

## **GEMEINDE FALKENBERG**

### **EINBEZIEHUNGSSATZUNG DIEPOLTSKIRCHEN, RIMBACHSTRASSE.**

für den Bereich „Diepoltskirchen“ nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Fl.Nr.Tfl. 110, 110/4, 584 (Rimbachstr.), 586 Tfl. und Fl.Nr. 571 und 572 -  
Gemarkung Diepoltskirchen



**BEGRÜNDUNG / NATURSCHUTZRECHTL. AUSGLEICH**

**ENTWURFSFASSUNG VOM 02.06.2017**

---

**Bearbeitung:**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Achim Ruhland

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Falkenberg beabsichtigt im Ortsteil Diepoltskirchen den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach §34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Fl.Nrn.Tfl. 110, 110/4 und 584, 586 sowie die Fl.Nr. 571 und 572 der Gemarkung Diepoltskirchen.

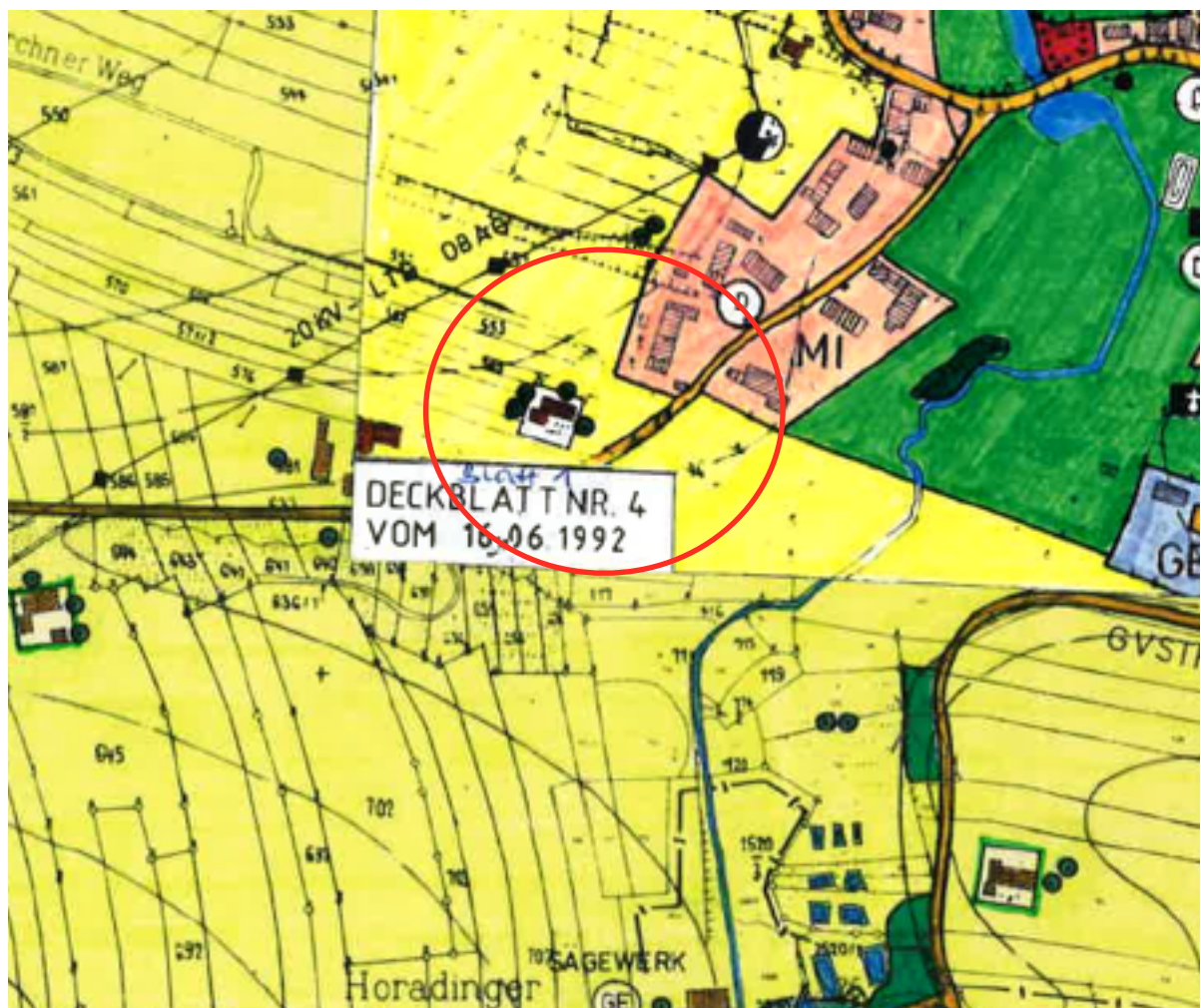
Zweck der Satzung ist eine bauliche Nachverdichtung geeigneter Innenentwicklungsflächen im Sinne des LEP(s. LEP (Landesentwicklungsprogramm 2013) Ziel 3.2 - „ ... In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst *vorrangig* zu nutzen. ...“), sowie die Einbeziehung von Flächen, die bereits durch das bestehende Umfeld entsprechend geprägt sind bzw. die nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der betreffenden Fläche in die im Zusammenhang bestehende Bebauung des Ortsteils Diepoltskirchen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind gegeben. Die bauliche Nutzung des umgebenden Bereichs nordöstlich an der Rimbachstraße sowie auch westlich entlang der Rimbachstraße ist durch Wohnbebauung geprägt. Bei dem direkt anliegenden Anwesen Hs.Nr. 22 (Fl.Nr. 581) handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aber nur noch im Nebenerwerb betrieben wird. Auf der Einbeziehungsfläche wird daher ebenfalls nur eine Wohnbebauung erlaubt. Die Einbeziehungsfläche stellt keine auffällige Erweiterung in den Außenbereich hinein dar, weil sie die Verbindungslinie zwischen der Wohnbebauung an der Rimbachstraße praktisch nicht überschreitet. Auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 570/3 befand sich früher ebenfalls ein Anwesen, welches zwischenzeitlich abgebrochen wurde.

