BEGRÜNDUNG

Änderungen (Lage Ausgleichsfläche) in violett (Nr. 2.1, 7. Bestandsplan, Eingriffsplan + Bezeichnung Flurnummer)

ZUR ENTWICKLUNGSSATZUNG

HOFMARK II

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

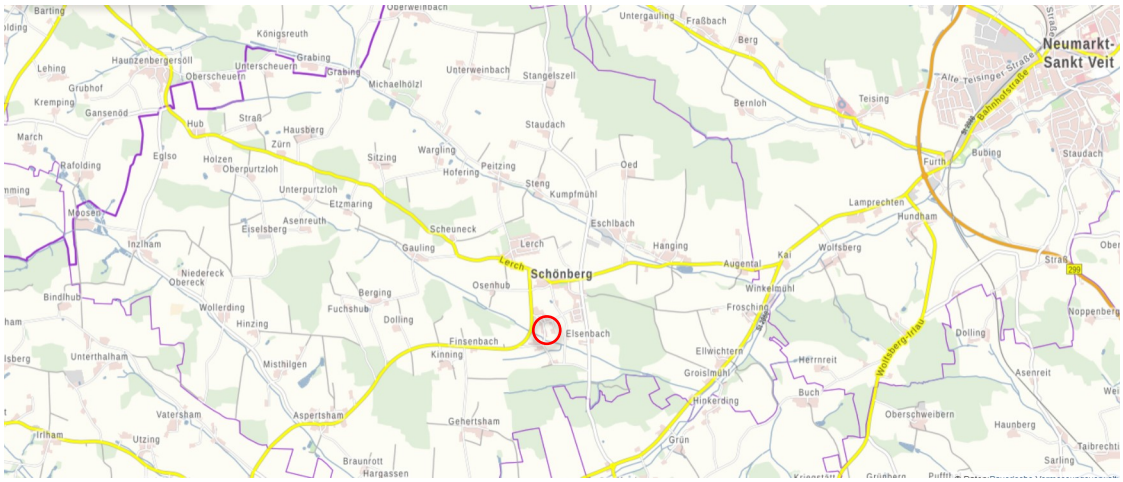
Entwurf: 05.12.2022 **ENTWURF**

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Die Gemeinde Schönberg (Oberbayern) liegt im Landkreises Mühldorf am Inn im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört der Region 18 Südostoberbayern an. Der Ortsteil Hofmark liegt südlich von Schönberg.



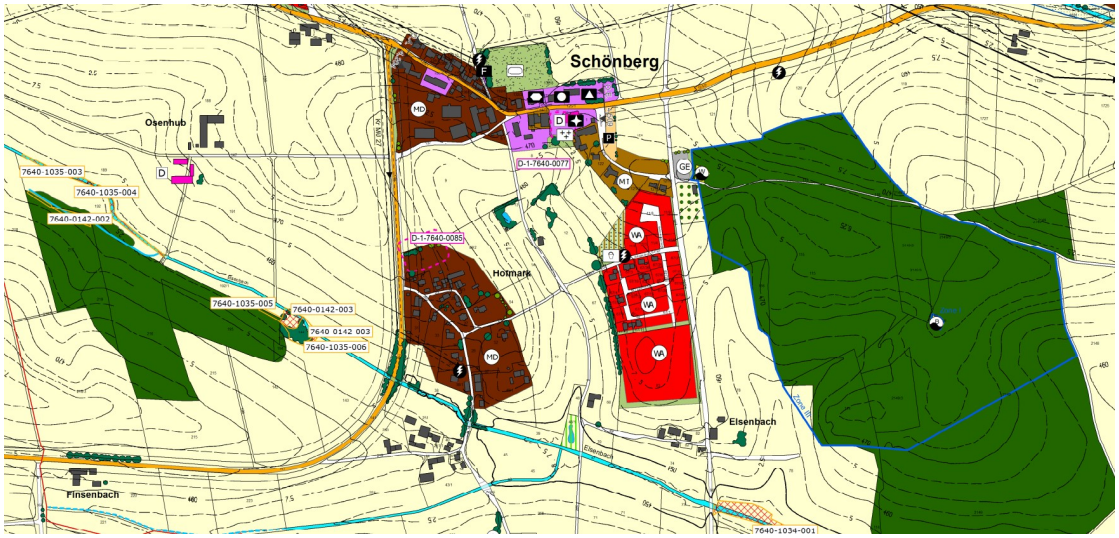
Ortskarte ohne Maßstab Quelle: Bayernatlas

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.2.1 Bisherige Planungen

Der Großteil des Geltungsbereichs der geplanten Entwicklungssatzung liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen oder Satzungen vor.

