

# BEGRÜNDUNG

## ZUR ORTSENTWICKLUNGSSATZUNG GAULING

---

### 1. ÄNDERUNG

---

DER GEMEINDE SCHÖNBERG  
LANDKREIS MÜHLendorf AM INN  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



**BREINL.** ■ ■ ■  
landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchs Dorf

telefon. 08734 - 93 91 396  
mobil. 0151 - 108 198 24  
mail: info@breinl-planung.de

Datum Druck: 08.11.17

## 1. Rahmenbedingungen

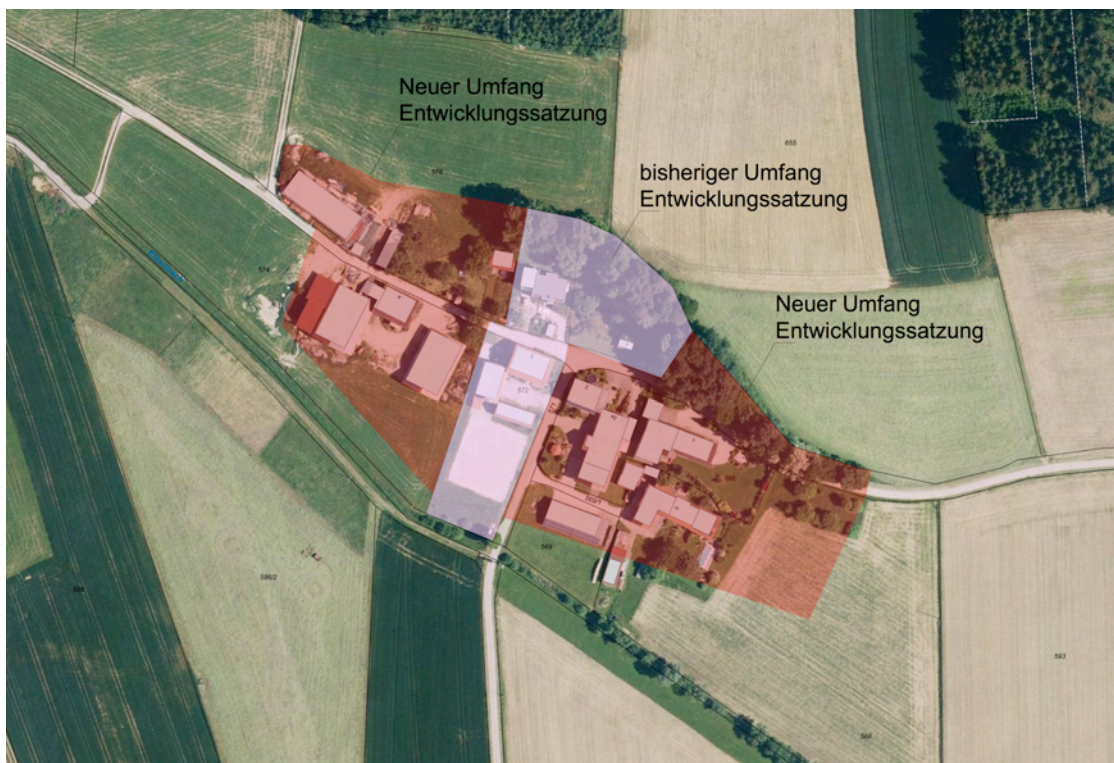
### 1.1 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Schönberg liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf am Inn im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen. Der Ortsteil Gauling liegt ca. 1,2 km westlich des Hauptortes Schönberg.