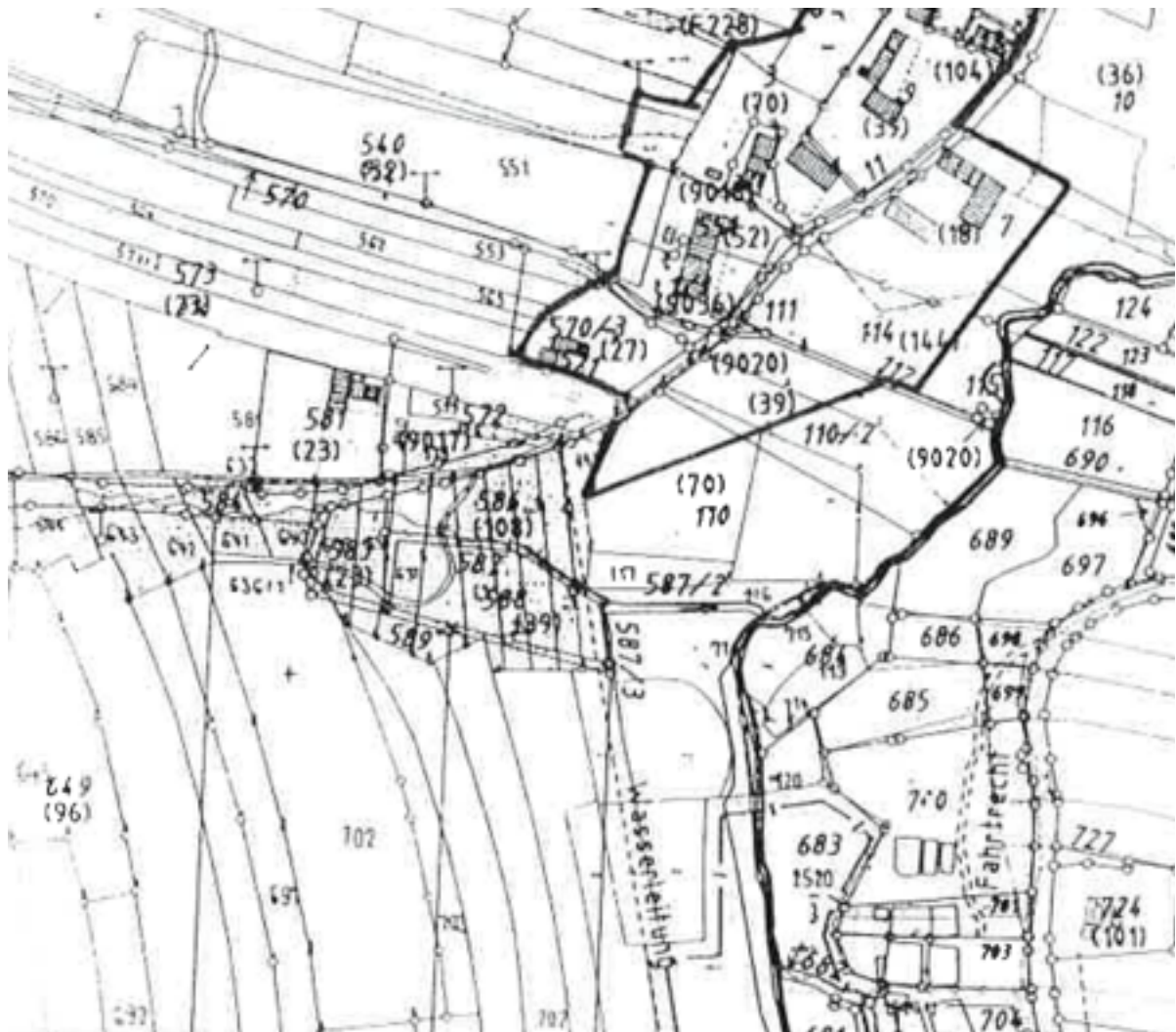
Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Diepoltskirchen ist dringend erforderlich, da im bestehenden Baugebiet „Diepoltskirchen-Ost“ derzeit nur noch drei Bauparzellen seitens der Gemeinde Falkenberg verfügbar sind. Es gibt zwar noch weitere beplante Bauparzellen im Ortsbereich, die jedoch alle in Privateigentum stehen und nicht auf dem Markt verfügbar sind. Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung wird es einigen jungen Ortsbewohnern ermöglicht, sich in ihrem Heimatort anzusiedeln. Tatsächlich gibt es bereits zwei Interessenten, die kurzfristig im Satzungsgebiet bauen möchten.

