BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Ortsmitte, Deckblatt Nr. 2“

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

I. Lage

Das Gemeindegebiet von Zangberg liegt ca. 8 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn etwa in der Mitte 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 Nordosten der Ortschaft Zangberg

Die Gemeinde Zangberg ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

II. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Zangberg besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Oberbayern gefertigt wurde.

Das Baugebiet ist darin bereits als „Mischgebiet“ nach § 6 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.

Die Planung wird dem ländlichen Charakter angepasst. Es ist nur ein Einzelhaus

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt durch bereits bestehende Erschließungsstraßen, die an die Staatsstraßen 2091 und 2354 angebunden sind.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen.

III.a) Gründe für die Änderung

Planliche Änderungen:
Der Bebauungsplan wurde digitalisiert und an die aktuelle amtliche Flurkarte angepasst. Auf den Parzellen 7 und 8 bestehen konkrete Bauabsichten. Die heutige Konzeption hat sich geändert. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes waren noch größere gemischt genutzte Gebäude mit gewerblicher Nutzung und Eigentumswohnungen gefragt. Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen wieder deutlich verändert. Gefragt sind in den Landgemeinden in erster Linie Einfamilienhäuser. Dies kommt den ortsplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde entgegen, da Einfamilienhäuser ortstypischer sind als

Mehrfamilienhäuser. Dieser Zielsetzung folgend wurden die Baugrenzen angepasst und die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Parzellen 7 und 8 verkleinert.

Textliche Änderungen:
Einzelne nach heutigem Stand nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen wurden aus dem Katalog gestrichen. Der Festsetzungskatalog wurde insgesamt überarbeitet, orientiert sich aber an den ursprünglichen Festsetzungen.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Planungsgebiet weist keine nennenswerten Höhenunterschiede auf.

Das Gebiet liegt in einem, sich vom Rand der tertiären Ablagerungen nach Süden in den Bereich des Isentales hineinerstreckenden Niedermoor.

V. Straßenbau

Das Gebiet wird durch bestehende Ortsstraßen und die Staatsstraßen 2091 und 2354 erschlossen.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung
Die Gemeinde Zangberg hat eine zentrale Wasserversorgung (Versorgung von Ampfing). Der Hochbehälter steht in Salmanskirchen am Lutzenberg.
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung
Die Ortschaft Zangberg ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in der Kläranlage im Süden der Ortschaft Zangberg gereinigt. Die Kanalisation besteht im Bereich der Straße „Dorfplatz“ aus einer Schmutzwasserkanalisation, in die in geringem Umfang auch Regenwasser eingeleitet werden kann und im Übrigen aus einer Mischwasserkanalisation. Das Regenwasser soll in den durch das Planungsgebiet fließenden Mitterbach abgeleitet werden.

VII. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene.

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 Hausanschlussschränke sind innerhalb der Baugrundstücke in den Gartenzäunen zu integrieren.

Eine Gasversorgung ist nicht möglich, da an der vorhandenen Gasleitung keine Verteilstation für Zangberg eingerichtet wurde.

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 gestellt. Die Finanzierung erfolgt über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (90 % der Kosten werden umgelegt). Sollten Maßnahmen im Bereich der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung erforderlich werden, erfolgt die Finanzierung über Herstellungsbeiträge oder über die Abwassergebühr.

XIII. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Friedhofserweiterung ist am 12.02.1996 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 zentral in der Ortsmitte von Zangberg. Es verbindet den „Altort Zangberg“ mit seinem historischen Kloster mit dem weitgehend erst in den letzten Jahrzehnten bebauten Ort Palmberg. Mit der Planung setzt die Gemeinde den Flächennutzungsplan um, in dem der Bereich als Mischgebiet vorgesehen ist.

Mit der Planung soll einerseits die Ortsmitte von Zangberg belebt werden. Andererseits soll der bebaute Bereich neben der Staatsstraße 2091 den Straßenraum optisch einengen, um die Durchfahrgeschwindigkeiten auf der Ortsdurchfahrt etwas zu verringern.

