

AUßENBEREICHSSATZUNG GSTOCKERT OST
NR. 610-00/15
nach § 35 Abs. 6 BauGB

BEGRÜNDUNG
Satzung vom 07.11.2023

Begründung

Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15

1. Lage

Die Ortschaft Gstockert liegt etwa 5,6 km nordöstlich des Hauptortes Pfarrkirchen, südöstlich der Ortschaft Waldhof.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm befindet sich die Stadt Pfarrkirchen nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region Landshut (Regionalplan 13)¹. Die Stadt Pfarrkirchen wird im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse Landshut – Vilsbiburg – Eggenfelden – Pfarrkirchen – Ruhstorf a.d. Rott. Die Stadt liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.²

Die Ortschaft Gstockert besteht aus mehreren kleinen Splittersiedlungen im Außenbereich. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Gstockert Ost umfasst die bestehenden Haupt- und Nebengebäude des Bereichs Gstockert mit den Hausnummern 1, 1a und 2, sowie Griesdobl 1 in einer Größe von ca. 8.277 m².

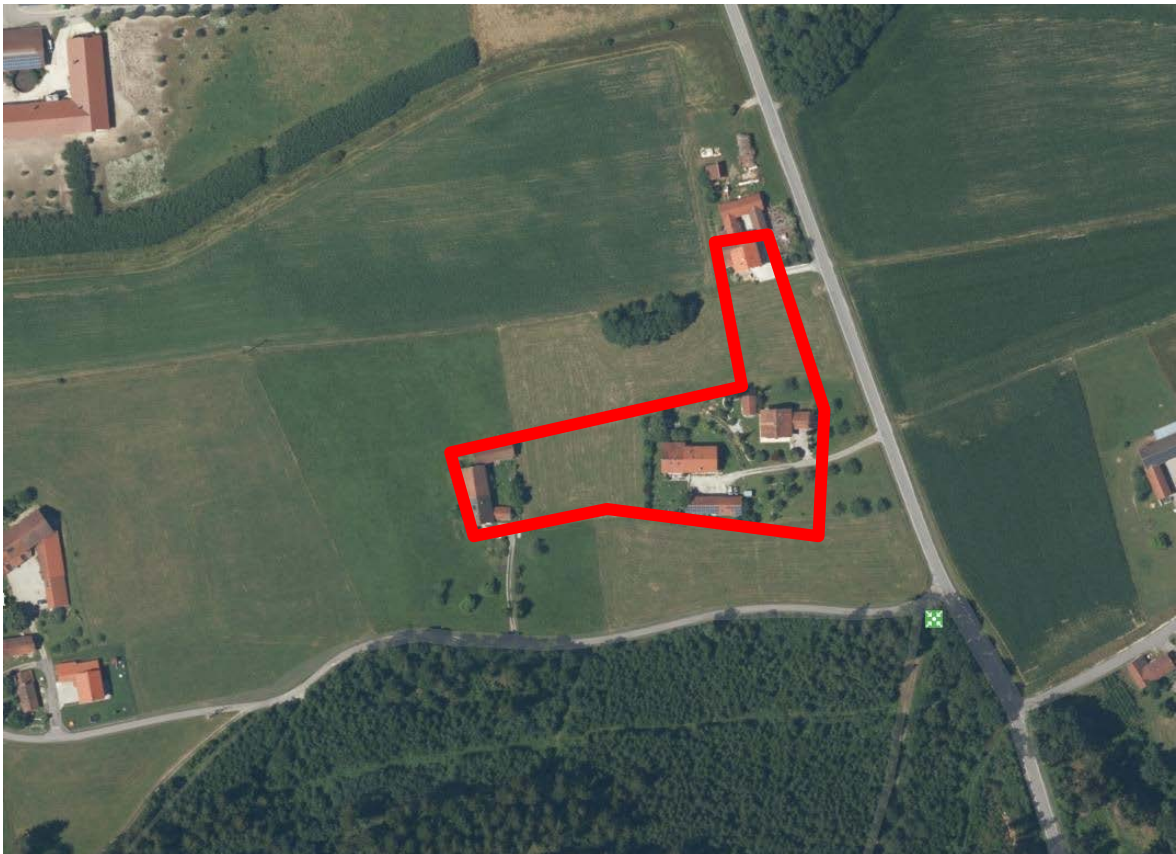


Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Außenbereichssatzung Gstockert Ost; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