## 1.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Diepoltskirchen, Rimbachstraße., liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche (MI) nach § 6 BauNVO (Baunutzungsverordnung), grenzt aber in Verbindung mit einer bestehenden Satzung direkt an diese an. Der Geltungsbereich der bestehenden Einbeziehungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB) der Gemeinde Falkenberg von 1998 ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



Innerhalb der Grenzen dieser bestehenden Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB und es sind ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Diese Satzung gilt unverändert weiter. Die neue Einbeziehungssatzung dehnt entsprechend den Geltungsbereich aus unter Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen. Die Bebaubarkeit richtet sich also auch hier nach § 34 BauGB und es sind nur Wohngebäude zulässig.



- Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Diepoltskirchen,
- Die Grundlagen für die planungsrechtliche Zulässigkeit nach §34 BauGB und ggf. §30 BauGB bei Aufstellung eines Bebauungsplanes,
- und das innerhalb der einbezogenen Teilflächen nur Wohngebäude zulässig sind.

### **1.3. Lage und Topographie**

Das Satzungsgebiet erstreckt sich nördlich und südlich der Rimbachstraße, von der aus auch die Parzellen erschlossen werden. Die Fläche fällt leicht von Nord-West nach Süd-Ost ab und ist derzeit als Grünland genutzt. Die nördlich angrenzende Fläche (Fl.Nr. 573) wird als Ackerfläche genutzt. Ansonsten grenzen Wiesenflächen an, die im südlichen Bereich durch einen bewachsenen Graben (Gewässer III.) geprägt sind.

### **1.4. Erschließung**

Die Straßen-Erschließung des Satzungsgebiets, die Anschlüsse an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie an die öffentliche Abwasserbeseitigung sind durch vorhandene Anlagen gewährleistet. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Rimbachstraße.

### **1.5. Bodendenkmäler**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden- und Baudenkmäler nach Online-Auskunft vorhanden. Das nördliche Baudenkmal D-2-77-119-18 (Scheune aus dem 2. Viertel des 19 Jhd.) an der Rimbachstraße wird nicht beeinflusst.

### **1.6. Umweltbericht**

Ein gesonderter Umweltbericht ist bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht Verfahrensbestandteil.

### **1.7. Immissionsschutz**

Die Vorhabenfläche grenzt direkt an bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude an. Diese sind außer Betrieb bzw. wird die Landwirtschaft nicht mehr im Haupterwerb betrieben. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ist nicht vorgesehen.

Lärm-/Staub- und Geruchseinwirkungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen. Dies gilt hier im ländlichen Bereich überall an den Ortsrändern und ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung zu dulden.

Von der nördlichen Ackerfläche her kann Oberflächenwasser auf das Satzungsgebiet fließen. Dessen unschädliche Umleitung/Ableitung ist bei Bebauung zu regeln. Die Ableitung ist auf der Satzungsfläche oder im öffentlichen Wege-Grundstück Fl.Nr. 571 möglich und kann dann weiter über die Straßen-Entwässerung der Rimbachstraße erfolgen.

