

Bebauungsplan Hauptstraße I Deckblatt Nr. 1

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



PRÄAMBEL:

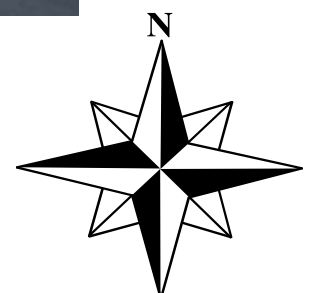
Die Gemeinde Schönberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 zuletzt geändert am 26.07.2005, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Mitgliedsgemeinde Schönberg

Erstelldatum: 23.07.2007
Geändert: 01.08.2007



M 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 21.06.2007 – Siegel -

Lantenhammer, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Gemeinderatssitzung am 01.08.2007 statt. Es wurde eine Nachfrist gesetzt bis 20.08.2007.

Oberbergkirchen, den 20.08.2007 – Siegel -

Lantenhammer, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.08.2007 bis einschließlich 11.09.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Oberbergkirchen, den 11.09.2007 – Siegel -

Lantenhammer, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 01.08.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 15.10.2007 bis einschließlich 16.11.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 20.11.2007 – Siegel -

Lantenhammer, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.10.2007 bis einschließlich 16.11.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 20.11.2007 – Siegel -

Lantenhammer, 1. Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.12.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 07.12.2007 – Siegel -

Lantenhammer, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 12.12.2007. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen 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. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 28.12.2007 – Siegel -

Lantenhammer, 1. Bürgermeister

Ausfertigung an Landratsamt, Finanzamt, Vermessungsamt am

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hauptstraße I“

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

Inhaltsverzeichnis

- I. Lage
- II. Baugebietsausweisung
- III. Hinweise zur Planung und Planungsziele
- III.a. Änderungen durch Deckblatt Nr. 1**
- IV. Gelände- und Bodenverhältnisse
- V. Straßenbau
- VI. Wasserwirtschaft
- VII. Müllbeseitigung
- VIII. Energieversorgung
- IX. Altlasten
- X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung
- XI. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung für die geplante Bebauung
- XII. Finanzierung der Erschließungskosten
- XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- XIV. Umweltbericht
- XV. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

I. Lage

Das Gemeindegebiet von Schönberg liegt ca. 17 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn im Bereich des tertiären Hügellandes des nördlichen Landkreises Mühldorf a. Inn. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde der Region 18 zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt im Zentrum der Ortschaft Schönberg

Die Gemeinde Schönberg ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

II. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Schönberg besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet ist darin bereits als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO ausgewiesen, was der jetzigen Planung entspricht.

III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Um die weitere bauliche Entwicklung in diesem bereits bebauten Bereich regeln zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt durch bereits bestehende Straßen.

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße MÜ 5.

BEGRÜNDUNG

Durch diesen Bebauungsplan soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum, insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung sichergestellt werden.

III.a) Änderungen durch Deckblatt Nr. 1

Der Bebauungsplan Hauptstraße I ist am 30.03.2006 in Kraft getreten. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, um auf der Flur-Nr. 136/2, Gemarkung Schönberg den Neubau einer Grenzgarage zu ermöglichen. Folgende Änderungen wurden am Bebauungsplan vorgenommen:

- Ergänzung der Textlichen Festsetzung 0.4.4 um Festsetzungen für die Errichtung einer Grenzgarage auf Flur-Nr. 136/2.
- Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichnung) auf die Flur-Nr. 136/2.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gelände fällt ausgehend von der Kreisstraße sowohl nach Süden als auch nach Nordosten hin ab (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht aus Boden der Klasse 3 bis 5 (Humus und sandiger Lehm).

V. Straßenbau

Der Planungsbereich befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße MÜ 5. Eine Bauverbotszone von 15 Metern besteht in diesem Bereich nicht.

VI. Wasserwirtschaft

- a) Wasserversorgung
Die Gemeinde Schönberg hat eine eigene zentrale Wasserversorgung. Der Hochbehälter steht nahe der Waldstraße.
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.
- b) Abwasserbeseitigung
Die Ortschaft Schönberg ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in der Kläranlage im Nordosten der Ortschaft Schönberg gereinigt. Die Kanalisation besteht in diesem Bereich ausschließlich aus einer Mischwasserkanalisation.

