

AUßENBEREICHSSATZUNG KÜHBACH  
NACH § 35 ABS. 6 BAUGB

**BEGRÜNDUNG**  
**Entwurf vom 24.10.2023**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. Lage .....	3
2. Allgemeines / Planungsanlass .....	3
3. Ziele und Zwecke der Planung .....	4
4. Begründung zur Außenbereichssatzung Kühbach .....	5
5. Erschließung .....	5
6. Wasserversorgung .....	6
7. Abwehrender Brandschutz .....	6
8. Abwasserbeseitigung .....	6
9. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen .....	6
10. Stromversorgung .....	7
11. Telekommunikation .....	7
12. Abfallentsorgung .....	8
13. Altlasten / Schadensfälle .....	8
14. Immissionsschutz .....	8
15. Denkmalschutz .....	8
16. Umweltbelange .....	10
17. Abhandlung der Eingriffsregelung .....	12
18. Planunterlagen .....	12

## 1. Lage

Die Ortschaft Kühbach liegt etwa 1,7 km südöstlich des Hauptortes Arnstorf.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm befindet sich der Markt Arnstorf nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region Landshut (Regionalplan 13).<sup>1</sup> Im Regionalplan 13 – Landshut ist Arnstorf als Mittelzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion), dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.<sup>2</sup>

Die Ortschaft Kühbach besteht aus mehreren Anwesen im Außenbereich. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die bestehenden Haupt- und Nebengebäude der gesamten Ortschaft.



Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Außenbereichssatzung Kühbach

## 2. Allgemeines / Planungsanlass

In naher Zukunft ist innerhalb der Ortschaft Kühbach eine Verdichtung durch Errichtung von Wohngebäuden geplant.

<sup>1</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023)

<sup>2</sup> (Regionalplan 13 - Landshut 2021)

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, da die Ortschaft im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist.

Als Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit für geplante Bauvorhaben dient die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB.<sup>3</sup>

Der Marktgemeinderat von Arnstorf hat am 24.07.2023 beschlossen, eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB aufzustellen.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Nach § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch kann der Markt Arnstorf 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 Schutzzgüter bestehen.

Die überwiegenden Gebäude in der Ortschaft Kühbach werden privat genutzt. In den Anwesen Kühbach 3 und 5 befinden sich privilegierte Nebenerwerbslandwirte. Lediglich im Anwesen Kühbach 4 wird der Hof als Vollerwerbslandwirtschaft betrieben.

Da die überwiegenden Hauptgebäude dem Wohnen dienen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, und die früher überwiegend landwirtschaftliche Prägung des Ortsteils Kühbach aktuell nicht mehr gegeben ist. Der neue Geltungsbereich bezieht ausschließlich Flächen ein, die bereits mit Gebäuden bebaut sind.

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 b genannten Schutzzgüter auszugehen.

---

<sup>3</sup> (BauGB, Baugesetzbuch BauGB 2023)

#### **4. Begründung zur Außenbereichssatzung Kühbach**

Eine behutsame bauliche Fortentwicklung auch von kleineren Ortschaften innerhalb des Zusammenhangs der baulichen Struktur liegt im Planungsinteresse des Marktes Arnstorf. Gerade aufgrund der bestehenden Sondersituation einer extremen Streubebauung, wie sie im Landkreis Rottal-Inn häufig anzutreffen ist, erscheint es notwendig, die rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten entsprechend auszunutzen, um die kleinen Ortschaften lebendig zu erhalten, und einem Leerstand bzw. Verfall entgegenzuwirken.

Da in Kühbach im Bestand der baulichen Substanz innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung überwiegend Wohnnutzung vorhanden ist, soll mit der Satzung eine Grundlage für eine mögliche Errichtung von Wohngebäuden, die der dörflichen Struktur entsprechen, geschaffen werden. So soll innerhalb des Geltungsbereichs trotz der fehlenden Darstellung im Flächennutzungsplan eine behutsame Nachverdichtung ermöglicht werden.

In Kühbach ist der Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Möglichkeit der Umnutzung bestehender Gebäude zu gewerblichen Zwecken nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bleibt erhalten.

Dabei hat der Markt Arnstorf 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 wie die zentrale Wasserversorgungsanlage, die Erschließungsstraßen und die Stromversorgung sind im Satzungsgebiet vorhanden. Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende gemeindliche Kanalnetz. Das Niederschlagswasser wird über bestehende Gräben und Verrohrungen abgeführt.

Der Markt Arnstorf ist auch gehalten die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und nicht immer neue zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen.

