

Bebauungsplan

Oberbergkirchen Nord

Deckblatt Nr. 1

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

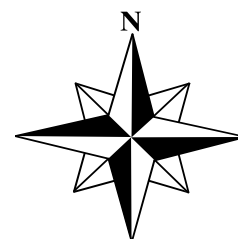


PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Oberbergkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, 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 zuletzt geändert am 20.12.2007 diesen Bebauungsplan als
S a t z u n g.

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Oberbergkirchen

Erstelldatum: 16.06.2009
Geändert:



M 1 : 1.000

Kartengrundlage: DFK, Copyright Bayerische
Vermessungsverwaltung, Stand: 08.09.2008,
Gemarkung Oberbergkirchen

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. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.05.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 19.06.2009

- Siegel -

Hausperger, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 16.06.2009 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2009 bis einschließlich 11.08.2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 14.08.2009

- Siegel -

Hausperger, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2009 bis einschließlich 11.08.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 14.08.2009

- Siegel -

Hausperger, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberbergkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.08.2009 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.06.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 25.08.2009

- Siegel -

Hausperger, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.08.2009, 11.00 Uhr. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der 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).

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

Oberbergkirchen, den 26.08.2009

- Siegel -

Hausperger, 1. Bürgermeister

Ausfertigung an Landratsamt, Finanzamt, Vermessungsamt am 26.08.2009

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Oberbergkirchen Nord, 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 Oberbergkirchen 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. 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 begrünete 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. Eine Firstrichtung wurde nicht mehr festgesetzt, nachdem die meisten Grundstücke bereits bebaut sind.

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. Eine Firstrichtung wurde nicht mehr festgesetzt, nachdem die meisten Grundstücke bereits bebaut sind.

Änderung im Vereinfachten Verfahren:

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

BEGRÜNDUNG

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gebiet steigt von Nordwesten nach Südosten 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

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über bestehende Erschließungsstraßen, westseitig von der Pfäffinger Straße, ostseitig von der Straße Am Alten Pfarrhof und südseitig vom Siedlungsweg.

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.

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

BEGRÜNDUNG

Die Anschlusskosten werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

XII. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Erschließungsanlagen sind fertig gestellt. Soweit zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden 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 Oberbergkirchen-Nord ist am 02.11.1987 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 Norden des Ortsbereiches von Oberbergkirchen. Es umfasst den kompletten Bereich der Straße „Stielhölzl“ und beinhaltet auch Anwesen der Pfäffinger Straße. Westlich, östlich und südlich des Planungsgebietes grenzen weitere Wohnbaugebiete an. Nördlich davon befindet sich ein vor einigen Jahren aufgeforsteter Wald, das „Stielhölzl“ (nach anderer Meinung das „Stillhölzl“). 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. 2,96 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 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.

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.

BEGRÜNDUNG

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

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 Straße „Am Stielhölzl“. Sie ist in der Roten Liste gefährdeter Arten aufgeführt. Nachdem die rund 20 Fledermäuse im vor einigen Jahren neu geschaffenen Baugebiet siedeln dürften sie durch die sich aus der Überarbeitung des Bebauungsplanes ergebenden Änderungen nicht beeinträchtigt sein.

BEGRÜNDUNG

Amphibien: Von Anwohnern wurde auf das Vorkommen von Amphibien hingewiesen. Das Gewässer im angrenzenden Baugebiet „Asenhamer Feld“ 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. 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.

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.

BEGRÜNDUNG

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 angrenzenden 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 wird eine Durchgrünung auch der privaten Baugrundstücke erreicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass geschützte Tierarten mehr als unvermeidbar beeinträchtigt werden. Unter 14.2.2. wurden dazu nähere Ausführungen getroffen. Die Textliche Festsetzung 0.6.6 wurde zum Schutz der Erdkröte ergänzt.

BEGRÜNDUNG

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

BEGRÜNDUNG

XV. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit diesem Deckblatt wird der Bebauungsplan digitalisiert und an die aktuelle digitale Flurkarte angepasst. Bereits genehmigte Abweichungen vom Bebauungsplan und aus Sicht der Gemeinde vertretbare Planungswünsche von Bauwerbern wurden in das Deckblatt eingearbeitet.

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, 16.06.2009

.....
Hausperger
Erster Bürgermeister