

Entwicklungssatzung Hofmark

Deckblatt 1

betr. Fl.Nr. 54 T, 23 T & 53 T,
Gemarkung Schönberg

Begründung

Fassungsdatum: 03.11.2014

Auftraggeber: Gemeinde Schönberg
Verwaltungsgemeinschaft
Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

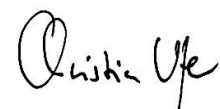
Schönberg, den

.....
1. Bgm. Lantenhammer

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 03.11.2014



Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3	Beschreibung der Schutzgüter im Planungsgebiet	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Entwicklungssatzung Hofmark	6
3.4	Fachgesetzte und berührte Fachplanungen	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
4.1	Städtebau, Erschließung	7
4.2	Grünordnung	7
4.3	Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	7
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	8
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	8
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	8
5.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	8
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Schönberg hat am 02.07.2014 die Änderung der Entwicklungssatzung für den Ortsteil Hofmark nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den westlichen Teil der Fl.Nr. 54, Gemarkung Schönberg, beschlossen. Das vorliegende Deckblatt 1 wird als Entwicklungssatzung die bisherige Entwicklungssatzung ersetzen.

Es handelt sich um die Änderung der westlichen Teilfläche des bebauten Grundstücks Fl. Nr. 54 im Dorfgebiet Hofmark, um die Errichtung eines Nebengebäudes auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Ein Umweltbericht ist gemäß § 34 Abs. 5, Satz 4 nicht erforderlich.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südlich des Hauptorts Schönberg. Der Geltungsbereich liegt auf einer Kuppe, die sich von Nordwesten Richtung Südosten erstreckt.

Es handelt sich um das Grundstück am östlichen Rand des Ortsteils Hofmark. Die Erschließung ist über die Ortsstraße Hofmark gesichert.

