

BEGRÜNDUNG

ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

OBERROTT

DER GEMEINDE LOHKIRCHEN
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchs Dorf

telefon. 08734 - 93 91 396
mobil. 0151 - 108 198 24
mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: 27.01.2021

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Lohkirchen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen. Der Ortsteil Oberrott liegt ca. 1,0 km nördlich des Hauptortes Lohkirchen.

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

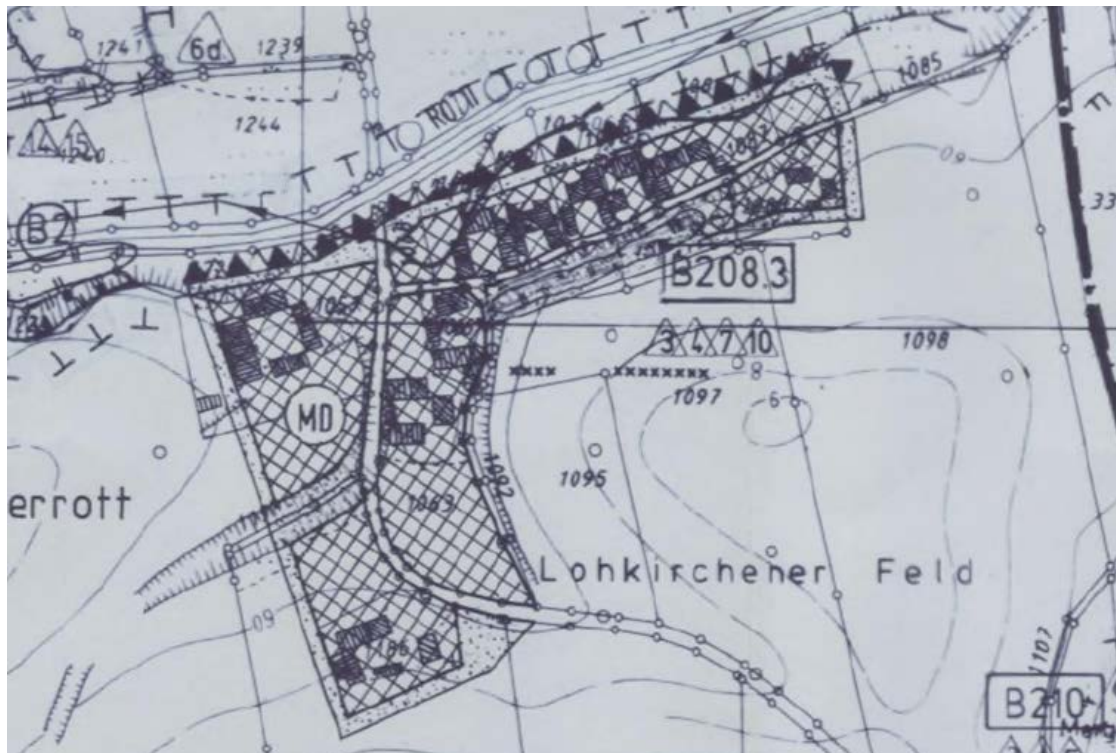
1.2.1 Bisheriger Planungen

Der gesamte Bereich der geplanten Außenbereichssatzung liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen oder Satzungen vor.



Luftbild ohne Maßstab Quelle: VG Oberbergkirchen

1.2.1 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohkirchen ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Angrenzend wurde eine Ortsrandeingrünung dargestellt, im südöstlichen Teil ist eine Biotop verzeichnet. Im Norden ist außerdem ein „Absoluter Siedlungsrand (Gestaltung und abgrenzende Eingrünung)“ dargestellt.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Der Ortsteil Oberrott liegt ca. 1,0 km nördlich von Lohkirchen in der Gemarkung Lohkirchen und liegt auf einer Höhe von ca. 450 m ü.NN.

Das Planungsgebiet umfasst ganz oder teilweise die Flurnummern **20, 1057, 1063, 1066, 1068, 1069, 1070, 1072, 1076, 1078, 1080, 1084/1, 1085, 1087, 1088, 1091, 1092** und schließt eine Fläche von 2,8 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Oberlauf der Rott,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch ein Biotop, landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Planungsgebiet gibt es derzeit zwei aktive Landwirte im Nebenerwerb und zusätzlich neun weitere Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden (teils ehemalige landwirtschaftliche Anwesen). Der Ortsteil Oberrott ist mittlerweile insgesamt nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die gemischt genutzten Gebäude und Wohnanwesen rücken immer mehr in den Vordergrund, so dass der Gemeinderat von Lohkirchen der Auffassung ist, durch Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches diese notwendigen Schritten zur erleichterten und geordneten Bebauung insgesamt zu ermöglichen.