### 1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

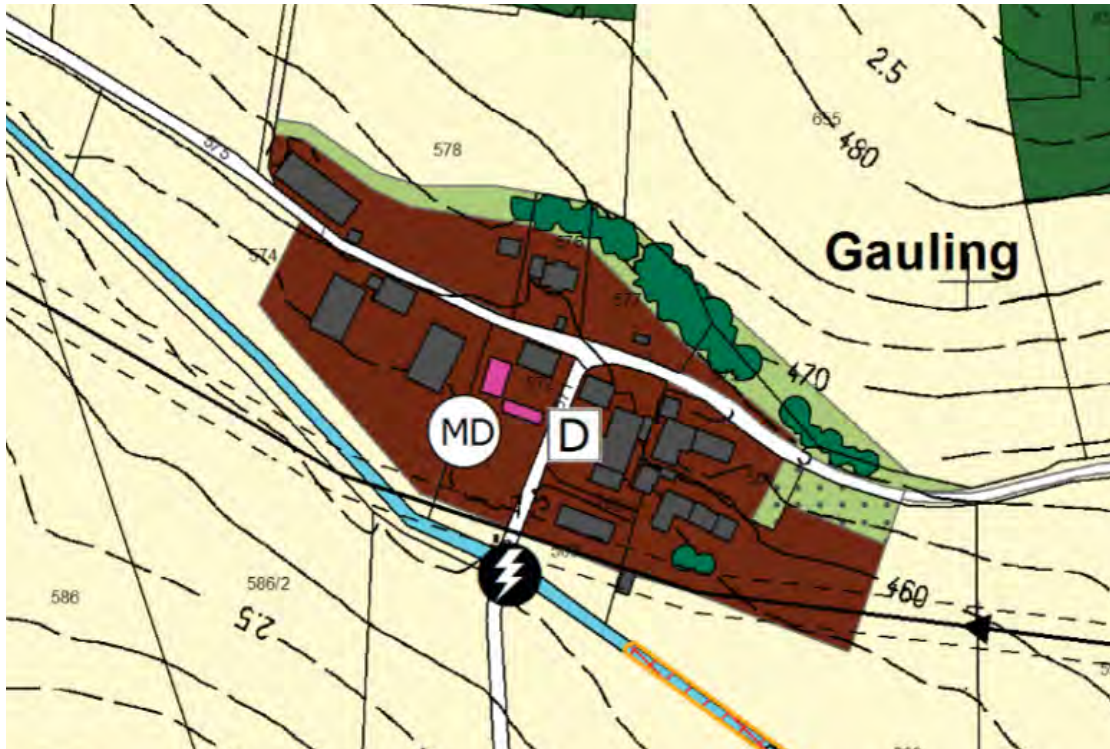
#### 1.2.1 Bisheriger Planungen / Bisheriger Umgriff der Satzung

Ein Teilbereich der geplanten Entwicklungssatzung liegt innerhalb der rechtsgültigen Entwicklungssatzung Gauling mit Datum 22.12.2004. Diese Satzung betreffend die Flurnummern 572, 576 und 577 wird durch die vorliegende Satzung vollständig ersetzt.



Lageplan ohne Maßstab

### 1.2.1 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet mit einem Baudenkmal, Grünflächen mit Baumbestand im nördlichen Bereich und einer Streuobstwiese im östlichen Bereich dargestellt.

## 2. Angaben zum Planungsgebiet

### 2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Der Ortsteil Gauling liegt ca. 1,2 km westlich von Schönberg in der Gemarkung Schönberg und liegt auf einer Höhe von ca. 460 m ü.NN.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 574 (Teil), 572 (Teil), 571 (Teil), 570, 569/1, 569 (Teil), 566, 568 (Teil), 575 (Teil), 577, 576 und 578 (Teil) schließt eine Fläche von 2,6 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Westen und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Elsenbach

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Planungsgebiet gibt es derzeit einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb und 5 Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden. Der Ortsteil Gauling ist mittlerweile insgesamt nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Wohnanwesen rücken immer mehr in den Vordergrund, sodass der Gemeinderat von Schönberg der Auffassung ist, durch Aufstellung einer

Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches diese notwendigen Schritten zur erleichterten und geordneten Bebauung insgesamt zu ermöglichen.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel ist es, sinnvolle Nutzräume für die teilweise leerstehenden und sukzessive verfallene Gebäuden zu schaffen, und so insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Die geplante Nachverdichtung soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken.

Im Rahmen dieser Satzung soll das bereits im Flächennutzungsplan definierte Ziel (Ortrandeingrünung im Norden und durch die Streuobstwiese konkretisiert werden.

Die Entwicklungssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schönberg nicht entgegen.

#### **5. Erschließung**

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an die gemeindlichen Anlagen sichergestellt. Die bestehende Gemeindestraße ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

#### **6. Sonstige Erläuterungen zu den textlichen und planlichen Festsetzungen:**

##### Art und Maß baulicher Nutzung:

Es wird ein Dorfgebiet entsprechend der bisherigen Prägung festgesetzt.

