

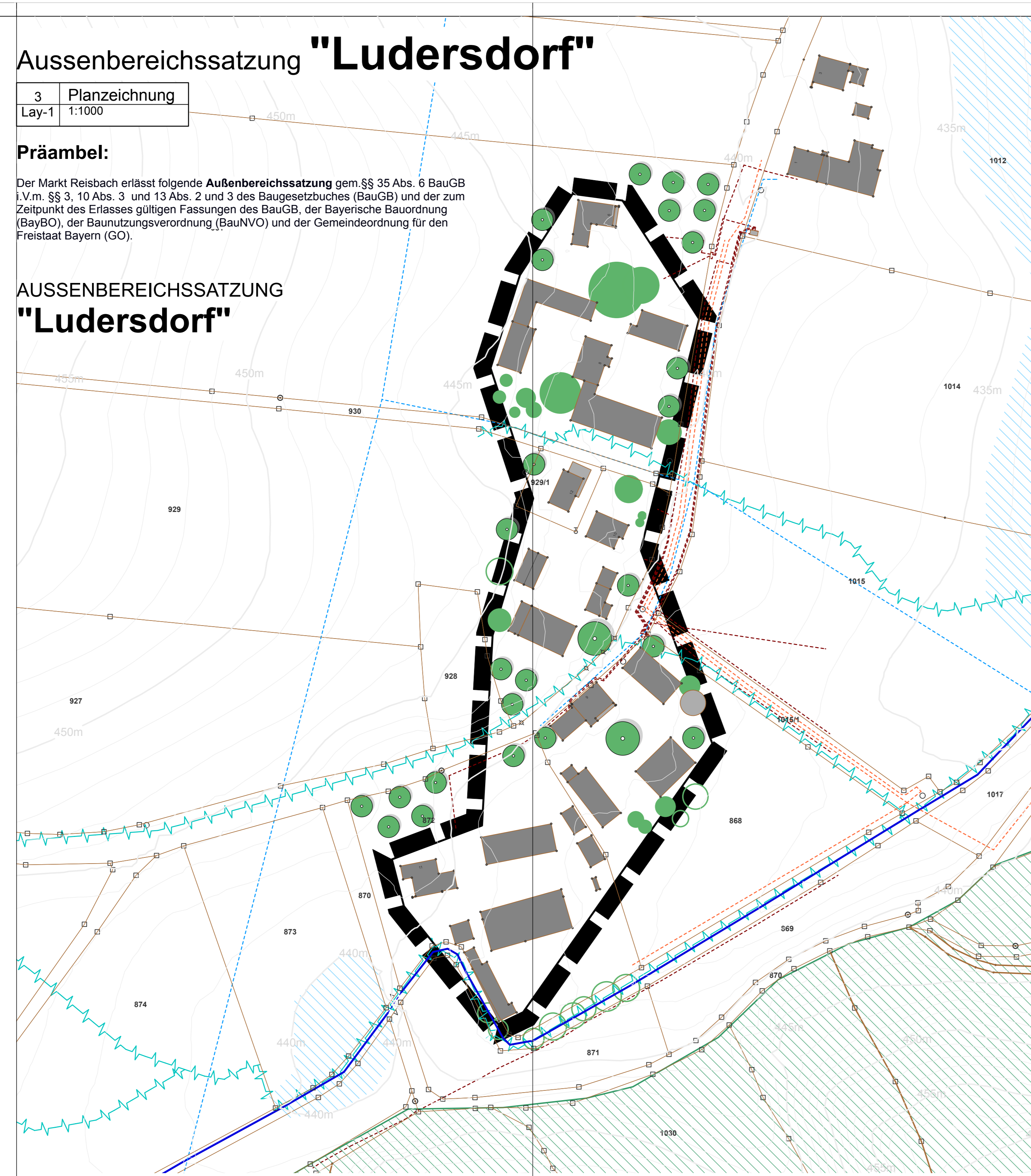
Aussenbereichssatzung "Ludersdorf"

3	Planzeichnung
Lay-1	1:1000

Präambel:

Der Markt Reischbach erlässt folgende **Außenbereichssatzung** gem §§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

AUSSENBEREICHSSATZUNG "Ludersdorf"



Lageplan



§ 1 - Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan oder Flächen für die Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Siedlungsfläche befürchten lassen.

