Bebauungsplan

Zelger Berg IV

Deckblatt Nr. 1

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

P R Ä A M B E L:

Die Gemeinde Zangberg 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

S A T Z U N G

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen
Für die Gemeinde Zangberg

Erstelldatum: 15.10.2007
Geändert: 17.12.2007, 11.02.2008

N

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 16.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 23.07.2007 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 15.10.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 29.10.2007 bis einschließlich 30.11.2007 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 03.12.2007 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2007 bis einschließlich 30.11.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 03.12.2007 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

4. Erneute Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 17.12.2007 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 02.01.2008 bis einschließlich 24.01.2008 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung wurde auf 3 Wochen verkürzt.

Oberbergkirchen, den 25.01.2008 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

5. Erneute Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2008 bis einschließlich 24.01.2008 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Oberbergkirchen, den 25.01.2008 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11. Februar 2008 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11. Februar 2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 12.02.2008 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 18.02.2008. 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 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).

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

Oberbergkirchen, den 19.02.2008 – Siegel - Märkl, 1. Bürgermeister

8. Übersendung von Ausfertigungen:

Ausfertigungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden am 19.02.2008 an die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange übersandt:

- Landratsamt Mühldorf a. Inn
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn (über Landratsamt Mühldorf a. Inn)
- Finanzamt Mühldorf a. Inn

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Zelger Berg IV, Deckblatt Nr. 1“

Gemeinde:	Zangberg
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. Altlasten
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 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 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 Zelger Berg zu ändern.

Die Bebauung wird dem ländlichen Charakter angepasst. Es sind nur 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 Erschließungskostenbeitragssatzung 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. Bei der Parzelle 2 wurde die Baugrenze um 3 Meter nach Westen erweitert. Die Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Straßenflächen, Gehwegflächen und Straßenbegleitgrün ist unterblieben, weil einerseits die Anlagen bereits fertig gestellt sind und insofern keine Notwendigkeit mehr besteht. Darüber hinaus schränkt der § 125 BauGB die Gestaltungsmöglichkeiten der Gemeinde im Falle einer Darstellung erheblich ein. In der Praxis hat es sich deshalb als die bessere Lösung herauskristallisiert, die öffentlichen Verkehrsflächen nicht in deren Bestandteile zu untergliedern und die genaue Ausbauart im gemeindlichen Bauprogramm festzulegen (vgl. dazu Randnr. 64 in Matloch/Wiens „Das Erschließungsbeitragsrecht in Theorie und Praxis“). 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 errichte Stützmauern zugelassen werden.
Die Vielzahl der beantragten und genehmigten Geländeveränderungen zeigt, dass es unrealistisch ist, Geländeveränderungen zu unterbinden. Es werden deshalb Geländeveränderungen bis zu 1 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. Durchgrünte oder von oben begrünte Natursteinmauern werden deshalb in Tz. 0.3.4. 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. Bei den bereits bebauten Grundstücken wurde keine Firstrichtung mehr festgesetzt.

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 Westen nach Osten hin an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Der Untergrund besteht aus Humus und sandigem Lehm.

V. Straßenbau

An das Baugebiet grenzt die Staatsstraße 2091 an. Eine direkte Zufahrt zum Baugebiet besteht nicht. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Am Klosterpark“. Der bestehende Weg auf der Flurnummer 545/1 wird nur als Ausfahrt in Richtung Lohkirchen und als Geh-/Radweg genutzt.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung
Die Gemeinde Zangberg hat eine zentrale Wasserversorgung (Versorgung von Ampfing). Der Hochbehälter steht in Salmanskirchen am Lutzenberg. Um ausreichende Druckverhältnisse und die Versorgung mit Löschwasser sicherzustellen besteht in der Hofmark eine drehzahlgesteuerte Drucksteigerungsanlage. 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 in diesem Bereich ausschließlich aus einer Mischwasserkanalisation. Um den Abfluss des Regenwasser zu verlangsamen und damit die tiefer liegenden Kanäle nicht überlastet werden, wurde im Baugebiet ein Stauraumkanal mit 65 m³ Volumen (21 Meter DN 2000) errichtet.

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.

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 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 Zelger Berg IV ist am 07.12.2000 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

1. Einleitung

14.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans:

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Ortsbereiches von Zangberg. Es umfasst den kompletten Bereich der Straße „Am Bergfeld“. Es grenzt im Norden an den Klosterwald des Klosters St. Josef an. Nördlich des Planungsgebietes befindet sich die Staatsstraße 2091 und im Anschluss an die Staatsstraße 2091 befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. 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. 3,7 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.

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

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.

Luftbild aus dem Jahre 2006:

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

14.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

14.2.1. Bestandsbeschreibung

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Planungsgebietes kann dem Punkt 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 einem geplanten Kinderspielplatz keine vorhanden. Wirtschaftliche Nutzung erfolgt im Planungsgebiet nicht. Schützenswerte Nutzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

Das Planungsgebiet ist den Verkehrslärmemissionen der nördlich verlaufenden Staatsstraße 2091 ausgesetzt. Die Emissionen sind jedoch als gering einzustufen, nachdem sich zwischen Staatsstraße und Baugebiet eine hohe Böschung befindet und das Baugebiet nach Südosten abschüssig ist. Lediglich die Parzellen 3 und 4 werden an deren Nordseite von Lärmemissionen betroffen sein (siehe Tz.0.12 und Textliche Hinweise).

