BEGRÜNDUNG

BPL GE Eschlbach BPL Nr. 012_03

Deckblatt 3

DER GEMEINDE SCHÖNBERG
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchsdorf

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

Datum Planstand: 05.09.18
Datum Druck: 17.09.18

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 Eschlbach liegt nordöstlich des Hauptortes Schönberg. Die Gemeinde Schönberg liegt in der Planungsregion 18 (Region Südostbayern).

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.2.1 Bisheriger Planungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eschlbach“ ist am 22.06.2006 in Kraft getreten. Er wurde in der Zwischenzeit durch Deckblatt Nr. 1 (Errichtung eines BHKW), das am 23.02.2011 in Kraft getreten ist und durch Deckblatt Nr. 2 (Wohncontainer für Flüchtlinge) welches am 17.12.2015 in Kraft getreten ist geändert. Bisher wurde der Bebauungsplan in mehreren Bauabschnitten umgesetzt und neues Baurecht wurde erst geschaffen, wenn tatsächlicher Bedarf entstanden ist.

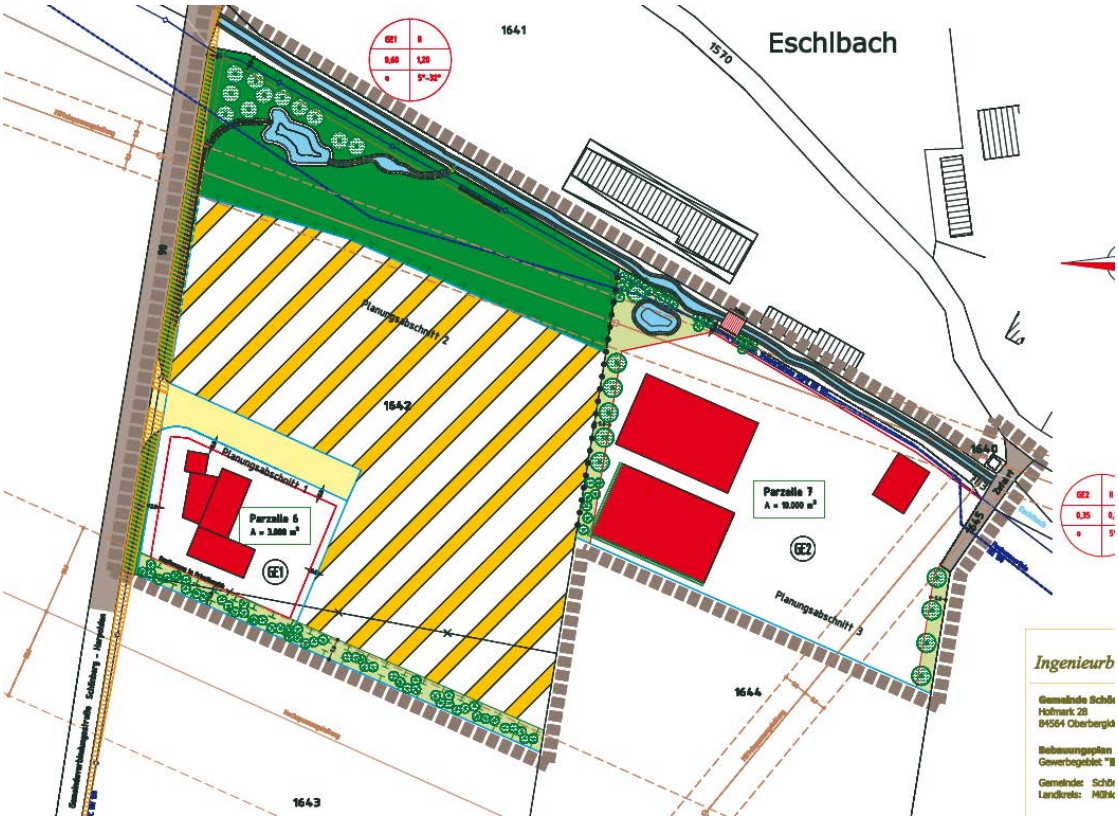

Abbildung: Bebauungsplan Gewerbegebiet Eschlbach Stand 22.06.2006

1.2.1 Flächennutzungsplan

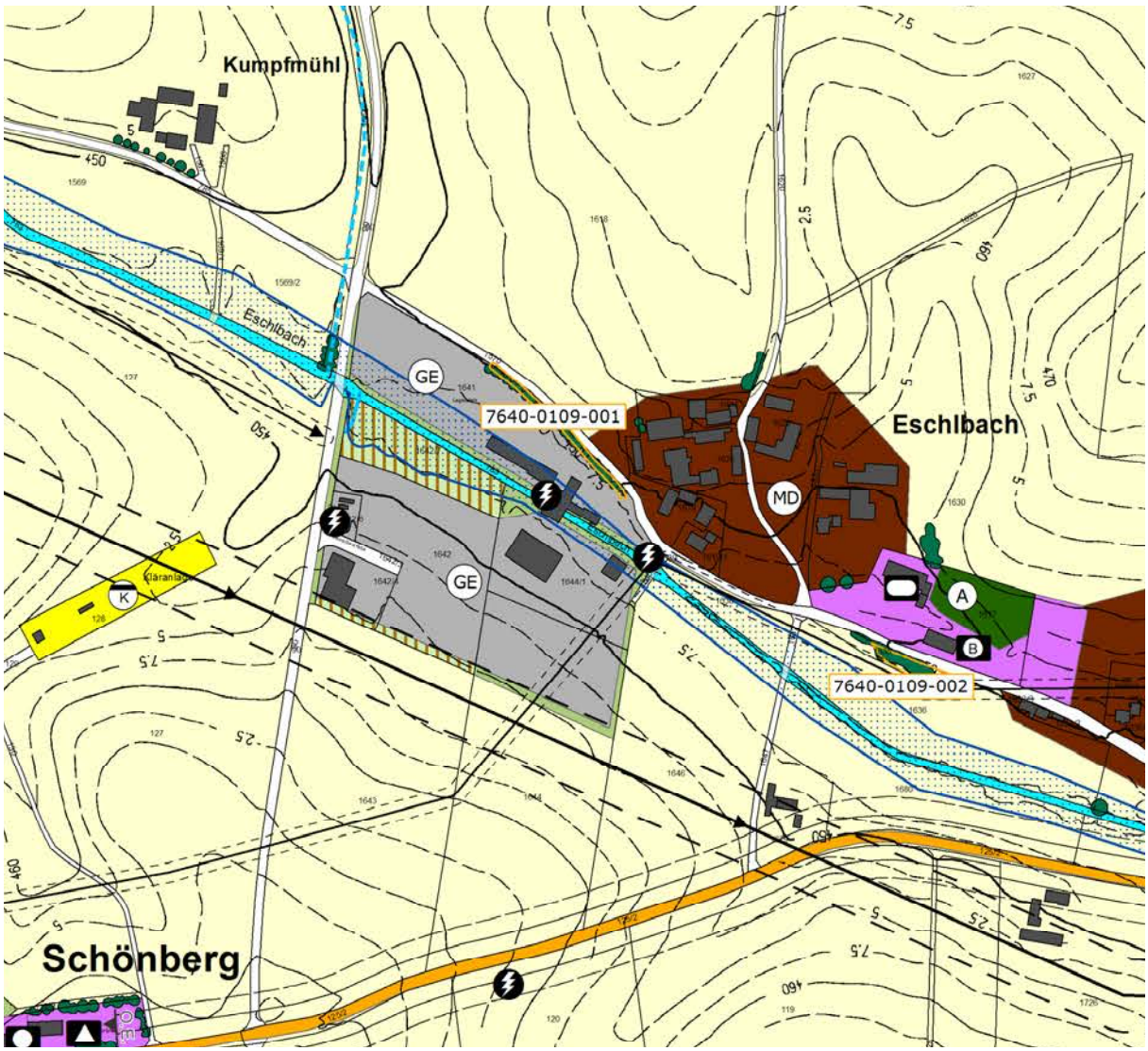

Abbildung: Bebauungsplan rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet, Grünflächen teilweise mit Funktion als Ausgleichsfläche dargestellt.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Der Ortsteil Eschlbach liegt ca. 0,5 km nordöstlich von Schönberg in der Gemarkung Schönberg und liegt auf einer Höhe von ca. 450 m ü.NN.

Das Planungsgebiet (Geltungsbereich Nr. 1) mit den Flurnummern 1642/2, 1642/3, 1642/4, 1642/6, 1642/7, 783/2 783/1, 1644/1, 1644/2, 1644/3, 1640, 1641 (Teil), 783 (Teil) 1645, 1639 schließt eine Fläche von 3,65 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch gewerblich genutzte Flächen,
- Im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch die Gemeindestraße

Geltungsbereich Nr. 2 liegt ca. 2 km nordwestlich von Schönberg auf Flurnummern 1118, 783 (Teil) und 785 (Teil) und umfasst eine Fläche von 5.863 qm.

Geltungsbereich Nr. 3 liegt ca. 1,1 km südöstlich von Schönberg auf Flurnummer 85 (Teil) und umfasst eine Fläche von 3.000 qm.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der gesamte Geltungsbereich liegt bereits innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eschlbach". Lediglich für einen Teilbereich des bisher vorgesehenen Planungsabschnittes Nr. 2 wurden noch keine konkreten Festsetzungen getroffen. Die vorliegende Planung stellt nun die dritte Änderung dar und ersetzt alle bisherigen Planteile vollständig.

4. Ziel und Zweck der Planung

Wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Eschlbach Deckblatt Nr. 3 ist es Baurecht für die Parzelle 3.1, 3.2, 3.3, 4 und Parzelle 5 zu schaffen, da der Gemeinde Kaufanfragen bzw. Bauwünsche vorliegen und ein konkreter Bedarf an Gewerbeflächen besteht.
In diesem Rahmen werden alle bisherigen Deckblätter zusammengefasst und durch die vorliegende Planung vollständig ersetzt und kleinere planliche Anpassungen vorgenommen.
Die Entwicklungssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schönberg nicht entgegen.

5. Erschließung

5.1 Gelände, Bodenverhältnisse und Altlasten

Das Gebiet steigt von Eschlbach nach Süden hin an.
Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine Altlasten zu erwarten.

5.2 Straßenbau

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über bestehende Gemeindestraßen.

5.3 Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Gemeinde Schönberg hat eine zentrale Wasserversorgung mit eigenem Brunnen und Hochbehälter. Der Hochbehälter steht am östlichen Ortsende von Schönberg. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung
Die Ortschaft Eschlbach ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in die Kläranlage Schönberg im Nordosten des Ortes Schönberg gereinigt. Die Kanalisation besteht in diesem Bereich ausschließlich aus einer Schmutzwasserkanalisation. Das Regenwasser wird über eine noch zu errichtende wechselfeuchte Mulde zur Regenwasserrückhaltung in den Eschlbach abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser ist an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Das Regenwasser ist an die gemeindliche Regenwasserableitung anzuschließen.

c) Gewässer III. Ordnung
Durch das Planungsgebiet führt der Eschlbach, der als Gewässer III. Ordnung in der Unterhaltungslast der Gemeinde eingestuft ist. Vom Ingenieurbüro Sehlhoff in Vilsbiburg wurde 2003 errechnet, wie hoch der Wasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) zu erwarten ist. Die errechnete Linie wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im Bereich der Bachverlegung (u.a. Fl.-Nr. 1644/2 und 1644/3) ist die damals errechnete Linie ungenau und wurde nicht mehr angepasst. Ein behördlich festgesetzter Überschwemmungsbereich existiert nicht. Zu beachten ist, dass die tatsächlichen Wasserstände bei einem Hochwasserereignis abweichen können, weshalb bei den tiefer gelegenen Grundstücken hochwasserschützende Maßnahmen anzuraten sind.

5.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene (siehe www.lra-mue.de).

5.5 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die E.ON. Zuständig ist die Betriebsstelle Altdorf. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäudeerfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlussschränke sind innerhalb der Baugrundstücke in den Gartenzäunen zu integrieren.

