# **BEGRÜNDUNG**

# **ZUR AUSSENBEREICHSSATZUNG**

# **UNTERWEINBACH**

# DER GEMEINDE SCHÖNBERG LANDKREIS MÜHLDORF AM INN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN





landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

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

Datum Planstand: 04.11.2020



# 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 Unterweinbach liegt ca. 1,7 km nördlich des Hauptortes Schönberg.

#### 1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

## 1.2.1 Bisheriger Planungen

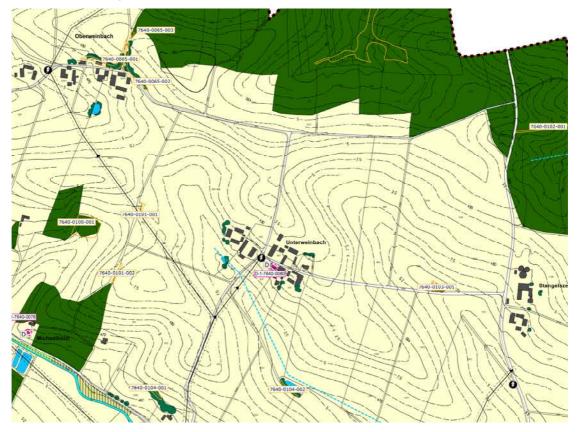
Der gesamte Bereich der geplanten Außenbereichssatzung liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen oder Satzungen vor.



Lageplan ohne Maßstab Quelle: VG Oberbergkirchen



#### 1.2.1 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebäudebestand und mit einem Baudenkmal sowie mit Baumbestand dargestellt.

# 2. Angaben zum Planungsgebiet

#### 2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Der Ortsteil Unterweinbach liegt ca. 1,7 km nördlich von Schönberg in der Gemarkung Schönberg und liegt auf einer Höhe von ca. 483 m ü.NN.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 1450(Teil) 958(Teil), 961(Teil), 960(Teil), 962(Teil), 959(Teil), 965(Teil), 968(Teil), 967(Teil), 975(Teil), 973(Teil), 970(Teil) und 969 schließt eine Fläche von 3,8 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

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



## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Planungsgebiet gibt es derzeit einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb und 5 Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden (teils ehemalige Landwirtschaftliche Anwesen). Der Ortsteil Unterweinbach ist mittlerweile insgesamt nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die Wohnanwesen rücken immer mehr in den Vordergrund, so dass der Gemeinderat von Schönberg der Auffassung ist, durch Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches diese notwendigen Schritten zur erleichterten und geordneten Bebauung insgesamt zu ermöglichen.

# 4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel ist es, sinnvolle (Um-)Nutzungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäuden zu schaffen und gewünschte eine Nachverdichtungen zuzulassen und so insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen. Die geplante Nachverdichtung soll der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Konkrete Bauwünsche liegen der Gemeinde vor.

Im Rahmen dieser Satzung soll das bereits im Flächennutzungsplan definierte Ziel (Ortrandeingrünung im Westen, Süden und Nordosten) durch Sicherung der bestehenden Grünflächen und -bestände Rechnung getragen werden.

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

# 5. Erschließung

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über das gemeindliche Trinkwassernetz erfolgen.

#### **Abwasser**

Im Planungsgebiet gibt es keine gemeindliche Abwasserleitung. Das Abwasser muss auf Privatgrund in z.B. Kleinkläranlagen gereinigt werden. Jeder Bauwerber ist für die Entsorgung des häuslichen Abwassers eigenverantwortlich.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder Freiflächen kann über eine gemeindliche Leitung südlich des Planungsgebietes in den Vorfluter Eschlbach abgeleitet werden.

Es kommt nur Einleitung nach den Vorgaben der TRENOG in Betracht. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter 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 TRENOG), wovon im Planungsgebiet auszugehen ist.



Eine mögliche Rückhaltung mit Drosseleinrichtung ist auf den Privatgrundstücken darzustellen.

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? muss in jedem Fall beim Landratsamt Mühldorf a. Inn eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

#### Verkehrliche Erschließung

Die bestehenden Gemeindestraßen sind als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

#### Müllbeseitigung

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

#### **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 Festsetzungen durch Plan und Text:

#### Art und Maß baulicher Nutzung:

Es werden "dorfgebietstypische" Nutzungen entsprechend der bisherigen Prägung definiert. Wohnbauvorhaben soll künftig nicht mehr entgegen gehalten werden können, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Ebenso sollen kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sein.

