

GEMEINDE EISELFING



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Dirnecker Straße“

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Stand 07.05.2024

Verfahren

- A. Der Gemeinderat Eiselfing hat in seiner Sitzung am **04.04.2017** die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) beschlossen, die Planung mit **Stand 21.03.2017** gebilligt und die Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB) beschlossen.
- B. Für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde vom **05.05.2017 bis 05.06.2017** gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.
- C. Wiederholung der Beteiligung
Mit Beschluss des Gemeinderats vom **06.06.2023** wurde der überarbeitete Entwurf mit **Stand 06.06.2023** gebilligt. Vom **26.06.2023 bis 26.07.2023** wurde gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Die während der Wiederholung der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom **07.05.2024** durch den Gemeinderat behandelt und die gefassten Beschlüsse wurden in den Entwurf mit **Stand 07.05.2024** eingearbeitet.
- D. Die Gemeinde Eiselfing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **07.05.2024** die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung als Satzung beschlossen.
- E. Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wurde am **07.08.2024** ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft. Die Satzung kann zu den üblichen Dienststunden im Gemeindeamt eingesehen werden und es wird über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.



Eiselfing den **07. Aug. 2024**

Erster Bürgermeister Georg Reinthaler

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Eiselfing folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 1000, bestehend aus dem

Klarstellungsbereich:

FINrn. 60, 60/1, 60/2, 60/3, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 67, 67/1 und 67/2 Gemarkung Bachmehring

und dem

Einbeziehungsbereich:

FINr. 66 Gemarkung Bachmehring

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungszwecken dienenden Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Sonstige Bestimmungen

- a. Bei Neubauten im Einbeziehungsbereich ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- b. Die Zufahrt zur Parzelle FINr. 66 Gem. Bachmehring erfolgt über die Dirnecker Straße FINr. 64 Gem. Bachmehring
- c. Das Sichtdreieck lt. Plan ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- d. Der Strauchbestand entlang der Grenze FINr. 66 und FINr. 66/4 lt. Plan ist zu erhalten

§ 4 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Dirnecker Straße“ tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eiselfing den 07. Aug. 2024



Erster Bürgermeister Georg Reinthaler



BEGRÜNDUNG

zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Bereich Dirnecker Straße Fl.Nrn. 66, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 67/1, 67/2, 60, 60/1, 60/2 und 60/3 Gem. Bachmehring, Gemeinde Eiselfing, Landkreis Rosenheim.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzungslinie im beigefügten Lageplan.

In der Ortschaft Bachmehring ist die nordöstliche Grenze des Innenbereichs auf Grund des U-förmigen Verlaufs der Dirnecker Straße nicht klar definiert. Mit dieser Satzung soll der Innenbereich klar vom Außenbereich unter Einbeziehung einer kleinen Ergänzungsfläche abgegrenzt werden. Im FNP wird die Fläche bereits als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der an die Einbeziehungsfläche angrenzende Bereich wird durch die bestehende Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und grenzt an das Betriebsgelände der Fa. Huber & Sohn. Die Möglichkeit die Einbeziehungsfläche mit Einzel- bzw. Doppelhaus zu bebauen, soll auch einer Abwanderung auf Grund fehlender Wohnflächen entgegenwirken.

1. Erschließung

Das Satzungsgebiet liegt an der Dirnecker Straße, Fl.Nrn. 54/1 u. 64, Gemarkung Bachmehring.

Die Erschließung des Einbeziehungsbereichs erfolgt über die Dirnecker Straße Fl.Nr. 66 der Gemarkung Bachmehring.

2. Wasserversorgung

Die Grundstücke im Satzungsgebiet werden durch die Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Wasserburg versorgt. Bei der Bildung von Hinterliegergrundstücken sind entsprechende Grunddienstbarkeiten zu bestellen.

3. Schmutzwasserbeseitigung

Das Satzungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Entwässerungssatzungen der Gemeinde Eiselfing. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde Eiselfing zur Kläranlage Wasserburg.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Regenwasserversickerung sind die einschlägigen Regelungen der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, Stand 17.12.2008) und NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser Stand 22. Juli 2014) anzuwenden.

5. Wasserwirtschaft

Umgang mit Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberflächenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei.

Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten.

Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt), ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

Starkniederschläge

Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten 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 auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Bei Starkregen ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern;

https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuw_wasser_018.htm

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.

6. Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach der gesetzlichen Definition in Art. 6 BayNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Klarstellungsbereich wird durch die Planung in seinem Bestand nicht verändert - kein Eingriff.

Der Einbeziehungsbereich FINr. 66 Gem. Bachmehring wird als Wiese stark landwirtschaftlich genutzt. Auf Grund dieses Verfahrens ist kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, der Veränderungen nach sich zieht, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Das Planungsziel kann mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft –quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten– nicht erreicht werden. Der im Grenzbereich der FINrn. 66 und 66/4 vorhandene Strauchbestand wurde als zu erhaltend festgesetzt. Ein zusätzlicher Ausgleich bzw. eine weiterführende Prüfung ist aus diesem Grund nicht erforderlich.



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Dirnecker Straße“

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

M 1 : 1000

Stand 07. Mai 2024

LEGENDE:



Geltungsbereich Satzung



Einbeziehungsbereich



Dirnecker Straße



zu erhaltende Sträucher § 9 Abs.1 Satz Nr. 25 b BauGB



Sichtdreieck § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 BauGB



Zufahrt von Dirnecker Straße FINr. 66