6. Sonstige Erläuterungen zu den textlichen und planlichen Festsetzungen:

Allgemeine Änderungen:
Die Grünordnung wurde in den Bebauungsplan integriert. Die externen Ausgleichsflächen wurden in die Planung aufgenommen (Geltungsbereich Nr. 2 und Nr. 3)

Art und Maß baulicher Nutzung:
Der Zulässigkeitsmaßstab wurde nicht geändert.

Baugrenzen:
Die Baugrenzen wurden auf Flurnummern 783/1, 1644/2 und 1644/3 an die tatsächliche Lage des Eschlbaches angepasst.

Grünordnung / Ausgleichsflächen:
Die Eingrünung an der Südgrenze des Geltungsbereiches soll nicht mehr als Ausgleichsfläche festgesetzt, sondern als Fläche mit Pflanzbindung (hier Fläche mit Pflanzbindung Nr. 1) festgesetzt werden. Die bisher errechnete Ausgleichsfläche von 101 qm (bisherige Bezeichnung: Ziffer 1 mit 1010 qm Fläche und einem Anerkennungsfaktor von 0,1) soll nun mehr im nördlichen Teil der Flurnummer 1642 dargestellt werden.
Im Bereich der Eschlbachverlegung wurden die Flächen mit Pflanzbindungen PB Nr. 2 an die neuen Gegebenheiten angepasst.

7. 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 Auftriebsicher, 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/P3275 (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel"). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen. www.elementar-versichern.de.

8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Es ist eine Eingrünung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. 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.

9. Bodendenkmal

Im Ortsteil Eschlbach ist keine Bodendenkmalfläche ausgewiesen. Nachdem es sich aber um Flächen in der Nähe des Altortes 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 Eschlbach ist kein Baudenkmal verzeichnet. Als nächstgelegenes Baudenkmal der Denkmalliste des Freistaates Bayern ist das Baudenkmal D-1-83-143-17 Wohnstallhaus und Scheune D-1-83-143-16 verzeichnet. Es ist ein Stadel bzw. Gebäude eines ehem. Dreiseithofes, mit Blockbau-Obergeschoss bzw. Stadel mit Riegelbundwerk, 2.Viertel 19Jh.

10. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die 3.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Eschlbach sind ausgenommen von der beschrieben Verlegung der Ausgleichsfläche keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft welche nach § 14

Bundesnaturschutzgesetz zu bilanzieren wären vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht mehr erforderlich.

11. Immissionsschutz

Nachdem der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eschlbach" keine Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz enthält, war es im Rahmen der Überplanung durch das Deckblatt Nr. 3 zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit dem Schutzanspruch der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen erforderlich, für alle Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs eine Berechnung von Geräuschkontingenten vorzunehmen. Diese Geräuschkontingentierung wurde durch das Sachverständigenbüro "hoock farny ingenieure" aus Landshut mit Datum vom 13.06.2018 nach den Vorgaben der DIN-Norm 45691:2006-12 durchgeführt, deren Inhalte den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutzes in der Bauleitplanung widerspiegeln. Die Ergebnisse werden in Form maximal zulässiger Emissionskontingente auf den gesamten, gewerblich nutzbaren Flächen festgesetzt.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch die Sägewerk Schnablinger GmbH, die nördlich des Eschlbachs ansässig ist, und unter Freihaltung von Pegelreserven für die gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschlbach langfristig zusätzlich vorgesehene Ausweisung eines Gewerbegebiets im südlichen Anschluss an die Parzelle P7 eingehalten bzw. unterschritten werden.

Auf eine Anhebung der Emissionskontingente bis hin zur Ausschöpfung der verfügbaren Planwerte wurde bewusst verzichtet, da die in diesem Fall möglichen Kontingente in einer Größenordnung liegen würden, wie sie selbst für ein emissionsträchtigeres Industrie- oder Sondergebiet als sehr hoch einzustufen wären. Derart hohe Kontingente werden von üblichen Gewerbenutzungen erfahrungsgemäß nicht benötigt, weshalb von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen wurde.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

F. Breinl

.....	.....
Erster Bürgermeister	Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Alfred Lantenhammer	Florian Breinl Dipl.-Ing.