

BEGRÜNDUNG

ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

AUSSENBEREICHSSATZUNG ERLHAM"

DER GEMEINDE Oberbergkirchen
LANDKREIS Mühldorf am Inn
REGIERUNGSBEZIRK Oberbayern



BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

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

Datum Planstand: 16.10.2025
Stand: **Satzung**

1. Rahmenbedingungen

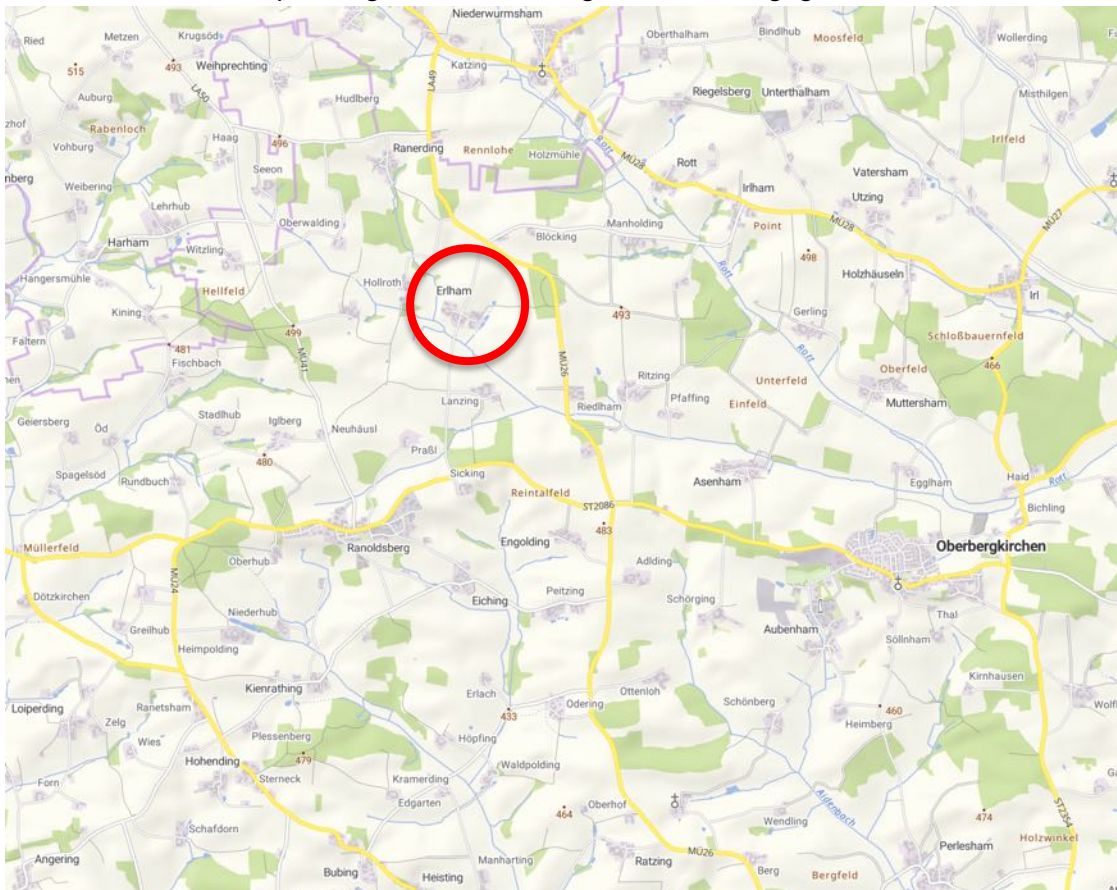
1.1 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Oberbergkirchen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen. Der Ortsteil Erlham liegt ca. 3,0 km nordwestlich des Hauptortes Oberbergkirchen.