² (Regionalplan 13 - Landshut, 2021)

Begründung

Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15

2. Allgemeines / Planungsanlass

In naher Zukunft ist innerhalb der Ortschaft Gstockert die Errichtung eines Wohngebäudes auf den Flur-Nrn. 354 und 347/6 Gemarkung Waldhof geplant. Die überplanten Grundstücke sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, da dieser Bereich der Ortschaft nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist und sich die Grundstücke außerhalb der rechtskräftigen Außenbereichssatzung Gstockert Nr. 610-00/14 befinden.

Als Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit für diese Bauvorhaben dient die Aufstellung der Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15 nach § 35 Abs. 6 BauGB.³

Der Stadtrat von Pfarrkirchen hat am 29.06.2023 beschlossen, die Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15 nach § 35 Abs.6 BauGB aufzustellen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch kann die Stadt Pfarrkirchen 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 dienende Vorhaben trotz der Darstellung im Flächennutzungsplan als Außenbereich möglich sind. Ebenso kann sich die Satzung auch auf Vorhaben erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Vorraussetzung hierfür ist, dass die Satzung

- 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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Auf Grund der konkret geplanten Errichtung eines Wohngebäudes ist die Aufstellung der Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15 erforderlich. Der neue Geltungsbereich bezieht nur Flächen ein, die bereits mit Gebäuden bebaut sind. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gegeben.

Ziel ist eine städtebaulich verträgliche und sinnvolle Nachverdichtung im Bereich bereits vorhandener Bebauung. Dies entspricht dem übergeordneten Ziel der Landesplanung mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Durch die Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung auf die von Bebauung überprägten Flächen ist von keiner Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a genannten Schutzgüter auszugehen.

³ (BauGB, Baugesetzbuch BauGB, 2022)

Begründung

Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15

4. Begründung zur Außenbereichssatzung Gstockert Ost

Eine behutsame bauliche Fortentwicklung kleinerer Ortschaften gerade im Zusammenhang der baulichen Struktur liegt im Planungsinteresse der Stadt Pfarrkirchen. Für den westlichen Bereich der Ortschaft Gstockert wurde bereits eine Außenbereichssatzung Gstockert Nr. 610-00/14 erstellt. Die Planungsfläche der Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15 liegt außerhalb des Satzungsbereiches im Osten der Ortschaft. Nachdem in Gstockert im Bestand in der baulichen Substanz eine Durchmischung verschiedener Nutzungen möglich ist, soll mit der Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15 innerhalb des Geltungsbereiches sowohl für Wohngebäude als auch für die kleine Betriebe, die der dörflichen Struktur entsprechen die Grundlage geschaffen werden, im Geltungsbereich der Satzung trotz der fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Satzungsbereich ist dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Mindestanforderungen für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt. Angesichts der meist aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebe ist Gstockert nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 4 Wohngebäude. Somit besteht die relevante Bebauung aus vier Wohngebäuden, was dem rechtlich vertretbaren Minimum gerade noch entspricht, um als Wohnbebauung von einigem Gewicht zu gelten.

Der vorliegende Satzungsumgriff umschließt die relevante Bebauung mit den Wohngebäuden eng, so dass keine Ausdehnung nach außen und somit eine Splittersiedlung entsteht. Die außenliegenden Nebengebäude werden nicht einbezogen. Durch die Lage der Gebäude zueinander ist eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennbar.

In der städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Pfarrkirchen gem. § 35 Abs. 6 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Der Geltungsbereich der Satzung wurde sehr behutsam ausgewählt und auf die von vorhandener Bebauung geprägter Flächen begrenzt. Die Bedarfseinrichtungen zentrale Wasserversorgungsanlage, Erschließungsstraße, Abwasseranlage und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden.