VII. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene.

VIII. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die E.ON. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Kabelfernsehen besteht nicht, ebenso wenig eine Gasversorgung.

BEGRÜNDUNG

IX. Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der Satzung der Gemeinde berechnet. Zusätzliche Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden nur in geringem Umfang anfallen, da die Anlagen weitgehend bereits vorhanden sind.

XI. Voraussichtliche Kosten für die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet. Zusätzliche Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden nur in geringem Umfang anfallen, da die Anlagen weitgehend bereits vorhanden sind.

XII. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Erschließungsanlagen sind weitgehend fertig gestellt. Soweit zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, dann erfolgt die Finanzierung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (90 % der Kosten werden umgelegt). Sollten Maßnahmen im Bereich der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung erforderlich werden, erfolgt die Finanzierung über Herstellungsbeiträge oder über die Wasser-/Abwassergebühr.

XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Beim Planungsbereich handelt es sich um Innenbereich. Das Planungsgebiet entsprach bereits bisher dem Charakter eines Dorfgebietes. Bereits bisher betrug die höchstzulässige GRZ 0,6 und die höchstzulässige GFZ 1,2 (vgl. § 17 Abs. 1 der BauNVO). In der Festsetzung 0.7.1 wird dieser höchstzulässige Wert sogar unterschritten.

Durch das vorliegende Deckblatt ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ausgleichsflächen sind deshalb nicht vorgesehen, da kein ausgleichspflichtiges Baurecht geschaffen wird.

XIV. Umweltbericht

14.1 Einleitung

14.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans:

Der Bebauungsplan soll die künftige bauliche Entwicklung in Teilbereichen der Hauptstraße in Schönberg regeln. Das Planungsgebiet liegt zentral in der Ortsmitte von Schönberg (siehe Übersichtslageplan). Es umfasst nur Teilbereiche der Hauptstraße, da nur auf diesen Grundstücken bauliche Veränderungen konkret geplant sind. Der landwirtschaftliche Betrieb auf der Flur-Nr. 138/2, Gemarkung Schönberg wurde einbezogen, da das Planungsgebiet als Dorfgebiet ausgewiesen wird und die Planung letztlich auch dazu beitragen soll, gerade diesen landw. Betrieb in seinem Bestand zu sichern.

14.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachpläne (Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Soweit im Zuge

BEGRÜNDUNG

der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Umweltinformationen übermittelt werden, werden diese berücksichtigt.

14.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

14.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Planungsgebietes kann dem Punkt 14.2.2 entnommen werden.

Luftbild:



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

14.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen von Bedeutung. Das komplette Planungsgebiet ist als Dorfgebiet als bestehende Nutzung bereits vorhanden. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind im Planungsgebiet keine vorhanden. Schützenswerte Nutzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

Das Planungsgebiet ist den Verkehrslärmemissionen der das Gebiet durchschneidenden Kreisstraße MÜ 5 ausgesetzt. Im Planungsgebiet besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung. Ebenso besteht eine Schreinerei in diesem Gebiet. Veränderungen, die eine Erhöhung oder Verminderung der bereits existierenden Lärm-, Staub-, Geruchsemissionen mit sich bringen, werden im Planungsgebiet nicht vorgenommen.

BEGRÜNDUNG

Schutzgut Pflanze

Die Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend als Hausgärten angelegt. Der Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes ist vegetationsarm, bedingt durch die intensive Nutzung. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (siehe 0.11.) soll erreicht werden, dass insbesondere bei Ersatzpflanzungen mehr heimische Arten verwendet werden.

Schutzgut Tier

Spezielle faunistische Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Nachdem das komplette Planungsgebiet aber bereits als Dorfgebiet besteht dürften im Planungsgebiet mit Ausnahme der Nutztierhaltung nur wenige Tierarten vorkommen.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist Teil des tertiären Hügellandes des nördlichen Landkreises Mühldorf a. Inn. Es ist von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen.

Nach dem Bodeninformationssystem Bayern - www.bis.bayern.de – handelt es sich im östlichen Planungsgebiet um Braunerde aus (glimmerreichem) schuffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial und im westlichen Planungsgebiet um Braunerde aus lehmigem oder sandigem Molassematerial, verbreitet mit schwachem Kies- und Lößlehmanteil, örtlich mit Lößlehm-Deckschicht (< 3 dm).

