

BEGRÜNDUNG

ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG ENGOLDING



DER MARKT BUCHBACH

LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Veronika Thaller – Dipl.-Ing.(FH) Architektur

Geiselharting 5, 84564 Oberbergkirchen

Telefon 08637 341

Mail v.thaller@gmx.de

Datum 31.03.2023

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Der Markt Buchbach liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Ortsteil Engolding liegt ca. 5,5 km östlich des Hauptortes Buchbach.

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.2.1 Bisherige Planungen

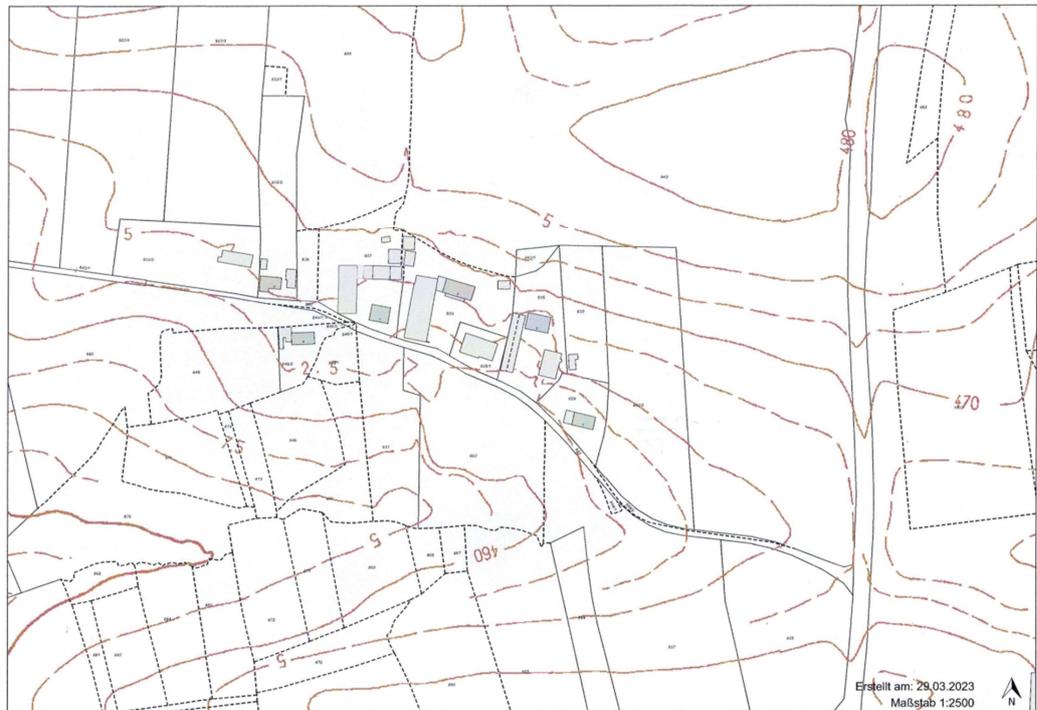
Der gesamte Bereich der geplanten Außenbereichssatzung liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen oder Satzungen vor.



Luftbild ohne Maßstab Quelle: Bayernatlas

1.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Markt Buchbach ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche mit Gebäudebestand und teils zu erhaltendem Gehölzbestand dargestellt. Im nördlichen Bereich der Hausnummer 5 ist eine Pumpstation/Brunnen verzeichnet.



Lageplan Engolding mit Höhenlinien

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Der Ortsteil Engolding liegt ca. 5,5 km östlich von Buchbach in der Gemarkung Ranoldsberg und auf einer Höhe von ca. 464 m ü.NN.

Das Planungsgebiet umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke mit den Flur-Nr. 829t, 835t, 839/1, 839t, 937t, 936t, 935/2t, 843t, 844/1, 846/3, 846/2t, 848/1, 848t, 851t und 852t Gemarkung Ranoldsberg und schließt eine Fläche von 1,33 ha ein und wird im Norden, Osten, Süden und Westen durch landwirtschaftliche genutzte Flächen begrenzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Planungsgebiet gibt es derzeit eine Gastwirtschaft, ein Gewerbebetrieb und zusätzlich vier Wohngebäude mit dazugehörigem Nebengebäude (teils ehemalige landwirtschaftliche Anwesen).

Der Ortsteil Engolding ist mittlerweile nicht mehr überwiegend landwirtschaftliche geprägt. Die gemischt genutzten Gebäude und Wohnanwesen rücken immer mehr in den Vordergrund, so dass der Gemeinderat Buchbach 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 Gebäude 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 dem Markt Buchbach 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 dem Markt Buchbach nicht entgegen.

5. Erschließung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann über die Wassergemeinschaft Engolding erfolgen.

Abwasser

Im Planungsgebiet gibt es keine gemeindliche Abwasserleitung. Die Abwasserentsorgung ist über eine Kleinkläranlage zu realisieren bzw. an eine bestehende Kleinkläranlage anzuschließen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers muss flächig auf dem Grundstück erfolgen. Um eine möglicherweise erforderliche Rückhaltung muss sich der Grundstücksbesitzer kümmern.

Eine gemeindliche Anlage / Leitung zur Niederschlagswasserentsorgung gibt es nicht. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll auch künftig privat erfolgen.

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 Hausanschlussschränke sind innerhalb der Baugrundstücke in den Gartenzäunen zu integrieren.

6. Wasserwirtschaft

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 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.

7. Eingriff in Natur und Landschaft

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzieren und entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind vorzunehmen. Durch die Kompensationsmaßnahmen sind die Verluste der beeinträchtigten natürlichen Funktionen (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten & Lebensraum, Landschaftsbild) möglichst funktional auszugleichen.

Die Eingrünungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, deren Herstellungs- und Entwicklungspflege sowie sämtliche baulichen Eingriffe (Gebäude, Wege, Stellplätze, Vorplätze/Lagerflächen etc.) sind in einem Freiflächengestaltungsplan (FGP) planerisch darzustellen und textlich zu beschreiben.

Ebenso sind die Gehölz (Bestand, Beseitigung, Neupflanzung) in den FGP aufzunehmen. Der FGP ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Thomas Einwang, 1. Bürgermeister

Dipl.-Ing.(FH) Veronika Thaller, Entwurfsverfasser

