasserbeseitigung	8
4.3	Oberflächenentwässerung	8
4.4	Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	8
4.5	Grundwasser	8
4.6	Energieversorgung	8
4.7	Telekommunikation	9
4.8	Abfallbeseitigung	9
5	BRANDSCHUTZ	9
6	ALTLASTEN	9
7	DENKMALSCHUTZ	9
8	IMMISSIONSSCHUTZ	10
8.0	Gewerbelärm	10
8.1	Straßenverkehrslärm	10
8.2	Sport- und Freizeitlärm	10
8.3	Geruch, Staub, sonstiger Lärm	10
8.4	Landwirtschaft	11
9	FLÄCHE	11
10	NATURRÄUMLICHER BESTAND, SCHUTZGÜTER	11
10.0	Naturraum	11
10.1	Vegetation	11
10.2	Biotopausstattung, schützenswerte Lebensräume	11
10.3	Boden	12
10.4	Wasser	12
10.5	Klima und Luft	12

10.6	Landschaftsbild	13
11	LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE GESAMTBEURTEILUNG.....	13
12	ZUSAMMENFASSUNG	13
	LITERATUR, QUELLEN.....	15

Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlagen (auch nur auszugsweise) ist nur mit dem schriftlichen Einverständnis der Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG, Kronleiten gestattet.



1 ANLASS DER PLANUNG

1.0 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Falkenberg hat am 24.03.2021 beschlossen, für den Ortsteil Eggerding eine städtebauliche Satzung zu erlassen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde durch den Gemeinderat das Aufstellen einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB befürwortet.

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Zweck und Ziel der Satzung ist es, für Eggerding die Bebauung innerhalb der Siedlungsfläche zu regeln. Der Geltungsbereich wird als zukünftig bebaubare Abgrenzung definiert. Ein Erweitern nach außen ist nicht angestrebt und aus städtebaulichen Gründen auch nicht der Wunsch der Gemeinde. Zusätzliche infrastrukturelle Einrichtungen sind weder erforderlich noch geplant.

2 DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet liegt ca. 0,5 km nördlich von Falkenberg und umfasst den Kern der Siedlungseinheit Eggerding mit folgenden Grundstücken (alle Gemarkung Diepoltskirchen):



(Luftbild mit Darstellung des Plangebiets als roter Linienzug, Quelle Bayernatlas, ohne Maßstab)

- 1414 (Teilfläche)
- 1416 (Teilfläche)
- 1418 (Teilfläche)
- 1419 (Teilfläche)
- 1421 (Teilfläche)
- 1422 (Teilfläche)
- 1423 (Teilfläche)
- 1423/3
- 1424 (Teilfläche)

3 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

3.0 Baurecht

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Rechtsgrundlage ist § 35 Abs. 6 BauGB. Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Hintergrund der Regelung ist, dass etwa Wohnhäuser, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, bzw. kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe im Außenbereich grundsätzlich nur dann genehmigt werden können, wenn durch ihr Errichten öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinn des Gesetzes liegt z. B. auch dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplans widerspricht oder das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung befürchten lässt. Andere öffentliche Belange, wie z. B. solche des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder der Wasserwirtschaft können jedoch nach den Umständen des Einzelfalls dazu führen, dass ein Bauvorhaben trotz einer derartigen Satzung unzulässig ist.

In der Satzung können auch nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Bauvorhaben im Einzelnen getroffen werden. Die Satzung wird in einem gesetzlich geregelten Verfahren aufgestellt, in welchem auch betroffene Grundstückseigentümer Stellung nehmen können.

Die erforderlichen Voraussetzungen treffen für den Geltungsbereich zu.

3.1 Eingriffsregelung, Umweltprüfung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im Zusammenhang mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sind allerdings keine Ausgleichsflächen erforderlich. Im Rahmen der Einzelbauanträge werden Freiflächengestaltungspläne erstellt, in welchen auch der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft abgehandelt wird.