Eine über das bereits bestehende Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Bodens ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Messungen des Grundwasserstandes existieren nicht. Im Bereich der Baugrundstücke ist allenfalls mit Schichtwasser, nicht aber mit Grundwasser zu rechnen. Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

Schutzgut Luft, Klima

Änderungen in der Lufthygiene und im Strömungsverhalten sind nicht zu erwarten, da das Planungsgebiet als Dorfgebiet bereits besteht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht bzw. zumindest nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der gesamte Bereich als Dorfgebiet bereits ausgewiesen ist und der Großteil der Bebauung bereits besteht. 2007 wird die Kreisstraße MÜ 5 in diesem Bereich ausgebaut. Durch die Anlegung eines Gehweges und die teilweise Neugestaltung der Vorgärten wird sich das Straßenbild deutlich verbessern.

Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter bestehen im Planungsbereich nicht. Insofern sind auch keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Östlich der beplanten Fläche steht die Pfarrkirche St. Michael, deren Ansicht jedoch durch die Planungen nicht beeinträchtigt wird. Archäologische Ausgrabungen oder Funde im Bereich der Baugrundstücke gab es bislang nicht.

Schutzgut Sachgüter

Die vorhandenen Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

14.2.3 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens können in den folgenden drei Wirkungsbereichen zusammengefasst werden:

BEGRÜNDUNG

- zusätzliche Bebauung und Versiegelung, zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Luft und Klima, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Flora und Fauna
- Entstehung von Emissionen (Luftschadstoffe), zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Luft und Mensch
- Beseitigung von Vegetation und Boden, zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Flora und Fauna.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Festlegung von grünordnerischen Vorgaben und Bepflanzungsvorschriften in der Textlichen Festsetzung 0.11
- Textliche Festsetzung 0.13: Beläge bei Garagenzufahrten und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszubilden
- Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden die bebaubaren Flächen beschränkt.
- Mit den Festsetzungen für Zwerchhäuser und Dachgauben soll eine Verdichtung nach innen ermöglicht werden, um den Verbrauch an Grund und Boden möglichst gering zu halten (Erweiterung vorhandener Gebäude vor Anbauten und neuen Gebäuden)

Nachdem es sich ausschließlich um Innenbereichsflächen handelt und kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird sind die Möglichkeiten durch den Bebauungsplan beschränkt, insbesondere auch deshalb, weil der Großteil der zulässigen Bebauung bereits vorhanden ist.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

14.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung von Standortalternativen ist nicht erforderlich, da das Planungsgebiet bereits seit vielen Jahrzehnten, teilweise seit Jahrhunderten bebaut ist.

14.3 **zusätzliche Angaben**

14.3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung wurde nach dem Bayerischen Leitfaden vorgenommen. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Soweit bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch für die Planung bedeutsame Umweltinformationen übermittelt werden, sollen diese im Umweltbericht und in der Abwägung noch berücksichtigt werden.

14.3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring nach § 4 c BauGB)

Erhebliche Auswirkungen, die eine laufende Überwachung erfordern, ergeben sich aus der Planung nicht.

14.6. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan soll einerseits die Bebauungswünsche der Grundstückseigentümer ermöglichen und andererseits eine geordnete

BEGRÜNDUNG

städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Es ist davon auszugehen, dass im Planungsbereich insgesamt keine schlechteren Zustände erreicht werden als sie bisher schon vorhanden oder zulässig waren.

XV. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Den Belangen der Umwelt wurde im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Rechnung getragen. So wurden Festsetzungen aufgenommen, die einen sparsamen Umgang mit Boden fördern, insbesondere die Zulassung von Dachgeschossausbauten, Zwerchhäusern und Dachgauben. Auch Vorschriften zur Bepflanzung wurden aufgenommen. In der Abwägung kann als Ergebnis festgehalten werden, dass die gewählten Maßnahmen den bisherigen Zustand verbessern und nicht verschlechtern, weshalb sich diese Variante im Vergleich zu anderen Planungsmöglichkeiten als die sinnvollste herausgestellt hat und sie deshalb gewählt wurde.

Oberbergkirchen, 01.08.2007

.....
Lantenhammer
Erster Bürgermeister