§ 2 - Landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich

§ 1 dieser Satzung gilt für Landwirtschaftliche Betriebe, kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

§ 3 Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne der § 1 und § 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie den unter § 3 genannten Festsetzungen nicht widersprechen, sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

3. Maß baulicher Nutzung

3.1 Vollgeschosses es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4. Bauweise, Bauliche Gestalt

4.1 Es ist nur die offene Bauweise zulässig
4.2 Dachform: Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden.

5. Grünordnung

5.1 Jedem Bauraum ist ein Freiflächengestaltungsplan nach bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) beizulegen.

§ 4 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

- H.1 bestehende Flurgrenze
- H.2 bestehendes Gebäude
- H.3 Gehölzbestand mit Bedeutung für die landschaftliche Einbindung des Ortes, außerhalb des Geltungsbereiches, hier Wald
- H.4 Pflanzvorschlag (unverändert) bei Neu-/Umbauten
- H.5 Baumbestand im Geltungsbereich
- H.6 Baumbestand außerhalb des Geltungsbereich
- H.7 Höhenlinie in Meter ü.NN (1,0 m Schritte)
- H.8 Bach, hier Griesbach
- H.9 verrohrter Bach
- H.10 potentielle Einströmlinien bei Starkregen
- H.11 möglicher Abflusskomridor von wildabfließendem Niederschlagswasser. Das Gelände ist so zu gestalten das Niederschlagswasser ungehindert abfließen kann und zu keinen Schäden bei Ober-/Unterliegern führt.
- H.12 Schmutzwasserkanal
- H.13 (Haupt-)Wasserleitung
- H.14 Stromleitung
- H.15 Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen
Es wird darauf hingewiesen, dass durch die örtliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als örtlich und zumutbar einzustufen und zu dulden. Die von einem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten abends bzw. nachts sowie an sonn- und Feiertagen vorgenommen werden.
Bei künftigen Planungen (insbesondere bei neuen Wohnbauvorhaben) sollen vor allem die Belange der Landwirtschaft und die gesetzlichen Anforderungen berücksichtigt werden, welche dem Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe dienen.

H.16 Artenschutz

Der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG ist bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu beachten.

H.17 Erschließung (ohne Verkehr)

Eine gemeindliche Regenwasserkanalisation besteht nur für die gemeindliche Straßenentwässerung, für das Regenwasser der Gebäude besteht keine Regenwasserleitung.
Die Beseitigung des Niederschlagswassers soll nach TRENOG erfolgen. Mit dem Bauraum ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserabteilung und einer entsprechenden Erläuterung (sofern erforderlich) einzulegen.
Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.
Ein gemeindlicher Schmutzwasserkanal besteht. Jedes Bauvorhaben ist anzuschließen.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Wasserversorgungsleitung des Wasserversorgers.

H.18 Denkmalschutz

Gemäß den Informationssystemen liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler im Geltungsbereich.

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

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. Treten bei o. g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

H.19 Immissionsschutz

Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

H.20 Schutzbereiche

H.20.1 Bei allen Bauvorhaben, Erdbehebungen und Pflanzungen innerhalb von Kabeltrassen/Schutzzeilen sind die erforderlichen Abstände einzuhalten. Der Bauwerber muss sich eigenständig um die Sicherstellung kümmern. In den angegebenen Schutzzeilenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Befugnisbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Befugnisvorhaben jeder Art dem jeweiligen Spartenträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen ist.

H.20.2 Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien und ein Kabelzweig der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es ist bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

H.21 Es sind die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen einzuhalten.

