



## **Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich für den bebauten Bereich**

### **„Steinberg“**

**Gemeinde Reichertsheim, Landkreis Mühldorf am Inn**

### **Begründung**



**Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung Digitales Orthophoto**  
**Innerhalb des roten Rechtecks liegt der Planbereich**

## **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und geplante bauliche Nutzung**

Die Gemeinde Reichertsheim beabsichtigt, den Bereich des Weilers „Steinberg“, welcher derzeit im Flächennutzungsplan insgesamt als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, nach Aufgabe des Pferdebetriebes mit Pferdeklinik wiederzubeleben und deshalb die Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für eine standortgerechte, sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Entwicklung zu sichern.

Aus diesem Grund wird die Gesamtfläche des Weilers, der im Wesentlichen aus einem Anwesen mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher landwirtschaftlicher und landwirtschaftsähnlicher Nutzung besteht, überplant. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Gut Steinberg“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplante Nutzung soll neben Landwirtschaft und Wohnen auch nicht störendes Gewerbe, Veranstaltungsräume mit Eventgastronomie, Oldtimer- und Rennwagenausstellung und ruhenden Verkehr beinhalten. Die Fläche des geplanten Umgriffs beträgt für die Gebäude und baulichen Anlagen ca. 17.841 m<sup>2</sup>. Die Fläche für den ruhenden Verkehr soll auf dem ehemaligen Reitplatz sowie im Norden der Allee vorgesehen werden.

## **2 Ortsplanerische Belange**

Die Außenbereichssatzung soll neben dem Erhalt und der Umnutzung der Bestandsgebäude nur eine bauliche Veränderung ermöglichen, und zwar den Abbruch der bestehenden Reithalle und den an dieser Stelle vorgesehenen Ersatzbau mit der geplanten Nutzung als Oldtimer- und Rennwagenausstellung. Für diesen Ersatzbau soll eine geringfügige Ausweitung des Geltungsbereichs und der zulässigen überbaubaren Fläche ermöglicht werden. Ansonsten bleibt das Erscheinungsbild des Weilers in seiner Gebäudestruktur im Wesentlichen unverändert. Durch die Lage **der Bauräume**, überwiegend im engen Umgriff des Gebäudebestandes, kann eine Erweiterung des Weilers Steinberg verhindert und damit der Außenbereich geschont werden. Die geringfügige Ausbuchtung des Instruktionsgebietes für den Neubau der Ausstellungshallte ist unerheblich, da nach Norden hin bereits befestigte und versiegelte Flächen bestehen, die Wirkung in die freie Landschaft eher gemindert wird und das Landschaftsbild durch mögliche Eingrünungsmaßnahmen nach Norden und Osten hin wirksam verbessert werden kann. Zur ökologischen und wasserwirtschaftlichen Aufwertung soll diese Halle mit extensiver und teilweise intensiver Begrünung überdacht werden.

## **3 Naturschutzfachliche Belange**

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes werden die naturschutzfachlichen Belange ähnlich einer bauleitplanerischen Betrachtung abgehandelt.

Betroffene Schutzgüter und mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

### **1. Mensch:**

Das Planungsgebiet dient derzeit dem Menschen als landwirtschaftliche Fläche und Pferdeklinik.

Die geplanten Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, Veranstaltungsräume, Oldtimer- und Rennwagenausstellung, landwirtschaftliche Nutzungen sowie der dadurch



erforderliche ruhende Verkehr etc.) werden zu einer Nutzungsintensivierung führen. Mögliche Auswirkungen (z.B. durch Lärm) auf benachbartes Wohnen sind durch die vorhandenen Abstände nicht erkennbar. Der Nachweis für die Einhaltung der Grenzwerte wird gegebenenfalls mittels einer schalltechnischen Untersuchung geführt, die im Zuge der Genehmigungsverfahren für die erforderlichen Nutzungsänderungen erstellt wird.

## 2. Tiere und Pflanzen:

Die geplanten Maßnahmen führen zu einem geringen Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen infolge der geplanten zusätzlichen Bebauung, die überwiegend auf bereits befestigten Flächen stattfinden wird, sowie zu zusätzlichen Störungen infolge der absehbaren Nutzungsintensivierung.

Die Lebensräume sind infolge der bestehenden Nutzungen (Nähe zu Zufahrt und Gebäuden, intensive Nutzung als Wiese) jedoch bereits Störungen ausgesetzt und haben nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Lediglich einige Gehölzstrukturen stellen Bereiche mit mittlerer Bedeutung für Tiere und Pflanzen dar.

Die Begehungen durch ein Ökologiebüro (Sachverständiger für Zoologie und Ökologie) ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten. Untersucht wurden alle zu verändernden Gebäude und deren direkter Umgriff auf Fledermäuse, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Zauneidechse und auf Brutvögel in der Nähe.