Die Parzellen 4 und 5 befinden sich noch im Eigentum der Gemeinde. Sie sollen vorerst freigehalten werden. Eine Bebauung wird nur dann angestrebt, wenn diese für die Ortsentwicklung von Vorteil ist, z.B., wenn dort ein Einkaufsmarkt realisiert werden sollte.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Für den Verkehrslärm der Staatsstraßen 2091 und 2354 sind hierfür das Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) heranzuziehen. Beim geplanten

Mischgebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" relevant.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Wegen der Altlastenproblematik sind weiterhin die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Biotop 7740-0030:
Die Teilfäche 12 des kartierten Biotopes 7740-0030 befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nachdem die Biotopkartierung nicht (mehr) den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, wurde das Biotop in den angenommenen Grenzen in der Planzeichnung dargestellt.

Das Biotop ist wie folgt beschrieben (Auszug):
„Komplexer Biotop im Bacheinzugsgebiet des Zangberger Mühlbaches. Die verschiedenen Teilflächen des Biotopes liegen entweder am Zangberger Mühlbach oder an etlichen seiner östlichen bzw. westlichen Zuflüsse.
....
Die Teilflächen 12 und 13 bestehen aus Uferabschnitten desselben Baches in unmittelbarer Nähe oder in der Ortschaft Zangberg. Der Bach ist auf diesem Abschnitt ca 1,5 m breit und ebensoviel eingetieft, mit sandig-schlammiger Sohle. In der nördlichen Hälfte der Teilfläche 12 ist sein Lauf naturbelassen, während er auf Teilfläche 13 begradigt aber unbefestigt ist. Den Gehölzbestand bilden Schwarzerlen mit sehr unterschiedlichem Altersbau, hauptsächlich zwischen 15 und 20 Jahren, vereinzelt Eschen, Traubenkirschen und Weiden.
Meistens tritt der Gehölzsaum nur an einem der beiden Ufer auf, abschnittweise aber auch beidseitig. In der Bodenvegetation siedeln Schilf, Rohrglanzgras und Mädesüß, im Wasser und in Ufernähe auch Bachehrenpreis.
Um den Wert des Biotopes als naturnahes Bachsystem mit seiner hohen floristischen Artenvielfalt zu erhalten, empfiehlt sich das Ausweisen einer mindestens 5 m breiten Pufferzone zwischen Acker bzw. Fettwiesen und Biotop, eine einzelstammweise Nutzung sowie das Abzäunen von der benachbarten Beweidung.
* * Par. 20 c BayNatSchg Sonstiger Feuchtwald und Unverbautes Fließgewässer
Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen:
Bachtümpel in Teilfl. 1 in Höhe Einmündung von Teilfl. 2 Laichhabitat der Erdkröte, Teich bei Teilfl. 8 Laichhabitat eines großen Erdkrötenbestandes, daneben Vorkommen von Grünfrosch und Teichmolch (n. Scheckeler, 1992)
Schutzstatus (Schutzgebiete nach BayNatSchG):
• Kein Schutzstatus
Schutzvorschlag:
• Kein Schutzvorschlag
Fläche nach Art. 6d(1) BayNatSchG (in der zum Erhebungszeitpunkt gültigen Fassung): Teilfläche nach Art. 6d(1)
Fläche nach NatEG (in der zum Erhebungszeitpunkt gültigen Fassung):
• Feldgehölz: Verbot Beseitigung
• Röhricht: Verbot Beseitigung III-IX“

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen. Weitere 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 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

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 Mischgebiet als bestehende Nutzung bereits weitgehend vorhanden. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind im Planungsgebiet durch den parkähnlich angelegten Dorfweiher vorhanden. Schützenswerte Nutzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

Das Planungsgebiet ist den Verkehrslärmemissionen der Staatsstraßen 2091 und 2354 ausgesetzt. An den nächstgelegenen Immissionsorten im Mischgebiet werden durch den Lärm der Staatsstraße 2091 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts um max. 3 dB (A) überschritten. Lärmschutzmaßnahmen werden wegen der geringfügigen Überschreitung nicht gefordert.

Veränderungen, die eine Erhöhung oder Verminderung der bereits existierenden Lärm-, Staub-, Geruchsemissionen mit sich bringen werden im Planungsgebiet nicht vorgenommen. Die geplante Bebauung dürfte zu einer Verminderung der Durchfahrgeschwindigkeiten und damit zu einer Verminderung der Lärmemissionen führen.