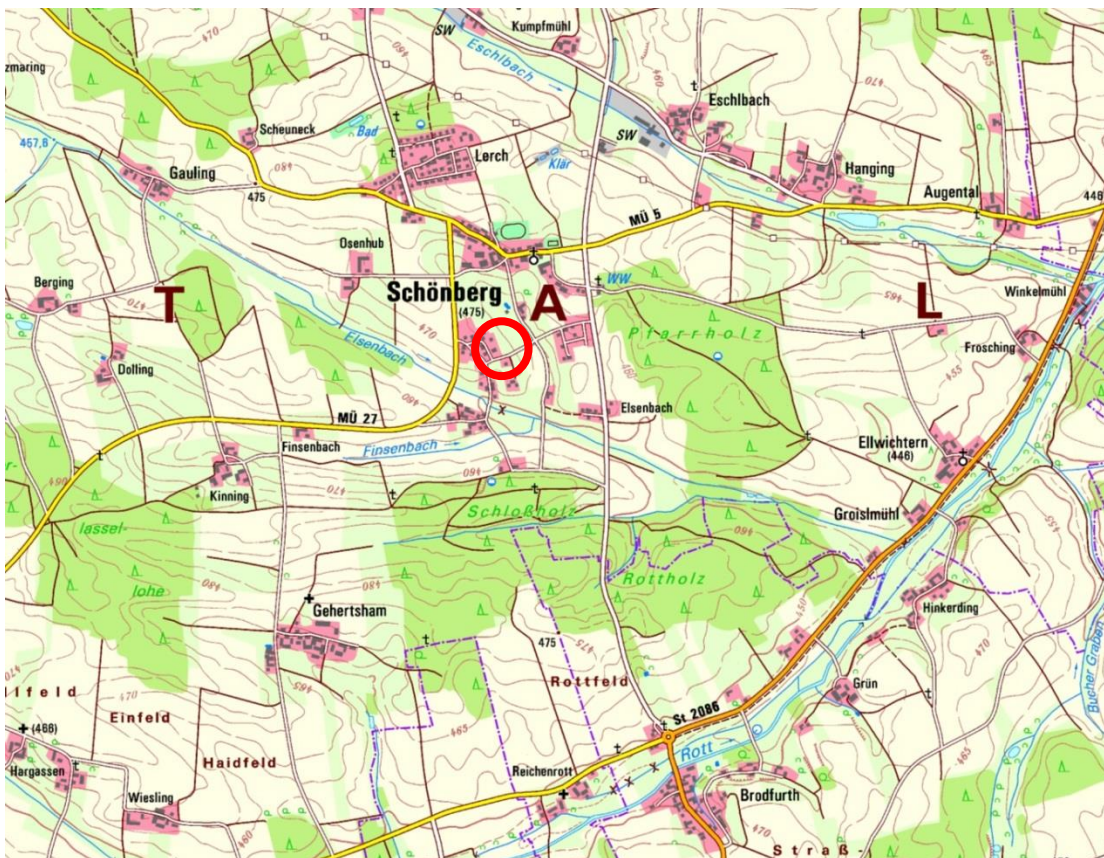


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Geltungsbereich wird bisher bereits überwiegend als Siedlungsfläche genutzt. So befindet sich im Westlichen Bereich ein Wohnhaus (Nr. 23) mit Garten, im Osten finden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. Angrenzend finden sich nach Westen und Norden weitere bebaute Grundstücke mit Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Gebäuden. Im Südosten steht auf der anderen Straßenseite ein älteres Wohnhaus (Hofmark 11).

2.3 Beschreibung der Schutzgüter im Planungsgebiet

Im Gebiet fällt das Gelände von Nordwesten nach Südosten ca. 2,5 m ab, bevor es außerhalb des Geltungsbereichs im Osten steiler zum von Schönberg zum Elsenbach verlaufenden Tälchen abfällt. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte von Bayern M 1:200.000 findet sich als Bodenart im Gebiet Braunerde aus schluffigem und lehmigem Molassematerial. Diese weist i.d.R. gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft auf und verfügt über ein mittleres bis hohes Filtervermögen, ist jedoch in Hanglagen anfällig für Erosion. Der natürliche Bodenaufbau im Planungsgebiet wurde infolge vorangegangener Bautätigkeit sowie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung teilweise verändert.

Aufgrund der Lage auf der Kuppe ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Aufgrund der topographischen Situation sind keine wassersensiblen Bereiche oder Überschwemmungsgebiete zu erwarten.

Über den angrenzenden Hang fließt Kaltluft in das Tälchen ab. Das Grundstück am östlichen Ortsrand ist von der östlich gelegenen Kuppe am Bondfeld einsehbar. Zwar eignet sich das Gemeindegebiet grundsätzlich für die naturgebundene Erholung, eine Erholungsnutzung der angrenzenden Wegeverbindungen findet jedoch überwiegend nur durch die einheimische Bevölkerung statt.



Abb. 2: Blick von Osten, Birke und östlicher Ortsrand Fl.Nr. 54



Abb. 3: Blick auf den Geltungsbereich von Südosten

Auf dem westlichen Grundstücksteil der Fl.Nr. 54 ist folgender Vegetationsbestand vorhanden: Südlich des Wohngebäudes findet sich eine zentrale Rasenfläche, die im Westen und Süden zur Straße hin von einer bunten Hecke aus Sträuchern (Spirea, Hartrigel, Schneeball, Forsythie, etc.) gesäumt wird. Östlich liegen ein Kräutergarten sowie ebenfalls einige Sträucher und junge Obstbäume. Nach dem Zaun grenzt intensiv genutztes Grünland an. Bevor dies zum Tälchen hin abfällt, findet sich ein kleiner Sickerteich, der zur Ortseinsicht am 29.07.2014 jedoch trocken war. Am Ortseingang fußt auf der gegenüber liegenden Seite eine ortsbildprägende Birke, nördlich des Geltungsbereichs findet sich ein älterer Obstbaumanger. Aufgrund der geringen bzw. jungen Strukturausstattung im Geltungsbereich ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen.

Die Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter im Geltungsbereich lässt sich gem. Tab. 1 zusammenfassen.

Tab. 1: Bedeutung des Änderungsbereiches für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Bedeutung im Planungsgebiet
Boden	gering/mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Flora und Fauna	gering
Landschaftsbild	mittel
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering
Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	gering

Insgesamt ist der Geltungsbereich daher noch der Kategorie I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Der Landkreis Mühldorf ist Teil der Planungsregion 18 "Südostoberbayern".