Gerade das Ermöglichen 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**

##### **Verkehr**

Die Ortschaft Kühbach wird über die Ortsstraßen (Gemeindeverbindungsstraße) erschlossen.

## **Wirtschaftswege**

Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Satzung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

## **6. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz des Marktes Arnstorf.

## **7. Abwehrender Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung kann im Bereich der Satzung durch den bestehenden Löschwasserweiher südlich der Ortschaft und ergänzend durch die bestehenden Trinkwasserleitungen des Marktes im ausreichenden Maß sichergestellt werden.

Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr werden bei geplanten Baumaßnahmen entsprechend den geltenden Regeln berücksichtigt.

## **8. Abwasserbeseitigung**

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwässer) wird über den Schmutzwasserkanal der bestehenden Kläranlage der Marktgemeinde zugeführt. Die Ableitung der Abwässer ist im Einzelfall zu prüfen.

### **Oberflächenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138 nachzuweisen. Sollte die Versickerungsfähigkeit gegeben sein, darf das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht über Gräben oder Verrohrungen abgeleitet werden. Die Oberflächenbefestigung ist zu minimieren.

Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen wird dringend empfohlen.

## **9. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen**

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten ([https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02\\_Hochwasserschutzfibel\\_9.Auflage.pdf](https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/2022-02_Hochwasserschutzfibel_9.Auflage.pdf)). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **10. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungleitungen nicht behindert werden.

## **11. Telekommunikation**

Die Telekommunikationsversorgung kann durch die Kabel - Telekom Deutschland GmbH als gesichert angesehen werden. Bestehende Leitungstrassen sind bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

## 12. Abfallentsorgung

Der Ortsteil Kühbach wird ebenso wie das gesamte Landkreisgebiet über den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn entsorgt. Die Mülltonnen sind an den Abfuhrtagen an der Ortsstraße (Gemeindeverbindungsstraße) bereitzustellen.

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

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

## 13. Altlasten / Schadensfälle

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

## 14. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Fragen hinsichtlich des Heranrückens von Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb werden in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Einzelbauanträge berücksichtigt.

## 15. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt gem. BayernAtlas<sup>4</sup> das kartierte Bodendenkmal D-2-7443-0098 („*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Johannes d. Täufer von Kühbach mit aufgelassenem Friedhof.*“). Unmittelbar im Westen, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches, grenzt das Bodendenkmal D-2-7442-0063 („*Siedlung des Jung- oder Spätneolithikums sowie karolingisch-ottonischer Zeitstellung.*“) an. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Bodendenkmäler beeinträchtigt werden können.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

---

<sup>4</sup> (BayernAtlas 2023)



Falls erforderlich, ist vor Beginn der Erdarbeiten zum Bauvorhaben eine archäologische Sondierung durch die Kreisarchäologie vorzunehmen. Entsprechend dem Ergebnis der Sondierungen ist eine archäologische Ausgrabung durch die Kreisarchäologie durchzuführen. Mit den Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Bodendenkmäler freigelegt, dokumentiert und geborgen sind.