H.22 Art der Bäume und Sträucher:

- | | | | | |
|---|---------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------|
| H.22.1 Großkronige Bäume: | Acer campestre | Feldahorn | H.22.2 Kleinkronige Bäume: | Feldahorn |
| | Acer platanoides | Spitzahorn | | Carpinus betulus |
| | Acer pseudoplatanus | Bergahorn | | Sorbus aucuparia |
| | Betula pendula | Birke | | Sorbus torminalis |
| | Fagus sylvatica | Rotbuche | | Sorbus aria |
| | Prunus avium | Vogelkirsche | | Malus in Arten und Sorten |
| | Quercus robur | Stieleiche | | Pyrus in Arten und Sorten |
| | Tilia cordata | Winterlinde | | Prunus in Arten und Sorten |
| | | | | Prunus avium in Art. und Sorten |
| | | | | – Kirsche |
| H.22.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister: | | | | |
| | Cornus mas | Kornelkirsche | | |
| | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | | |
| | Corylus avellana | Hasselnuss | | |
| | Euonymus europaeus | Pflaumenhecke | | |
| | Loniceria xylosteum | Gemeine Heckenkirsche | | |
| | Prunus spinosa | Schlehe | | |
| | Rhamnus frangula | Faulbaum | | |
| | Rosa canina | Hecken-Rose | | |
| | Salix in Arten | Sal-Weide | | |
| | Sambucus nigra | Höllender | | |
| | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | | |
| | Viburnum opulus | Wasser-Schneeball | | |

H.23 Wasserrschäftliche Belange

H.23.1 Sturzfluten
Die Sturzflutenoberkante des Erdgeschosses geplanter 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 soweit erforderlich auftriebsicher; dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser Zutreten kann.

H.23.2 Hanglage und Außeneinzugsgebiet:
Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Bauleit- und Gebäudeplanung. Bei der Entwässerung des Plangebietes ist auch der Abfluss und wild ablaufendes Wasser von außerhalb (z.B. Wiesen, Äcker) zu berücksichtigen, eine getrennte Ableitung ist anzustreben.
Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt, § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

H.23.3 Hochwasser

Für den Bereich entlang des Oriesbaches ist kein gesichertes Überschwemmungsgebiet festgesetzt, daher ist im Rahmen von Einzelvorhaben zu prüfen ob die möglichen Bauflächen im Überflutungsbereich liegen. Im Zuge der Genehmigung von Einzelbauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem die Hochwasserabflusskorridore darzustellen sind. Bepflanzungen im Bereich der Hochwasserabflusskorridore / gefahrenflächen müssen so angelegt werden, dass der ungehinderte Abfluss von Hochwasser gewährleistet ist und es zu keiner nachteiligen Veränderung für Ober- und Unterlieger führt.

H.23.4 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbaumministeriums: www.fib-bund.de/inhalt/Themen/Hochwasser
Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung hinweisen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserverschaffung/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>
Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

H.23.5 Vorsorgender Bodenschutz

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaustausch bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der beliebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e. V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

Verfahrensvermerke (Satzungen nach 35 Abs. 6 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom ... 2026 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Ludersdorf" beschlossen.

Reischbach, den ... Siegel ... Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Ludersdorf" wurde in der Fassung vom ... 2026 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung abgesehen wird.

Reischbach, den ... Siegel ... Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Ludersdorf" in der Fassung vom ... 2026 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... beteiligt.

Reischbach, den ... Siegel ... Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Der Markt hat mit Beschluss des Marktrats vom ... die Außenbereichssatzung "Ludersdorf" in der Fassung vom ... beschlossen.

Reischbach, den ... Siegel ... Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Reischbach, den ... Siegel ...

Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am ... Die Außenbereichssatzung "Ludersdorf" mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Reischbach, Landauer Straße 18, 94419 Reischbach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Außenbereichssatzung "Ludersdorf" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Reischbach, den ... Siegel ... Rolf-Peter Holzleitner, 1. Bürgermeister

PLANINHALT Außenbereichssatzung Ludersdorf

ÄNDERUNGEN

Nummer	Datum	Bemerkung
--------	-------	-----------

BAUVORHABEN

AUFTRAGGEBER

Markt Reischbach
Landauer Straße 18
94419 Reischbach

PLAN

1 Lay-1

Projektnummer MASSSTAB

DATUM GEZ DATUM DRUCK DATUM GEPR 1:1000

GEZEICHNET GEPRÜFT

DATENAME PLANGRÖSSE

1114-20-2026-02 Außenbereichssatzung Ludersdorf 0,97 / 0,594

Stand 21.4.2026

BREINL. landschaftsarchitektur + stadtplanung

industrialstraße 1
94419 reischbach/obermünchsdorf
Rolfan breinl
dipl.-Ing. (FH)
landschaftsarchitekt / stadtplaner
telefon 09734 - 9391395
mobil 0151 - 10819824
mail info@breinl-planung.de
web www.breinl-planung.de

BEGRÜNDUNG

ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG

„LUDERSDORF“

Markt **REISBACH**

Landkreis **DINGOLFING-LANDAU**

Regierungsbezirk **NIEDERBAYERN**



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Stand Billigungsbeschluss vom 21.4.2026

Bearbeitung:

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

1. Rahmenbedingungen

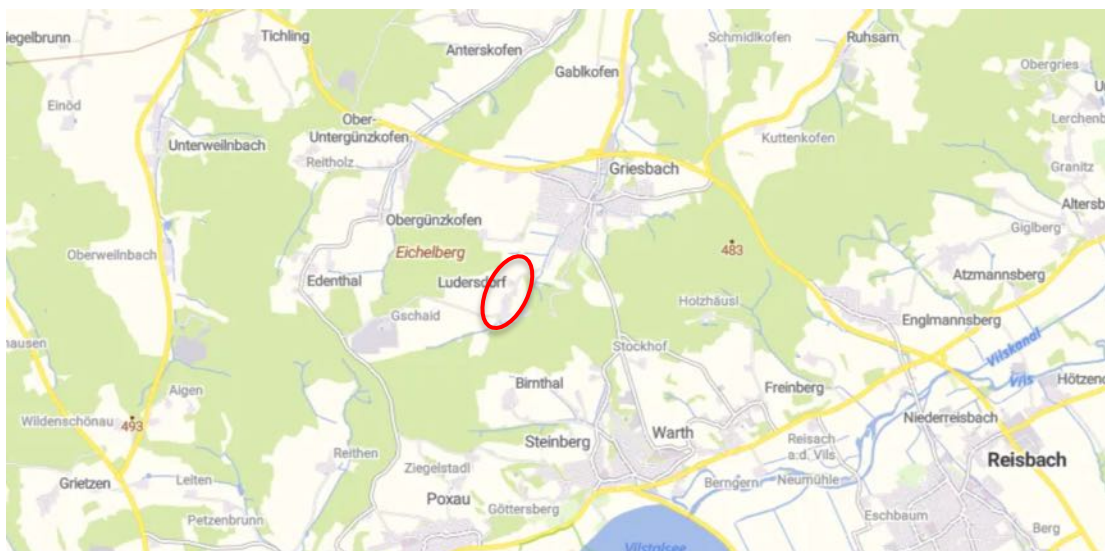
1.1 Lage und Anbindung

Die Marktgemeinde Reisbach liegt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau im Vilstal und gehört der Region Landshut, Regierungsbezirk Niederbayern an. Der Ortsteil Ludersdorf liegt ca. 4 km nordwestlich des Hauptortes Reisbach und ca. 500m südwestlich von Griesbach.