Gefunden wurden zwei Nester (verlassen) vom Hausrotschwanz an der ehemaligen Reithalle und ein Feldsperling-Pärchen als Nahrungsgast in einem kleinen Gehölz in der Nähe des geplanten nördlichen Parkplatzes, dessen Nistplatz jedoch wohl an einem der im ursprünglichen Zustand zu erhaltenen Gebäude liegt, welche nicht betrachtet wurden. Der fertige Bericht wird nachgereicht. Das Ergebnis war jedoch, dass keinerlei saP-relevante Tierarten vorgefunden worden sind.

Im Westen des Anwesens begrenzt eine mehr als 500 m lange Fichtenhecke das Areal, die als landschaftsfremdes Element wahrgenommen wird. Anstelle der Fichtenhecke empfiehlt sich die Anlage einer Wildhecke mit einigen Lücken.

## 3. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Die Bodenübersichtskarte erfasst im Planungsbereich folgenden Bodentyp:

Code 37: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne)

Dieser Bodentyp ist im betrachteten Landschaftsraum häufig.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen wird im Textteil ausführlich auf die zu beachtenden DIN-Vorschriften und Merkblätter hingewiesen.

Es sind nur geringe zusätzlichen Flächenversiegelungen zu erwarten, die kaum zu einem erhöhten Aufkommen von zu versickerndem Oberflächenwasser führen werden, zumal die geplante Ausstellungshalle mit extensiver und teilweise intensiver Dachbegrünung ausgeführt werden soll.

Die Nutzungsveränderung führt zu vermehrtem Verkehr und kann zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität führen. Der großräumige Zusammenhang weist jedoch keine Barrieren auf, die einen Luftaustausch behindern. Die Quellbelastung an dieser Stelle ist durch den weitgehend unbehinderten Luftaustausch kompensierbar.

Das betrachtete Anwesen liegt auf einem Geländesporn und ist insbesondere aus südöstlicher Richtung weithin einsehbar. Dies stellt besondere Anforderungen an die Gestaltung und landschaftliche Einbindung neuer Gebäude.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch eine entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt am Scheitelpunkt einer Kuppe, die mit unterschiedlichen Hangexpositionen abfällt. Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr., 181 der Gemarkung Kronberg weist das Gelände eine Hangneigung bis zu 14 % auf. Hierbei ist bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser nicht auszuschließen.

#### 4. Kultur- und Sachgüter

Im Bereich der Deckblattänderung sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

## 4 Erschließung

Der Weiler Steinberg ist von Ramsau, von Tiefenstätt oder von Kirchdorf her über Gemeindestraßen und die Straße „Steinberg“ mit einer eigenen Privatzufahrtsallee an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe gesichert.

Das Schmutzwasser wird über eine dezentrale Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung entsorgt. Die Kleinkläranlage wird entsprechend der entstehenden Anzahl an Wohneinheiten ertüchtigt.

Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserbehandlung ist langfristig nicht vorgesehen.

Die Behandlung von häuslichem Schmutzwasser in dezentralen Anlagen (Kleinkläranlagen) ist unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen nach LfU-Merkblatt 4.4./22 sowie den wasserrechtlichen Vorgaben nur zulässig, wenn ein gemeindliches Abwasserbeseitigungskonzept vorliegt. Das Abwasserbeseitigungskonzept wird vor Verwirklichung der Außenbereichssatzung entsprechend fortgeschrieben.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, auf eigenen Grundstücksflächen oberflächennah zu versickern.

Vorhandene Telekommunikations- und Stromleitungen sowie bestehende Wasser- und Kanaltrassen sind zu berücksichtigen. Baumaßnahmen, die die Leitungen berühren könnten, sind im Zuge der Genehmigungsplanung mit den Spartenträgern abzustimmen.



## 5 Immissionen

Immissionen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung im ortsüblichen Umfang sind zu erwarten und hinzunehmen.

Ebenso werden die Immissionen aus der südlich vorbeiführenden Bundesstraße B 12 betrachtet werden, jedoch unter Berücksichtigung des zu erwartenden Rückgangs insbesondere des LKW-Verkehrs durch die Fertigstellung der Autobahntrasse der A 94.

## 6 Denkmalschutz

Weder im Plangebiet der Satzung noch in der näheren Umgebung befinden sich gemäß Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz Bau- oder Bodendenkmäler.

. Quelle: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

## 7 Kosten

Die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung sowie die Schmutzwasser-Entsorgung werden, soweit nicht schon abgerechnet, satzungsgemäß erhoben.  
Die Übernahme der Planungskosten wurde in einer Kostenübernahmevereinbarung mit dem Grundeigner geregelt.

### Fertigungsdaten:

Entwurf vom: 20. 02. 2020

Fassung vom: 28. 05. 2020

Reichertsheim, 28. 05. 2020

**Gemeinde Reichertsheim**



Franz Stein, 1. Bürgermeister  
Gemeinde Reichertsheim  
Bräustraße 11, 84437 Reichertsheim  
[www.gemeinde-reichertsheim.de](http://www.gemeinde-reichertsheim.de)

Falkenberg, 28. 05. 2020

**Entwurfsverfasser**



ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE



Hans Baumann, Architekt  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)