LÜCKENFÜLLUNGSSATZUNG REISACH III
STADT OSTERHOFEN
BEGRÜNDUNG

Vorhabensträger:
Stadt Osterhofen
Stadtplatz 13
94486 Osterhofen

Tel. 09932 / 403-0
Fax 09932 / 403-175

www.osterhofen.de
info@osterhofen.de

Osterhofen, den 18.05.2021

Liane Sedlmeier (Erste Bürgermeisterin)

Bearbeitung:

SEIDL & ORTNER
Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt

Tel. 09932 / 9099752
Mail: ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, 18.05.2021

1. Ziel und Anlass

Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 23.03.2021 die Aufstellung einer Lückenfüllungssatzung für einen Bereich des Ortsteils Reisach beschlossen.

Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf Flächen folgender Flurstücke:

Flur-Nrn. 323/1 TF, 329, 323 TF (Teilfläche), 328, 327, 298, 298/2 TF, 298/1 TF, 324 TF, 325 und 324/1 TF in der Gemarkung Langenamming.

Die Grundstücke sind zum Teil bereits bebaut. Für eine Teilfläche der Flur-Nr. 324 soll mit der vorliegenden Satzung Baurecht geschaffen werden. Eine konkrete Bauanfrage liegt bereits vor.

Reisach liegt gänzlich im Außenbereich. Es ist jedoch Bebauung von ausreichendem Gewicht vorhanden, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Eine bauliche Nutzung der dort vorhandenen Lücken mit Zielrichtung Wohnen ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Raum Osterhofen vereinbar.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen stellt den Bereich der Lückenfüllungssatzung Reisach III als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

