



## Aufstellung des Bebauungsplanes „Bondl- Feld“

# Gesetzliche Grundlagen und Planungsrechtliche Festsetzungen

### PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Schönberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I Seite 2414), 23 GO (BayRS 2020-1-1-I), Art 91 BayBO (BayRS 2132-1-I), der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I Seite 132), zuletzt geändert mit Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I Seite 466, 479) den Bebauungsplan Bondl Feld in der Planfassung vom 20.12.2004 als *Satzung*.



**Ingenieurbüro Rinner**  
Burg 3 fon\_ 0 87 26/ 91 03 64  
84332 Hebertsfelden fax\_ 0 87 26 / 91 03 65  
email\_ info@ib-rinner.de  
www\_ www.ib-rinner.de

**Verwaltungsgemeinschaft  
Oberbergkirchen für die  
Mitgliedsgemeinde Schönberg**  
Erstelldatum: 02.August 2004  
Geändert: 10.11.2004  
**20. Dezember 2004**



VERFAHRENSVERMERKE

Absichtsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB		05.05.2004
Bekanntmachung		13.05.2004
Beteiligung der Grundstückseigentümer – vorgezogene Bürgerbeteiligung (BauGB)		07.07.2004
Billigungsbeschluss		
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) einschl. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Aushang	23.09.2004
	Schreiben vom	20.09.2004
	Beginn	01.10.2004
	Ende der Auslegung	02.11.2004
Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat Ergebnismitteilung an die Träger öffentlicher Belange		
Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)	Aushang	18.11.2004
	Schreiben vom	16.11.2004
	Beginn	29.11.2004
	Ende der Auslegung	14.12.2004
Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat Ergebnismitteilung an die Träger öffentlicher Belange		22.12.2004
		23.12.2004
Satzungsbeschluss § 10 BauGB		22.12.2004
Vorlage an das Landratsamt (Anzeige oder Genehmigung)		entfällt

Oberbergkirchen, den 22.12.2004

\_\_\_\_\_  
Lantenhammer (Erster Bürgermeister) <sup>Siegel</sup>

Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Bondl-Feld" und der jeweils in der Planfassung vom 20.12.2004 wird hiermit ausgefertigt.

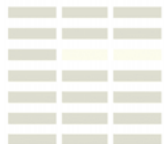
Oberbergkirchen, den 23.12.2004

\_\_\_\_\_  
Lantenhammer (Erster Bürgermeister) <sup>Siegel</sup>

Bekanntmachung, § 10 Abs. 3 BauGB 23.12.2004  
Inkrafttreten, § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB 23.12.2004

Oberbergkirchen, den 27.12.2004

\_\_\_\_\_  
Lantenhammer (Erster Bürgermeister) <sup>Siegel</sup>





## B E G R Ü N D U N G

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

### Inhaltsverzeichnis

- I. Lage
- II. Baugebietsausweisung
- III. Hinweise zur Planung und Planungsziele
- IV. Gelände- und Bodenverhältnisse
- V. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- VI. Straßenbau
- VII. Wasserwirtschaft
- VIII. Müllbeseitigung
- IX. Energieversorgung
- X. Altlasten
- XI. Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettobaupläche
- XII. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung
- XIII. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung für die geplante Bebauung
- XIV. Finanzierung der Erschließungskosten

### Anhang:

Pflanzenliste

### I. Lage

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) der Bayerischen Staatsregierung ist die Gemeinde Schönberg der Region 18 Südostbayern zugeordnet. Das Gemeindegebiet von Schönberg liegt ca. 15 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn. Im Regionalplan wird das Gemeindegebiet als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

Die Gemeinde Schönberg bildet gemeinsam mit den Gemeinden Lohkirchen, Oberbergkirchen und Zangberg die Verwaltungsgemeinschaft "Oberbergkirchen". Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Schönberg im südöstlichen Anschluss des Ortes Schönberg.

### II. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Schönberg besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Bereich des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Im Parallelverfahren wird der rechtsgültige Flächennutzungsplan angepasst an die in diesem Bebauungsplan vorgesehene neue Umgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes.

### III. Hinweise zur Planung und Planungsziele

#### Ziele übergeordneter Planungen

Nach dem Regionalplan für die Region Südostoberbayern gehört die Gemeinde Schönberg zum ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Da die Gemeinde Schönberg kein zentraler Ort nach dem Regionalplan ist, soll nur eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden, insbesondere dort, wo diese an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet werden kann.





