

# GEMEINDE EISELFING



## 1. Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für das Gebiet Schilchau

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), erlässt die Gemeinde Eiselfing folgende Satzung:

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

unverändert

### § 2

#### Rechtswirkungen

unverändert

### § 3

#### Sonstige Bestimmungen

Bei Neubauten sind lediglich Einzelhäuser mit höchstens fünf Wohneinheiten zulässig.

### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing, 08.05.2024

Georg Reinthaler  
Erster Bürgermeister



# Begründung

## **Anlass für die Aufstellung**

In Schilchau besteht ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Eiselfing möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In dem Bereich ist bereits nicht privilegierte Wohnbebauung vorhanden. Die Struktur weist innerhalb der bestehenden Bebauung Lücken auf die eine zusätzliche Bebauung ohne Ausweitung ermöglichen. Da in Schilchau ein erhöhter Bedarf an kleinen Wohnungen besteht soll bei Neubauten die Möglichkeit für 5 Wohneinheiten geschaffen werden. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

## **Ortsentwicklung**

Schilchau ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Es soll mit der Planung innerhalb der Grenze des Satzungsgebietes eine lockere Bebauung ermöglicht werden. Die Gemeinde Eiselfing ist bestrebt, hier für Einheimische Wohnraum zu schaffen. Schilchau ist im Flächennutzungsplan ein bebauter Bereich im Außenbereich, der landwirtschaftlich geprägt ist.

## **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserentsorgung in Schilchau erfolgt lt. Abwasserkonzept der Gemeinde Eiselfing über Hauskläranlagen. Für das Versickern des Überwassers aus den Hauskläranlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Der Untergrund ist ausreichend sickertfähig. Die Verordnung über das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) und die Technischen Regeln für das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind zu beachten. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das ATV-DVWK-A 138 Januar 2002 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

## **Ausgleichsmaßnahmen:**

Der Eingriff in die Natur und Landschaft unterliegt bei einer Satzung nach § 35 Abs. 6 nicht dem Abwägungsgebot.

Als Ersatz für die versiegelten Flächen ist eine ausreichende Bepflanzung mit Obst-, Laubbäumen sowie fruchttragenden Heckensträuchern im Bauantragsverfahren vorzusehen. Der vorhandene Obstbaumbestand ist so weit wie möglich zu erhalten.

# Verfahren

Der Gemeinderat Eiselfing hat in seiner Sitzung am 14.11.2023 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Schilchau nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen und den Entwurf in seiner Sitzung am 06.02.2024 gebilligt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.02.2024 bis 02.04.2024 beteiligt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden den Trägern öffentlicher Belange die Satzungsunterlagen zugesandt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.05.2024 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Schilchau gemäß § 35 Abs. 6 BauGB als Satzung beschlossen.

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Schilchau wurde am 08.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft. Die Satzung kann zu den üblichen Dienststunden im Gemeindeamt eingesehen werden und es wird über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.



Eiselfing, 08.05.2024

Georg Reinthaler  
Erster Bürgermeister