

KLARSTELLUNGSSATZUNG RAMSDORF-REITBERG BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGE: § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

SATZUNGSFASSUNG: 04.07.2019

VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Wallerfing
Niederpöring 23 [Schloss]
94562 Oberpöring

Wallerfing, den

[Thomas Brunner]
1.Bürgermeister

1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat Wallerfing hat in seiner Sitzung am 11.04.2019 die Aufstellung einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 für den Ortsteil Ramsdorf-Reitberg beschlossen. Die Aufstellung dieser Satzung erfolgt aufgrund eines konkret anstehenden Bauvorhabens auf der Flur-Nr. 255 in der Gemarkung Ramsdorf. Hier ist ein Ersatzbau für ein bestehendes Gebäude geplant.

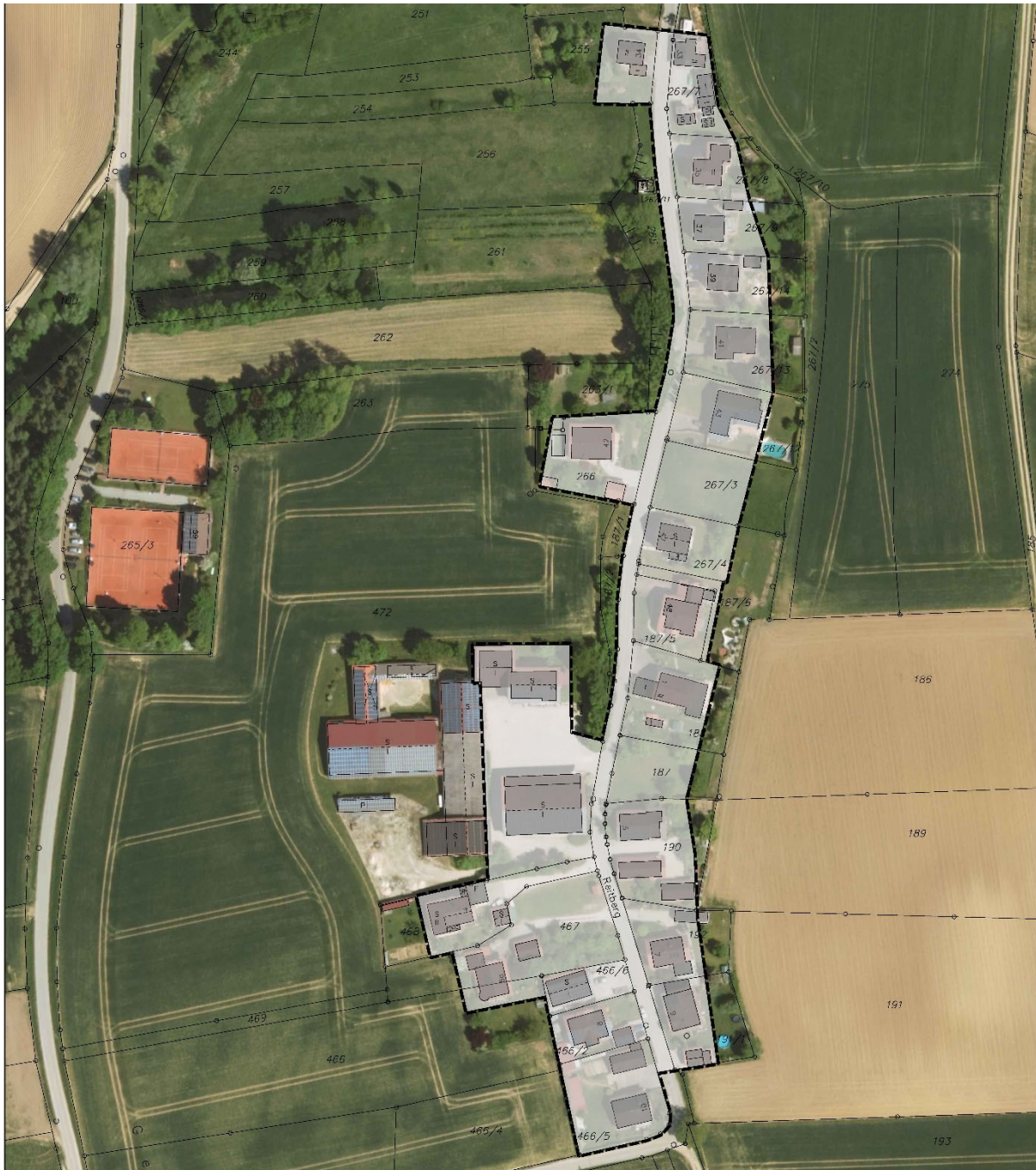


Abbildung 1: Geltungsbereich der Klarstellungssatzung

Für den Ortsteil Ramsdorf-Reitberg ist die städtebauliche Situation im überwiegenden Teil des geplanten Geltungsbereichs geprägt durch eine im Sinne des §34 BauGB im Zusammenhang bebaute Ortslage. Diese soll mit der Klarstellungssatzung (§34 Abs.4 Nr. 1) bestätigt gegen den Außenbereich abgegrenzt werden.

2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Wallerfing stellt den Bereich der Klarstellungssatzung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO dar.



Abbildung 2: Ausschnitt FNP Bereich Ramsdorf-Reitberg

3. Erschließung

Der Ortsteil Ramsdorf-Reitberg wird über die Staatsstraße St 2114 und durch die vorhandene Erschließungsstraße erschlossen.

4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss ans gemeindliche Wassernetz gesichert.

5. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den örtlichen Mischwasserkanal. Die Kläranlage Neusling verfügt über ausreichende Kapazitäten.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft im Bereich des Baugrundstücks über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in ein Oberflächengewässer (TREN OG) wird hingewiesen.

Ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich, kann es dem Mischwasserkanal zugeführt werden.

Grundsätzlich gilt:

- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink mit einer Fläche über 50 m² sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Schächte und Rigolen dürfen nur in Ausnahmefällen und nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis errichtet werden.
- Das Niederschlagswasser muss entsprechend gereinigt werden, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf.

7. Wild abfließendes Wasser, Starkregen und Sturzfluten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. 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 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.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche liegen.
- Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden, sollten getroffen werden.

8. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

9. Abfallentsorgung

Der Ortsteil Ramsdorf-Reitberg wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW) entsorgt.

10. Fernmeldenetz

Der Ortsbereich ist an das vorhandene Fernmeldenetz angebunden.

11. Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

- D-2-7343-0311, Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung des Neolithikums, u.a. der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach sowie der Urnenfelder- und Latenezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Abbildung 3: Ausschnitt Bayern-Viewer Denkmal

12. Immissionen

Der weitere Umgriff der Klarstellungssatzung wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit intensiver Bewirtschaftung bestimmt. Mit ortsüblichen Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten oder bei Beregnung ist zu rechnen.

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

Im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung kommen keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mehr vor. Im nördlichen Teil der Ortschaft Ramsdorf befinden sich noch mindestens 6 landwirtschaftliche Betriebe. Diese landwirtschaftlichen Betriebe dürfen in ihrer Entwicklung zukünftig nicht eingeschränkt werden. Die landwirtschaftlichen Betriebe kommen jedoch in einem Abstand > 150 m nördlich des Geltungsbereiches vor. Gegenseitige Beeinträchtigungen durch Immissionen in den Klarstellungsbereich bzw. Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe sind nicht zu erwarten.

Künftige Anwohner werden zudem darauf hingewiesen, dass sich im näheren Umgriff zum Geltungsbereich der Satzung landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden und somit die

ortsüblichen Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung hinzunehmen sind. Diese Emissionen könne auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

13. Umweltbelange

Eine Umweltprüfung ist für die vorliegende Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 nicht durchzuführen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich jedoch eine biotopkartierte Fläche [Biotop-Nr. 7343-0157: Hecken- und Feldgehölzstrukturen zwischen Ramsdorf und Reitberg]. Dieses Biotop wird durch die Klarstellungssatzung jedoch nicht beeinträchtigt.



Abbildung 4: Ausschnitt Fin-Web [rosa Schraffur = Biotope]

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Geltungsbereich der Klarstellungssatzung	2
Abbildung 2: Ausschnitt FNP Bereich Ramsdorf-Reitberg	3
Abbildung 3: Ausschnitt Bayern-Viewer Denkmal	6
Abbildung 4: Ausschnitt Fin-Web [rosa Schraffur = Biotope]	7