

BEGRÜNDUNG

ZUR 1.ÄNDERUNG DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

"ELLBRUNN"

DER GEMEINDE ERLBACH
VG REISCHACH
LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reischach/Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 24.01.2023

Fassung: **SATZUNG**



1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Erlbach liegt im nördlichen Teil des Landkreises Altötting im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Reischach. Das Gebiet der Außenbereichssatzung liegt ca. 0,9 km östlich des Hauptortes Erlbach.

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

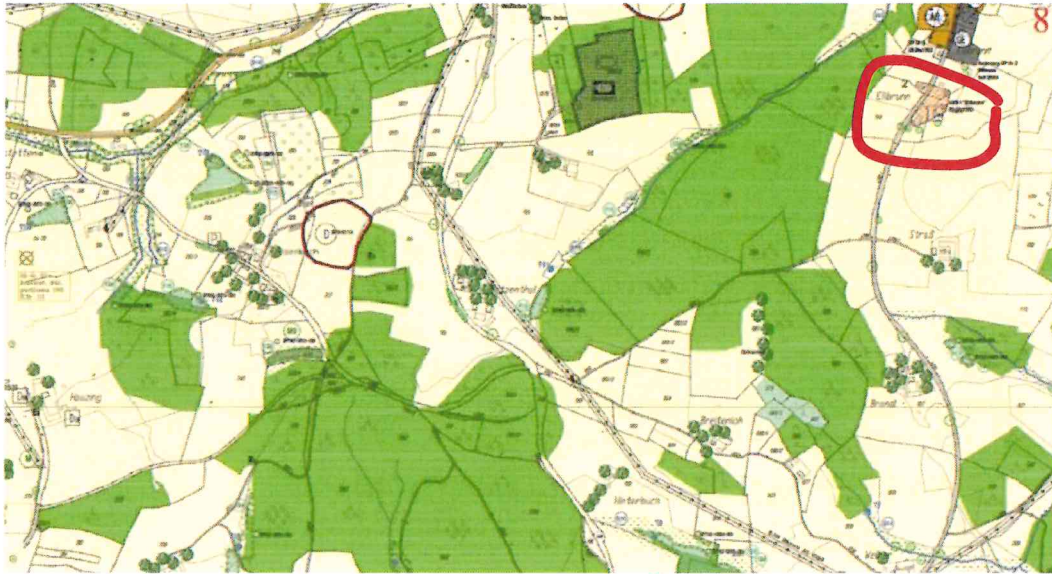
1.2.1 Bisheriger Planungen

Der größte Teil des der geplanten Außenbereichssatzung liegt innerhalb der rechtsgültigen Satzung Ellbrunn, die Erweiterungsbereiche liegen im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.



Luftbild ohne Maßstab Quelle: Bauamt VG Reischach

1.2.1 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erlbach ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche mit Gebäudebestand, als Satzungsgebiet (Außenbereichssatzung Ellbrunn) und teils mit Bereichsvorschlägen zu pflanzender Bäume dargestellt. Im Norden sind landwirtschaftliche Flächen, ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet dargestellt. Im Westen befinden sich Waldflächen. In nördlicher Richtung, in ca. 260m Entfernung, liegt der Erlbach.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Der Ortsteil Erlbach liegt ca. 0,5 km östlich von Erlbach in der Gemarkung Erlbach und liegt auf einer Höhe von ca. 460 m ü.NN.

Das Planungsgebiet umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 742/2t, 742t, 770/1t, 771t und 744t Gemarkung Oberbergkirchen und schließt eine Fläche von 0,77 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten, Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Planungsgebiet gibt es derzeit keinen aktiven Landwirt, einen Gewerbebetrieb und zusätzlich 3 Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden (teils ehemalige landwirtschaftliche Anwesen). Der Ortsteil Ellbrunn ist mittlerweile insgesamt nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die gemischt genutzten Gebäude und

Wohnanwesen rücken immer mehr in den Vordergrund, so dass der Gemeinderat Erlbach der Auffassung ist, durch die Änderung (mit Erweiterung) einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches diese notwendigen Schritte zur erleichterten und geordneten Bebauung insgesamt zu ermöglichen. Die vorliegende Planung soll die bisherige Planung vollständig ersetzen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es, sinnvolle (Um-)Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäuden zu schaffen, eine gewünschte und verträgliche Nachverdichtungen zuzulassen und so insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Die geplante Nachverdichtung bzw. geringfügige Erweiterung der Satzung soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Konkrete Bauwünsche liegen der Gemeinde vor.

Im Rahmen dieser Satzung soll insbesondere die landschaftliche Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft sichergestellt werden. Die Eingrünung wird verbindlich festgesetzt und soll im Rahmen möglicher Einzelbaugenehmigungsverfahren sukzessive umgesetzt werden.

Die Satzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Erlbach nicht entgegen.

5. Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über das Versorgungsnetz der Gemeinde Erlbach gesichert.