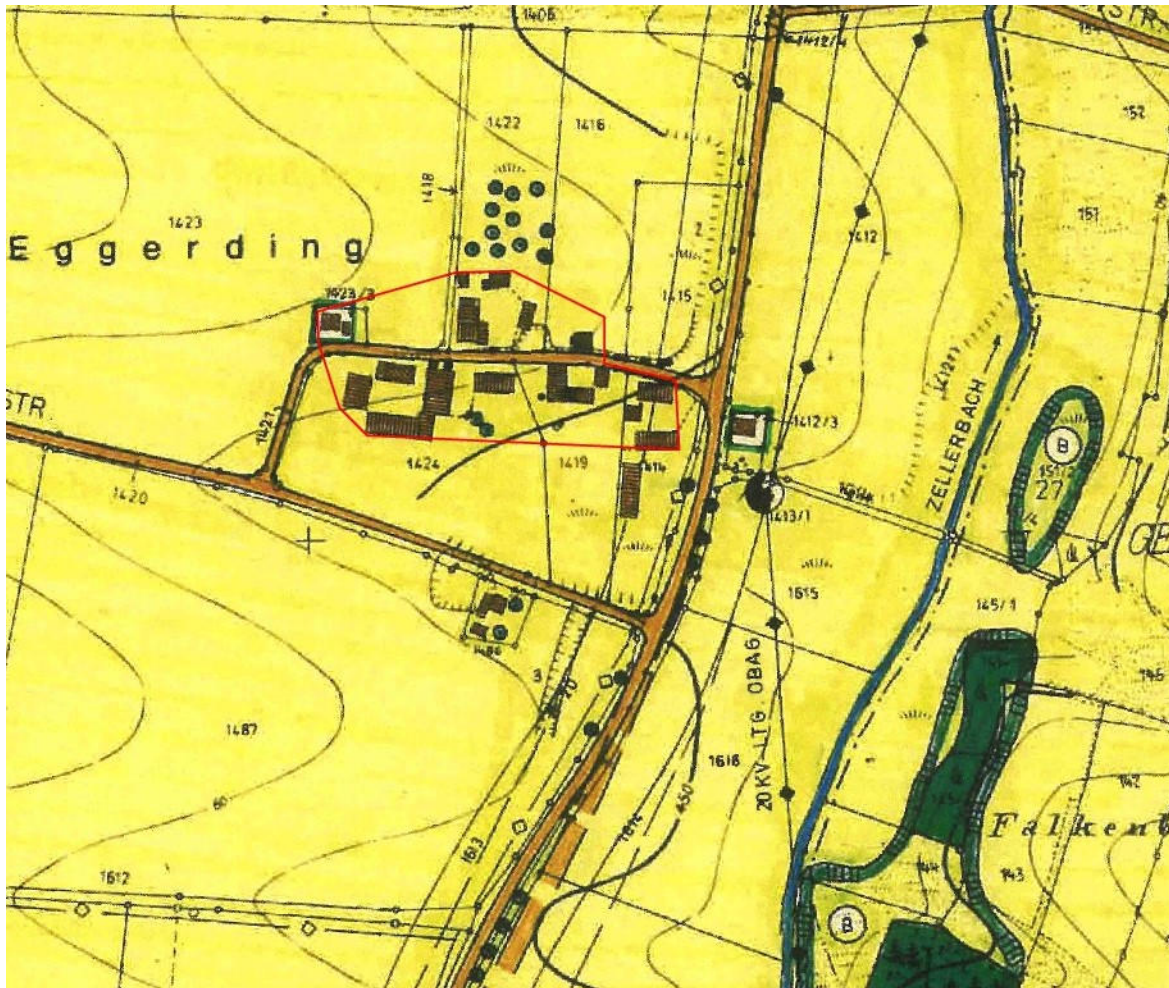
§ 1a Abs. 2 BauGB gilt nicht für Satzungen nach dem § 35 Abs. 6 BauGB, da eine derartige Satzung nichts an der bauplanungsrechtlichen Eigenschaft der von ihr erfassten Grundstücke als Flächen des Außenbereichs ändert.

Eine Umweltprüfung im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB ist für das hier anzuwendende vereinfachte Verfahren nicht erforderlich.

3.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Falkenberg weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Acker- und Grünland) und Splitterbebauung im Außenbereich aus.

Die Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplans stehen somit nur in Teilbereichen der Außenbereichssatzung – oberflächlich betrachtet - einer Bebauung entgegen. Sofern in diesen Teilbereichen, tatsächlich Bauvorhaben beantragt werden, soll im Einzelfall geprüft werden, ob das Vorhaben mit den Zielen des Landschaftsplans in Einklang gebracht werden kann. Dies könnte z. B. durch Auflagen in der Baugenehmigung erreicht werden, welche die Schaffung geeigneter Ausgleichsflächen beinhalten.