Die Stadt Pfarrkirchen ist auch gehalten die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und nicht immer neue zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen.

Gerade die Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung auf bestehenden bebauten Flächen in bestehenden Ortsteilen ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die umgebenden bestehenden Erschließungsstraßen.

Begründung

Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15

6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung Rottal.

7. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die bereits bestehende zentrale Abwasseranlage der Stadt Pfarrkirchen.

Regenwasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es soll deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen, nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Für eine evtl. geplante Einleitung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die Prüfung hat in eigener Zuständigkeit zu erfolgen.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. gewährleistet.

9. Abfallentsorgung

Der Ortsteil Gstockert wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

10. Fernmeldenetz

Der Ortsteil Gstockert ist an das vorhandene Fernmeldenetz angebunden.

11. Überschwemmungsgebiet

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet erkennbar. Daraus

Begründung

Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15

ist ersichtlich, dass das geplante Satzungsgebiet frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.⁴

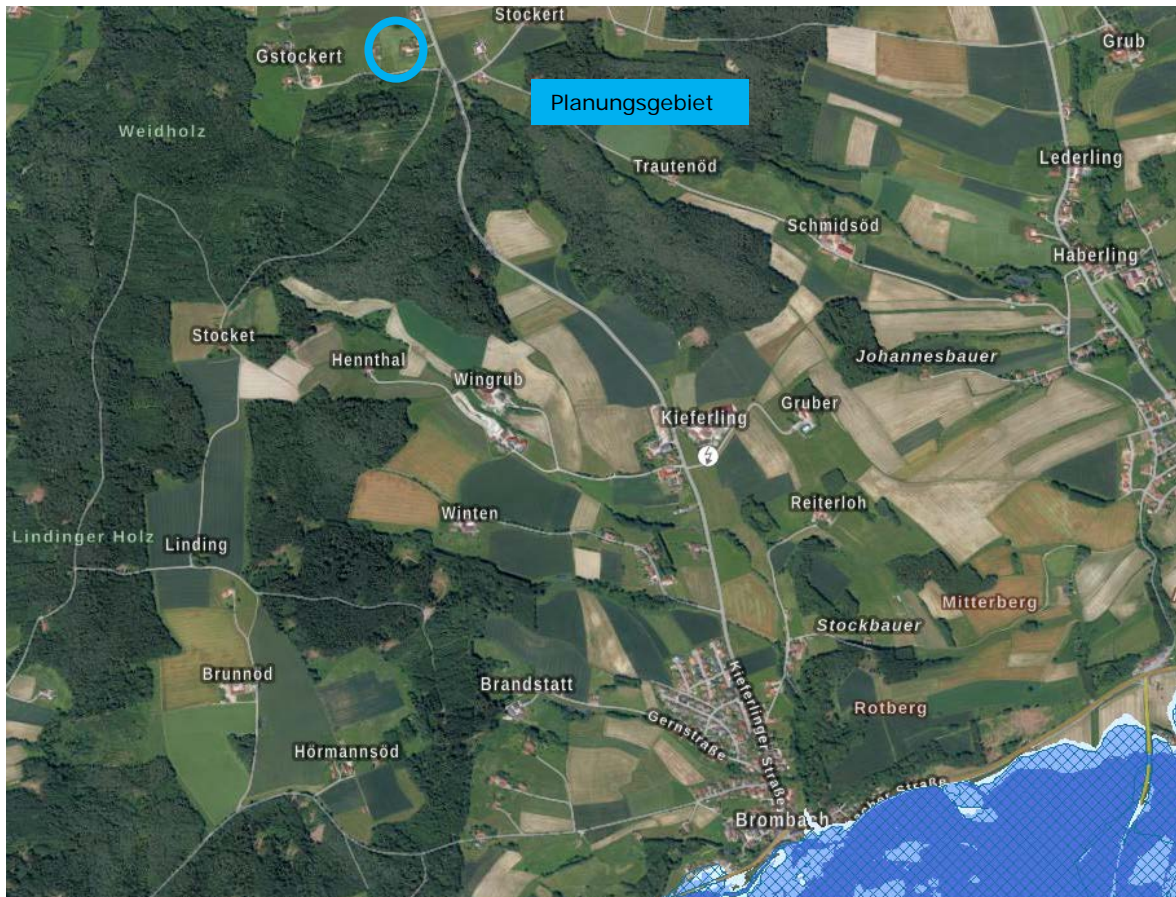


Abb. 2: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

12. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas⁵ keine Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im weiteren Umfeld befindet sich ebenfalls keine Bodendenkmäler, so dass von keiner Betroffenheit auszugehen ist.