Schutzgut Pflanze
Die Flächen im Planungsgebiet sind bereits weitgehend als öffentliche Grünflächen angelegt, auf denen sich eine artenreiche Flora gebildet haben dürfte. Nähere Untersuchungen dazu wurden im Zuge der Fachplanung Grünordnung im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt, bislang aber nicht aktualisiert. Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass bei Neu- und Ersatzpflanzungen vorwiegend heimische Arten verwendet werden.

Schutzgut Tier
Spezielle faunistische Untersuchungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Durch die Anlegung des Dorfweihers, die Renaturierung des Mitterbaches und die extensive Bewirtschaftung der öffentlichen Grünflächen dürfte sich eine artenreiche Fauna gebildet haben.

Schutzgut Boden
Zur Ermittlung der Bodenverhältnisse wurden Probebohrungen durchgeführt. Das Büro Crystal hat mit Datum vom 24.04.1995 ein Bodengutachten erstellt, das nachfolgend auszugsweise wiedergegeben wird:

„.
.

2.1 Beschreibung der Bodenschichtung mit Hilfe von Bohraufschlüssen

Die ausgeführten Bohrungen erschließen mit Bohrtiefen von 10 - 12 m die oberflächig anstehenden holozänen Weichschichten und Alluvionen, sowie den oberen Bereich der tertiären Sedimente. Das Gelände fällt im Baubereich von Süden nach Norden um etwa 70 cm ab. An der Geländeoberfläche wurde im südlichen Bereich zunächst eine bis zu 1,6 m mächtige Schicht von Decklehnen (tonige Schluffe mit Feinsandbeimengungen) erkundet, welche nach Norden hin ausläuft. Darunter folgen in Mächtigkeiten zwischen 3 und 6 m die Niedermoortorfe mit einem unterschiedlichen Zersetzungsgrad. Die unterste Zone der Weichschichten bilden Faulschlammsedimente, welche im südlichen Bereich nur eine geringe Mächtigkeit von etwa 0,5 m aufweisen und deren Mächtigkeit nach Norden auf bis zu 3 m zunimmt. Die Konsistenz dieser Faulschlämme ist flüssig.

Unter den Weichschichten werden Kies und Sandsedimente erkundet, deren geologischer Ursprung nicht präzise zugeordnet werden kann. Diese Schotter bzw. Sande stehen im Raum Zangberg flächendeckend in Mächtigkeiten von 0,5 - 2,0 m an und weisen einen vorwiegend geringen Feinkornanteil auf. Mit einem Schluffanteil von 17 % weist das aus der Bohrung B 13 entnommene Kiesmaterial den maximalen Feinkornanteil der in sämtlichen Bohrungen entnommenen Kiese auf und ist als weitgehend wasserundurchlässig einzustufen. Das Liegende wird im Untersuchungsgebiet durch tertiäre Sedimente der oberen Süßwassermolasse gebildet. Im Gebiet von Zangberg und Palmberg handelt es sich dabei um Schluffmergel in halbfester bis fester Konsistenz.

Der Grundwasserspiegel steht im Untersuchungsgebiet in einer Tiefe von 0,7 - 1,1 m unter GOK an. Aus den Aufschlussinformationen wäre der Schluss zu ziehen, dass das Grundwasser analog der Geländeoberfläche von Süden nach Norden abfällt. Dies ist jedoch nicht plausibel, da in diesem Bereich das innerhalb der quartären und innerhalb der tertiären Schichten abfließende Grundwasser an die Isen als Vorfluter angebunden ist, weshalb ein Gefälle von Norden nach Süden bzw. allenfalls von Osten nach Westen zu erwarten ist. Der hier aufgezeigte Widerspruch kann dadurch erklärt werden, dass die anstehenden Bodenschichten gering wasserdurchlässig sind, wobei offensichtlich die Durchlässigkeit der Schotter in den Bohrungen B 12 und B 13 niedriger ist, als diejenigen Schotter in der Bohrung B 11. Dies hat zur Konsequenz, dass das Einspiegeln des Ruhewasserstandes hier eine längere Zeit benötigt hat, als im Rahmen der Bohrdurchführung zur Verfügung stand.