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

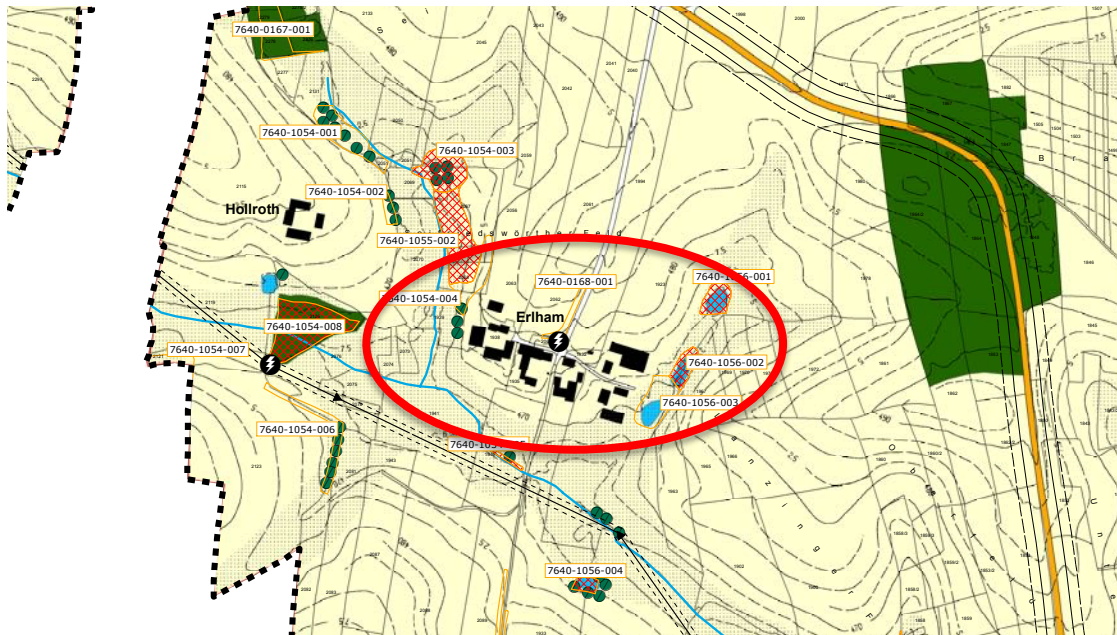
1.2.1 Bisheriger Planungen

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



Webkarte ohne Maßstab Quelle: Bayernatlas

1.2.1 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberbergkirchen ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche mit Gebäudebestand und teils zu erhaltendem Gehölzbestand und angrenzenden Biotopen dargestellt. Östlich, südlich und westlich des Ortes ist ein wassersensibler Bereich und ein Bach dargestellt. Die Ortschaft ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Der Ortsteil Erlham liegt ca. 3,0 km nordwestlich von Oberbergkirchen in der Gemarkung Oberbergkirchen und liegt auf einer Höhe von ca. 469 - 485 m ü.NN.

Das Planungsgebiet umfasst ganz oder teilweise die Flurnummern ganz oder teilweise die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 2062, 2062/2, 1939, 1938, 1941, 1935, 1992/1, 2012, 2092, 1994, 1932, 1923, 1923/1, 1933, 1992 Gemarkung Irl.

und schließt eine Fläche von 2,7 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Teichen mit umgebenden Gehölzbestand
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und weiter südlich dem Ritzinger Bach
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Feldgehölz und weiter westlich durch einen unbenannten Graben

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Planungsgebiet gibt es derzeit 2 aktive Landwirte im Nebenerwerb und zusätzlich 4 Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden (teils ehemalige landwirtschaftliche Anwesen). Es gibt 2 Gewerbebetriebe (Photovoltaikanlagenbau und Versicherungsbüro). Der Ortsteil Erlham 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 Oberbergkirchen der Auffassung ist, durch Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches diese notwendigen Schritte 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 vorallem für die künftigen Generationen der ortsansässigen Bewohner die Möglichkeit schaffen, auch am Ort bleiben zu können und soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Konkrete Bauwünsche liegen der Gemeinde vor.