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1/5.000, Satzungsumgriff als roter Linienzug)

3.3 Übergeordnete Planungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 wird das Plangebiet dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Ziel).

Der Regionalplan der Region 13 (Landshut) beschreibt Eggerding als allgemeinen ländlichen Raum. Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden (Ziel).

Weitere Vorgaben der Landes- und Regionalplanung liegen für das Plangebiet nicht vor.

4 ERSCHLIESSUNGEN

4.0 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt östlich durch die B 20. Das Plangebiet durchzieht die gemeindliche Verbindungsstraße Eggerding.

4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt durch das Netz des Zweckverbands Wasserversorgung Oberes Kollbachtal mit Sitz in 84168 Aham und ist gesichert.

4.2 Abwasserbeseitigung

Diese erfolgt über den Schmutzwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Falkenberg und ist gesichert.

4.3 Oberflächenentwässerung

Zur Oberflächenentwässerung von den privaten Grundstücken, den gemeindlichen Verkehrsflächen und einem Teilabschnitt der B 20 besteht in Eggerding eine gemeinsame Ableitung zum östlich gelegenen Zeller Bach. Es ist davon auszugehen, dass diese Regenwassereinleitung von der Planfeststellung der B 20 aus dem Jahr 1988 umfasst wird. Jede Erweiterung des bestehenden Einleitungsumfangs kann eine wasserrechtliche Beurteilung und ggfs. erheblichen Planungs- und Bauaufwand erforderlich machen. Um einen unverhältnismäßigen Erschließungsaufwand zu vermeiden wird die Gemeinde Falkenberg keinen weiteren Regenwassereinleitungen von bisher unbebauten Flächen im Satzungsgebiet in ihre Regenentwässerungsanlagen zustimmen. Das bei solchen Vorhaben anfallende Regenwasser ist nach den geltenden Vorschriften zu versickern oder anderweitig auf Kosten des Grundstückseigentümers abzuleiten.

4.4 Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche

Überschwemmungsgebiete entlang von Gewässern sind grundsätzlich von Bebauungen freizuhalten. In Eggerding ist zwar kein Überschwemmungsgebiet jedoch ein wassersensibler Bereich ausgewiesen, der das Satzungsgebiet allerdings nur geringfügig am südlichen Rand berührt. Da das Satzungsgebiet doch deutlich höher liegt als die südlich angrenzende Talsenke besteht keine Überflutungsgefahr.

4.5 Grundwasser

Grundwasser ist als eines der wichtigsten Schutzgüter vorrangig zu betrachten. Die grundwasserführende Schicht ist im Plangebiet mit Lockergestein mit sehr geringer Porendurchlässigkeit (Lößlehm, Lehm umgelagert) überdeckt (hydrogeologische Karte von Bayern, LfU). Von einer Grundwassergefährdung kann deshalb nicht ausgegangen werden.

4.6 Energieversorgung

Diese erfolgt durch das bestehende Netz der Bayernwerk AG und ist gesichert.

4.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG und ist gesichert.

4.8 Abfallbeseitigung

Das Beseitigen von Abfällen obliegt dem Abfallwirtschaftsverband (AWV) Isar–Inn mit Sitz in 84307 Eggenfelden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich im Plangebiet nicht ab. Bauherrschaften werden dazu angehalten, Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Dies gilt auch bereits während der Bauphasen.

5 BRANDSCHUTZ

Das Arbeitsblatt V 405 des DVGW gibt vor, dass eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h (Grundschatz) sicher zu stellen ist. Ist dies aus öffentlichen Wasserleitungen nicht möglich, sind weitere Maßnahmen, z. B. Löschwasserreserven bereit zu stellen. In Eggerding stehen Hydranten als Reserve zur Verfügung. Die Feuerwehr hat insgesamt ausreichend Möglichkeiten, den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Ein vorhandener Hydrant (Eggerding 7) kann eine Menge von bis zu 90 m³/h und damit mindestens den Grundschatz zur Verfügung stellen.

6 ALTLASTEN

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bzw. –verdachtsflächen bekannt.

7 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich keine vorhanden. Hinweise auf Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Rottal-Inn, Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (LfD) zu melden sind. Weiter wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler im Bereich der Leitungsverbindungen der Meldepflicht an das LfD unterliegen. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.



Auszug aus dem Denkmalatlas Bayern

8 IMMISSIONSSCHUTZ

8.0 Gewerbelärm

Im Plangebiet befinden sich keine gewerblich genutzten Anwesen. Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, weswegen keine relevanten Lärmeinwirkungen zu erwarten sind.

