

Bebauungsplan

Asenhamer Feld

Deckblatt Nr. 1

Gemeinde: Oberbergkirchen
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern



PRÄAMBEL:

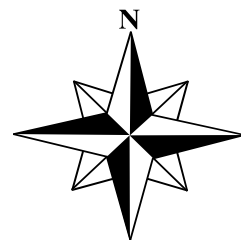
Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 BGBl. I S. 3316), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 dieses Bebauungsplan-Deckblatt als

SATZUNG



Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Oberbergkirchen

Erstelldatum: 20.12.2007
Geändert: 20.02.2008, 17.4.2008



M 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 21.11.2007 – Siegel -

Englbrecht 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 20.12.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 07. Januar 2008 bis einschließlich 08. Februar 2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 09.02.2008 – Siegel -

Englbrecht 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. Januar 2008 bis einschließlich 08. Februar 2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 09.02.2008 – Siegel -

Englbrecht 1. Bürgermeister

4. Erneute öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde geändert und in der Fassung vom 20.02.2008 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 03.03.2008 bis einschließlich 18.03.2008 erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 21.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung wurde bestimmt, dass die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs möglich sind.

Oberbergkirchen, den 19.03.2008 – Siegel -

Englbrecht 1. Bürgermeister

5. Erneute Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2008 bis einschließlich 18.03.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 19.03.2008 – Siegel -

Englbrecht 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.03.2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.02.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 19.03.2008 – Siegel -

Englbrecht 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 20.03.2008. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 20.03.2008 – Siegel -

Englbrecht 1. Bürgermeister

8. Ersatzbekanntmachung:

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 214 Abs. 4 BauGB am 17.04.2008 erneut ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute Bekanntmachung dient der Behebung von Fehlern. In der Planzeichnung wurde die Baugrenze der Garage der Parzelle 15, Flur-Nr. 80/6, Gemarkung Oberbergkirchen mit 8 Metern bemaßt. Die Bemaßung dient der Klarstellung. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung rückwirkend zum 20.03.2008 Kraft (§ 214 Abs. 4 BauGB).

Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Oberbergkirchen, den 17.04.2008 – Siegel -

Englbrecht 1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Asenhamer Feld, Deckblatt Nr. 1“

Gemeinde: Oberbergkirchen
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

Inhaltsverzeichnis

- I. Lage
- II. Baugebietsausweisung
- III. Hinweise zur Planung und Planungsziele
- III.a. Änderungen durch Deckblatt Nr. 1**
- IV. Gelände- und Bodenverhältnisse
- V. Straßenbau
- VI. Wasserwirtschaft
- VII. Müllbeseitigung
- VIII. Energieversorgung
- IX. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen
- X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung
- XI. Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung für die geplante Bebauung
- XII. Finanzierung der Erschließungskosten
- XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- XIV. Umweltbericht
- XV. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

I. Lage

Das Gemeindegebiet von Oberbergkirchen liegt ca. 17 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn im nordwestlichen Bereich des Landkreises Mühldorf. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Zangberg der Region 18 zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Ortschaft Oberbergkirchen.

Die Gemeinde Oberbergkirchen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

II. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Oberbergkirchen besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan.

Das Baugebiet ist darin als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen, was der jetzigen Planung entspricht.

III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Um den Bebauungsplan an die veränderten ortsplanerischen Zielsetzungen anzupassen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

BEGRÜNDUNG

Die Bebauung wird dem ländlichen Charakter angepasst. Es sind überwiegend Einzelhäuser vorgesehen. Die Größe der Baugrundstücke erlaubt eine Durchgrünung des Gebietes.

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt durch bereits bestehende Erschließungsstraßen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragsatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Durch diesen Bebauungsplan soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum, insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung sichergestellt werden.

III.a) Änderungen durch Deckblatt Nr. 1

Planliche Änderungen:

Die planlichen Darstellungen wurden an den amtlichen Lageplan angepasst. Auf der Parzelle 15 wird eine Drehung der Firstrichtung der Garage zugelassen. Bei den Parzellen 19-24 und 28-29 wurde die Bebaubarkeit von I+D geändert in U+I. Vereinzelt wurden Baugrenzen verändert, insbesondere im Hinblick darauf, dass ab 1.1.2008 Terrassenüberdachungen bis 3 m verkehrsfrei errichtet werden können. Ansonsten wurden nur geringfügige oder bereits durch Baugenehmigung zugelassene Änderungen vorgenommen.