#### Städtebauliches Konzept

Durch die vorgesehene Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes südlich von Schönberg wird einerseits dem Bedürfnis nach Ausweisung von Bauland Rechnung getragen, andererseits wird auch den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes in ausreichendem Maße gerecht. Der Hauptort Schönberg rückt mit dieser Ausweisung näher an den neben- Ort Hofmark heran, wodurch sich letztlich noch immer ein gefälliges Ortsbild ergibt. Zusätzlich wird aber eine deutliche Zäsur dieser beiden Ortsteile beibehalten und die Ansicht auf die stattliche Pfarrkirche bleibt ungetrübt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das ganze Baugebiet zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss oder Erdgeschoss und ein Untergeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche sowie die dazu getroffenen Festsetzungen werden im Kapitel V "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" ausführlich behandelt. Der Bebauungsplan "Bondl-Feld" soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung sowie eine sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen.

Um den Charakter eines Dorfgebietes sicherzustellen und einer lockeren Bebauung Rechnung zu tragen wurde die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

#### **IV. Gelände und Bodenverhältnisse**

Das Gelände steigt im Bereich Süd-Westen nach Nordosten um ca. 16 m an, ist aber im Bereich der Parzellen 17 bis 23 relativ eben. Der Straßenverlauf ist jeweils dem Gelände angepasst. Grundsätzlich kann jeder Grundstückseigentümer im Rahmen der vorhandenen textlichen Festsetzungen nach Ziffer 0.4.1 die Gebäudeplatzierung lage- und höhenmäßig frei wählen.

Genauere Kenntnisse über die Bodenverhältnisse liegen nicht vor. Es ist jedoch mit bindiger Boden und ausreichender Tragfähigkeit zu rechnen. Niederschlagswasserversickerungen können ausgeschlossen werden.

#### **V. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 1 a des Baugesetzbuches ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt gemäß des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

*Bestandsaufnahme (siehe Karte im Anhang- Seite 32)*

#### Arten und Lebensräume

Das ausgeplante Baugebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten wird das Gebiet durch die bestehende Gemeindeverbindungsstraße, im Westen durch eine natürlichen bewachsene Bodenwelle und im Norden durch das vorhandene Dorfgebiet begrenzt. Lediglich im Süden ist der freie Übergang zu den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Um die Trennung zwischen landwirtschaftlich genutzten Bereichen gegenüber dem Siedlungsbereich abzugrenzen wird eine deutlich hervorgehobene Ortsrandeingrünung angelegt.

Die geplante Ausgleichsfläche wird im Rahmen einer Grünordnungsplanung dargelegt.

#### Boden / Wasser:

Genauere Bodenuntersuchungen liegen derzeit nicht vor. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich südlich, in ca. 500 m Entfernung ein offener Graben, der als Vorfluter zur Aufnahme der gedrosselt abzuleitenden Niederschlagswässer aus dem Siedlungsgebiet dient.





Landschaftsbild:

Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptortes Schönberg, auf einen in 2 Richtungen abfallenden Geländerrücken. Durch die geplante Eingrünung, Randeingrünung, Pflanzbereiche und Grünstreifen innerhalb des ausgeplanten Baugebietes bilden diese zusammen mit dem, natürlich vorhanden, Pflanzengürtel im Westen des Baugebietes ein gut durchwachsendes Landschaftsbild. Das gesamte Gelände ist von Süden her gut einsehbar.

Bewertung und Ermittlung des Kompensationsfaktors

Das geplante Allgemeine Wohngebiet auf den Fl. Nr. 67 / 1 und 11 / Teil wird als Eingriff mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft (Typ A), da die festgesetzte Grundflächenzahl bei 0,4 liegt. Es ist demzufolge ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 anzusetzen.

Die öffentlichen Grünflächen und die Ortsrandeingrünung werden in der Bewertung nicht angesetzt, da auf diesen Flächen kein Eingriff erfolgt, sondern im Gegenteil sicherlich mit einer Aufwertung dieser Bereiche zu rechnen ist.