## 1.8. Eingriffsregelung

### A. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch die Einbeziehungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage Januar 2003).

### B. Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

#### *Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)*

Der Untersuchungsraum kann auf die in der Satzung beinhalteten Flächen beschränkt werden, da vorhabensbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht erwartet werden.

#### *Ergebnis*

Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Bedeutung als Fläche geringer Bedeutung (**Kategorie I**) - Ackerfläche - einzustufen. (gilt f. alle 3 Teilflächen)

#### *Auswirkungen des Eingriffs:*

Das Plangebiet hat eine Größe von Gesamt 6.333 qm, wobei als Mischgebietsfläche nur 5.208 qm tatsächlich bebaut wird. (Der Rest ist die bestehende Rimbachstraße).

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

#### **Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).**

Die zulässigen Eingriffe in der Einbeziehungssatzung werden anteilig den Fl.Nrn.Tfl. ermittelt und sollen dann durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf den einzelnen Teilbereichen ausgeglichen werden. Teile des Ausgleichs werden extern auf der Fl.Nr. 335 Gem. Diepoltskirchen bereitgestellt.

#### *Festlegung des Kompensationsfaktors*

Kategorie I / Gebietstyp A - Spanne der Kompensationsfaktoren 0,30-0,60:

Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Ausgleichsflächen), der entstehenden Grünflächen sowie der Vornutzung erscheint im Bereich des Gebietstyps A der **Kompensationsfaktor** von **0,40** als gerechtfertigt.

*Berechnung:*

<b>Fläche</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>GRZ</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Fl.Nr. 572	2.861 qm	0,5	0,4	<b>1.144,40 qm</b>
Fl.Nr.Tfl. 586	1.892 qm	0,5	0,4	<b>756,80 qm</b>
Fl.Nr.Tfl. 110	455 qm	0,5	0,4	<b>182,00 qm</b>

**Ergebnis:**

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von Gesamt 2.083,20 qm für die Einbeziehungssatzung erforderlich. Auf der Vorhabenfläche Fl.Nr. Tfl. 572 können 385,40 qm und die notwendigen 182,00 qm Ausgleich der Fl.Nr.Tfl. 110 nachgewiesen werden, der Rest wird Extern auf der Fl.Nr. 335 Gemarkung Diepoltskirchen nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche für die Fl.Nr.Tfl. 586 von 756,80 qm kann auf der Vorhabenfläche nachgewiesen werden.

*Maßnahmen und Standort des Ausgleichs:*

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

*Private Grünflächen / Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung)*

Am nördlichen Ende, sowie im südlichen Abschluss der Grundstücke ist eine naturnahe Gehölzpflanzung mit Saum zur Ortsrandgestaltung vorzusehen.

Diese Flächen haben eine Größe von Gesamt 1.324,20 qm (Faktor 1,0). Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in rechtzeitiger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Rottal-Inn.

*Aufforstung eines Mischwaldes extern Fl.Nr. 335 Gemarkung Diepoltskirchen*

(Externe Ausgleichsfläche)

Der noch fehlende Ausgleich für das vorliegende Satzungsverfahren wird extern über eine noch unbewaldete Fläche sichergestellt. Diese Fläche soll mit Mischwald bepflanzt und dauerhaft entwickelt werden. Der Flächenumfang ist 759 qm (Anerkennung 1,0).

*Zusammenfassung:*

Mit den festgelegten Maßnahmen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, unterer Wert: Ackerflächen) in Kategorie II (Gehölzpflanzung mit extensivem Saum, standortgerechter Mischwald etc.).

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen (mit Aufwertungsfaktor 1,0) 2.083,20 qm zur Verfügung. Der Eingriff kann somit ausreichend kompensiert werden.

**HINWEIS**

Nach Fertigstellung der Gebäude, bzw. auf der darauffolgenden Vegetationsperiode, sind die Ausgleichsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsflächen sind durch eine beschränkte Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rottal-Inn - Unter Naturschutzbehörde dauerhaft zu sichern. Eine Meldung, sowie eine Abnahme der fertigen Ausgleichsfläche durch die Untere Naturschutzbehörde hat zu erfolgen.

**Erstellt:**

Eichendorf, 02.06.2017

**Achim Ruhland**

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Bahnanlage 1

94428 Eichendorf

Tel.: 0151 / 124 087 13

e-mail: [info@ar-land.de](mailto:info@ar-land.de)