Die landschaftliche Einbindung der Ortschaft ist im Wesentlichen durch die umliegenden Gehölzstrukturen ausreichend gesichert, diese sollen im Rahmen der weiterführenden Planungen (Einzelbauvorhaben) gesichert werden. Weitere Maßnahmen zu Eingrünung und zur Kompensation möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren von der zuständigen Behörde gefordert.

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

5. Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine gemeinsame private Wasserversorgung des Ortsteiles Erlham. Der Gemeinde liegen hierzu keine Planunterlagen vor.

Abwasser

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Es gibt einen gemeindlichen Regewasserkanal für die Straßenentwässerung.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder Freiflächen wird derzeit breitflächig versickert und über private Leitungen dem Ritzinger Bach zugeführt. Eine gemeindliche Anlage / Leitung zur Niederschlagswasserentsorgung des privaten Regenwassers 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 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 und maximal 2 Vollgeschossen gesichert.

Grünordnung:

Die Ortschaft Erlham ist im Wesentlichen durch bestehende Gehölze im Westen und Osten in die Landschaft eingebunden. Auch im Norden und Süden befinden sich Gehölzstrukturen die der Einbindung des Ortes in die Landschaft dienen.

Festsetzung zum Erhalt bestehender Eingrünungen im Geltungsbereich wurden nicht getroffen, diese sollen im Rahmen nachgelagerter Planungen (Einzelbaugenehmigungen) gesichert werden. Diese Grünflächen sollen nicht bebaut werden. In Bereichen in denen die Einbindung durch entsprechende Gehölzpflanzungen fehlt, können im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen von der Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen gefordert werden um die gewünschte Einbindung sicherzustellen.

Innerhalb des „bebaubaren Bereiches“ wurden die prägenden Bestandsbäume nur als Hinweis aufgenommen, mögliche Maßnahmen zum Erhalt oder zusätzliche Pflanzungen können im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen von der Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen gefordert werden. Bei Neupflanzungen sollen vorallem Aspekte des Ortsbildes, Artenschutz und des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Für den Aspekt Klimaschutz werden u.a. Baumpflanzungen im Bereich der befestigten Hofflächen empfohlen um beispielsweise Wärmerückstrahlung durch 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

Südlich des Planungsgebietes befindet sich der Ritzinger Bach. In diesem Bereich besteht z.T. Überschwemmungsgefahr. Für den Bereich entlang des Ritzinger Baches ist kein gesichertes Überschwemmungsgebiet festgesetzt, daher ist im Rahmen von Einzelvorhaben zu prüfen ob die möglichen Bauflächen im Überflutungsbereich liegen.

Wassersensibler Bereich

Östlich, südlich und westlich des Planungsgebietes 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 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 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.

Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt in einer Tallage. Die umliegenden Hänge haben Neigungen bis zu 12 %. Hierbei ist bei Starkniederschlägen das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen. Mögliche Abflusskorridore von wildabfließendem Niederschlagswasser wurden in der Planzeichnung aufgenommen, dies ist in erster Linie die öffentliche Straße, weiter Abflusskorridore sind jedoch nicht auszuschließen.

8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Um die Staubfracht von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Gebäude zu reduzieren wird eine durchgehende Eingrünung empfohlen 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 Erlham noch im direkten Umfeld sind Bodendenkmäler verzeichnet. Nächstgelegenes Bodendenkmal befindet sich in einer Entfernung von 1,6 km in Ranoldsberg (D-1-7640-0014) Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Wallfahrts- und Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Ranoldsberg und ihrer Vorgängerbauten.

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 Erlham noch im näheren Umkreis sind Baudenkmäler verzeichnet. Nächstgelegenes Baudenkmal ist das Denkmal D-1-83-114-31 in 1,6km Entfernung in Ranoldsberg, Pfarrhaus, barocker zweigeschossiger Satteldachbau, 1701, Treppengiebel von 1885. Dorthin bestehen keine Sichtbezüge. Sollten die möglichen Nachverdichtungen in ortstypischer Bauweise realisiert werden und die geplanten Ortsrandeingrünungen fachgerecht umgesetzt werden, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Denkmäler zu erwarten.

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
Michael Hausperger

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