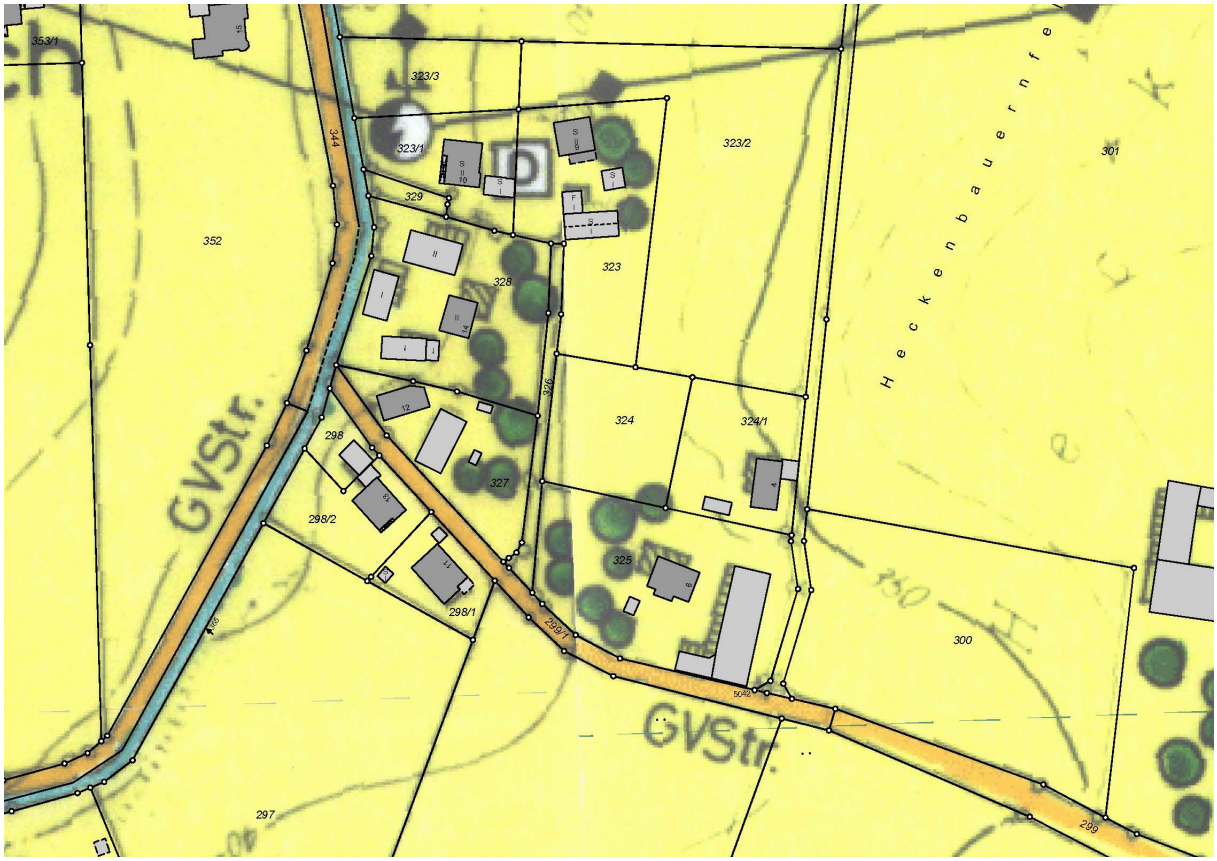

Abbildung 1: Ausschnitt FNP Bereich ABS Reisach III

3. Lage der Grundstücke

Der Ortsteil Reisach liegt ca. 6 km südlich des Stadtzentrums von Osterhofen und wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen als Außenbereich dargestellt.

4. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Reisach wird über vorhandene Ortverbindungsstraßen erschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser von befestigten privaten Flächen (Dächer, Zufahrten) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Niederschlagswasser darf nur dann in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn eine Versickerung nach den Umständen des Einzelfalles nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Eine Einleitung in die Straßenentwässerung ist nicht zugelassen. Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser zur Wiederverwendung (z.B. zur Gartenbewässerung) in einer geeigneten Zisterne mit mind. 3 m³ Volumen zu gesammelt. Über einen Notüberlauf ist das überschüssige Regenwasser der Versickerungseinrichtung zuzuführen.

Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds wurde durch den Bauherrn mittels eines Sickertestes geprüft. Aufgrund der vorherrschenden Untergrundverhältnisse (nicht sickerfähiger Boden) ist eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich.

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird dieses in eine bestehende Sandfilteranlage im süd-westlichen Grundstückseck eingeleitet. Von hier wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Reisacher Bach abgeführt. Die genehmigungsrechtliche Zulässigkeit wird im Rahmen der Eingabeplanung ermittelt.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser muss dann jedoch entsprechend vorgereinigt werden. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unter-lieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRE-NOG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen", DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Osterhofen gewährleistet.

Abwasserbeseitigung
Der Ortsteil Reisach ist in die Gebietsklassifizierung III der bezeichneten Gebiete (Bekanntmachung über die „Bezeichneten Gebiete" i. S. d. BayWG) eingestuft. Das Abwasser aus den geplanten Vorhaben ist demnach aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich in Einzelabwasseranlagen mit biologischer Nachreinigung zu behandeln.

Soweit Einzelbrunnen beeinträchtigt werden können ist dies bei der Planung der Kleinkläranlage zu beachten.

Für die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist die wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 70 BayWG beim Landratsamt Deggendorf zu beantragen.

Abfallentsorgung
Die Abfallbehälter sind am Tag der Leerung rechtzeitig zur Entleerung bereitzustellen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die ZAW Donau-Wald.

5. Altlasten und Schadenfälle

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der o.g. Lückenfüllungssatzung liegen keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaiger vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten ist durch die zukünftigen Bauherren ein gebührenpflichtiger Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Deggendorf durchzuführen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

6. Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Es sind Vorkehrungen zu treffen,die einene Rückstau aus der Kanalisation vermeiden.

7. Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung - AwSV - einschlägig.

8. Immissionen

Der Geltungsbereich der Lückenfüllungssatzung grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betriff dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, ja nach Saison und Witterung.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches aus.

Schädliche Beeinträchtigungen auf das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung werden nicht befürchtet. Weitere Nutzungen, die beeinträchtigend auf das Wohnen im Geltungsbereich einwirken könnten, sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

9. Bodendenkmäler

Im Flächennutzungsplan der Stadt Osterhofen sowie im Denkmalviewer Bayern sind keine Hinweise im näheren Umgriff auf Bodendenkmäler vorhanden.

Nordwestlich zum Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal D-2-71-141-140 „Wohnstallhaus eines Vierseithofes, zweigeschossiger Satteldachbau mit Traufschrot und farbigem Ortgangfries, Mitte 19. Jh..". Beeinträchtigungen des Baudenkmals sind auszuschliessen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG zu stellen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Abhandlung der Eingriffsregelung und Grünordnung:

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen und geeignete Maßnahmen zur Kompensation festzulegen.