Gemeinde Oberbergkirchen

Flächennutzungsplan, Deckblatt 8

„Aktualisierung Flächennutzungsplan und Wohngebiet Am Hang"

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 27. März 2014

Auftraggeber: Gemeinde Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

Oberbergkirchen, den ……..

……
1.Bgm. M. Hausperger

Planfertiger: Terrabiota Landschaftsarchitekten – Landschaftsarchitektur, Landschaftsplanung, Stadtplanung

Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 27.03.2014

Christian Ufer

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung 3
2 Planungsgrundlagen 3
2.1 Lage des Planungsgebiets 3
2.2 Überörtlicher Verkehrsanschluss 3
2.3 Naturräumliche Grundlagen 4
2.4 Übergeordnete Planungen 4
2.5 Fachliche Vorgaben 5
2.6 Bevölkerungsstruktur 5
2.7 Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne 6
3 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung 6
3.1 Geltungsbereich 7
3.2 Übernahmen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 7
3.3 Aktualisierung nachrichtlicher Übernahmen 7
3.4 Inhaltliche Änderungen/Umwidmungen 9
3.5 Wohngebiet „Am Hang" 10
3.5.1 Lage und Planungsinhalte 10
3.5.2 Bisherige Darstellung und derzeitige Flächennutzung 11
3.5.3 Begründung der Darstellung 12
4 Wesentliche Auswirkungen 13
5 Umweltbericht 14
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des vorbereitenden Bauleitplans 14
5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 14
5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Digitalisierung und Aktualisierung des Flächennutzungsplans 14
5.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der baulichen Entwicklung: Wohngebiet „Am Hang" 15
5.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
5.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der baulichen Entwicklung („Nullvariante") .. 21
5.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der baulichen Entwicklung 22
5.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 23
5.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 23
5.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 24
5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 24

Anlagen

– Anlage 1: Geltungsbereiche der verbindlichen Bauleitpläne
– Anlage 2: Lageplan Entwicklungskonzept für den Ort Oberbergkirchen
– Anlage 3: Denkmalliste Gemeinde Oberbergkirchen, Landkreis Mühldorf a. Inn, Stand: 22.02.2014

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberbergkirchen hat am 22.08.2011 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 8 zu ändern. Damit soll der Flächennutzungsplan den geänderten Bedürfnissen und dem geänderten städtebaulichen Konzept angepasst und somit auf den aktuellen Stand gebracht werden. Neben der Digitalisierung und umfangreichen Aktualisierung wird auch ein Wohngebiet für den einheimischen Bedarf dargestellt.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Planungsgebiets

Die Gemeinde Oberbergkirchen liegt als Teil der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf. Der Landkreis ist Bestandteil der Planungsregion 18 "Südostoberbayern". Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- Wurmsham (Lkr. Landshut)
- Bodenkirchen (Lkr. Landshut)
- Schönberg
- Lohkirchen
- Zangberg
- Ampfing
- Buchbach