Im Bebauungsplan wurden weitere Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die einen möglichst geringen Eingriff sicherstellen und somit den Ansatz des mittleren Kompensationsfaktors rechtfertigt:

- Infolge der vorhandenen Gemeindeverbindungsstraße bzw. des geplanten optimierten Erschließungssystems wird die Versiegelung durch Straßenflächen auf das Notwendige reduziert. Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Es wurden deshalb geringe Straßenbreiten gewählt (voraussichtlich Fahrbahnbreite 4,50 m + Seitenstreifen oder Gehweg mit einer Breite von 1,50 m)  
Der befestigte öffentliche Feld- und Waldweg Hofmarkt-Schönberg wird in das geplante Verkehrsnetz mit einbezogen (Der zusätzliche Versiegelungsgrad für den Straßenbereich kommt nicht zum tragen). Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung und von öffentlichen Grünflächen bewirkt eine ökologische als auch gestalterische Aufwertung des Gebietes.
- Es wird die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für untergeordnete Verkehrsflächen festgesetzt.
- Die Regenwasserrückhaltung erfolgt zentral südwestlich des Planungsgebietes.

Bei der Flur-Nr. 11 / Teil handelt es sich um bisher intensiv genutztes Grünland/Ackerland. Wegen der Erweiterung der vorhandenen Gehölze mit einer Streuobstweise (extensive Bewirtschaftung) wird der obere Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt.

- Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da sich die geplanten Bauflächen an den bestehenden Siedlungsrand anfügen und der Bebauungsbereich sich durch die gewählte Straßenführung optimal dem Gelände angepasst.

Ermittlung der Eingriffsfläche und der erforderlichen Ausgleichfläche

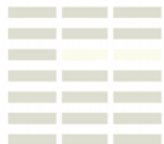
Eingriff mit GRZ > 0.4 (Typ A) auf Fläche Kategorie I <u>Kompensationsfaktor:</u>	9.356 m <sup>2</sup> x 0,3	2.807 m <sup>2</sup>
Erforderliche Ausgleichfläche ( Versiegelungsfläche (m <sup>2</sup> ) x 0,3)	17.677 m <sup>2</sup> x 0,3	5.303 m <sup>2</sup>
<b>Summe der erforderliche Ausgleichfläche</b>		<b>8.110 m<sup>2</sup></b>

(Siehe Naturschutzfachliche Erläuterung – Seite 21 - 31)

Ausgleichsfläche:

Aus Ausgleichsflächen sind folgende Grundstücksbereiche vorgesehen:

- Gemeindliches Grundstück Flur-Nr. 1118 bei Michaelhölzl
- Ausgleichsflächen durch Ortseingrünung und Sonstiges
- Restfläche aus dem Biotop Gewerbegebiet Eschlbach
- Streuobstweise auf Fl.Nr.11 / Teil





Die errechnete Flächenbilanz ergibt einen vollkommenen Ausgleich (Summe = 8.110 m<sup>2</sup>).  
(Siehe Naturschutzfachliche Erläuterung – Seite 21 - 31)

Übersichtsplan der Ausgleichsflächen:



## VI. Straßenbau

### Überörtliche Straßen:

Das Planungsgebiet wird im innerörtlichen Bereich von der Gemeindeverbindungsstraße ST 2086 und Ort Schönberg aus erschlossen. Der vorhandenen öffentliche Feld- und Waldweg zum OT Hofmarkt wird in Erschließungskonzept mit eingebunden. Die Erschließung der westlich gelegenen landw. genutzten Grundstücke ist weiterhin gewährleistet

### Erschließung:

Die interne Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer und 2 Ringstraßen für den südlich gelegenen Bereich.

Die Straßenführung ist wegen der notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Schmutz- und Regenwasserkanal in der gewählten Form gelegt.

Innerhalb des Baufeldes sind mehrer Parkzonen für insgesamt 23 PKW vorgesehen.

Genaue Angaben über Gestaltung und Ausbaubreiten erfolgen im Rahmen der Objektplanung.





## **VII. Wasserwirtschaft**

### a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral durch die Gemeinde und kann als gesichert betrachtet werden.

### b) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde und kann als gesichert betrachtet werden.

### c) Oberflächenwasser

Die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers aus dem Baugebiet erfolgt mittels eines neu zu erstellenden Kanals. Das gesammelte Niederschlagswasser wird über eine geschlossenen Rohrleitung ca. 500 m weit in Richtung Elsenbach geleitet, dort über eine natürliche Regenwasserrückhaltung geführt und dann in den Elsenbach eingeleitet. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt zentral über ein ausreichend bemessenes Regenrückhaltebecken. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsflächen ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten.

Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Untergeordnete Verkehrsflächen, wie Kraftfahrzeugstellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen (z. B. mit Rasengittersteinen, rasenverfügtm Pflaster, Schotterrasen, Wassergebundener Decke).
- Unverschmutztes Niederschlagswasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung (z.B. Gartenwasser) gesammelt bzw. - sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen - durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.
- Darüber hinaus wird die Regenwasserrückhaltung zentral an dem vorgeschrieben Standort durchgeführt. Ein zusätzliches Versickerungsbiotop und der gedrosselte Abfluss mindern die Aufhöhung von Wasserabflüssen in dem Gewässer.

## **VIII. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene und kann als gesichert betrachtet werden. Zuständig ist das Landratsamt Mühldorf am Inn.

## **IX. Energieversorgung**

### a) Elektrizität

Die elektrische Versorgung des Gebietes ist durch die E.ON Netz GmbH (Kundencenter Altdorf, Eugenbacher Straße 1, 84032 Altdorf) gesichert. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen mittels Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind deshalb Kabeleinführungen vorzusehen.

### b) Sonnenenergie

Die Nutzung der Sonnenenergie zu Warmwasseraufbereitung, Stromerzeugung, Heizung, usw. werden seitens der Gemeinde im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Rohstoffen und des Umweltschutzes begrüßt und sollte nach dem derzeitigen Stand der Technik ausgenutzt werden.

## **X. Altlasten**

Nach den vorliegenden Unterlagen und der allgemeinen Kenntnis dürften keine Altlasten zu erwarten sein.







**XI. Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche**

<b>Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches</b> (mit CAD Ermittlung)		<b>31.861 m<sup>2</sup></b>
abzüglich bestehende Straße, Biotop-/ Ausgleichsflächen		- 4.301 m <sup>2</sup>
<b>Bruttobaufläche</b>		<b>27.560 m<sup>2</sup></b>
abzüglich geplante Straße, Fußweg und Straßenbegleitgrün		3.382 m <sup>2</sup>
<b>Nettobaufläche</b>		
Parzelle 1-26	16.304 m <sup>2</sup>	
Parzelle 26-38	7.874 m <sup>2</sup>	
		<b>24.178 m<sup>2</sup></b>

**XII. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung**

Die Anschlusskosten werden nach der Satzung der Gemeinde berechnet.

**XIII. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung für die geplante Bebauung**

Die Anschlusskosten werden nach der Abwassersatzung der Gemeinde berechnet.