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. Nahe dem Baugebiet, in Weilkirchen, wurden Zauneidechsen nachgewiesen. Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine besonders geschützte Art. Ein Vorkommen im Baugebiet ist möglich, weil Ruderalflächen während der Bauphase oder Trockenmauern ideale Lebensräume darstellen. Zugleich ist aber zu befürchten, dass die Zauneidechse durch die aufgrund der zunehmenden Bebauung ebenfalls steigenden Katzendichte wieder verdrängt wird. Durch Zulassung von Trockenmauern soll die Eignung des Baugebietes als Lebensraum für Zauneidechsen verbessert werden. Durch die Pflanzung einer für Zauneidechsen geeigneten Hecke nahe dem Baugebiet und nahe Weilkirchen soll ein Ausgleich für mögliche Beeinträchtigungen hergestellt werden.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist Teil des tertiären Hügellandes des nördlichen Landkreises Mühldorf a. Inn. Bodenuntersuchungen liegen für diesen Bereich nicht vor. Bei einer Schürfgrube im Bereich des Stauraumkanales wurde folgender Bodenaufbau festgestellt:
0,10 bis 0,15 m: Oberboden
0,15 bis 3,00 m: festgelagerter trockener Lehm
3.00 bis 5,00 m: feinsandiger Lehm mit einzelnen Kieslinsen.
Bei der Bauausführung wurde Schichtwasser angetroffen. Es ist von einer geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auszugehen.

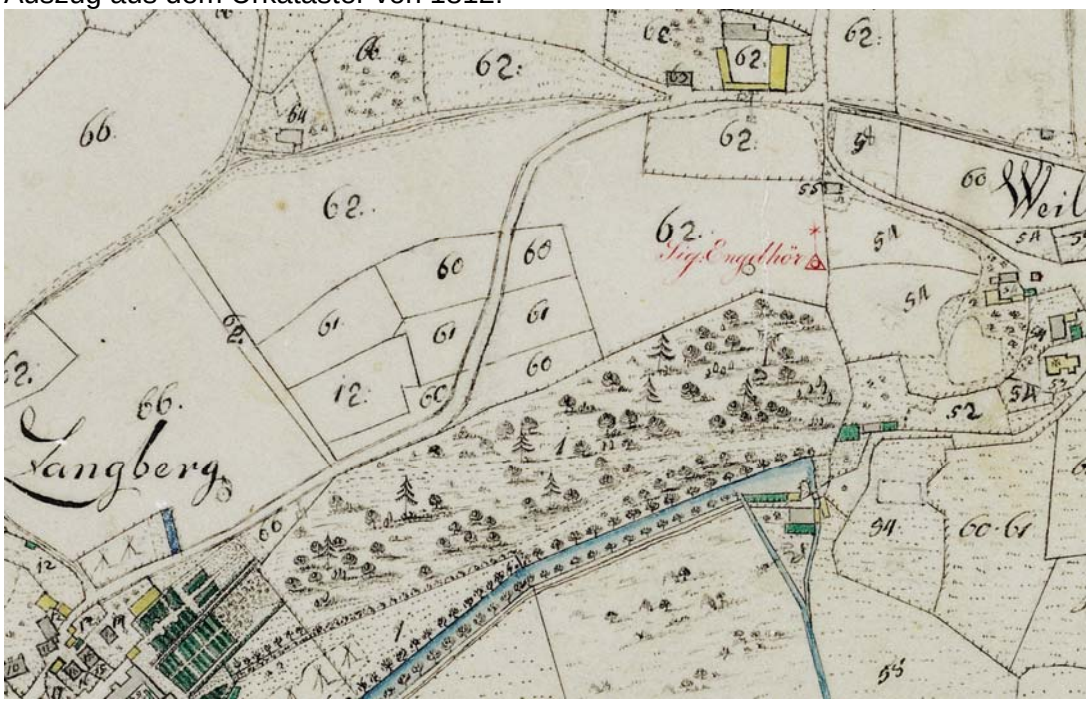
Schutzgut Wasser
Messungen des Grundwasserstandes existieren nicht. Im Bereich der Baugrundstücke ist jedoch allenfalls mit Schichtwasser, nicht aber mit Grundwasser zu rechnen. Bei der Ausführung des Stauraumkanales wurde Schichtwasser angetroffen.

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.

Schutzgut Kulturgüter
Südlich des Planungsgebietes schließt sich der Klosterpark an, dessen früherer Ulmenbestand durch das Ulmensterben stark ausgedünnt wurde. Das Kloster Zangberg selbst befindet sich südwestlich des Planungsgebietes. Archäologische Ausgrabungen oder Funde im Bereich der Baugrundstücke gab es bislang nicht. Durch das Planungsgebiet führte der historische Altstraßenzug von Weilkirchen zum Kloster, Schloss und Hofmark Zangberg. Die Flur-Nr. 545/1 verläuft noch auf dieser Trasse.

Auszug aus dem Urkataster von 1812:



Luftbild © 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. Der Altbaumbestand im bestehenden Klosterwald wird nicht angetastet. 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 im Planungsgebiet geschützte Tierarten ihren Lebensraum haben.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER: Mit der Anlage einer Sickermulde 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 Zelger Berg IV 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). Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf einer Schürfgrube vor Ort. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Eine Beeinflussung durch Baukörper ist nicht zu erwarten, da bei den Kanalbauarbeiten festgestellt wurde, dass Schichtwasser erst in mehreren Metern Tiefe ansteht.

14.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die

Funktionsfähigkeit des Sickergrabens mindestens jährlich und 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. Durch die Zulassung von Trockenmauern soll die Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen verbessert werden. 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.

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, 17.12.2007, geändert 11.02.2008

.....
Märkl
Erster Bürgermeister