8.1 Straßenverkehrslärm

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesstraße B 20. Es ist auch in Zukunft mit Lärmimmissionen im Plangebiet (Vorbelastung) zu rechnen.

8.2 Sport- und Freizeitlärm

In Eggerding befinden sich keine Sportanlagen, damit sind auch keine damit verbundenen Lärmemissionen vorhanden.

8.3 Geruch, Staub, sonstiger Lärm

Im und um das Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können allerdings jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm, Steinwurf u. ä.) auftreten, welche von den Anwohnern zu dulden sind.

8.4 Landwirtschaft

Das östliche Anwesen im Geltungsbereich betreibt keine Viehhaltung mehr. Die Landwirtschaft beschränkt sich auf reinen Ackerbau sowie Grundlandnutzung.

9 FLÄCHE

Der Geltungsbereich umschließt eine Fläche von 20.700 m².

10 NATURRÄUMLICHER BESTAND, SCHUTZGÜTER

10.0 Naturraum

Der Planungsbereich wird der naturräumlichen Haupteinheit 060 Isar-Inn-Hügelland mit Untereinheit 060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet.

10.1 Vegetation

Der Geltungsbereich wird durch Einzelgehöfte mit Wiesenflächen und durchgrünenden Gehölzpflanzungen geprägt. Die Großbäume werden erhalten.

10.2 Biotopausstattung, schützenswerte Lebensräume

Im Geltungsbereich sind keine Biotopflächen amtlich kartiert. Das nächst gelegene Biotop befindet sich östlich entlang des Zeller Bachs. Schützenswerte Lebensräume sind ebenfalls nicht im Plangebiet vorhanden.



Auszug aus der Biotopkartierung – Flachland (Bayernatlas)

10.3 Boden

In Eggerding überwiegen anthropogen überprägte Siedlungsnutzungen. Durch zukünftige Baumaßnahmen wird das vorhandene Bodenprofil nur kleinflächig verändert.



Auszug aus der geologischen Karte (Bayernatlas)

Eggerding liegt nach der Übersichtsbodenkarte (M 1/25.000) in folgenden Bereichen:

- Bodentyp 15: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schuffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
- Bodentyp 54: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse)
- Bodentyp 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

10.4 Wasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Hochwasserbereiche sind keine festgesetzt. Wassersensible Bereiche tangieren die Planfläche im Süden.

10.5 Klima und Luft

Eggerding wird dem Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland zugeordnet. Der Ort liegt weder innerhalb einer überregional wirkenden Ventilationsbahn (Frischluftschneise) noch hat er eine übergeordnete Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

Lediglich die offenen Acker- und Grünlandflächen haben grundsätzlich eine Wärmeausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche.

10.6 Landschaftsbild

Eggerding ist im Geltungsbereich relativ kompakt bebaut. Im Umfeld befinden sich größere landwirtschaftliche Nutzflächen als intensiv genutztes Äcker- und Grünland. Wald grenzt nicht an.



Blick über die Planfläche Richtung Nordwesten

11 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE GESAMTBEURTEILUNG

Durch die Planung sind naturschutzfachlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Den Belangen von Natur und Landschaft wird auf folgende Weise Rechnung getragen, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind:

- Minimieren von Eingriffen, Beschränken der Flächenversiegelung
- Begrünen von Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen
- Ausgleich von Eingriffen durch definierte Ausgleichsmaßnahmen. Die Art des Ausgleichs wird im baurechtlichen Genehmigungsverfahren gesondert festgelegt

12 ZUSAMMENFASSUNG

Durch das Aufstellen der Außenbereichssatzung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Satzung ermöglicht eine maßvolle in die Zukunft gerichtete Entwicklung von Eggerding.

Falkenberg,

Gemeinde Falkenberg
d. d. 1. Bgmin. Anna Nagl

LITERATUR, QUELLEN

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 01.01.2025
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung 21.11.2017, zuletzt geändert am 07.07.2023
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 03.11.2017, zuletzt geändert am 04.07.2023
- Regionalplan Region 13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- geoportal.bayern.de/bayernviewer
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Auflage Dezember 2021
- Planungshilfen p 20/21 für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2020/2021
- Bodendenkmäler in Bayern- Hinweise für die kommunale Bauleitplanung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 1. Auflage Mai 2018
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan