

BEGRÜNDUNG

ZUR INNENBEREICHSSATZUNG

ATZBERG

DER GEMEINDE MITTERSKIRCHEN
LANDKREIS ROTTAL-INN
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



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

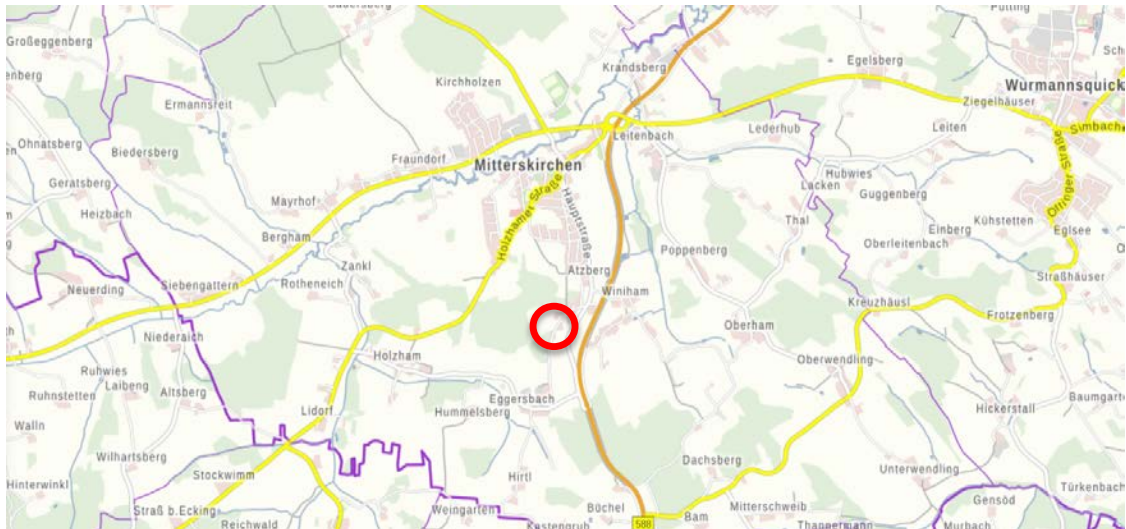
Entwurf: 04.03.2022

Bearbeitung: Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner,
Anita Wiester - Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Mitterskirchen liegt in der Region Landshut im südwestlichen Teil des Landkreises Rottal-Inn im Regierungsbezirk Niederbayern. Der Ortsteil Atzberg liegt südlich von Mitterskirchen.



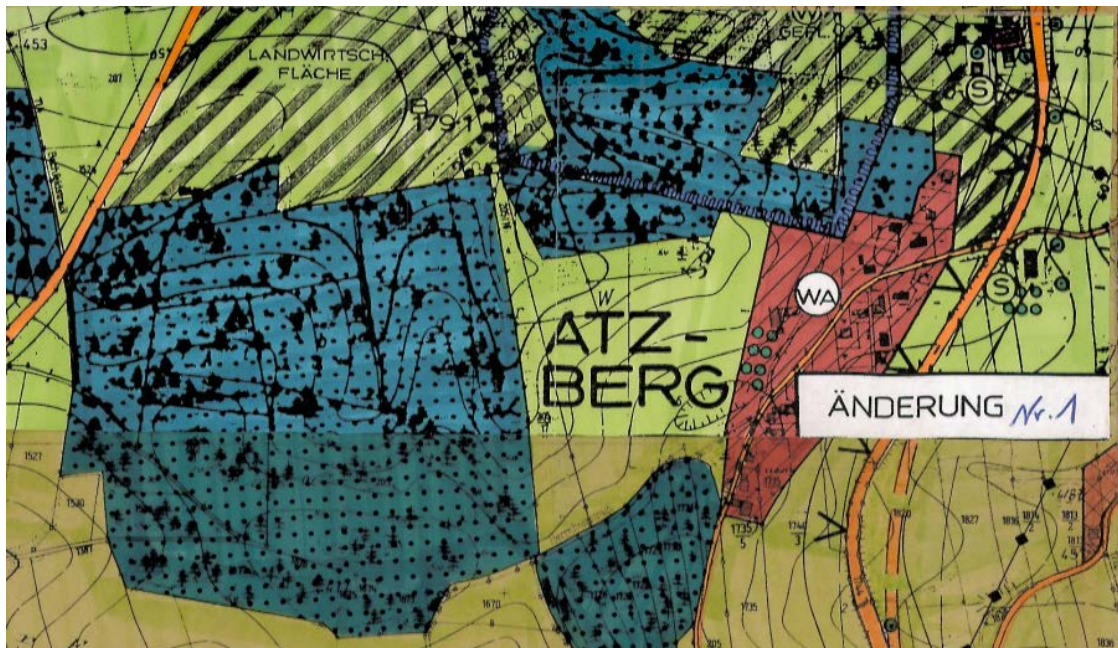
Ortskarte ohne Maßstab Quelle: Bayernatlas

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.2.1 Bisherige Planungen

Der Großteil des Geltungsbereichs der geplanten Innenbereichssatzung liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen oder Satzungen vor.

1.2.1 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mitterskirchen ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Innerhalb des Bereichs ist ein „Baumbestand“ (grüne Kreise) verzeichnet. Östlich der Bundesstraße B 588 sowie nördlich des zuvor genannten Wohngebiets sind Bereiche mit „Wohngebäuden/Streubebauung oder Splittersiedlungen im Aussenbereich“ (S) dargestellt. Nördlich und südwestlich des Planungsbereichs befinden sich „Flächen für die Forstwirtschaft“ (dunkelgrüne Flächen mit Punktmuster). Das Planungsgebiet grenzt an „Flächen für die Landwirtschaft“ (hellgrün) im Westen an, weiter entfernt westlich schließen daran „Flächen für die Forstwirtschaft“ an. Nördlich des „Allgemeinen Wohngebiets“ befindet sich eine „gliedernde Talsenke“ (Schraffur grün-grau) und ein „Wassergewinnungsbereich“ (blaue Umrandung). In diesem Bereich befindet sich auch ein Trinkwasserschutzgebiet. Im Norden verläuft zudem eine „elektrische Hochspannungsleitung“ (Linie mit Punktsymbolen). Aufgrund der Lage innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiets kann die Gemeinde gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Der Ortsteil Atzberg liegt südlich von Mitterskirchen, in der Gemarkung Mitterskirchen auf einer Höhe von ca. 460 m ü.NN.

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer **205/8**, schließt eine Fläche von 3.495qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch bestehende Wohnbebauung
- im Westen und Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten und Südosten durch bestehende Erschließungsstraße.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet im Ortsteil Atzberg ist durch die bestehenden Bebauungen und Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet geprägt. Neben den bestehenden Wohnbebauungen finden sich auch (klein-)gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen. Die geplante Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung der vorhandenen Verhältnisse. Die Erschließung ist gesichert und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da sich die geplanten Gebäude in ihrer Beschaffung in den Bestand einfügen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des als Allgemeines Wohngebiet dargestellten Bereichs im Flächennutzungsplan und wird mit der vorliegenden Planung auch als solches ausgewiesen.

Der Gemeinderat Mitterskirchen möchte durch den Erlass der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches Baurecht für die geplanten drei Wohnhäuser schaffen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es, eine Erweiterung des bestehenden Wohngebietes durch die Errichtung von drei Wohngebäuden mit Doppelgaragen im westlichen Teil des Wohngebietes zuzulassen und **dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.** Die geplanten Wohngebäude sollen der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. **Ein konkreter Bauwunsch** liegt der Gemeinde vor und wird dieser Satzung zugrunde gelegt.

Die Eingrünung wird verbindlich festgesetzt und soll gleichzeitig den Eingriff in die Landschaft kompensieren.

Die Innenbereichssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Mitterskirchen nicht entgegen.

5. Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in Mitterskirchen wird durch einen Brunnen und das Wasserhaus in Atzberg gewährleistet. Die geplanten Wohnhäuser können an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Abwasser

Für die bestehenden Bebauungen gibt es eine Abwasserleitung, welche an das kommunale Abwassernetz angeschlossen ist. Der geplante Neubau kann an die

bestehende Leitung angeschlossen werden. Das Abwasser wird über die kommunalen Leitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder Freiflächen wird derzeit vor Ort versickert, dies soll auch für künftige Neubauten so erfolgen. Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die Grasnarbe oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt. Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist die Ableitung in einen geeigneten Vorfluter oder gedrosselte Einleitung in einen Regenwasserkanal zu prüfen.

Mit dem Bauantrag ist ein Wasser/Abwasser Ver- bzw. Entsorgungsplan bei der Gemeinde einzureichen. Werden die Grenzen der NWFreiV überschritten ist ein wasserrechtlicher Antrag mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Rottal-Inn, Sg. Wasserrecht einzureichen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das geplante Wohnhaus im Norden über eine bestehende, befestigte Zufahrt die zur Adresse Atzberg 22 führt. Diese Zufahrt soll auch für die geplante Bebauung verwendet werden, es ist eine Dienstbarkeit zugunsten der Parzelle 1 einzuräumen. Die Zufahrt wird als ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung erachtet. Die Müllabfuhr muss hier nicht einfahren.

Für die beiden weiter südlich gelegenen Wohnhäuser erfolgt die Zufahrt direkt von der bestehenden Erschließungsstraße (Adresse Atzberg) aus, welche von der Hauptstraße auf Höhe Winiham abzweigt und nach Eggersbach führt.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Auskünfte können beim Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Eggenfelden, Landshuter Straße 22, 84307 Eggenfelden 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 zu integrieren.

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

Art und Maß baulicher Nutzung:

Es werden außer dem gewünschten Höhenbezugspunkt und der maximalen Wandhöhe keine Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung getroffen. Die Beurteilung von Vorhaben richtet sich damit nach dem § 34 BauGB

Bauweise:

Die Baugrenzen sichern die gewünschte Lage der bestehenden und geplanten Bebauung. Außerhalb dieser Baugrenzen sind nur Verkehrsflächen, Terrassen, Gartenwege und Nebenanlagen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- oder Ausgleichsflächen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen eine wohngebietstypische offene Bauweise sichern.

Grünordnung:

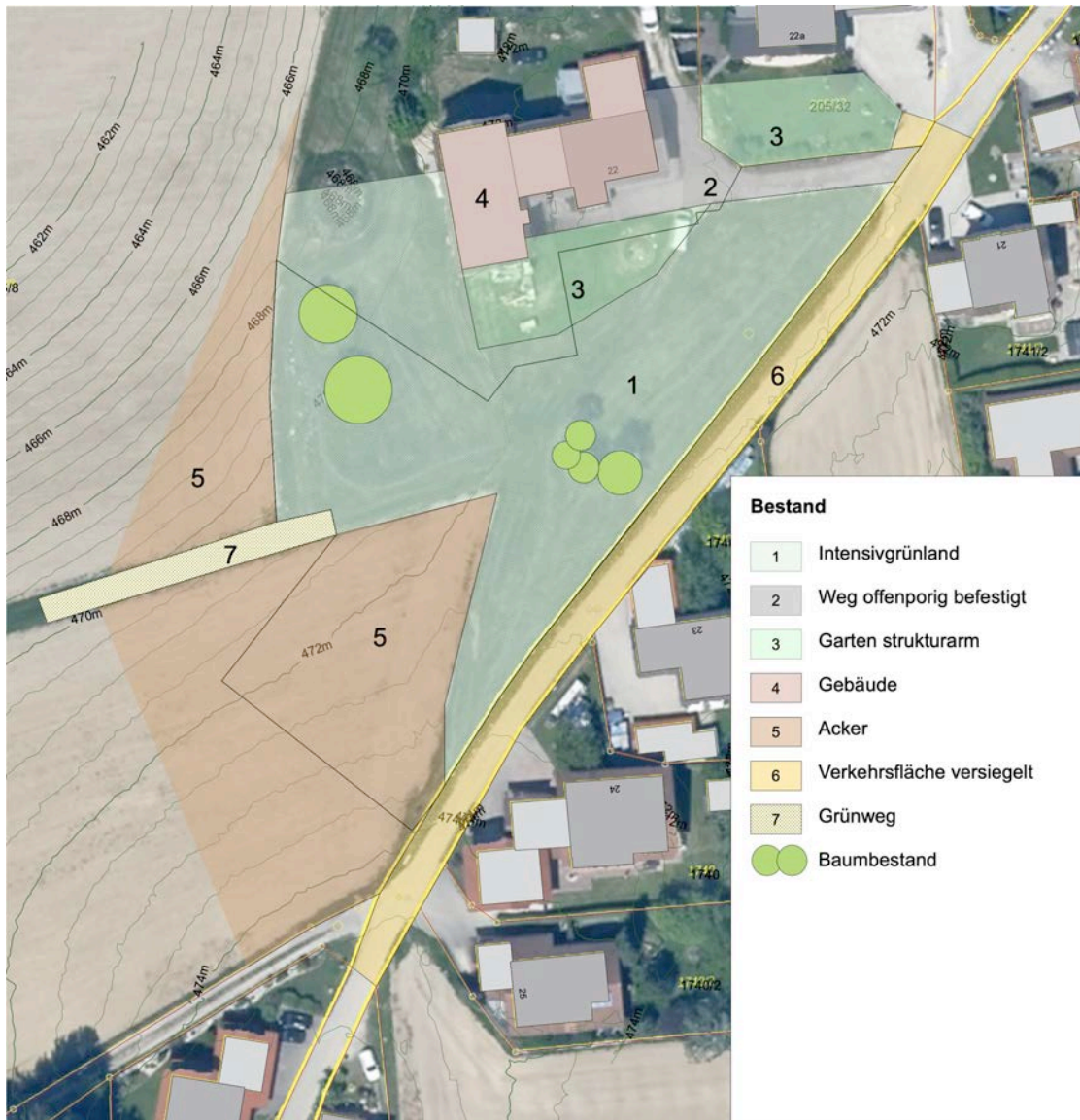
Westlich der geplanten Bebauungen befinden sich Gehölze, innerhalb des Planungsbereichs, die erhalten bleiben und in die Ausgleichsfläche Nr. 1 integriert werden. Die Gehölze innerhalb des Planungsbereichs müssen gerodet werden. Um die bestehende und geplante Bebauung in die umgebende Landschaft einzubinden, wurden Festsetzungen zu Neupflanzungen an der westlichen bzw. südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches getroffen. Die Grünfläche dient als Ortsrandeingrünung und wird als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Zusätzlich zu den Eingrünungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches noch weitere zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, eine ortstypische innerörtliche Durchgrünung sicherzustellen. Es sind nur gebietsheimische Pflanzen zulässig.

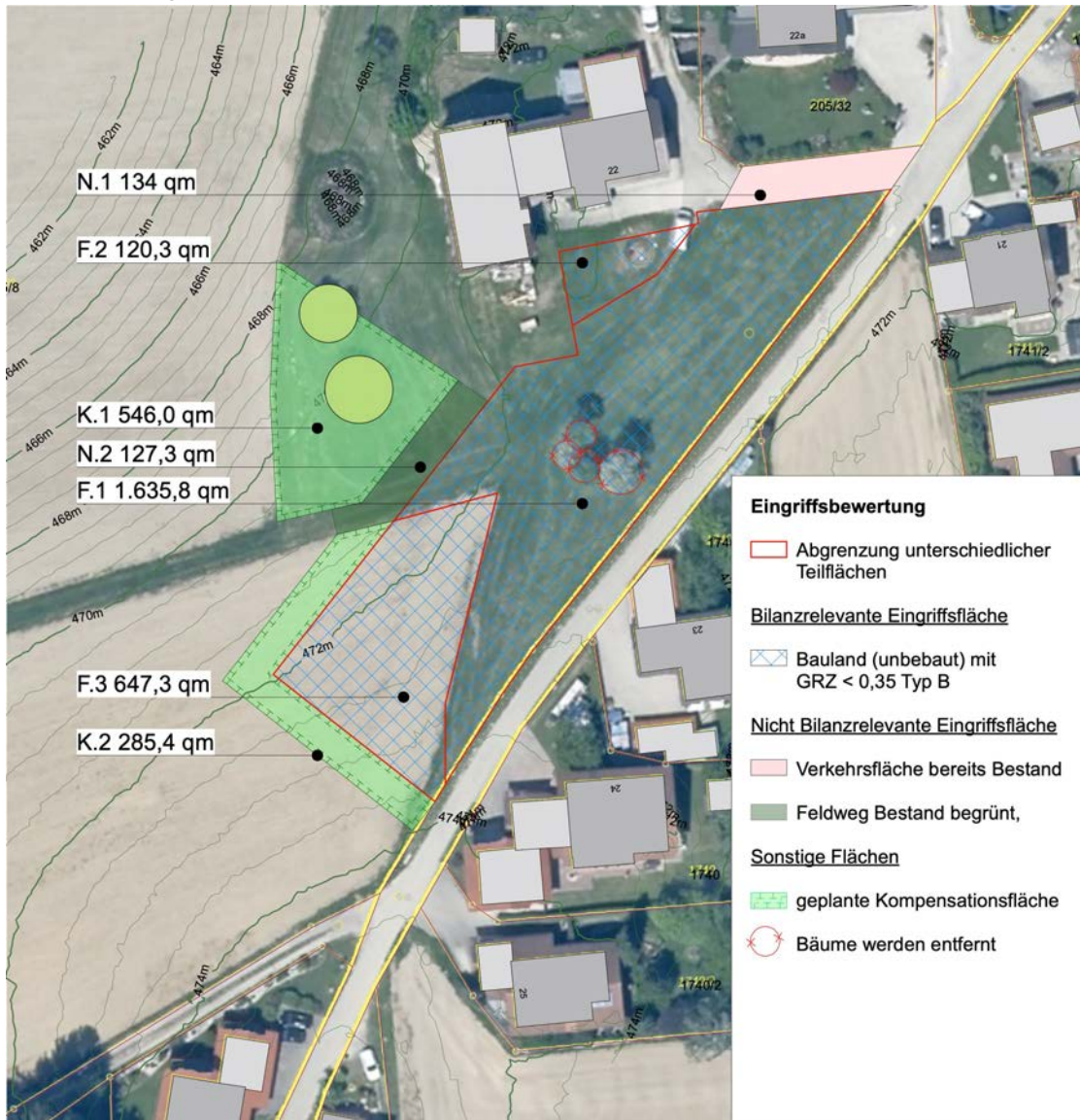
7. Eingriffsregelung

Durch die Satzung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

Bestandsaufnahme:



Konflikt / Eingriffsflächen



Nicht bilanzrelevante Flächen –

Eingriffsschwere wird nicht wesentlich verändert,

Fläche N.1

Ursprünglicher Zustand: Verkehrsfläche

Planung: Verkehrsfläche

Fläche N.2

Ursprünglicher Zustand: Feldweg begrünt

Planung: Feldweg begrünt

Kompensationsfläche

Fläche K.1 und K.2

Bilanzrelevante Flächen

(Eingriffsschwere wird verändert, daher bilanzrelevant)

Fläche F.1

Ursprünglicher Zustand:

intensiv genutztes Grünland

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Oberer Wert		
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrand		Unterer Wert	
Fazit		1b	Lebensraum mittlerer Bedeutung	

Planung:

Minimierungsfaktoren.:

Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland
Festsetzung von Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung im Bereich der Erschließungsstraße, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Typ A I (0,2 – 0,5)

Kompensationsfaktor gewählt:

0,30

Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung:

1.635,8qm

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

1.635,8qm x 0,30 = 490,7 qm

Fläche F.2

Ursprünglicher Zustand:

Garten strukturarm

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Garten strukturarm	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Oberer Wert		
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrand		Unterer Wert	
Fazit		1b	Lebensraum mittlerer Bedeutung	

Planung:

Minimierungsfaktoren.:

Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland
Festsetzung von Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung im Bereich der Erschließungsstraße, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Typ A I (0,2 – 0,5)

Kompensationsfaktor gewählt:

0,30

Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung: **120,3qm**
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: **120,3qm x 0,30 = 36,1 qm**

Fläche F.2

Ursprünglicher Zustand:

Garten strukturarm

Bewertung des Umweltzustands:

Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Acker	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand		Unterer Wert	
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Oberer Wert		
Landschaftsbild	Bisheriger Ortsrand		Unterer Wert	
Fazit		1b	Lebensraum mittlerer Bedeutung	

Planung:

Minimierungsfaktoren.:

Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland
Festsetzung von Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung im Bereich der Erschließungsstraße, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge

Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Typ A I (0,2 – 0,5)

Kompensationsfaktor gewählt:

0,30

Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung:

647,3qm

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

647,3qm x 0,30 = 194,2 qm

Begründung der Faktorenwahl:

Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland, als Acker und als strukturarmer Garten genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 a zugeordnet werden. Beim Typ A I kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 – 0,5 angesetzt werden.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad unter 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,30** im vorliegenden Fall vertreten werden.

Es wurde im vorliegenden Fall darauf verzichtet differenzierte Eingriffsfaktoren für die einzelnen Teilbereiche zu wählen, sondern es wurde ein mittlerer Ausgleichsfaktor von 0,3 zugrunde gelegt.

Insgesamt entsteht ein Kompensationsbedarf von 721 qm, der wie folgt geleistet wird. Fläche 1 Umwandlung von Intensivgrünland zu einer Streuobstwiese. 546qm * 0,8 (Anerkennungsfaktor) = 436,8qm und Fläche 2 Anlage eines mesophilen Heckengebüsches 285,4 * 1,0 (Anerkennungsfaktor) = 285,4 qm. Damit werden insgesamt 722,2 qm zur Verfügung gestellt. Der Kompensationsbedarf ist vollständig gedeckt.

8. Wasserwirtschaft

Wassergewinnungsbereich

Gemäß Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan befindet sich nördlich des „Allgemeinen Wohngebiets“ eine „gliedernde Talsenke“ und ein „Wassergewinnungsbereich“.

Vorranggebiet zur Wasserversorgung

Die Planung befindet sich innerhalb des Vorranggebietes zur Wasserversorgung Atzberg „T11“. Das Gebiet liegt innerhalb des Amtsbezirks der Wasserwirtschaft Deggendorf.

Wasserschutzgebiet

Nördlich der Planung etwa 85m entfernt befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Mitterskirchen“.

Überschwemmungsgefahr

Im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine Gewässer. Die Fläche liegt in keinem Hochwasserbereich bzw. ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Überschwemmungen sind daher nahezu auszuschließen.

Wassersensibler Bereich

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Etwa 150 m nordwestlich der Planung befindet sich im Wald ein wassersensibler Bereich.