5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Im Rahmen des hier vorliegenden Untersuchungsberichtes zur Erkundung der Baugrundverhältnisse im Bereich des geplanten neuen Baugebietes Zangberg 'Ortsmitte', wurden die Untergrundverhältnisse beschrieben und hinsichtlich der sich ergebenden erdbautechnischen und grundbautechnischen Anforderungen bewertet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Bauwerkslasten in die unter den Weichschichten anstehenden Tertiärsedimente abgetragen werden sollten. Als Tiefgründungselemente kommen primär Bohrpfähle und
Rammpfähle in Frage, welche der variablen Tiefenlage der Oberkante des tragfähigen Horizontes angepasst werden können. Für Außenflächenbereiche und Straßen sind Tragschichten erforderlich. Es wurde empfohlen, die Konsolidation über das endgültige Spannungsniveau hinaus durchzuführen, um so langfristige Sekundärsetzungen vorweg zu

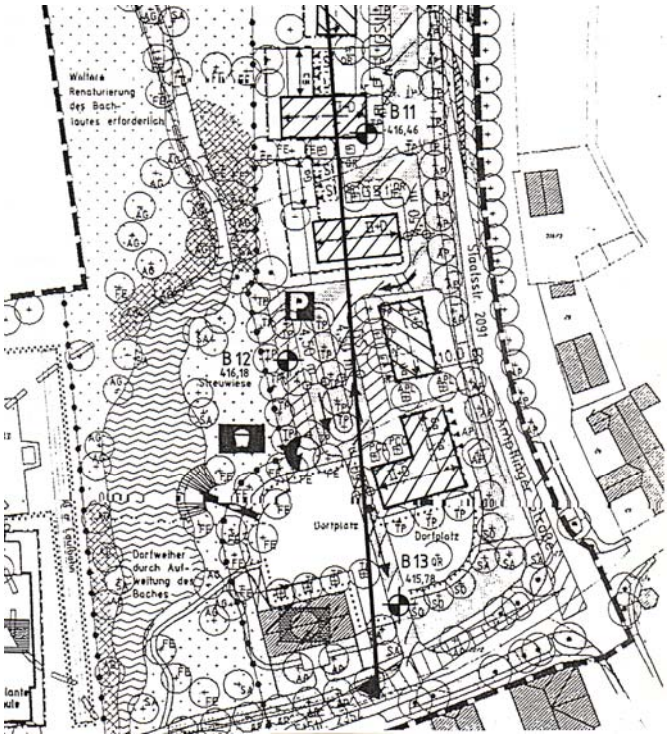
nehmen. Aus dynamischen Gründen wurde die Mindestmächtigkeit der Tragschicht mit 2,0 m benannt.

Vorrangiges Ziel des Gutachtens war es, die vor Ort relevanten Untergrunddaten durch Beschreibung der Bodenschichtung, Zuordnung von Bodenklassen und physikalischen Bodenparametern für den Planer und die Baufirmen aufzubereiten. Da dem Baugrundsachverständigen nicht sämtliche Informationen zu den noch zu planenden Bauwerken vorliegen, kann die vorliegende Ausarbeitung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die an Planung und Bauausführung beteiligten Ingenieure und Architekten unter Zugrundelegung der hier aufgezeichneten Untersuchungsdaten und Hinweise, sowie möglicher, noch zusätzlicher erforderlichen Untersuchungen alle weiteren Nachweise entsprechend den Regeln der Bautechnik führen.