1.2.1 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Schönberg ist das Planungsgebiet als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Westlich davon liegt eine Fläche für Versorgung (Trafostation). Im Süden ist der Elsenbach mit zu erhaltenden Gehölzen dargestellt. Ein Bodendenkmal ist im Norden des Ortsteils Hofmark verzeichnet. Das Dorfgebiet ist umgeben von „Flächen für die Landwirtschaft“. Aufgrund der Lage innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiets kann die Gemeinde gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhand bebaute Ortsteile festlegen.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Hofmark, Gemeinde Schönberg, Gemarkung Schönberg auf einer Höhe von ca. 460 m ü.NN.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 36, 37, 39T, 49/1TF, 49/2TF, 52/2 und 52TF (TF = Teilfläche) schließt eine Fläche von 0,75 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten Landwirtschaftsfläche,
- im Nordosten durch bestehende Wohnbebauung/Hof
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Schreinerei,
- im Osten durch Landwirtschaftsfläche
- und im Süden durch Landwirtschaftsfläche und den Elsenbach.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet im Ortsteil Hofmark ist durch die umgebenden Landwirtschaftsflächen und die bestehenden Bebauungen geprägt. Im Süden verläuft der Elsenbach. Die geplante Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung der vorhandenen Verhältnisse. Die Erschließung ist gesichert und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da sich die geplanten Gebäude in ihrer Beschaffung in den Bestand einfügen. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des als Dorfgebiet (MD) dargestellten Bereichs im Flächennutzungsplan und wird mit der vorliegenden Planung auch als solches ausgewiesen.
Der Gemeinderat Schönberg möchte durch den Erlass der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches Baurecht schaffen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schönberg beabsichtigt, die Satzung der Gemeinde Schönberg über die Festlegung des bebauten Bereiches „Hofmark II“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) aufzustellen.

Ziel ist es, eine Erweiterung der Bebauung im bestehenden Dorfgebiet durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude im Süden des Ortsteils Hofmark zuzulassen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die geplanten Gebäude sollen der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Ein konkreter Bauwunsch liegt der Gemeinde vor und wird dieser Satzung zugrunde gelegt.
Die Eingrünung wird verbindlich festgesetzt und soll gleichzeitig den Eingriff in die Landschaft kompensieren.
Die Entwicklungssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schönberg nicht entgegen.

5. Erschließung

Wasserversorgung
Die Gemeinde Schönberg betreibt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Der Wasserspeicher sowie der Brunnen befinden sich östlich des Ortes Schönberg. Hofmark ist an dieser gemeindlichen Wasserversorgung angeschlossen. Die geplanten Gebäude können an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Abwasser
Die Gemeinde Schönberg betreibt die Abwasserbeseitigungsanlage Schönberg. Zusätzlich betreibt die Gemeinde Schönberg zusammen mit der Gemeinde Lohkirchen die Abwasserbeseitigungsanlage Brodfurth/Aspertsham. Die Kläranlagen

befinden sich bei Eschlbach sowie in Brodfurth. Der Ortsteil Hofmark hat einen Schmutzwasseranschluss. Für die bestehenden Bebauungen gibt es eine Abwasserleitung, welche an das kommunale Abwassernetz angeschlossen ist. Der geplante Neubau kann an die bestehende Leitung angeschlossen werden. Das Abwasser wird über die kommunalen Leitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt.

Niederschlagswasserbeseitigung
Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder Freiflächen wird derzeit über private Leitungen dem Elsenbach zugeführt bzw. breitflächig versickert. Vorrangig ist auch weiterhin breitflächig zu versickern sofern geeignete Voraussetzungen dafür vorliegen. Eine gemeindliche Anlage / Leitung zur Niederschlagswasserentsorgung gibt es nicht. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll auch künftig privat erfolgen.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m^2 befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird, wovon im Planungsgebiet auszugehen ist.
Eine mögliche breitflächige Versickerung oder Rückhaltung mit Drosseleinrichtung ist auf den Privatgrundstücken darzustellen.