Abwasser

Im Planungsgebiet gibt es keine gemeindliche Abwasserleitung. Das Abwasser muss über private Kleinkläranlagen gereinigt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder Freiflächen wird derzeit breitflächig versickert. Eine gemeindliche Anlage / Leitung zur Niederschlagswasserentsorgung gibt es nicht. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll auch künftig privat erfolgen.

Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein ist eine Ableitung in einen Vorfluter erforderlich. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m² befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird. Eine mögliche Rückhaltung mit Drosseleinrichtung ist auf den Privatgrundstücken darzustellen.

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine breitflächige Versickerung nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen oder Rigolen zu realisieren.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich und somit die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erforderlich sein, ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung von Art. 18 BayWG und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Mit dem Bauantrag ist die Entsorgung des Niederschlagswassers aufzuzeigen.

Verkehrliche Erschließung

Die bestehenden Gemeindestraßen sind als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Auskünfte können beim Bayernwerk Netz GmbH, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden, Tel: 08721/980-0 erfragt werden. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen. Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlussschränke sind innerhalb der Baugrundstücke in den Gartenzäunen zu integrieren.

6. Sonstige Erläuterungen zu den Festsetzungen durch Plan und Text:

Art und Maß baulicher Nutzung:

Es werden „dorf- bzw. mischgebietstypische“ Nutzungen entsprechend der bisherigen Prägung definiert. Es soll kleineren nicht störende Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Wohnbauvorhaben künftig nicht mehr entgegengehalten werden können, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Bauweise:

Die Baugrenzen für baulichen Erweiterungen / Nachverdichtung werden nicht festgesetzt. Die künftig mögliche Bebauung ergibt sich durch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie z.B. Grünflächen/Ortsrandeingrünung und z.B. den einzuhaltenden Abstandsflächen. Zur Wahrung des Ortsbildes wird eine ortstypische Bauweise durch die Festsetzung einer offenen Bauweise in Kombination mit Satteldächern gesichert.

Grünordnung:

Um den Ortsteil Ellbrunn in die umgebende Landschaft einzubinden, wurden Festsetzung zum Erhalt bestehender Eingrünungen getroffen. In Bereichen in denen die Einbindung durch entsprechende Gehölzpflanzungen fehlt, wurden Festsetzungen zur Neupflanzung getroffen um die gewünschte Einbindung sicherzustellen. Innerhalb des „bebaubaren Bereiches“ wurden die prägenden Bestandsbäume als „auf Dauer zu erhaltend und im Falle des Ausfalls als zu ersetzen festgesetzt. Die zusätzlichen Pflanzungen sollen im Rahmen von Einzelbaugenehmigungsverfahren sukzessive umgesetzt werden. Es sollen nur gebietsheimische Gehölze Anwendung verwendet werden.

7. Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgefahr

Im Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Es besteht keine Überschwemmungsgefahr durch Gewässer.

Wassersensibler Bereich

Im Planungsgebiet befindet sich kein wassersensibler Bereich. Dennoch kann der Bereich durch den Einfluss von Wasser geprägt sein.

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Aufgrund der Geländelage ist auch im Planungsgebiet davon auszugehen.

Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben sollte deshalb folgendes beachtet werden:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums: <http://www.bmub.bund.de/P3275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen. www.elementar-versichern.de.

Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt an einem nach Nordosten exponierten Hang mit einer Neigung bis zu 10 %. Hierbei ist bei Starkniederschlägen das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen.

Grundwasser

Der Grundwasserstand ist nach der digitalen hydrogeologischen Karte des LfU bei ca. 420ü.NN. angegeben, also ca. 40 m unter GOK.

Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt in keinem verbindlichen Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung oder Wasserschutzgebiet.

8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Um die Staubfracht von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Gebäude zu reduzieren wurde u.a. auf eine durchgehende Eingrünung Wert gelegt um hier mögliches Konfliktpotential zu reduzieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und entschädigungslos zu dulden.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Weder im Ortsteil Ellbrunn noch im direkten Umfeld sind Bodendenkmäler verzeichnet. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Altötting) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel: 089/2114-0, Fax 089/2114-300 anzuzeigen Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Baudenkmal

Weder im Ortsteil Ellbrunn noch im näheren Umkreis sind Baudenkmäler verzeichnet.

10. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

11. Sicherstellung der Höhenlage

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

12. Eingriff in Natur und Landschaft

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzieren. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind vorzusehen. Diese sind mit dem Bauantrag einzureichen und in einem qualifizierten Freiflächengestaltungs- oder Landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen. Sollten darüber hinausgehend weitere Planunterlagen zur Freiflächengestaltung auch auf den anderen Grundstücken seitens der Genehmigungsbehörde gefordert werden, ist der Inhalt mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Gemeinde Erlbach


Bürgermeister

.....
Erster Bürgermeisterin
Monika Meyer



.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.