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

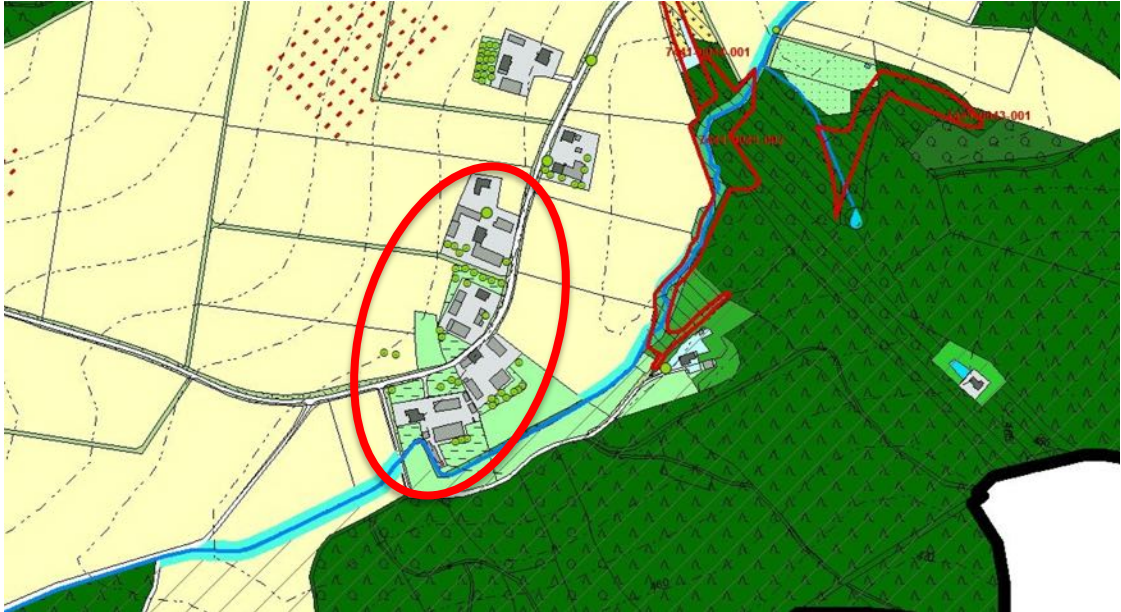
1.2.1 Bisheriger Planungen

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



Webkarte ohne Maßstab Quelle: Bayernatlas

1.2.1 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Reisbach ist das Planungsgebiet als „hofnahe Grünflächen“, zum Teil mit Baumbestand sowie als Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff dargestellt. Der Ort ist umgeben von Flächen für die Landwirtschaft, darunter Acker- und Grünlandnutzung. Südlich liegt der Griesbach und Wald.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Der Ortsteil Ludersdorf liegt ca. 4 km nordwestlich von Reisbach in der Gemarkung Griesbach und liegt auf einer Höhe von ca. 438 - 445 m ü.NN.

2.2 Räumliche Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Griesbach und umfasst die folgenden Flurnummern: 931, 929/1, 929, 868, 872. Das Gebiet schließt eine Fläche von 1,8 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden, Westen und Osten durch angrenzende Landwirtschaftsflächen,
- im Süden durch den Griesbach.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Planungsgebiet gibt es zwei Besitzer von verpachteten Landwirtschaftsflächen ohne gemeldete Landwirtschaft, sowie derzeit noch zwei gemeldete Landwirtschaften im Nebenerwerb, darunter ein Landwirt mit Hühnerhaltung (ca. 15 Stück), die Landwirtschaftsflächen sind jedoch auch hier verpachtet. Es liegen bestehende Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden, darunter Garagen und (teils ehemalige) Scheunen und Stallungen auf den Grundstücken vor. Gewerbebetriebe liegen derzeit keine vor. Der Ortsteil Ludersdorf ist mittlerweile insgesamt nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die gemischt genutzten Gebäude und Wohnanwesen rücken immer mehr in den Vordergrund, so dass der Gemeinderat von Reisbach 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, derzeit sowie zukünftig gewünschte und verträgliche Nachverdichtungen zuzulassen und so insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Die geplante Nachverdichtung soll vor allem für die künftigen Generationen der ortsansässigen Bewohner die Möglichkeit schaffen, auch am Ort bleiben zu können und soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Konkrete Bauwünsche liegen der Gemeinde vor.