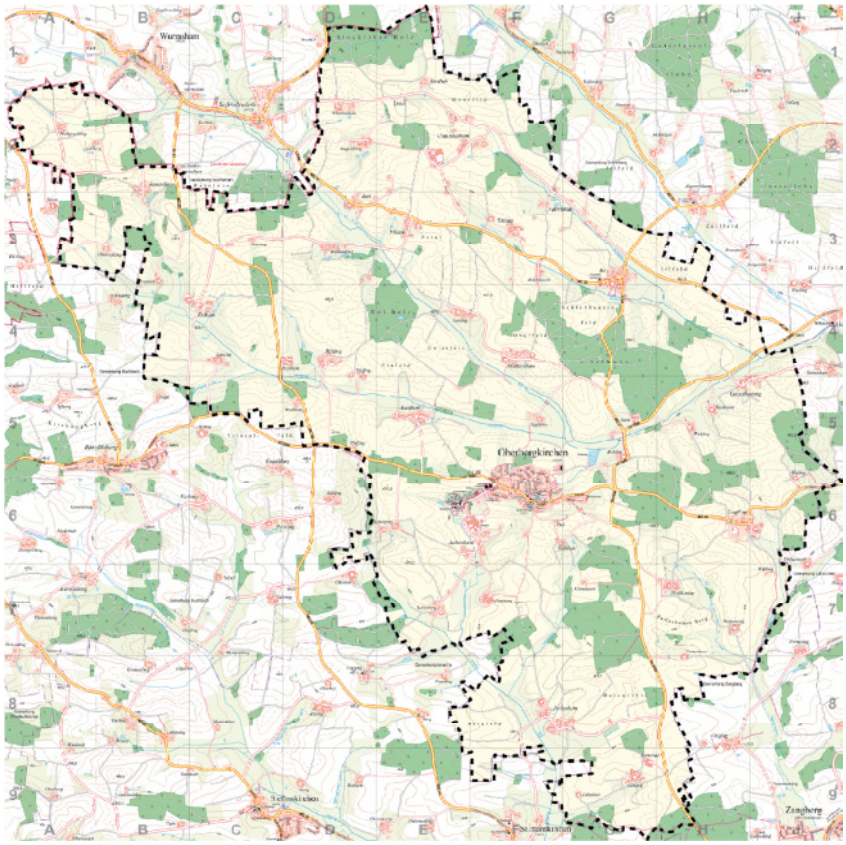


Abb. 1: Ortskarte Oberbergkirchen mit Gemeindegrenze

Das Gemeindegebiet befindet sich im Hügelland nördlich des Isentals. Es erstreckt sich über einige der höchsten Erhebungen des Hügellandes nördlich des Inns auf einer Höhe von 430 bis 500 m ü. NN. Zum Gemeindegebiet gehören 48 Ortsteile, wovon das Pfarrdorf Oberbergkirchen sowie der Teilort Irl zu den größten zählen. Die übrigen setzten sich aus weiteren Dörfern, Weilern und Einöden zusammen. Auf einer Fläche von 27,53 km² hat die Gemeinde derzeit ca. 1.630 Einwohner.

2.2 Überörtlicher Verkehrsanschluss

An das überörtliche Verkehrsnetz ist Oberbergkirchen über die Staatsstraße 2086, die das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung durchquert, und die östlich des Hauptortes nach Süden abzweigende Staatsstraße 2354 angeschlossen. Über diese und ab Zangberg die St 2091 besteht in Ampfing ein direkter Anschluss an die Bundesstraße 12/Autobahn A 94. Die Bundesautobahn A 94 München-Mühldorf-Simbach ist östlich von Heldenstein nahe Ampfing bereits fertig gestellt. Westlich von Ampfing und östlich von Marktl befindet sich die

Autobahn derzeit im Bau. Im Gemeindegebiet befinden sich die Kreisstraßen MÜ 26, MÜ 27, MÜ 28 und MÜ 39.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Ampfing an der Eisenbahnstrecke München-Mühldorf, in ca. 8-9 km Entfernung von Oberbergkirchen. Ein weiterer Bahnanschluss befindet sich in Neumarkt-Sankt Veit (ca. 12 km entfernt) an der Strecke Mühldorf-Passau.

Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs bedienen auch Haltestellen in der Gemeinde Oberbergkirchen. Die Schulbuslinien des Schulverbands Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen ermöglichen die Mitnahme von Fahrgästen.

2.3 Naturräumliche Grundlagen

Das Gemeinde- und Planungsgebiet gehört zum Naturraum 060 „Isar-Inn-Hügelland". Es handelt sich um eine strukturreiche Hügellandschaft, die durch Rott und Isen, zusammen mit zahllosen, oftmals fein verzweigten Bächen, entwässert wird. Diese haben sich in das jungtertiäre, lockere Molassematerial gegraben und so eine vorwiegend durch Erosionstätigkeit geprägte Landschaft gebildet.

Der nördliche Teil des Gemeindegebiets im Einzugsgebiet der Rott gehört dabei zur Untereinheit „Rott-Bina-Hügelland". Diese zeigt sich als flachwellige Landschaft mit landwirtschaftlich günstigen Bewirtschaftungsverhältnissen. Das südliche Gemeindegebiet entwässert zur Isen hin und zählt somit zum Teilraum „Isen-Rott-Hügelland". Die Bäche bilden ausgeprägte, nach Südost ausgerichtete und stark verzweigte Muldentäler. Die Reliefformen sind bewegter als die des Rott-Bina-Hügellandes.

2.4 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde Oberbergkirchen ist nicht als zentraler Ort eingestuft. In der zentralörtlichen Gliederung gehört Oberbergkirchen nach in Kraft treten des neuen Landesentwicklungsprogrammes am 01.09.2013 zum Nahbereich des Grundzentrums Ampfing und zum Mittelbereich des Mittelzentrums Mühldorf a. Inn. Die Gemeinde ist als Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Daneben werden als Ziele der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung vorgegeben: Flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten, Vorrang der Innenentwicklung, Vermeidung von Zersiedlung, Anbindung neuer Siedlungsflächen (LEP 2013, 3.).

Regionalplan Südostoberbayern (2011)

„Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden." (B II 3.1 Z) „Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche (…) konzentrieren" (B II 3.2 Z).

Zur Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen ist in der Gemeinde Oberbergkirchen ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet ausgewiesen (B IV 2.2 Z), entlang der Rott ist ein Überschwemmungsgebiet/Vorranggebiet für Hochwasserschutz dargestellt (s. Abb. 3). Darüber hinaus ist westlich des Ortes Oberbergkirchen ein Vorranggebiet für Lehm dargestellt.

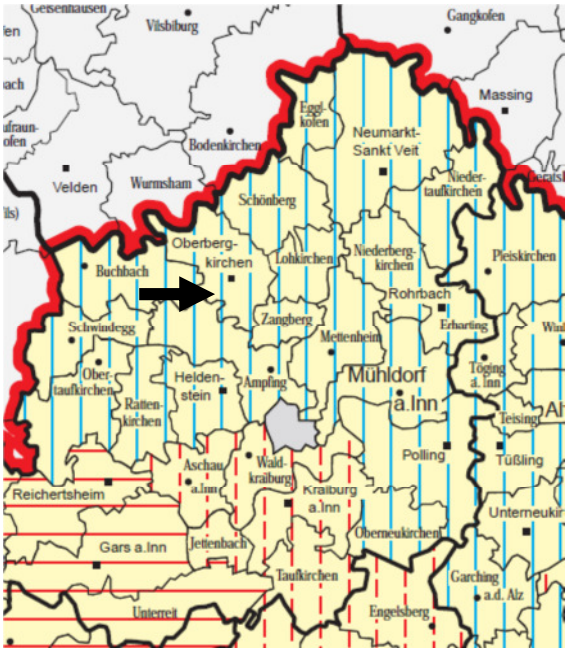


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1a, Raumstruktur

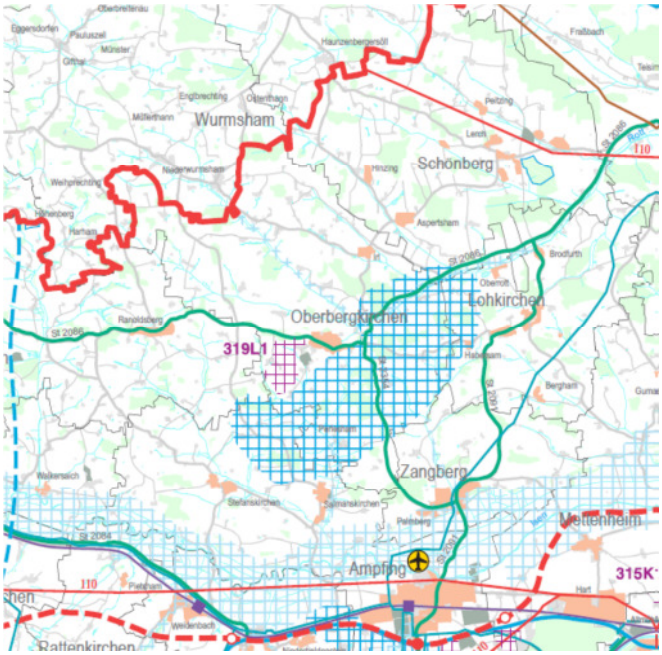


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2, Siedlung und Versorgung (Vorranggebiet für Wasserversorgung in blau)

2.5 Fachliche Vorgaben

Natur- und Landschaftsschutz, Erholung

Im Gemeindegebiet sind keine flächigen Schutzgebiete ausgewiesen (NATURA 2000, Landschafts- oder Naturschutzgebiet) oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiete dargestellt.

Es gelten die allgemeinen Ziele zum Schutz von Natur und Landschaft gem. Regionalplan, z. B. dass „landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden sollen" sowie „ökologisch schutzwürdige Flächen, insbesondere Auwaldbereiche, Hang- und Leitenwälder, Uferzonen und Feuchtgebiete, das Landschaftsbild prägende Elemente wie exponierte Kuppen und Hänge sowie Überschwemmungsgebiete grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden sollen" (B I 2 Z). „Dem Tourismus und der Erholung kommt in allen Teilen der Region eine besondere Bedeutung zu" (B VI 1 G).

2.6 Bevölkerungsstruktur

Fläche des Gemeindegebietes: 2.753 ha
Einwohner am 30.06.2012: 1.640 Personen
Die Bevölkerungsdichte bezogen auf das Gemeindegebiet beträgt 60 Einwohner/km².

<u>Bevölkerungsentwicklung</u>

1977	1.178 Einwohner
1980	1.148 Einwohner
1990	1.212 Einwohner
2000	1.685 Einwohner
2005	1.664 Einwohner
30.06.2011	1.626 Einwohner

2.7 Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne

Der rechtsgültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde trat 1988 in Kraft und hat bisher 7 Änderungen als Deckblätter erfahren.

Tabelle 1: Flächennutzungsplanänderungen

Änderung	Inhalt	Rechtskraft
1.	MI am alten Sportplatz	25.04.1991
2.	Fläche für Gemeinbedarf - Schule	21.12.1993
3.	WA am alten Sportplatz (II)	28.04.1995
4.	GE und GEe Aubenham	30.11.1995
5.	WA Asenhamer Feld	12.09.1994
6.	WA südlich der St 2086	05.11.2001
7.	GEe nördlich der St 2086	22.04.2009

Parallel zum Deckblatt 8 wurde mit Planungen zur Ausweisung von Konzentrationsflächen für Mobilfunk begonnen. Das Verfahren zur Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplans Mobilfunk wurde jedoch nach Beschluss des Vorentwurfs ruhend gestellt. Das Standortkonzept wurde vom Gemeinderat am 30.01.2014 als informelles städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Für die bestehenden Siedlungsflächen sind folgende Bebauungspläne und Satzungen vorhanden, deren Geltungsbereiche aus Anlage 1 ersichtlich ist:

Nr.	Art des verbindlichen Bauleitplanes	Gebiet
1	Bebauungsplan	An der Hofmark
1-1	Bebauungsplan	An der Hofmark - Deckblatt Nr. 1
2	Bebauungsplan	Süd-West
2-1	Bebauungsplan	Süd-West - Deckblatt Nr. 1
3	Bebauungsplan	Oberbergkirchen Nord
3-1	Bebauungsplan	Oberbergkirchen Nord - Deckblatt Nr. 1
4	Bebauungsplan	Am Alten Sportplatz
4-1	Bebauungsplan	Am Alten Sportplatz - Deckblatt Nr. 1
4-2	Bebauungsplan	Am Alten Sportplatz - Deckblatt Nr. 2
4-3	Bebauungsplan	Am Alten Sportplatz - Deckblatt Nr. 3
4-4	Bebauungsplan	Am Alten Sportplatz - Deckblatt Nr. 4
5	Bebauungsplan	Am Alten Sportplatz II
6	Bebauungsplan	Asenhamer Feld
6-1	Bebauungsplan	Asenhamer Feld - Deckblatt Nr. 1
7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Gewerbegebiet Linn
8	Ortsabrundungssatzung	FN 138
	Außenbereichssatzung	Perlesham
	Außenbereichssatzung	Asenham
	Außenbereichssatzung	Irlham
	Außenbereichssatzung	Unterthalham
	Außenbereichssatzung	Aubenham

Die Bauleitpläne sind im Online-Portal www.bauleitplanung.bayern.de abrufbar, zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Oberbergkirchen, www.oberbergkirchen.de – Oberbergkirchen - Gemeinde – Bebauungspläne.

3 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst als Aktualisierung der rechtskräftigen Flächennutzungsplanes das gesamte Gemeindegebiet. Die eigentlichen inhaltlichen Änderungen beschränken sich jedoch auf die Ortsbereiche.

3.2 Übernahmen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

In einem ersten Schritt wurden die Darstellungen aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (1988) bzw. den bisherigen Deckblättern in die nun mit ArcGIS erstellte Planzeichnung übernommen. Dazu gehören z.B.:

- die dargestellten Bauflächen des rechtsgültigen Flächennutzugsplanes
- die Bauflächen der rechtsgültigen Deckblätter 1 bis 7
- die Ortsrandeingrünung
- Flächen für Landwirtschaft/Forstwirtschaft
- Stillgewässer, Weiher
- Freileitungen
- bestehender und zu erhaltender Baumbestand

Dabei wurde die Digitalisierung auf Basis der aktuellen digitalen Flurkarte durchgeführt und die Darstellungen der Punkte 3 bis 6 anhand der aktuellen Luftbilder abgeglichen und in Absprache mit der Verwaltung überarbeitet.

3.3 Aktualisierung nachrichtlicher Übernahmen

In einem zweiten Schritt wurden die Vorgaben der übergeordneten Planungen und Fachplanungen nachrichtlich übernommen. Dabei wurden bisher bereits im FNP berücksichtigte Darstellungen aktualisiert sowie neu hinzugekommene Vorgaben erstmals mit dargestellt, z. B.:

Fach-/ Raumplanung:	**Inhalte für Oberbergkirchen**
Regionalplanung:	Vorranggebiete für Rohstoffabbau, Vorranggebiete Hochwasser, Trinkwasserversorgung
Verkehr:	Einstufung der überörtlichen Straßen, Ortsdurchfahrtsgrenzen
Wasserwirtschaft:	Wasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Altlastenverdachtsflächen
Denkmalschutz:	Baudenkmäler, Bodendenkmäler
Naturschutz:	Amtliche Biotopkartierung, festgesetzte Ausgleichsflächen

Diese Themen entfalten ihre Rechtswirkungen über ihre jeweiligen Fachgesetze. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stellen lediglich Hinweise auf bei Vorhaben zu berücksichtigende Vorgaben und übergeordnete fachliche Belange dar.

<u>Erläuterungen der nachrichtlichen Übernahmen</u>

Die Darstellungen des Regionalplanes Südostoberbayern (18) sind gemäß Karte 2 nachrichtlich übernommen (s. 2.4). Die verkehrsplanerischen Vorgaben sind im Bayerischen Straßeninformationssystem des Staatsministeriums des Inneren (Oberste Baubehörde) unter http://www.baysis.bayern.de/content/kartenfenster/default.aspx aktuell einsehbar.

Gemäß laufender Planungen der Autobahndirektion Südbayern sollen die Oberzentren Regensburg, Landshut und Rosenheim in Nord-Süd-Richtung mit der **B 15neu** verbunden und an die Autobahnen A 93, A 92, A 94 und A 8 angebunden werden. Ziel ist die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des ostbayerischen Raums sowie die Entlastung einer Vielzahl von Ortsdurchfahrten. Derzeit läuft die Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans, in die die B 15neu auf ganzer Länge aufgenommen werden soll. Dabei wurde die Trassenführung im Vergleich zur Raumordnungstrasse der 1970er Jahre abschnittsweise geändert, da die bisherige Linie mehrere zwischenzeitlich ausgewiesene Schutzgebiet (z. B. FFH-Gebiete) durchschneidet und in dieser Form nicht mehr umsetzbar wäre. Im Rahmen einer groben Raumwiderstandsanalyse wurde eine Vielzahl von Trassenvarianten, die abschnittsweise von der bisherigen Raumordnungslinie abweichen, untersucht und für die Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans diejenige Trassenvariante ausgewählt, die nach derzeitigem Kenntnisstand die geringsten Raumwiderstände versursacht. Diese durchschneidet auch das Gemeindegebiet von Oberbergkirchen im Westen. Da die konkrete Ausgestaltung und Festlegung einer genaueren Trassenführung erst in den weiteren Planungsschritten erfolgt, wird auf eine Darstellung des noch zu unscharfen Trassenverlaufs im Flächennutzungsplan zwar verzichtet, an dieser Stelle wird aber auf die laufenden Planungen hingewiesen.

Wassersensible Bereiche, **Trinkwasserschutzgebiete**, etc. sind im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Landesamts für Umwelt unter www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm bzw. Kartendienst Gewässerbewirtschaftung unter www.lfu.bayern.de/wasser/wrrl/kartendienst/index.htm verzeichnet. Die dargestellten geplanten Wasserschutzgebiete und Altlastenverdachtsflächen wurden beim Wasserwirtschaftsamt Rosenheim Ende 2011 abgefragt. Mit der Verordnung des Landratsamts Mühldorf a. Inn vom 01.07.2013 wurde das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Oberbergkirchen bei Kirnhausen amtlich festgesetzt.

Die **Bau- und Bodendenkmäler** wurden in der Plandarstellung entsprechend der nachqualifizierten Liste vom 22.02.2014 aktualisiert, die im Anhang beigefügt ist. Die Liste und Beschreibungen sind jeweils aktuell im Internet im Denkmalviewer des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, unter www.blfd.bayern.de einsehbar.

Erhebliche Teile des Gemeindegebietes Oberbergkirchen sollen als Bodendenkmal ausgewiesen werden. Meist handelt es sich um untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Teile von Altorten. Nachdem das gesetztlich vorgeschriebene Verfahren zur Ausweisung der Bodendenkmäler noch nicht abgeschlossen ist, wurde auf eine Darstellung der zur Ausweisung beabsichtigten Bodendenkmäler verzichtet. Diese werden im Denkmalviewer des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de) dargestellt werden.

Unabhängig davon ist aber nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten tatsächlich Reste von Bodendenkmälern zu Tage treten. In diesem Fall ist Art. 7 DSchG zu beachten: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis ist zu beantragen beim Landratsamt Mühldorf a. Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Mühldorf a. Inn) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-0, Fax 089/2114-300 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Die **Biotopkartierung** wurde nach aktuellem Stand übernommen. Die Biotopbeschreibungen sind im Internet abrufbar unter www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_flachland/index.htm. Die Kartendarstellung kann abgerufen werden im FIS-Natur: http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on bzw. über Weiterleitung vom Landesamt für Umwelt http://www.lfu.bayern.de/natur/index.htm. Sofern die Biotope unter gesetzlichem Schutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG stehen, wurde dies zusätzlich vermerkt. Weitere Schutzgebiete gemäß BayNatSchG sowie EU-Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie sind im Gemeindegebiet sind im Gemeindegebiet gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Ende 2011 nicht vorhanden.

Festgesetzte Ausgleichsflächen und bereits gesicherte Ökokontoflächen wurden von der Verwaltung zur Darstellung übermittelt.

3.4 Inhaltliche Änderungen/Umwidmungen

Anschließend wurden redaktionelle sowie kleinere Inhaltliche Änderungen eingearbeitet, die sich ergeben haben, da die Aufstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ca. 25 Jahre zurück liegt. Das sind:

- Die Umwidmung der bisherigen Dorfgebiete in Oberbergkirchen und Irl in Mischgebiete: Dies entspricht dem tatsächlichen heutigen Gebietscharakter, da es innerhalb der Ortslagen keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr gibt und hier mit einer Wiederaufnahme nicht zu rechnen ist.
- Die Umwidmung einzelner Flächen entsprechend ihrer heutigen tatsächlichen Nutzung: Hierbei handelt es sich z. B. um die Änderung der bisher als Gemeinbedarfsfläche im Ort dargestellten ehemaligen Grundschule in ein Mischgebiet aufgrund des Schulneubaus im Westen, den neuen Standort des Feuerwehrgerätehauses am Ziegelberg, die Erweiterung von Flächen für Ver- und Entsorgung (Wasserwerk, Kläranlagen Irl, Aubenham und Oberbergkirchen, Änderung frühere Gemeinbedarfsfläche „Kläranlage" östlich der Pfarrer-Huber-Straße in Teich nach Umgestaltung, da heute nur mehr Niederschlagswasser eingeleitet wird).
- Die Überarbeitung einiger Planzeichensymbole z. B. für Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung, öffentliche Parkplätze, etc.

<u>Erläuterungen zur Ver- und Entsorgung</u>

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist in Oberbergkirchen und den umliegenden Ortsteilen durch eine zentrale Wasserversorgung sichergestellt. Die Gemeinde betreibt einen eigenen Brunnen einschl. Wasserwerk. Es besteht ein Notverbund mit der Wasserversorgung der Gemeinde Zangberg. Für den Ortsteil Irl und die umliegenden Ortsteile stellt die Wassergenossenschaft Irl-Aspertsham eG eine ausreichende Wasserversorgung sicher. Die Wassergenossenschaft Irl-Aspertsham eG betreibt ebenfalls einen eigenen Brunnen einschl. Wasserspeicher. Es besteht ein Notverbund mit der Wasserversorgung der Gemeinde Schönberg. In einigen Ortsteilen wird die Wasserversorgung durch private Brunnen, teilweise als Brunnengemeinschaft sicher gestellt.

Von den Betreibern der Wasserversorgung sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und die allgemein anerkannten Regeln der Technik, gemäß § 4 TrinkwV, einzuhalten. Wenn die Wasserversorgung aus privaten Brunnen erfolgt, müssen diese den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen (§4 Abs. 1 TrinkwV). Hierzu sind die entsprechenden DIN Vorschriften und technischen Regeln des DVGW heranzuziehen. Eine ausreichende Wasserbevorratung ist zu gewährleisten und Planungen für evtl. Störfälle sind zu erarbeiten. Schachtabdeckungen sind gemäß DIN 1239 zu gestalten. Die gesamten Wasserversorgungsanlagen sind in einem hygienisch einwandfreien Zustand zu halten. Die Grenzwerte der TrinkwV sind einzuhalten. Werden Grenzwerte nicht eingehalten, sind entsprechende Aufbereitungs-/ bzw. Desinfektionsanlagen unter Beachtung des § 11 TrinkwV einzubauen. Sollte ein Anschluss an eine zentrale Wasserversorgung möglich sein, sollte dieser vollzogen werden, um einer größeren Versorgungssicherheit Rechnung zu tragen.