Textliche Änderungen:

zu 0.2.1:

Zum Teil bereits vorhandene oder geplante, geländebedingt erforderliche und wegen der Hangneigung städtebaulich vertretbare, aber abweichend von den Bebauungsplanfestsetzungen errichtete Stützmauern sollen zugelassen werden.

Beantragte und genehmigte Geländeänderungen zeigen, dass es unrealistisch ist, Geländeänderungen zu unterbinden. Es werden deshalb Geländeänderungen bis zu 0,6 Meter Höhe/Tiefe zugelassen. Sofern Mauern unvermeidlich sind, sollten sie optisch gelungen gestaltet werden. Die dabei entstehenden Böschungen eignen sich besonders gut für eine naturnahe Gestaltung, da sie meist keinem Nutzungsdruck ausgesetzt sind. Sie sind häufig gegen die Sonne orientiert. Sie weisen dadurch ein ideales Mikroklima für einheimische Tiere und Pflanzen auf. Eidechsen, Schmetterlinge, Käfer und Vögel finden hier ein wertvolles Zuhause. Durchgrünung oder von oben begrünte Natursteinmauern werden deshalb in Tz. 0.4.4. zugelassen.



Die Textlichen Festsetzungen wurden neu gefasst auf der Grundlage der bisherigen Textlichen Festsetzungen. Heute nicht mehr notwendige und/oder zeitgemäße Festsetzungen wurden gestrichen, wie beispielsweise die Festsetzung eines Kniestockes. Dachgauben und Zwerchhäuser werden entsprechend dem Erfordernis einer Flächen sparenden Bauweise zugelassen. Baugrenzen wurden nur vereinzelt geändert.

BEGRÜNDUNG

Durch die Neufassung der Textlichen Festsetzungen wird auch erreicht, dass der aktuelle Stand nicht mehr aus Bebauungsplan und Deckblatt zusammengesucht werden muss. Das Arbeiten mit dem Bebauungsplan wird dadurch wesentlich erleichtert.

Änderung im Vereinfachten Verfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Vereinfachten Verfahren, nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gebiet steigt von Nordosten nach Südwesten hin an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm.

Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Altlasten nicht zu erwarten.

V. Straßenbau

An das Baugebiet grenzt die Staatsstraße 2086 an. Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt einerseits direkt über die Staatsstraße 2086 und auf der Ostseite vom bestehenden Baugebiet „Am Stielhölzl“.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

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

b) Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Oberbergkirchen ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in der Kläranlage in Bichling im Nordosten des Ortes gereinigt. Die Kanalisation besteht in diesem Bereich ausschließlich aus einer Mischwasserkanalisation. Um den Abfluss des Regenwassers zu verlangsamen, wurde im Baugebiet ein Stauraumkanal errichtet. Die frühere Kläranlage (Flur-Nr. 74) wurde zu einem naturnahen Teich umgestaltet. Sie dient heute als Regenrückhaltebecken.

VII. Müllbeseitigung

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

VIII. Energieversorgung

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

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

BEGRÜNDUNG

IX. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der Satzung der Gemeinde berechnet.

XI. Voraussichtliche Kosten für die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

XII. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Erschließungsanlagen sind weitgehend fertig gestellt. Soweit zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden dann erfolgt die Finanzierung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (90 % der Kosten werden umgelegt) oder Straßenausbaubeiträgen. Sollten Maßnahmen im Bereich der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung erforderlich werden, erfolgt die Finanzierung über Herstellungsbeiträge oder über die Abwassergebühr.

XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Asenhamer Feld ist am 14.09.1994 in Kraft getreten. Durch das vorliegende Deckblatt ist kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

XIV. Umweltbericht

14.1. Einleitung

14.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans:

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Ortsbereiches von Oberbergkirchen. Es umfasst nahezu den kompletten Bereich der „Pfäffinger Straße“ und beinhaltet auch den „Asenhamer Weg“ und die „Pfarrer-Huber-Straße“ Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich die Staatsstraße 2086. Der Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Entwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan weist entsprechend den städtebaulichen Entwicklungs- und Leitzielen einen einheitlichen Nutzungsbereich auf. Der gesamte Bereich des Planungsgebietes ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nähere Angaben zu Art und Maß der Nutzungen siehe Textliche Festsetzungen.

Die gesamte Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 4,04 ha. Durch die geplanten Wohnbauflächen (Allgemeines Wohngebiet) und die öffentlichen Erschließungsflächen ergibt sich ein Anteil an baulichen Anlagen, d.h. bebaut von weitgehend versiegelten Flächen von ca. 1,5 ha. Durch das Deckblatt zum Bebauungsplan werden jedoch keine zusätzlichen zu versiegelnden Flächen geschaffen. Sämtliche versiegelten Flächen bestehen bereits oder sind bereits planungsrechtlich zulässig. Dies bedeutet gegenüber dem Bestand an baulichen Anlagen keine Mehrung. Hauptzweck des Deckblattes zum Bebauungsplan ist es, den Bebauungsplan an die zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen anzupassen.

BEGRÜNDUNG

14.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachpläne (Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Soweit im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Umweltinformationen übermittelt werden, werden diese berücksichtigt.

14.2 **Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose und Durchführung der Planung**

Luftbild aus dem Jahre 2006:



Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, <http://www.lvg.bayern.de>

14.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Planungsgebietes kann dem Punkt 14.2.2 entnommen werden.

14.2.2. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen von Bedeutung. Das komplette Planungsgebiet ist als Wohnbereich als bestehende Nutzung bereits vorhanden. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind im Planungsgebiet außer der Ortsrandeingrünung (öffentliche Grünfläche) und des (eingezäunten) Regenrückhaltebeckens keine

BEGRÜNDUNG

vorhanden. Wirtschaftliche Nutzung erfolgt im Planungsgebiet nicht. Schützenswerte Nutzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

Ein kleiner Teil des Planungsgebietes ist den Verkehrslärmemissionen der südwestlich verlaufenden Staatsstraße 2091 ausgesetzt. Die Emissionen sind jedoch als gering einzustufen, nachdem das Gelände nach Nordosten abschüssig ist. An den nächstgelegenen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 55dB (A) tags und 45 dB (A) nachts um maximal 3 dB (A) überschritten. (siehe Tz.0.13).

Schutzgut Pflanze

Die Flächen im Planungsgebiet sind als Hausgärten angelegt. Durch die grünordnerischen Festsetzungen (siehe 0.10.) soll erreicht werden, dass bei Ersatzpflanzungen vor allem heimische Arten verwendet werden.

Schutzgut Tier

Spezielle faunistische Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Nachdem das komplette Planungsgebiet aber bereits als Wohngebiet besteht dürften im Planungsgebiet nur wenige Tierarten vorkommen.

Bartfledermaus: Eine Kolonie der Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) siedelt hinter einer Holzverkleidung an einem Wohnhaus in der benachbarten Straße „Am Stielhölzl“. Sie ist in der Roten Liste gefährdeter Arten aufgeführt. Nachdem die rund 20 Fledermäuse außerhalb des Baugebietes siedeln dürften sie durch das Baugebiet Asenhamer Feld nicht beeinträchtigt sein.

Amphibien: Von Anwohnern wurde auf das Vorkommen von Amphibien hingewiesen. Das Gewässer im Baugebiet wäre sicher geeignet. Anzunehmen ist das Vorkommen von Grasfrosch und Erdkröte. Sie zählen nach der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Arten. Im Baugebiet besteht das Problem, dass Kellerschächte und Treppenabgänge oft ausgesprochene „Amphibienfallen“ darstellen, besonders wenn sie in unmittelbarer Nähe der Laichgewässer liegen. Sollten tatsächliche ein bedeutendes Amphibienvorkommen existieren, so besteht die Gefahr, dass die im Sommer in hoher Zahl von dem Gewässer abwandernden Jungtiere an den Hauswänden entlang wandern, in die Schächte fallen und verenden. Durch eine entsprechende Gestaltung der Schächte (z.B. feinmaschige Abdeckung, offene oder mit Natursteinen befestigte Böschungen, raue Mauern statt Betonwände) kann dies vermieden werden.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist Teil des tertiären Hügellandes des nördlichen Landkreises Mühldorf a. Inn. Bodenuntersuchungen liegen für diesen Bereich nicht vor. Bei der Bauausführung wurde teilweise Schichtwasser angetroffen. Es ist von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen.