Die landschaftliche Einbindung der Ortschaft ist teilweise durch die umliegenden Gehölzstrukturen gesichert, diese sollen im Rahmen der weiterführenden Planungen (Einzelbauvorhaben) gesichert und verbessert werden. An Stellen, wo eine Ortsrandeingrünung fehlt, ist diese noch sinnvoll zu ergänzen. Weitere Maßnahmen zu Eingrünung und zur Kompensation möglicher Eingriffe in Natur und Landschaft werden

im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren von der zuständigen Behörde gefordert.

Die Satzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Reisbach nicht entgegen.

5. Erschließung

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die „Wasserversorgung Mittlere Vils“. Über diese Leitung erfolgt auch die Löschwasserversorgung.

Abwasser

Im Planungsgebiet verläuft eine Abwasserleitung des „Abwasserzweckverbands Mittlere Vils“.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit breitflächig versickert oder in den Griesbach abgeleitet.

Dem Markt liegen nicht zu allen Grundstücken Datengrundlagen über die Entsorgung von Niederschlagswasser vor. Es wird davon ausgegangen, dass unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder Freiflächen derzeit teilweise breitflächig versickert und teilweise über private Leitungen dem Griesbach zugeführt wird. Eine gemeindliche Anlage / Leitung zur Niederschlagswasserentsorgung des privaten Regenwassers gibt es nicht. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll auch künftig privat erfolgen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll nach TRENNOG erfolgen.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen (sofern erforderlich) einzureichen.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die bestehenden Gemeindestraßen sind als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt im Gemeindegebiet Reisbach durch den Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn (AWV).

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Auskünfte können beim Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter erfragt werden. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind gas- und wasserdichte Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlusschränke sind innerhalb der Baugrundstücke in den Gartenzäunen zu integrieren.

Das Telefonnetz wird durch die Deutsche Telekom betrieben, ein Breitbandnetz wird durch die Fa. Bisping & Bisping betrieben.

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

Art und Maß baulicher Nutzung:

Es werden „dorf- bzw. mischgebietstypische“ Nutzungen entsprechend der bisherigen Prägung definiert. Es soll landwirtschaftlichen Betrieben, kleineren nicht störende Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Wohnbauvorhaben künftig nicht mehr entgegengehalten werden können, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Bauweise:

Baugrenzen für baulichen Erweiterungen / Nachverdichtung werden nicht festgesetzt. Die künftig mögliche Bebauung ergibt sich durch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie z.B. Grünflächen/Ortsrandeingrünung und z.B. den einzuhaltenden Abstandsflächen. Zur Wahrung des Ortsbildes wird eine ortstypische Bauweise durch die Festsetzung einer offenen Bauweise in Kombination mit Satteldächern und maximal 2 Vollgeschossen gesichert.

Grünordnung:

Die Ortschaft Ludersdorf ist nur teilweise durch bestehende Gehölze in die Landschaft eingebunden. Es befinden sich innerörtlich, sowie im Süden des Ortes Gehölzstrukturen, die der Einbindung des Ortes in die Landschaft dienen, eine künftig bessere Einbindung wäre wünschenswert, hierfür wurden Pflanzvorschläge (unverbindlich) in die Planung aufgenommen.

Festsetzung zum Erhalt bestehender Eingrünungen im Geltungsbereich wurden nicht getroffen, diese sollen im Rahmen nachgelagerter Planungen (Einzelbaugenehmigungen) gesichert werden. In Bereichen, in denen die Einbindung durch entsprechende Gehölzpflanzungen fehlt, können im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen von der Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen gefordert werden, um die gewünschte Einbindung sicherzustellen.