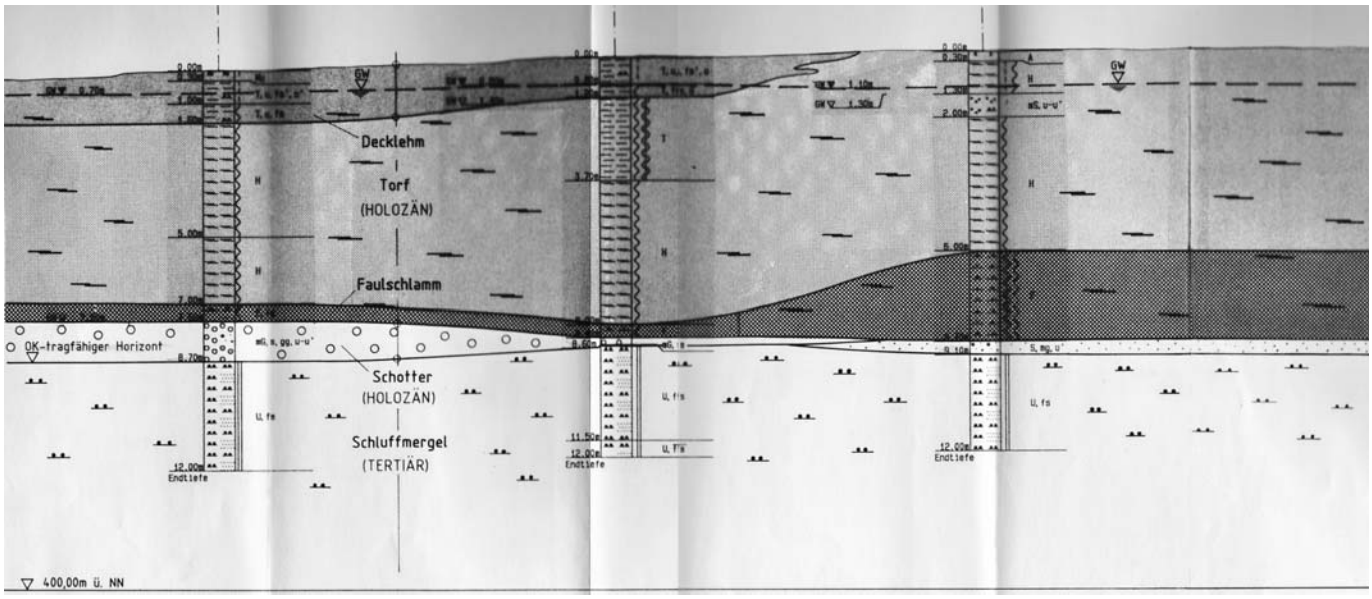
Zur Vermeidung von Missverständnissen bei der Anwendung der hier dokumentierten Daten sind grundlegende konstruktive Entscheidungen mit dem Bearbeiter dieses Gutachtens abzustimmen.

Wasserburg, den 25.04.1995
CRYSTAL GEOTECHNIK
Beratende Ingenieure und Geologen GmbH“

Lageplan mit Aufschlusspunkten:



Schnitt mit Untergrundschichtung:



<u>Schutzgut Wasser</u>

Grundwasser: siehe hierzu zunächst die Ausführungen zum Schutzgut Boden. Durch die Anlegung des Dorfweihers sollte u.a. erreicht werden, dass der Grundwasserspiegel hoch gehalten wird, um eine weitere Austrocknung des Niedermoores zu verhindern.

Oberflächenwasser: Die Anlage des Dorfweihers, die Verlegung des Mitterbaches, die Schaffung von Retentionsräumen diente und dient letztlich der Verbesserung des Gewässerhaushaltes. Bevor mit den Maßnahmen begonnen wurde, war der Mitterbach stark eingetieft, was zu einer Entwässerung des Niedermoortorfes führte. Auch Gebäudeschäden sind vielfach im Ortsbereich zu verzeichnen. Mit dem Dorfweiher wurde der Wasserspiegel wieder angehoben, um einer weiteren Austrocknung entgegenzuwirken.

Hochwasser: Die Gemeinde hat mit Datum 22.08.2003 vom Ingenieurbüro Sehlhoff eine Wasserspiegelberechnung HQ_{100} für den Mitterbach erstellen lassen, das nachfolgend auszugsweise wiedergegeben wird:

ZANGBERGER MÜHLBACH Gebietsstruktur Der Zangberger Mühlbach hat eine Länge von 4,4 km, mündet nach Zangberg in den Moosgraben und hat eine Einzugsgebietsgröße von 7,9 km² (siehe Abbildung 2).