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Schönberg ist nicht als zentraler Ort, sondern als Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. In der zentralörtlichen Gliederung gehört Schönberg nach in Kraft Treten des neuen Landesentwicklungsprogrammes (01.09.2013) zum Nahbereich des Grundzentrums Ampfing und zum Mittelbereich des Mittelzentrums Mühldorf a. Inn.

Es werden folgende Ziele der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung vorgegeben: Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung, Vermeidung von Zersiedlung, Anbindung neuer Siedlungsflächen (LEP 2013, 3.).

Regionalplan Südostoberbayern (2011)

„Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.“ (B II 3.1 Z) „Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche (...) konzentrieren“ (B II 3.2 Z).

Im Gemeindegebiet sind keine flächigen Schutzgebiete ausgewiesen (NATURA 2000, Landschafts- oder Naturschutzgebiet) oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiete dargestellt.

Zum Schutz von Natur und Landschaft gelten die allgemeinen Ziele des Regionalplans, z. B. dass „landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden sollen“ sowie „ökologisch schutzwürdige Flächen, insbesondere (...) das Landschaftsbild prägende Elemente wie exponierte Kuppen und Hänge sowie Überschwemmungsgebiete grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden sollen“ (B I 2 Z). „Dem Tourismus und der Erholung kommt in allen Teilen der Region eine besondere Bedeutung zu“ (B VI 1 G).

Aufgrund der Kleinflächigkeit der Bauflächenerweiterung sowie der Lage außerhalb jeglicher Schutzgebiete werden die raumordnerischen Ziele mit der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan vom 27.07.1988 wurde für den Geltungsbereich mit Deckblatt 1 mit Rechtskraft zum 01.02.2000 geändert: Der Ortsteil Hofmark ist seitdem als Dorfgebiet mit randlichen Grünflächen (ortsgestaltende und landschaftstypische Ortsrandeingrünung) dargestellt, die angrenzenden Flächen weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft.



Abb. 4: Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan, Deckblatt 1

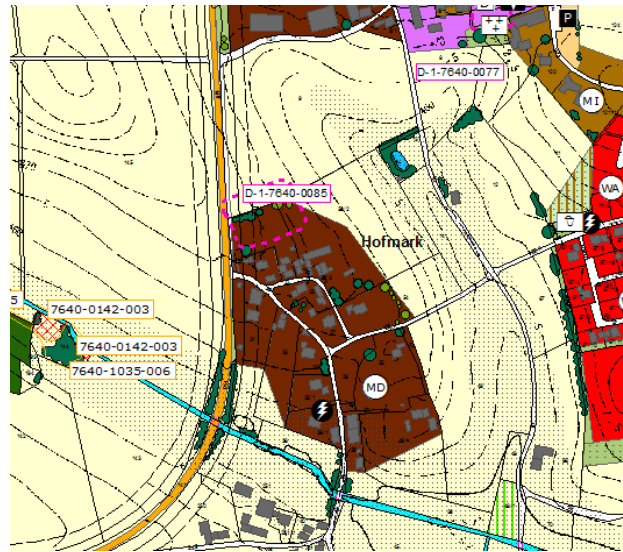


Abb. 5: Vorabzug FNP 5. Deckblatt (in Aufstellung)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung erweitert den Ortsrand. Allerdings sind Entwicklungssatzungen aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten. Aus diesem Grund wird parallel auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Gesamtüberarbeitung (Deckblatt 5) ausgearbeitet, die den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden Satzung als MD darstellen wird. Auf die Darstellung der Ortsrandeingrünung als private Grünflächen wird verzichtet, anstelle deren werden wie in der Entwicklungssatzung im Bereich der Fl.Nr. 54 geplante Gehölzpflanzungen dargestellt.