Das Maß baulicher Nutzung wird mit einer GRZ von 0,4 bzw. einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die großen Grundstücke sinnvoll nachverdichtet werden können.

##### Baugrenzen:

Die Baugrenzen sichern die Lage der gewünschten baulichen Erweiterungen / Nachverdichtung. Für die bestehende Pferdekoppel wurde eine (beschränkte) Baugrenze festgesetzt. Da nicht gänzlich auszuschließen ist, dass die geplanten Bauflächen im Überschwemmungsbereich des Elsenbaches liegen ist bei künftigen Vorhaben eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim oder mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Mühldorf Inn notwendig.

##### Zulässige Anzahl von Wohnungen:

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten erfolgt aus ortsplanerischen Gründen, um die Eigenart der jetzigen Siedlungsstruktur im Außenbereich beizubehalten.

##### Grünordnung:

Die festgesetzte Grünordnung soll die Einbindung des Ortsteil Gauling unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen sowie der geplanten Erweiterungen sichern, hierfür wurde insbesondere der Baumbestand im nördlichen Bereich sowie die Streuobstwiese im östlichen Bereich als zu erhaltend festgesetzt und im Nordwestlichen Bereich zusätzliche Pflanzungen festgesetzt. Diese zusätzlichen Pflanzungen sind bei künftigen baulichen Veränderungen auf Flurnummer 578 umzusetzen.

## 7. **Ableitung von Niederschlagswasser**

Eine gemeindliche Regenwasserkanalisation besteht im Planungsgebiet nicht. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in den Elsenbach, 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 m<sup>2</sup> 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.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

## 8. **Überschwemmungsgefahr:**

Die Bebauung liegt nördlich des Elsenbaches. Ein amtliche Überschwemmungsgebiet oder eine entsprechende Wasserspiegellagenberechnung liegen nicht vor. Einzige vorhandene Datengrundlagen waren Informationen vom Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete Bayern und Angaben der Anwohner. Laut dem Informationsdienst (<http://www.iug.bayern.de>) liegt im südlichen Bereich ein wassersensibler Bereich vor. Laut Angaben den Anwohnern waren die von der Planung betroffenen Gebiete noch nie von Hochwasser betroffen. Der in den Planunterlagen eingezeichnete Überschwemmungsbereich stellt eine Abschätzung (worst-case-Szenario bei ca. 457,70 ü.NN.) anhand des vorliegenden Digitalen Geländemodells und Einstauung der Brücke im Bereich der Flurnummer 571 dar, abstrom wurde davon ausgegangen dass sich die Wassermengen breitflächig verteilen und der Überflutungsbereich bei ca. 456,70 ü.NN liegt.

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 Elsenbach und dadurch die bestehende Überschwemmungsgefahren Rücksicht genommen werden.

## 9. Wassersensibler Bereich:

Der südliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich laut Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (<http://www.iug.bayern.de>) im wassersensiblen Bereich: Hier ist der gesamte Bereich der Tal Niederung des Elsenbach zu benennen. Abstromtal kann der Elsenbach jedoch weit ausufernd, so dass nur geringe Schäden durch Überflutung zu erwarten sind.

Wassersensible Bereiche: Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.



Quelle: <http://www.iug.bayern.de>

## 10. 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 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 Auftrieb -sicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für eine 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/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/hochwasserschutzfibel\\_bf.pdf](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>

#### **11. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:**

Auf Anregung des Landwirtschaftsamtes Altötting /Mühldorf wird eine Eingrünung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen angeregt. Dies dürfte mögliches Konfliktpotenzial verringern.

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.

#### **12. Bodendenkmal**

Im Ortsteil **Gauling** 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 auf Flurnummer 572 ein Baudenkmal verzeichnet. Es ist ein Stadel eines ehem. Dreiseithofes, mit Bundwerk und Halbwalm, angeblich 1796, teilerneuert; Schupfen mit Riegelbund, Mitte 19Jh. (Nr. D-1-83-143-12).

#### **13. Altlasten**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

**14. 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).

**15. Eingriff in Natur und Landschaft**

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz für die planerisch gekennzeichneten Bereiche zu bilanzieren. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind vorzusehen. Diese sind mit dem Bauantrag einzureichen und in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Alfred Lantenhammer

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