

Außenbereichssatzung Ortsteil Steng

Plan Nr. 19

Gemeinde: Schönberg
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

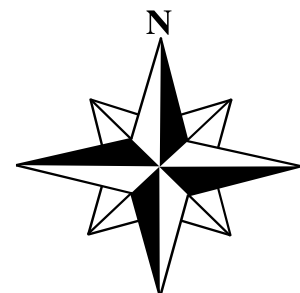


[Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern](#)

Begründung

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Mitgliedsgemeinde Schönberg

Erstelldatum: 05.04.2017
Geändert: 05.07.2017



M 1 : 1.1000

AUBENBEREICHSSATZUNG STENG DER GEMEINDE SCHÖNBERG

PLAN-NR. 19

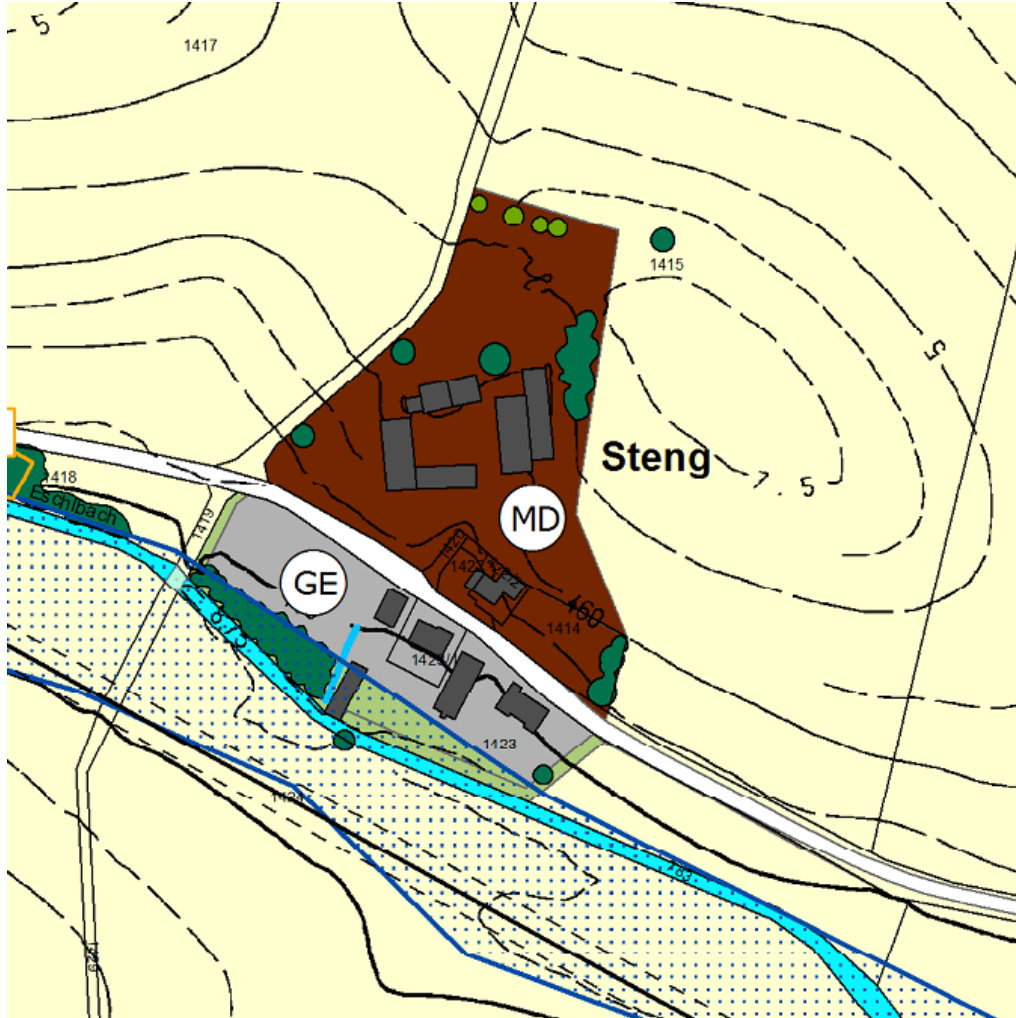
BEGRÜNDUNG

I. Lage

Die Gemeinde Schönberg liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn. Sie gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

Der Ortsteil Steng liegt 1 km nördlich des Ortes Schönberg.

II. Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



(nicht maßstabsgetreu)

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und als Gewerbegebiet dargestellt. Bislang existieren keine weiteren Bauleitpläne (Bebauungsplan, Innenbereichssatzung) für den Ortsteil Steng.