Innerhalb des „bebaubaren Bereiches“ wurden die prägenden Bestandsbäume nur als Hinweis aufgenommen, mögliche Maßnahmen zum Erhalt oder zusätzliche Pflanzungen können im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen von der Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen gefordert werden. Bei Neupflanzungen sollen vorallem Aspekte des Ortsbildes, Artenschutz und des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Für den Aspekt Klimaschutz werden u.a. Baumpflanzungen im Bereich der befestigten Hofflächen empfohlen, um beispielsweise Wärmerückstrahlung durch Verschattung zu reduzieren und das Ortsbild aufzuwerten.

Die zusätzlichen Pflanzungen sollen im Rahmen von Einzelbaugenehmigungsverfahren sukzessive umgesetzt werden. Es sollen nur heimische Gehölze Anwendung verwendet werden.

7. Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgefahr

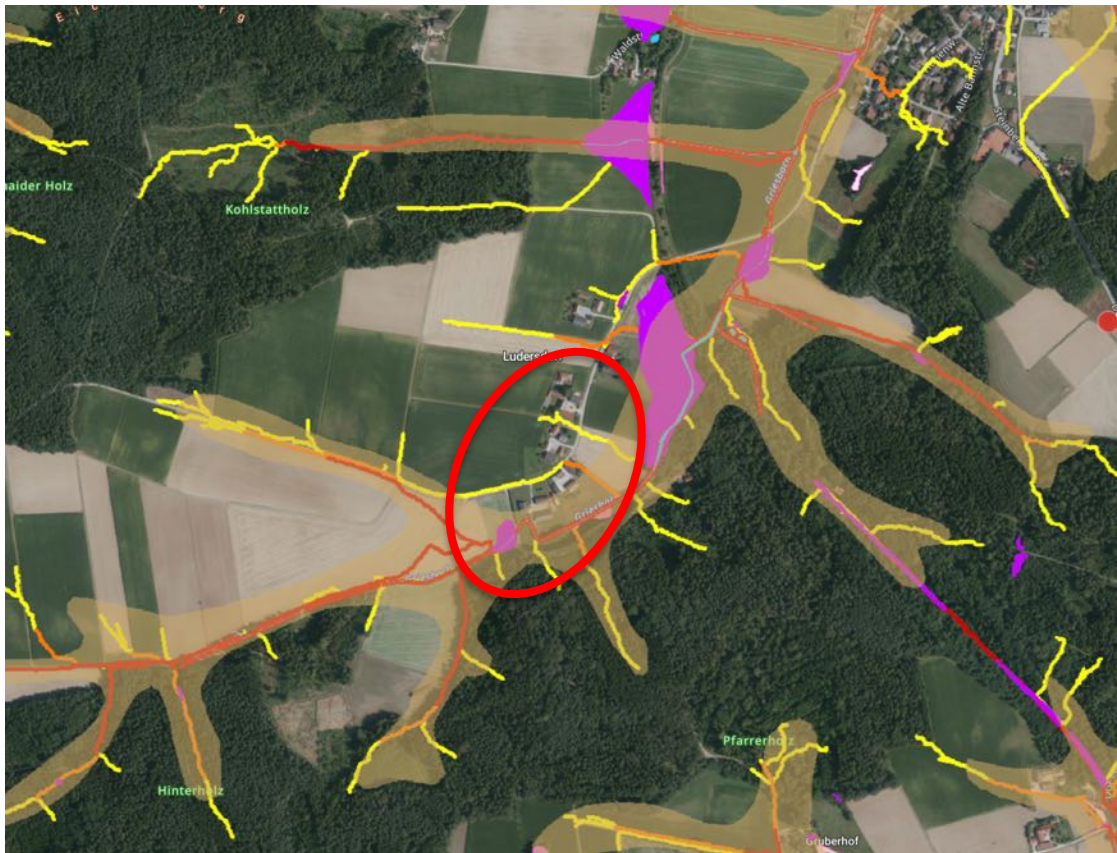
Südlich des Planungsgebietes befindet sich der Griesbach. In diesem Bereich besteht z.T. Überschwemmungsgefahr. Für den Bereich entlang des Griesbach ist kein gesichertes Überschwemmungsgebiet festgesetzt, daher ist im Rahmen von Einzelvorhaben zu prüfen ob die möglichen Bauflächen im Überflutungsbereich liegen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich der Satzungsbereich außerhalb von Überschwemmungsflächen des Griesbachs befindet.