**XIV. Finanzierung der Erschließungskosten**

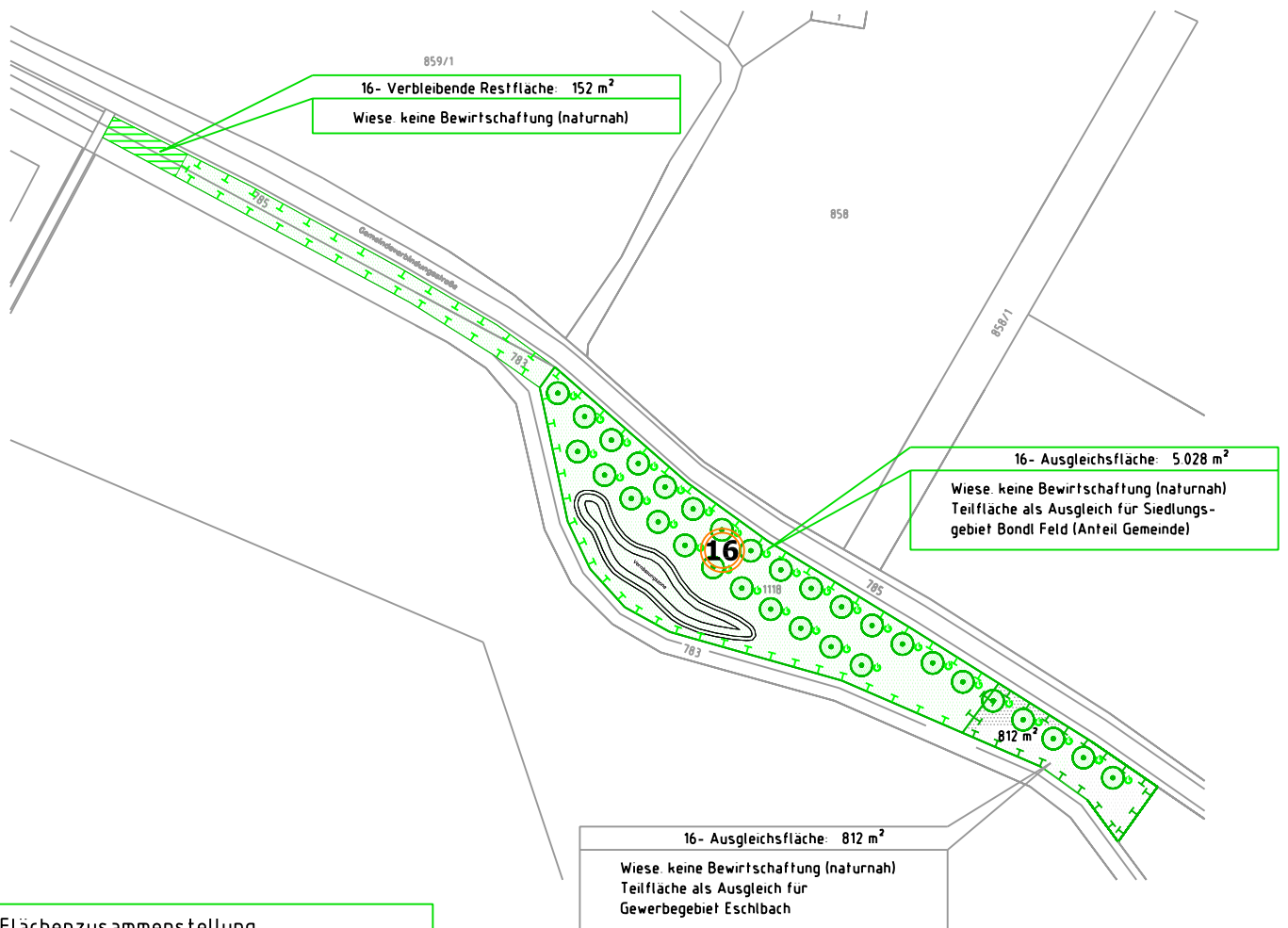
Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Gemeinde berücksichtigt. Die Refinanzierung erfolgt weitgehend über die festzusetzenden Erschließungs- und Herstellungsbeiträge.

Oberbergkirchen, den \_\_\_\_\_

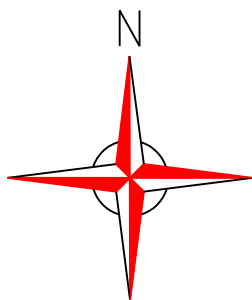
\_\_\_\_\_  
Lantenhammer (Erster Bürgermeister) <sup>Siegel</sup>



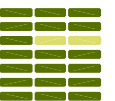




Flächenzusammenstellung	
(Wert für Ausgleichsflächen = 1,0)	
<b>Gesamte Grundstücksfläche = Ausgleichsfläche</b>	
- Flurnummer 1118	4 957,00 m <sup>2</sup>
- Flurnummer 783 (Teil) & 785 (Teil)	1 035,00 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsflächen für:</b>	
- Gewerbegebiet Eschelbach	812,00 m <sup>2</sup>
- Wohngebiet Bondl Feld	5 028,00 m <sup>2</sup>
<b>Verbleibende Restfläche</b>	<b>152,00 m<sup>2</sup></b>



## Ingenieurbüro Rinner



### Gemeinde Schönberg

Hofmark 28  
84564 Oberbergkirchen

### Grünordnungsplan Michaelhölzl Siedlungsgebiet "Bondl Feld"

Gemeinde: Schönberg,  
Landkreis: Mühldorf am Inn

M= 1: 1.000

Erstellt: 02.08.2004  
Geändert: 12.11.2004

#### Ingenieurbüro Rinner



Burg 3 - 84332 Hebertsfelden  
fon\_ 0 87 26 / 91 03 64  
fax\_ 0 87 26 / 91 03 65  
www\_ www.ib-rinner.de  
email\_ info@ib-rinner.de

Entworfen: A. Rinner  
Gezeichnet: St. Graml