BEGRÜNDUNG

III. Voraussetzungen für die Erstellung der Außenbereichssatzung und Ziele der Satzungen

Im Planungsgebiet besteht derzeit noch 1 privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb. Es bestehen weitere 3 Wohngebäude mit den zugehörigen Nebengebäuden und teilweiser gewerblicher Nutzung. Der Ortsteil Steng ist nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist nach Auffassung des Gemeinderates Schönberg Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die überwiegt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben. Ziel der Satzung ist es, eine sinnvolle Nutzung oder Ersatzbauten für die teilweise leerstehenden und sukzessive verfallenden Gebäude zu ermöglichen. Ziel des Gemeinderates ist es auch, bisher unbebaute Flächen einer geordneten Bebauung zuzuführen.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden (§ 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB). Um eine geordnete Bebauung im westlichen Teil des Grundstückes mit der Flurnummer 1423 zu ermöglichen wurden im § 3 Abs 5 der Satzung nähere Festlegungen getroffen, die für diesen Bereich der Satzung gelten. Im übrigen Geltungsbereich der Satzung sollen die Beschränkungen nicht gelten (§ 3 Abs. 6) um vor allem dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurnummer 1415 eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

IV. Erschließung:

Die Wasserversorgung ist durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Schönberg sicher gestellt. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die Kläranlage in Eschlbach gesichert. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße 55. Zufahrten von der Gemeindeverbindungsstraße in die Grundstücke stellen eine Sondernutzung dar, die von der Gemeinde genehmigt werden muss. Erfolgt die Zufahrt über einen öffentlichen Feld- und Waldweg, dann handelt es sich ebenfalls um eine Sondernutzung. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht weiter zu beeinträchtigen, dürfen zur Gemeindeverbindungsstraße 55 keine neuen Zufahrten angelegt werden. Die Zufahrt muss an den in der Planzeichnung dargestellten Stellen erfolgen. Kosten, die durch die Sondernutzung entstehen, müssen vom Erlaubnisinhaber getragen werden (Art. 18 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes).

V. Ableitung des Niederschlagswassers:

Eine gemeindliche Regenwasserkanalisation besteht im Planungsgebiet nicht. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in den Eschlbach, der in die Rott mündet. Es kommen entweder eine Versickerung nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) oder eine Einleitung nach den Vorgaben der TREN OG in Betracht. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m² befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird (Nr. 4.4 der TREN OG), wovon im Planungsgebiet auszugehen ist.

Mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Sg. Wasserrecht einzureichen.

VI. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

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.

VII. Immissionsschutz

Nahe des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich auch landwirtschaftliche Betriebsstätten, in denen Tierhaltung zulässig ist. Bei Neubauten sind die erforderlichen Abstände zwischen

BEGRÜNDUNG

Landwirtschaft und Wohnen entsprechend den Abstandsregelungen in den Arbeitspapieren „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zu berücksichtigen.

VIII. Bodendenkmal

Im Ortsteil Steng ist keine Bodendenkmalfläche ausgewiesen. Nachdem es sich aber um einen Altort handelt, ist nicht 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 zu beantragen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn.

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

In der Denkmalliste des Freistaates Bayern ist kein Baudenkmal für Steng genannt.

Der Bayerische Denkmal-Atlas kann eingesehen werden im Internet unter:
www.denkmal.bayern.de

IX. Altlasten

Informationen über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

X. 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).

XI. Biotope

Die Biotopkartierungsdaten können online eingesehen werden. Eine Downloadmöglichkeit und nähere Informationen finden sich unter:
http://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_flachland/index.htm

Rund 80 Meter westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Feldgehölz, das in der Biotopkartierung als besonders schützenswert dargestellt ist.

XII. 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 in einem mit dem Bauantrag einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

BEGRÜNDUNG

XIII. Überschwemmungsgefahr

Die Bebauung liegt nördlich des Eschlbaches. Vom Ingenieurbüro Sehlhoff wurde 2003 eine Wasserspiegelberechnung durchgeführt. Das Ergebnis ist in der Planzeichnung dargestellt. Nachdem die Berechnung noch nicht mit den heutigen modernen Methoden (2d-Berechnung auf Basis des Digitalen Geländemodelles) erstellt werden konnte ist die Darstellung nach heutigen Maßstäben vergleichsweise ungenau. Der Gemeinderat entschied sich aufgrund der erheblichen Kosten gegen eine Neuberechnung. Nachdem die bestehenden und geplanten Gebäude höher liegen als die errechnete Linie ist nach Ansicht der Gemeinde nicht von einer Überschwemmungsgefahr auszugehen. Bei der Planung von Einzelbauvorhaben sollte dennoch besondere Rücksicht auf die Nähe zum Eschlbach und dadurch bestehende Überschwemmungsgefahren Rücksicht genommen werden.

XIV. Wassersensibler Bereich

Der südlich Teil des Geltungsbereiches befindet sich laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (<http://www.iug.bayern.de>) im wassersensiblen Bereich:



Planungen sind diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzuklären.

XV. Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge:

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere 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 der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für höhenwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

AUßENBEREICHSSATZUNG STENG DER GEMEINDE SCHÖNBERG
PLAN-NR. 19

BEGRÜNDUNG

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/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel_bf.pdf

(oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.

Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMUV, Bezugsquelle:

<http://www.bestellen.bayern.de>

XVI. Übersichtsplan



© MA-Kartosystems

Oberbergkirchen, 13.07.2017

Für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Lantenhammer
Erster Bürgermeister