Mit dem Bauantrag ist ein Wasser/Abwasser Ver- bzw. Entsorgungsplan bei der Gemeinde einzureichen. Werden die Grenzen der NWFreiV überschritten ist ein wasserrechtlicher Antrag mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Sg. Wasserrecht einzureichen.

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

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das geplante Wohnhaus über eine neue befestigte Zufahrt die von Westen an die Erschließungsstraße „Hofmark“ angebunden wird. Die bestehenden Gebäude werden wie bisher erschlossen. Die Müllabfuhr muss in die neu geplante Straße nicht einfahren, deshalb ist keine Wendefläche erforderlich.

Energieversorgung
Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Auskünfte können beim Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing erfragt werden. 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 zu integrieren.

6. Sonstige Erläuterungen zu den Festsetzungen durch Plan und Text:

Art und Maß baulicher Nutzung:
Das Maß baulicher Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, hier für den östlichen Teilbereich mit dem geplanten Neubau mit 0,4 festgesetzt, im westlichen Teil mit im Bestand bereits hohen Versiegelungsgrad bezogen auf den Grundstücksteil der innerhalb der Satzung liegt wird eine GRZ von maximal 0,6 festgesetzt. Entsprechend der Differenzierung der Grundflächenzahl wird auch die maximal zulässige Geschossflächenzahl differenziert, hier für den bereits verdichteteren Bereich im Westen mit 1,0 und im noch nicht so verdichteten Bereich im Osten mit 0,6. Weiter wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe bergseitig 6,80m bei Wohngebäude und 8,0m bei landwirtschaftlichen Gebäuden) definiert. Bei Nebengebäuden beträgt die maximale bergseitige Wandhöhe 5,0m bei Nebengebäude in Kombination mit Wohngebäuden max. 3,50m.

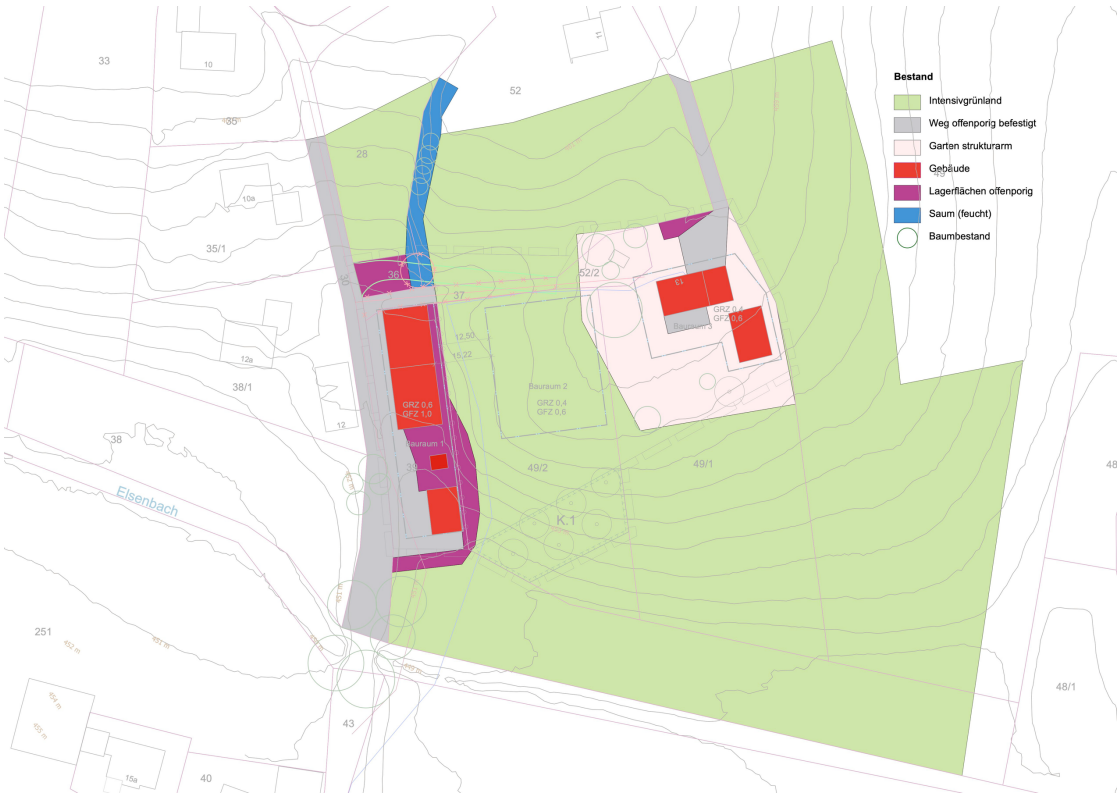
Bauweise:
Die Baugrenzen sichern die gewünschte Lage der bestehenden und geplanten Bebauung. Außerhalb dieser Baugrenzen sind nur Verkehrsflächen, Terrassen, Gartenwege und Nebenanlagen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- oder Ausgleichsflächen.
Die getroffenen Festsetzungen sollen eine dorfgebietstypische offene Bauweise sichern.