Wassersensibler Bereich

Östlich, südlich und nördlich des Planungsgebietes befinden sich wassersensible Bereiche.

Wassersensible Gebiete (braune Flächen in nachfolgender Darstellung) sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, das Hochwasserrisiko einzuschätzen. Es wird empfohlen eine angepasste Bauweise mit z.B. wasserdichten Kellern, etc. zu wählen.

Im Planungsgebiet und angrenzend liegen außerdem noch Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche bei Starkregenereignissen (lila Flächen) und potentielle Fließwege bei Starkregen (gelbe, orange und rote Linien).



Quelle: <http://www.bayernatlas.de>

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 Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Aufgrund der Geländelage ist auch im Planungsgebiet davon auszugehen.

Bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben sollte deshalb folgendes beachtet werden:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter 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 soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für 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.

Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt in einer Tallage. Die umliegenden Hänge haben Neigungen bis zu ca. 15 %. Hierbei ist bei Starkniederschlägen das Auftreten von wild abfließendem Wasser nicht auszuschließen. Mögliche Abflusskorridore von wildabfließendem Niederschlagswasser wurden in der Planzeichnung aufgenommen, dies ist in erster Linie die öffentliche Straße, weitere Abflusskorridore sind jedoch nicht auszuschließen.

8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Um die Staubfracht von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Gebäude zu reduzieren, wird eine durchgehende Eingrünung empfohlen, 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. Die von einem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Emissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten abends bzw. nachts sowie an Sonn- und Feiertagen vorgenommen werden. Um die vorhandene Landwirtschaft zu sichern und den Betrieb nicht einzuschränken, sollen bei künftigen Planungen (insbesondere bei neuen Wohnbauvorhaben) vor allem die Belange der Landwirtschaft und die gesetzlichen Anforderungen berücksichtigt werden, welche dem Schutz der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe dienen.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Weder im Ortsteil Ludersdorf noch im direkten Umfeld sind Bodendenkmäler verzeichnet. Nächstgelegenes Bodendenkmal befindet sich in einer Entfernung von 0,95 km in Birnthal (D-2-7441-0026) Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Nachdem es sich aber um eine günstige Siedlungslage handelt, ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich untertägig verborgene Bodendenkmäler befinden.

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß, oder

vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis (Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes). Die Erlaubnis ist beim Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde) zu beantragen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel: 089/2114-0, Fax 089/2114-300 anzuzeigen Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Baudenkmal

Weder im Ortsteil Ludersdorf noch im näheren Umkreis sind Baudenkmäler verzeichnet. Nächstgelegenes Baudenkmal ist das Denkmal D-2-79-134-146 in 0,45 km Entfernung, Ehem. Bahnhof von Griesbach, eineinhalbgeschossiger mehrgliedriger Blankziegelbau auf Granitsockel mit Satteldächern, 1875.

Dorthin bestehen keine Sichtbezüge. Sollten die möglichen Nachverdichtungen in ortstypischer Bauweise realisiert werden und die geplanten Ortsrandeingrünungen fachgerecht umgesetzt werden, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Denkmäler zu erwarten.

10. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

11. Sicherstellung der Höhenlage

Zur Sicherstellung der 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).

12. Eingriff in Natur und Landschaft

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzieren. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind vorzusehen. Diese sind mit dem Bauantrag einzureichen und in einem qualifizierten Freiflächengestaltungs- oder Landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen. Sollten darüberhinausgehend

weitere Planunterlagen zur Freiflächengestaltung auch auf den anderen Grundstücken seitens der Genehmigungsbehörde gefordert werden, ist der Inhalt mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

F. Breinl

.....
Erster Bürgermeister
Rolf-Peter-Holzleitner

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