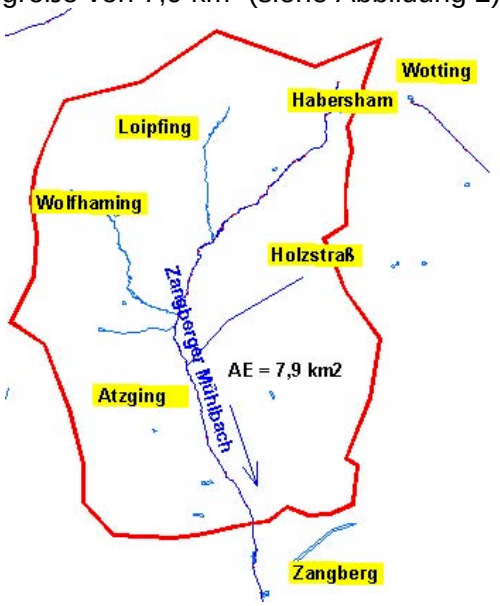
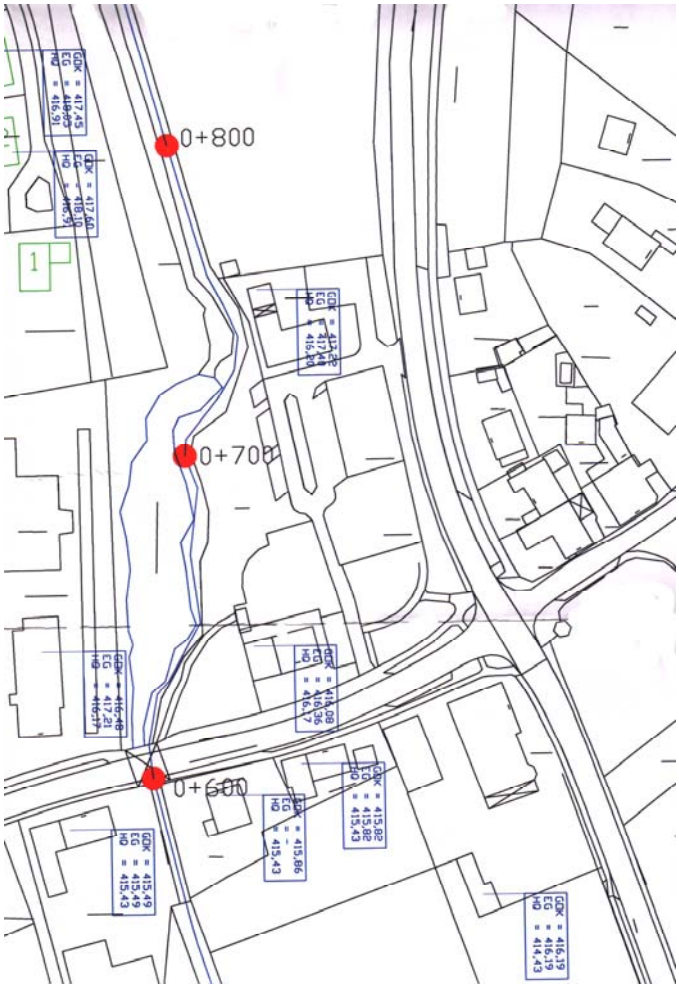


Abbildung 2: Einzugsgebiet Zangberger Mühlbach

In der nebenstehenden Abbildung sind die zu erwarten Hochwasserstände (HQ) bei einem 100-jährigen Hochwasser genannt. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der bestehenden und geplanten Gebäude liegt bzw. wird deutlich über den zu erwartenden Hochwasserständen liegen.



Die Gemeinde hat außerhalb des Planungsbereiches bereits umfassende Maßnahmen zur Hochwasserrückhaltung ergriffen. Im Planungsgebiet ist der Erwerb der neben den Parzellen 7 und liegenden öffentlichen Grünfläche (Retentionsraum als Ökokontofläche) geplant. Durch Abgrabungen in diesem Bereich soll zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, die Fläche im Ökokonto der Gemeinde Zangberg einzubuchen.
Auswirkungen: Durch die noch vorgesehenen Bauten, für die schon im ursprünglichen Bebauungsplan Ortsmitte Baurecht geschaffen wurde, wird sich die Hochwassersituation geringfügig verschärfen. Durch die bereits ergriffenen und im Planungsgebiet noch vorgesehenen Maßnahmen dürfte diese Verschärfung mehr als ausgeglichen werden.

Schutzgut Luft, Klima
Änderungen in der Lufthygiene und im Strömungsverhalten sind nicht zu erwarten, da das Planungsgebiet als Dorfgebiet bereits besteht.