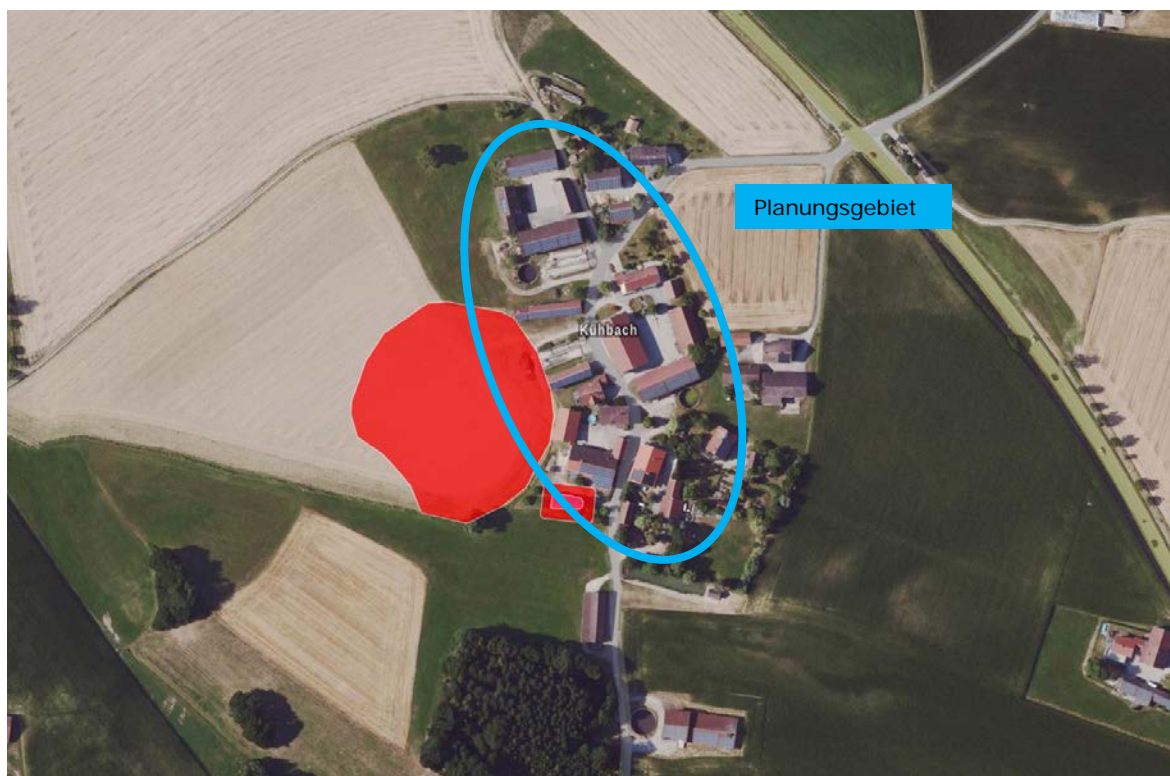


Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2023), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal

Pink: Baudenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Wohnbebauung 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 Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

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

Am südwestlichen Ortsrand von Kühbach befindet sich die denkmalgeschützte katholische Ferialkirche St. Johannes der Täufer (D-2-77-111-70: „Saalkirche mit Dachreiter, Langhaus im Kern 13. Jh., Chor 1. Hälfte 15. Jh.; mit Ausstattung.“). Ein Eingriff in dieses Baudenkmal ist durch die vorliegende Satzung nicht vorgesehen.

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.

Die Filialkirche befindet sich am Ortsrand und von Westen und Süden frei einsehbar. Daran ändert sich nichts. Von Norden und Osten ist sie von bestehender Bebauung umgeben. Zwischen den weiteren Anwesen der Ortschaft besteht keine direkte Blickbeziehung. Jedoch überragt der Kirchturm der katholischen Filialkirche die umgebende Bebauung. Durch die Satzungsfläche büßt das Baudenkmal jedoch seinen religiösen und historischen Aussagewert nicht ein. Eine gegenseitige Beeinflussung ist aber auf Grund der Entfernung nicht vorhanden.

Bezogen auf das Einzelbaudenkmal ist somit keine Beeinträchtigung durch die Ausweisung der Satzung zu erwarten.

## **16. 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.<sup>5</sup>

### Amtlich kartierte Biotop

Amtlich kartierte Biotop sind auf den Flächen des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

---

<sup>5</sup> (FINWeb 2023)



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

Rosa: amtlich kartierte Biotope  
Grün gestreift: Ökoflächenkataster

### Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern<sup>6</sup> ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete entlang des Kollbachs das Planungsgebiet nicht berühren. Somit ist ersichtlich, dass die geplanten Standorte frei von jeglichen Restriktionen dieser Art sind.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

<sup>6</sup> (UmweltAtlas, 2021)

## 17. Abhandlung der Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen des jeweiligen Einzelbuantrages für die im Antrag jeweils betroffene Fläche abzuhandeln. Die Flächen des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung berühren keine nach BNatSchG geschützten Flächen.

## 18. Planunterlagen

1) Lageplan Satzung

M: 1:1.000

Entwurfsbearbeitung:  
Altötting, den 24.10.2023

Für den Antragsteller:  
Arnstorf, den 24.10.2023



-----  
Petra Kellhuber  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin  
Jocham+Kellhuber  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH

-----  
Christoph Brunner  
1. Bürgermeister

### Literaturverzeichnis

BauGB, Baugesetzbuch. „Baugesetzbuch BauGB.“ 2023.

BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. *BayernAtlas*. 2023. [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); Bayerische Vermessungsverwaltung.

*FINWeb*. 2023. [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).“ 1. Juni 2023.

Regionalplan 13 - Landshut. „Regionalplan 13 - Landshut (Fortschreibung).“ 11. *Verordnung zur Änderung des Regionalplans*. Regionaler Planungsverband Landshut, 22. April 2021.

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Geltungsbereich (rot) der Außenbereichssatzung Kühbach \_\_\_\_\_ 3

Abb. 2: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (*BayernAtlas 2023*), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 9

Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (*FINWeb 2023*), Darstellung unmaßstäblich \_\_\_\_\_ 11