#### Baugrenzen:

Die Baugrenzen sichern die gewünschten Lage der gewünschten baulichen Erweiterungen / Nachverdichtung bzw. sichern den Bestand.



#### Grünordnung:

Die festgesetzte Grünordnung soll die Einbindung des Ortsteils Unterweinbach unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen sowie der geplanten baulichen Nachverdichtung sichern, hierfür wurde insbesondere der Baumbestand im westlichen Bereich als auch im östlichen Bereich und eine Streuobstwiese im westlichen Bereich als zu erhaltend festgesetzt. Zusätzliche Pflanzungen zur besseren Einbindung von Neubauten sollen im Einzelbaugenehmigungsverfahren dargestellt werden. Im Bereich der Kirche ist in einem Korridor nur die Anlage einer Wiese zulässig um eine gewisse Durchlässigkeit bzw. Sichtkorridor von und zur Kirche freizuhalten. Diese zusätzlichen Pflanzungen sind bei künftigen baulichen Veränderungen auf den jeweiligen Flurstücken umzusetzen.

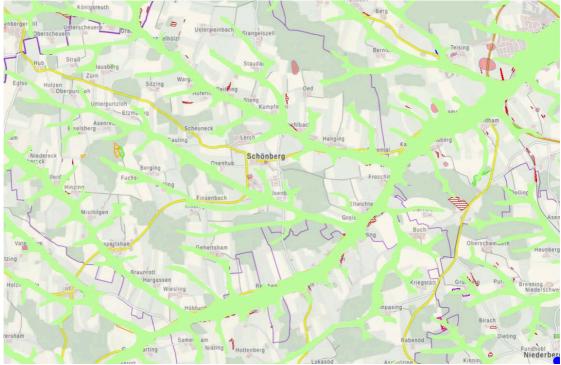
#### 7. Wasserwirtschaft

#### Überschwemmungsgefahr

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befindet sich nur ein künstlicher Teich. Weitere Gewässer welche ein erhöhtes Hochwasserrisiko auslösen können befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung.

#### **Wassersensibler Bereich**

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem wassersensiblen Bereich.



Quelle: http:/www.bayernatlas.de

#### 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. 15 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: <a href="http://www.bmub.bund.de/P3275">http://www.bmub.bund.de/P3275</a> (oder Suchbegriff "Hochwasserschutzfibel"). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen. www.elementar-versichern.de.

# 8. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Um die Staubfracht von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Gebäude zu reduzieren wurde u.a. auf eine durchgehende Eingrünung Wert gelegt um hier mögliches Konfliktpotential zu reduzieren.

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. Denkmalschutz

#### **Bodendenkmal**

Im Ortsteil Unterweinbach ist eine Bodendenkmalfläche ausgewiesen. Aktennummer D-1-7640-0080 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Stephan in Unterweinbach.

Nachdem es sich aber um einen Altort handelt, ist nicht auszuschließen, dass sich untertägig weitere 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).

#### **Baudenkmal**

In der Denkmalliste des Freistaates Bayern ist auf Flurnummer 969 ein Baudenkmal verzeichnet. Es ist eine katholische Kirche "St. Stephan, kleine Saalkirche mit Dachreiter, 15 Jh; mit Ausstattung. (Nr. D-1-83-143-32).

Bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu beteiligen.

#### 10. Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

# 11. Sicherstellung der Höhenlage

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestattungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).



# 12. Eingriff in Natur und Landschaft

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren ist der Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz für die planerisch besonders gekennzeichneten Bereiche zu bilanzieren. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind vorzusehen. Diese sind mit dem Bauantrag einzureichen und in einem qualifizierten Freiflächengestaltungs- oder Landschaftspflegerischen Begleitplan darzustellen. Sollten darüberhinausgehend weitere Planunterlagen zur Freiflächengestaltung auch auf den anderen Grundstücken seitens der Genehmigungsbehörde gefordert werden, ist der Inhalt mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Erster Bürgermeister
Alfred Lantenhammer

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.