Grünordnung:
Südlich der geplanten Bebauung befinden sich bestehende Gehölze entlang des Elsenbachs, außerhalb des Planungsbereichs. Um die geplanten Gebäude in die umgebende Landschaft einzubinden, wurden Festsetzungen zu Neupflanzungen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches getroffen und vorhandener als zu erhaltend gekennzeichnet. Die Grünfläche im Süden dient als Ortsrandeingrünung und wird als Ausgleichsfläche festgesetzt.
Zusätzlich zu den Eingrünungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches noch weitere zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, eine ortstypische innerörtliche Durchgrünung sicherzustellen. Es sind nur gebietsheimische Pflanzen zulässig.

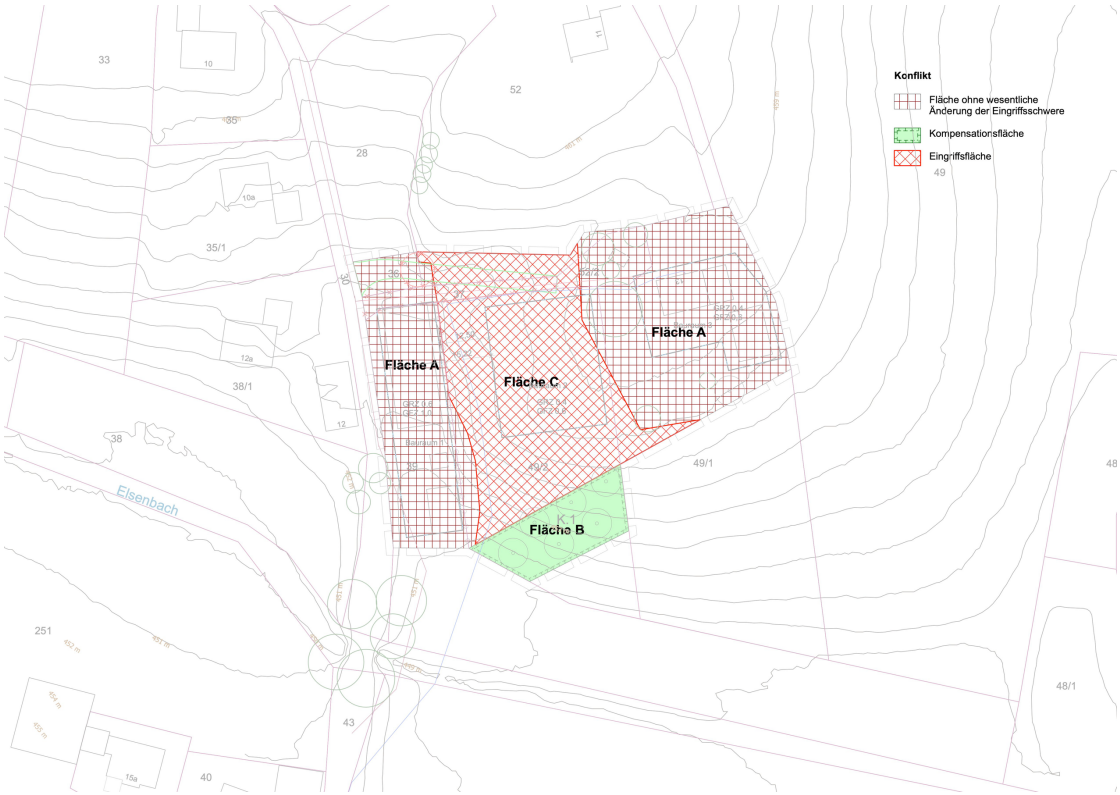
7. Eingriffsregelung

Durch die Satzung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

Bestandsaufnahme:



Eingriffsbewertung:



Fläche A (Eingriffsschwere wird nicht wesentlich verändert, daher nicht bilanzrelevant)

Ursprünglicher Zustand: Bauland, Verkehrsfläche und Gartenfläche
Planung: Bauland, Verkehrsfläche und Gartenfläche

Fläche B (Kompensationsfläche, wird nicht als Eingriff bilanziert)

Fläche C (Eingriffsschwere wird verändert, daher bilanzrelevant)

Der Großteil der Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland) eingewertet. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Nutzungsbereich	*Eingriffsfaktor*
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ:	0,40

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 10%

Kompensationsbedarf

	Fläche	Bestand	GRZ	Faktor	WP
E 1.1	2.835	3	0,4	0,9	3.061,8
Gesamt					**3.062**

Kompensation

Im Geltungsbereich werden Flächen mit derzeit intensiv genutzte Grünlandflächen zu einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland umgewandelt. Geplant sind folgende Maßnahmen:

Flurnummer(n):	49/2 Teilfläche
Gemarkung:	Schönberg
Fläche:	615 qm
Bestand:	Intensivgrünland G11 3 Wertpunkte
Entwicklungsziel:	einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland auf bisher intensiv genutzten Grünland, B 432 10 Wertpunkte aufgrund der Differenz zur Erreichung des Zielzustandes wird ein time lag von 2 WP in Ansatz gebracht
Kompensation:	615 qm * 5WP (10-3-2) WP = 3.075 WP

8. Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiet
Östlich der Planung etwa 500m entfernt befinden sich die Trinkwasserschutzgebiete „Schönberg“.

Überschwemmungsgefahr/Wassersensible Bereiche