Abwasserbeseitigung

Der Hauport Oberbergkirchen und Palmberg sowie die Ortsteile Grön, Kröppen, Moos und Weilkirchen sind an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen. Die Kläranlage ist auf 999 EGW ausgebaut. Sie entspricht den derzeitigen Anforderungen. Der Großteil des Anschlussgebietes wird im Mischwasserkanalsystem entwässert. Einzelne Grundstück und die Außenbereichsorte leiten ausschließlich Schmutzwasser in die gemeindliche Kanalisation. Ausrei-

chende Rückhaltemöglichkeiten und Regenüberlaufbauwerke sind im Mischwasserkanalsystem und an der Kläranlage vorhanden.

Energieversorgung

Das Gemeindegebiet wird von der Bayernwerk AG als Nachfolger der E.ON Bayern AG mit Strom versorgt. Zuständig für den Planungsbereich ist das Netzcenter Ampfing. Die Adresse lautet: E.ON Bayern AG, Bau/Betriebsmanagement Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing, Telefon: (08636) 981-0, Fax: (08636) 981-422.

E.ON weist darauf hin, dass der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beiderseits zur Leitungsachse je 8,0 m für Einfachleitungen und je 10 m für Doppelleitungen beträgt. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung macht E.ON darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art von E.ON rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Mühldorf a. Inn. Am Wertstoffhof bei der Kläranlage wird seitens der Gemeinde Oberbergkirchen eine Grüngutentsorgung angeboten.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

3.5 Wohngebiet „Am Hang"

3.5.1 Lage und Planungsinhalte

Neben den beschriebenen, vorwiegend redaktionellen Änderungen wurde am 26.06.2013 vom Gemeinderat beschlossen, im Deckblatt 8 auch eine neue Wohnbaufläche darzustellen. Diese soll den Bedarf für die heranwachsende einheimische Bevölkerung für die nächsten fünf bis zehn Jahre decken.

Die Darstellung umfasst Flächen am südöstlichen Ortsrand von Oberbergkirchen. Hier werden in zwei Bereichen insgesamt 2,3 ha Bauflächen (0,6 ha oberhalb und 1,7 ha unterhalb der Hangleite) als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die dazwischen liegende Hangkante mit oberhalb angrenzenden Flächen sowie die Bauverbotszone zur St 2086 im Umfang von 0,86 ha und die Randbereiche zur freien Landschaft werden als sonstige Grünfläche dargestellt und gesichert. Insgesamt umfasst die geänderte Darstellung knapp 3,2 ha.