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 soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Konkrete Bauwünsche liegen der Gemeinde vor.

Im Rahmen dieser Satzung soll das bereits im Flächennutzungsplan definierte Ziel, eine Ortsrandeingrünung zu schaffen, aufgegriffen und dargestellt werden. Die Eingrünung wird verbindlich festgesetzt und soll im Rahmen möglicher Einzelbaugenehmigungsverfahren sukzessive umgesetzt werden.

Die Entwicklungssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Lohkirchen nicht entgegen.

5. Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das gemeindliche Trinkwassernetz erfolgen.

Abwasser

Im Planungsgebiet gibt es eine gemeindliche Abwasserleitung. Das Abwasser wird über diese Leitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder Freiflächen wird derzeit über private Leitungen der Rott zugeführt. Eine gemeindliche Anlage / Leitung zur Niederschlagswasserentsorgung gibt es nicht. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll auch künftig privat erfolgen.

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, wovon im Planungsgebiet auszugehen ist.

Eine mögliche Rückhaltung mit Drosseleinrichtung ist auf den Privatgrundstücken darzustellen.

Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sg. Wasserrecht einzureichen.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

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 (siehe www.lra-mue.de).

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Auskünfte können beim Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing 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 Hausanschlusschränke 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 entgegen gehalten 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 ortstypischen Bauweise durch die Festsetzung einer offenen Bauweise in Kombination mit Satteldächern gesichert.

Grünordnung:

Um den Ortsteil Oberrott in die umgebende Landschaft einzubinden, wurden Festsetzungen zum Erhalt bestehender Eingrünungen entlang der Aussengrenzen des Geltungsbereiches, getroffen. In Bereichen in denen die Einbindung durch entsprechende Gehölzpflanzungen fehlt, wurden Festsetzungen zur Neupflanzung getroffen um die gewünschte Einbindung sicherzustellen. Diese Grünflächen sind nicht bebaubar. Diese Eingrünung wurde bereits im Flächennutzungsplan als Ziel definiert.

Innerhalb der „bebaubaren Bereiches“ wurden die prägenden Bestandsbäume als „auf Dauer zu erhaltend und im Falle des Ausfalls als zu ersetzen“ festgesetzt und zusätzlich noch Neupflanzungen im Bereich der Hofflächen um die Wärmerückstrahlung der Pflasterflächen in folge der Verschattung zu reduzieren und das Ortsbild aufzuwerten.

Die zusätzlichen Pflanzungen sollen im Rahmen von Einzelbaugenehmigungsverfahren sukzessive umgesetzt werden.

Es sollen nur heimische Gehölze Anwendung verwendet werden.

7. Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgefahr

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich die Rott. In diesem Bereich bzw. im Bereich der Straßenquerung besteht z.T. Überschwemmungsgefahr. Für den Bereich entlang der Rott ist kein gesichertes Überschwemmungsgebiet festgesetzt, daher ist im Rahmen von Einzelvorhaben zu prüfen ob die möglichen Bauflächen im Überflutungsbereich der Rott liegen.

Wassersensibler Bereich

Nördlich an das Planungsgebiet angrenzend und teilweise auch im Planungsgebiet befinden sich wassersensible Bereiche.

Wassersensible Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, das Hochwasserrisiko einzuschätzen. Es wird empfohlen eine angepasste Bauweise mit z.B. wasserdichten Kellern, etc. zu wählen.



Quelle: <http://www.bayernatlas.de>

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregeneignisse

Starkregeneignisse (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.

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.

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 zu dulden.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Weder im Ortsteil Oberrott noch im näheren Umkreis (ca. 1400m) sind Bodendenkmäler verzeichnet.

Nachdem es sich aber um eine günstige Siedlungslage handelt, ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich untertägig verborgene Bodendenkmäler befinden.

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß, oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis (Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes). Die Erlaubnis ist zu beantragen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) 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 Oberrott noch im näheren Umkreis (ca. 400m) 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.



.....
Erster Bürgermeister
Sigi Schick

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