Schutzgut Wasser

Messungen des Grundwasserstandes existieren nicht. Im Bereich der Baugrundstücke ist jedoch allenfalls mit Schichtwasser, nicht aber mit Grundwasser zu rechnen.

Schutzgut Luft, Klima

Änderungen in der Lufthygiene und im Strömungsverhalten sind nicht zu erwarten, da das Planungsgebiet als Wohngebiet bereits weitgehend besteht.

BEGRÜNDUNG

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nicht bzw. zumindest nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der gesamte Bereich als Wohngebiet bereits ausgewiesen ist und der Großteil der Bebauung bereits besteht.

Schutzgut Kulturgüter

Schützenswerte Kulturgüter bestehen im Planungsgebiet nicht. Vor der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wurde das Planungsgebiet ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Auszug aus dem Urkataster von 1812:



Urkataster © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, <http://www.lvg.bayern.de>

Schutzgut Sachgüter

Die vorhandenen Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde wie vor Beginn der Bebauung intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nachdem der Großteil des Planungsgebietes bereits bebaut ist, ergeben sich durch dieses Deckblatt nur geringe zusätzliche Änderungen.

14.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

- 14.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Durch die Umgestaltung der früheren Kläranlage zu einem naturnahen Teich wurde eine ökologisch hochwertige Fläche geschaffen. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets ist eine Straßen begleitende Bepflanzung ausgeführt worden. Durch Pflanzgebote für die Privatgrundstücke

BEGRÜNDUNG

wird eine Durchgrünung auch der privaten Baugrundstücke erreicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet geschützte Tierarten ihren Lebensraum haben.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER: Mit der Anlage eines breiten Grünstreifens zwischen Straße und Gehweg konnte erreicht werden, dass ein Teil des Regenwassers der Straße versickert. Ein Stauraumkanal hält größere Regenmengen zurück. Durch wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Eine Ortsrandeingrünung und Pflanzgebote tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

14.4.2 Ausgleich
Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

14.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Die vorgesehene lockere Bebauung ist durch die Steilheit des Geländes begründet. Das Deckblatt zum Bebauungsplan sieht keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Planungskonzept des Bebauungsplanes Asenhamer Feld vor.

14.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Eine nähere Betrachtung der Eingriffsregelung war nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Schwierigkeiten bei der genaueren Beurteilung des Bodenaufbaues und des Grundwasserstandes ergeben sich dadurch, dass keine Bodenuntersuchungen vorliegen.

14.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn der Stauraumkanal in seiner Funktion beeinträchtigt ist. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit des des Stauraumkanals mindestens monatlich sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

14.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich am nördlichen Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung, den Bau von Sickergraben und Stauraumkanal werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung von Sickergraben und Stauraumkanal vor. Es ist davon

BEGRÜNDUNG

auszugehen, dass im Planungsbereich insgesamt keine schlechteren Zustände erreicht werden als sie bisher schon vorhanden oder zulässig waren.

XV. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Den Belangen der Umwelt wurde im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Rechnung getragen. So wurden Festsetzungen aufgenommen, die einen sparsamen Umgang mit Boden fördern, insbesondere die Zulassung von Dachgeschossausbauten, Zwerchhäusern und Dachgauben. Auch Vorschriften zur Bepflanzung wurden aufgenommen. In der Abwägung kann als Ergebnis festgehalten werden, dass die gewählten Maßnahmen den bisherigen Zustand nicht verschlechtern, weshalb sich diese Variante im Vergleich zu anderen Planungsmöglichkeiten als die sinnvollste herausgestellt hat und sie deshalb gewählt wurde.

Oberbergkirchen, 20.02.2008

.....
Engbrecht
Erster Bürgermeister