3.3 Entwicklungssatzung Hofmark

Für die Fl.Nrn. 54 mit 23 T und 53 T der Gemarkung Schönberg wurde 2007 eine Entwicklungssatzung aufgestellt, die das Grundstück Fl.Nr. 54 mit angrenzenden Straßengrundstücken als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Dorfgebiet) festlegt und für den Ortsrand einen 5,0 m breiten Streifen als private Grünflächen festsetzt. Diese Grünfläche wurde jedoch bisher kaum mit heimischen Sträuchern bepflanzt.

Dieser Ortsrand wird durch die vorliegende Planung verändert, sodass diese Entwicklungssatzung nun durch das hier vorliegende Deckblatt 1 ersetzt wird.

3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

Gesetzlich geschützte Flächen und Schutzgebiete nach BNatSchG werden durch die Planung nicht berührt. Im Umgriff des Geltungsbereiches sind keine von der Satzung berührten Fachplanungen bekannt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau, Erschließung

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung verfolgt eine maßvolle Abrundung des bestehenden Dorfgebiets Hofmark durch Ermöglichung von weiteren möglichen Gebäuden im Ostteil des Teilgrundstücks Fl.Nr. 54. Konkret ist südöstlich des Wohngebäudes ein größeres Nebengebäude mit bis zu 200 m² Grundfläche geplant. Hierdurch wird der Ortsrand um etwa 18 m nach Osten verschoben. Aufgrund des im Südosten bereits vorhandenen Wohnhauses, das bisher bereits über den Ortsrand nördlich der Straße herausragt, ist die Ergänzung der Bebauung städtebaulich als verträglich zu bewerten. Die Baugrenze wird etwas nach Osten erweitert und in Anlehnung an die nördlich und südlich bereits vorhandene Bebauung neu festgesetzt, so dass diese von Südsüdosten kommend nach 30 m stärker nach Nordwesten abknickt (für weitere ca. 12 m).

Die Zufahrt zum Nebengebäude erfolgt am Ortsrand direkt von der bestehenden Erschließungsstraße. Aus Gründen des Ortsbildes sollte diese nach Möglichkeit direkt im Bereich der bisherigen T-Kreuzung anschließen. Daneben ist die Erschließungsstraße im Süden und Westen mit entsprechendem Sichtdreieck im Geltungsbereich enthalten. Über das bereits bestehende Wohngebäude wird an die erforderliche Infrastruktur angeschlossen.

4.2 Grünordnung

Die Erweiterung des Ortsrandes umfasst Flächen nahe der Kuppe, auf der der Ortsteil Hofmark liegt. Die zum Tälchen abfallenden Hanglagen werden nicht beansprucht. Mit der Vergrößerung des Bauraumes bzw. Erweiterung der Baugrenze Richtung Osten entfällt allerdings die bisher als Ortsrandeingrünung festgesetzte private Grünfläche. Für diese war bisher zwar keine konkrete Pflanzpflicht festgesetzt, mit der Festsetzung als „Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung: Es sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu verwenden“ wohl aber beabsichtigt.

Zum Ausgleich dieses Verlustes an festgesetzter Ortsrandeingrünung von ca. 250 m² werden nun die grünordnerischen Belange neu festgesetzt (s. 4.3). Der neue Ortsrand wird durch die festgesetzten Baumpflanzungen gestaltet und in die Landschaft eingebunden.

4.3 Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung führt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Europarechtlich geschützte Flächen (NATURA 2000-Gebiete) und deren Schutzgüter sind nicht betroffen.

Das Teilgrundstück der Fl.Nr. 54 wird derzeit landwirtschaftliche als Wiese bzw. Gartenland ohne bedeutenden heimischen Gehölzbestand genutzt, aufgrund der Vegetationsausstattung sind keine Vorkommen geschützter Tierarten zu erwarten. Sofern der Sickerteich weiterhin benötigt und durch die Zufahrt überbaut wird, kann dieser verlegt werden.

Im Rahmen der Grünordnung werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt, um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten. Durch die Vergrößerung der Baugrenze selbst, die lediglich zu geringen Umweltauswirkungen führt, entsteht kein neuer Ausgleichsbedarf. Allerdings wird durch die Inanspruchnahme der bisher festgesetzten privaten Grünfläche ein Ausgleich erforderlich, auch wenn hier nur untergeordnet entlang des Zaunes gestaltenden Pflanzmaßnahmen stattgefunden haben.