Abbildung von wassersensiblen Bereichen (grün) aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Elsenbach südlich von Hofmark liegt etwa 50 m entfernt vom Planungsgebiet. Die Fläche liegt in keinem Hochwasserbereich bzw. ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten, jedoch im wassersensiblen Bereich. Es handelt sich um einen Standort, der gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 innerhalb der Einheit „76b - Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“ liegt.

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse
Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im Alpenvorland können solche Niederschläge heftig sein 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 können. Aufgrund der geographischen Lage sind diese Ereignisse auch im Planungsgebiet möglich. Aufgrund der leichten Hanglage und der geringen Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (mittleres bis hohes Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) ist jedoch das Schadenspotential nur theoretisch uns als tendenziell niedrig bis mittel einzustufen. Trotz des tendenziell geringen bis mittleren Risikos sollte bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende

Abflusskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.
- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 15 cm über GOK) 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/P3275 (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen. www.elementar-versichern.de.

9. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Um die Staubfracht von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Gebäude zu reduzieren wurde u.a. auf eine Eingrünung, in Richtung Süden, 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.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmal
Im Planungsgebiet und auf benachbarten Flächen sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Im Norden von Hofmark liegt das Bodendenkmal „D-1-7640-0085 – Abgegangenes Schloss der frühen Neuzeit (Schloss Schönberg)“.

Bodendenkmäler sind gem. Art 8 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Rottal-Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Baudenkmal
Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler verzeichnet. Mehr als 500m entfernt in nordöstlicher Richtung liegt die Pfarrkirche St. Michael in Schönberg. Diese liegt erhöht, es bestehen aufgrund der dazwischen

liegenden Bebauungen und Gehölze jedoch keine direkten Sichtbeziehungen zu den Baudenkmälern. Eine Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

11. Altlasten

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

12. 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).

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