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im Alpenvorland können solche Niederschläge heftig sein 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 können. Aufgrund der geographischen Lage sind diese Ereignisse auch im Planungsgebiet möglich. Aufgrund der relativ flachen Topographie und der Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) ist jedoch das Schadenspotential nur theoretisch uns als tendenziell niedrig einzustufen. Trotz des tendenziell geringen Risikos sollte bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflusskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.
- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 25 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftrieb -sicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)

- Sollten Lichtgräben für eine 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.

9. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Um die Staubfracht von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Gebäude zu reduzieren wurde u.a. auf eine Eingrünung, in Richtung Westen und Südwesten, 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.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.

Bodendenkmäler sind gem. Art 8 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

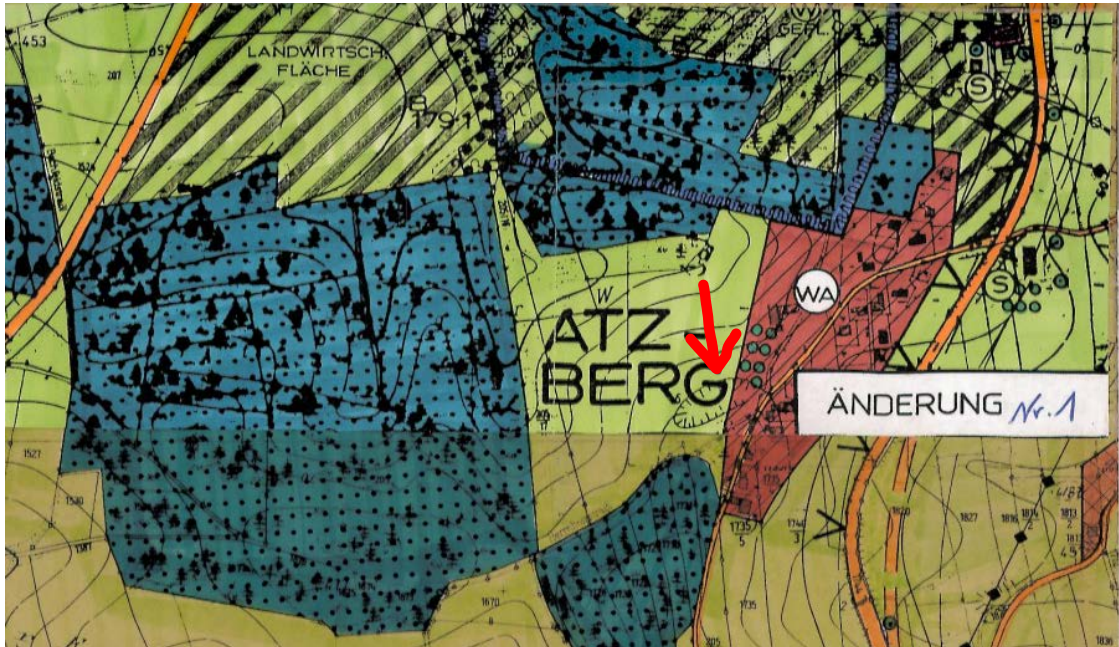
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Rottal-Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Baudenkmal

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler verzeichnet.

Es bestehen aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung, Gehölzen und Waldflächen sowie der Topographie, keine direkten Sichtbeziehungen zu den Baudenkmälern (Kirche Mariä Himmelfahrt und ehem. Bauernhaus, Adresse Atzberg 8)) etwa 300m nordöstlich der Planung. Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

11. Altlasten



Im Flächennutzungsplan ist eine Fläche mit ehemaligen Abgrabungen und Auffüllungen am westlichen Rand des Planungsgebietes verzeichnet. Im Rahmen der geplanten Maßnahmen ist wahrscheinlich, dass diese zu Tage treten. Es ist im Falle des Auftretens eine fachgerechte Entsorgung durchzuführen.

12. Sicherstellung der Höhenlage

Zur Sicherstellung der gewünschten 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).

F. Breinl

.....
1. Bürgermeister
Christian Müllinger

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