Die Festsetzung als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung hat sich bisher nicht als praktikabel erwiesen, da diese zu unkonkret war. Daher wird diese nun dahingehend geändert, dass der Umfang der am neuen Ortsrand zu pflanzenden Bäume im Detail festgesetzt wird: Als baurechtlicher Ausgleich sind nordöstlich bzw. östlich des Bauraumes (Baugrenze) mindestens 7 Laub- bzw. Obstbäume zu pflanzen, davon 2 als Laubbäume I. Ordnung.

Bei einem anzusetzenden Kronendurchmesser von ca. 10 m für Bäume I. Ordnung bzw. 7-8 m für kleinere Bäume und Obstbäume entspricht dies Flächen von ca. 2 x 70 m² und 5 x 40 m², so dass den ursprünglich 250 m² Grünfläche hiermit entsprochen wird. Die Bäume sind in der auf die Errichtung des Nebengebäudes folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen.

Die Festsetzung der zu pflanzenden Bäume dient als erforderlicher Ausgleich der Eingriffe, die durch die Planung hervorgerufen werden. Ein externer Ausgleichsbedarf entsteht daher nicht.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

Das Satzungsgebiet wird von der angrenzenden Bebauung von Hofmark geprägt. Daher sollen dem Ortsrand entsprechend nur eine maßvolle Erweiterung mit Nebengebäude(n) genehmigt werden. Der Satzungstext entspricht daher weitestgehend dem der bisherigen Entwicklungssatzung mit den im Folgenden beschriebenen Änderungen.

5.1 Bauliche Festsetzungen

Die nach Osten vergrößerte Baugrenze wird so neu festgesetzt, dass im Osten ausreichend Raum zur Situierung des geplanten Nebengebäudes besteht. Die östliche Baugrenze wird dabei in Verlängerung der nördlich und südlich angrenzenden Bestandsgebäude neu gezogen. Diese ermöglicht noch geringe Abweichungen hinsichtlich Lage und Größe beim Bau des geplanten Nebengebäudes bzw. spätere Ergänzungen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt wie bisher auf eine GRZ von 0,4 beschränkt, die im Baubestand bisher jedoch deutlich unterschritten wird. Die zulässige GR wird damit durch Erweiterung des Grundstücks geringfügig erhöht.

Ebenfalls wird die zulässige Dachneigung von 25 bis 36° beibehalten und lediglich für Nebengebäude zusätzlich die zulässige Wandhöhe auf maximal 5,00 m bergseits ergänzt. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen der bisherigen Entwicklungssatzung bestehen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Als baurechtlicher Ausgleich sind nordöstlich bzw. östlich des Bauraumes (Baugrenze) mindestens 7 Laubbäume - heimische, standortgerechte Arten, mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, 3 x verpflanzt - zu pflanzen. Zulässig sind Laubbäume I. und II. Wuchsordnung sowie Obstbäume in Hochstammqualität. Es müssen mind. 2 Laubbäume I. Ordnung sowie 1 Baum II. Ordnung gepflanzt werden. Obstbäume sind zu mind. 50 % als großkronige Obstbäume wie Birne, Kirsche, Walnuss vorzusehen.

Die Lage der Gehölze wird als Vorschlag in der Planzeichnung dargestellt. Die Lage wird nicht festgesetzt, um auf beim Bau ggf. auftretende Unwägbarkeiten reagieren zu können, die eine Verschiebung erforderlich machen könnten. Planerischer Ziel ist die Verdichtung nach Norden zum angrenzenden Obstanger hin und die Pflanzung mindestens eines Baumes in Straßennähe, um hier eine entsprechende Wirkung für den Ortseingang zu erreichen.

5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Als Hinweise werden die Flurkarte mit Baubestand dargestellt sowie die geplante Lage des Nebengebäudes und der Zufahrt dargestellt.

6. Wesentliche Auswirkungen

Eine Änderung von Eigentumsverhältnissen ist nicht erforderlich.