⁴ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

⁵ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

Begründung

Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15



Abb. 1: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG⁶).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Anwesen Gstockert 1 ein denkmalgeschütztes Bauernhaus.

⁶ (DSchG, 2019)

Begründung

Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15

D-2-77-138-115: „*Bauernhaus, zweigeschossiger offener Blockbau, Giebelseite mit Bretterschrot und verschaltem Giebeldreieck, im Kern um 1800, Dach später.*“⁷

Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG.

Das die Untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in dessen Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

Zwischen dem denkmalgeschützten Haus und der Planungsfläche besteht eine Sichtbeziehung. Das historische Bauernhaus bleibt jedoch unverändert. Neubauten innerhalb der Satzungsfläche müssen sich in Bauvolumen und Dachform den umgebenden Bestandsgebäuden anpassen. Zudem befindet sich das Bauernhaus in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich, so dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden. Daher ist hier eine Beeinträchtigung des Baudenkmal nicht gegeben. Die Erheblichkeit des Vorhabens auf das Baudenkmal wird als sehr gering eingeschätzt.

13. Angrenzende Landwirtschaft

Emissionen, welche durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind zu dulden. Die Emissionen können in Form von Geruch, Lärm, Staub, Steinschlag, Insektenflug, Erschütterungen usw. auftreten – auch zwischen 22:00 Uhr abends und 6:00 Uhr morgens sowie an Sonn- und Feiertagen.

Die Pflanzabstände gem. Artikel 47 ff AGBGB müssen beachtet werden.

14. Umweltbelange

Schutzgebiete

Die Fläche des Geltungsbereiches der Satzung befindet sich nach Angaben von FINWeb weder in einem NATURA 2000- Gebiet, noch in einem Schutzgebiet gemäß nationalem Recht.⁸

Amtlich kartierte Biotope

Amtlich kartierte Biotope sind auf den Flächen des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Die angrenzenden Biotope werden durch die Planung nicht berührt.

⁷ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2023)

⁸ (FINWeb, 2023)

Begründung

Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15



Abb. 3: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten, sowie der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

15. Abhandlung der Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen des jeweiligen Einzelbauantrages für die im Antrag jeweils betroffene Fläche abzuhandeln. Die Flächen des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15 berühren keine nach BNatSchG geschützten Flächen.

Begründung

Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15

16. Planunterlagen

- 1) Lageplan Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15
M: 1:1.000 / 1:2.000

Entwurfsbearbeitung:
Iggensbach, den 06.06.2023,
geändert 19.09.2023

Für den Antragsteller:
Pfarrkirchen, den 19.09.2023



Ursula Jocham
Büro Jocham + Kellhuber

Wolfgang Beißmann
1. Bürgermeister

Begründung

Außenbereichssatzung Gstockert Ost Nr. 610-00/15

Literaturverzeichnis

BauGB, B. (26. April 2022). Baugesetzbuch BauGB.

BayernAtlas, B. S. (2023). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

FINWeb. (2023). Von FIN-Web - FIS-Natur Online:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Regionalplan 13 - Landshut. (22. April 2021). Regionalplan 13 - Landshut

(Fortschreibung). 11. *Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Außenbereichssatzung Gstockert Ost; (*BayernAtlas 2023*), Darstellung unmaßstäblich _____ 2

Abb. 2: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (*BayernAtlas 2023*), Darstellung unmaßstäblich _____ 6

Abb. 3: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten, sowie der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (*FINWeb 2023*), Darstellung unmaßstäblich _____ 9