Die Bebauung wurde etwas von der Staatsstraße 2091 abgerückt, um deren Funktion als Kaltluftabzugsschneise soweit als möglich zu erhalten.

Schutzgut Landschaftsbild
Das Landschaftsbild wird sich in der Ortsmitte durch die zusätzlichen Bauten verändern, aber nicht nachhaltig verschlechtern. Die bereits realisierten Anlagen, insbesondere der Dorfweiher mit seinen parkähnlichen Strukturen haben bereits wesentlich zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes beigetragen.

Schutzgut Kulturgüter
Schützenswerte Kulturgüter bestehen im Planungsbereich nicht. Das bestehende Gebäude auf der Parzelle 3 wäre aufgrund seines Alters erhaltenswürdig, aus technischer Sicht aber nicht erhaltensfähig, da durch ein Gutachten des Architekten Maierhofer belegt wurde, das sich das Gebäude von einem Firstende zum anderen bereits um mehr als 55 cm geneigt hat. Das geplante Feuerwehrhaus soll mit einer vergleichbaren Kubatur und Bauweise errichtet werden. Nahe des Planungsgebietes befindet sich die stattliche Klosteranlage St. Josef. Die Ansicht des Klosters wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Sachgüter
Die vorhandenen Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

14.2.3 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser: Die Fußbodenoberkante der geplanten oder bereits realisierten Bebauung liegt ca. 1 Meter über dem bestehenden oder früheren Geländeniveau, Förderung der Grundwasserneubildung durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen, Erhöhung des Grundwasserstandes durch die bereits erfolgte Anlegung des Dorfweihers.
Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser: bereits erfolgte erhebliche Aufwertung durch die Anlage des Dorfweihers, Schaffung zusätzlichen Retentionsraumes auf der geplanten öff. Grünfläche westlich der Parzellen 7 und 8
Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm): Auf den Parzellen 4 und 5 sowie 7 und 8 werden zusammengebaute Baukörper zugelassen, die es ermöglichen, besonders vor Lärm zu schützende Wohnräume

auf der lärmabgewandten Seite zu errichten. Der Garten und Terrassen werden durch die Bebauung vom Lärm abgeschirmt. Auf den öffentlichen Grünflächen zwischen der Erschließungsstraße und der Staatsstraße 2091 sind zusätzliche lärmmindernde Maßnahmen, z.B. durch Bepflanzung möglich.
Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter: Das „Thaller-Haus“ auf der Parzelle 3 soll durch ein gleichartiges Gebäude ersetzt werden.

14.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da durch den Bebauungsplan die bereits bestehenden Baurechte nicht beschränkt werden dürfen und sollen.

14.3 zusätzliche Angaben

14.3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurde eine gesondert durchgeführte Baugrunduntersuchung herangezogen. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Hochwassersituation wurde eine Wasserspiegelberechnung herangezogen. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dienten Messungen, die vom Landratsamt Mühldorf a. Inn bei Aufstellung des Bebauungsplanes Ortsmitte 1995 durchgeführt wurden.

Auf weitere Studien oder Erhebungen konnte nicht zurückgegriffen werden, sodass die Beurteilung nach allgemeinen Erfahrungswerten erfolgen musste. Soweit im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung noch Umweltinformationen eingehen, werden diese im Umweltbericht berücksichtigt.

14.3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring nach § 4 c BauGB)

Die Gemeinde wird die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten. Es ist geplant, ca. alle 2 Jahre zu überprüfen, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eingetreten sind. Erforderlichenfalls werden geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen. In besonders gravierenden Fällen wird die Gemeinde erneut planerisch tätig werden.
Um negative Auswirkungen auf das Niedermoor zu vermeiden, ist der Wasserspiegel im Dorfweiher von besonderer Bedeutung. Dieser wird regelmäßig, mehrmals im Jahr von der Gemeinde kontrolliert und überprüft.

14.6. Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanze verbleiben werden. Es handelt sich dabei aber um Nachteile, die bereits bestehen oder bereits bisher zulässig waren.

In der Abwägung des Gesamtkonzeptes ist davon 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 eine Versiegelung soweit als möglich meiden. Auch wird nur sehr restriktiv Bebauung zugelassen.

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, 26.01.2006

.....
Märkl
Erster Bürgermeister