3.5.2 **Bisherige Darstellung und derzeitige Flächennutzung**

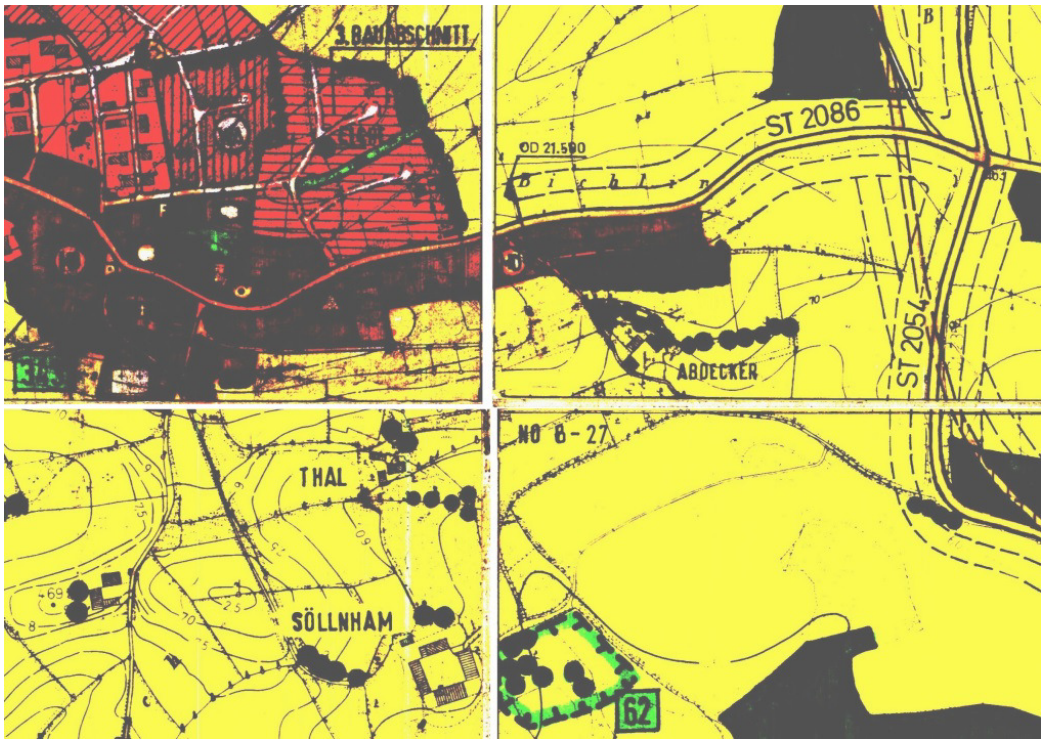


Abb. 4: Darstellung rechtskräftiger FNP

Bisher sind die Flächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. An der Hangkante ist zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand verzeichnet, ebenso eine Ortsrandeingrünung der nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiete.

Abb. 5: Auszug Luftbild Planungsgebiet

Aktuell werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich als Weiden bzw. Wiesen genutzt. An der Staatsstraße 2086 befindet sich östlich bzw. nördlich der bestehenden Bebauung ein Hochbehälter für die örtliche Wasserversorgung. Eine vergleichsweise steile Hangleite trennt den Bereich östlich und südlich der bestehenden Bebauung vom Bereich um die bisherige ehemalige Hofstelle Am Hang 1. Diese liegt unterhalb in einer Verebnung, die sich mit einem Fußweg als Tälchen im Hang aufwärts Richtung des bisherigen Siedlungsgebiets fortsetzt. Westlich und östlich davon liegen südexponierte Hänge. An der steileren Hangleite befinden sich markante Einzelbäume sowie heckenartiger Gehölzbestand. Die Hofstelle ist bisher nur von Osten an die St 2354 angebunden.

3.5.3 **Begründung der Darstellung**

Die Gemeinde Oberbergkirchen erwartet aufgrund der demographischen Entwicklung für die nächsten Jahre eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken. Da die Gemeinde gerade junge Familien im Ort halten will, möchte Sie sowohl die Attraktivität des Ortes weiter steigern, als auch ausreichend Angebote für Wohnbauflächen schaffen. Von der Verwaltung wurde ermittelt, dass von den noch bestehenden Baulücken im Ort nur ein geringer Prozentsatz auf dem Markt verfügbar ist. Die Attraktivität der somit kurzfristig bebaubaren Grundstücke wird dabei durch Vorgaben wie Erbpacht weiter eingeschränkt. Parallel zu den Bemühungen um Baugrundstücke für Einheimische unternimmt die Gemeinde Anstrengungen, die Ortsmitte zu gestalten und lässt derzeit im Rahmen der Städtebauförderung ein Entwicklungskonzept erstellen. Weitere Initiativen wie der begonnene Dorfrundweg mit Spielstationen und die Tertiärwelt tragen zur Attraktivität bei.

Im Rahmen der Vorüberlegungen für eine mögliche künftige Wohnbauentwicklung am Hauptort Oberbergkirchen wurden zunächst auf Ebene der Flächennutzungsplanung Alternativen für die Erweiterung/Neuausweisung von Wohnbauflächen geprüft. Die Entwicklungsmöglichkeiten von Oberbergkirchen sind neben der ausgeprägten topographischen Situation auf einem Höhenrücken durch weitere Rahmenbedingungen beschränkt. Es ergeben sich im Osten, Norden, Westen und Südwesten vor allem Einschränkungen durch (vgl. Anlage Entwicklungskonzept):

- Den Lehmabbau und Folgenutzung,
- Gewerbe-/Industriegebiete,
- zu erhaltende Blickbeziehungen zwischen Landschaft und Baudenkmälern/Ortsbild,
- Nordhanglagen,
- die Nähe zur Kläranlage,
- die Grundstücksverfügbarkeit.

Insbesondere aus letztgenannten Gründen bietet sich daher auf absehbare Zeit nur eine Entwicklung am Südostrand des Ortes an, im Folgenden als Baugebiet „Am Hang" bezeichnet. Hier hat die Gemeinde eine Reihe von Grundstücken angeboten bekommen, die für eine Baugebietsentwicklung geeignet erscheinen.

Aus dem Bestand heraus ergeben sich allerdings nicht unwesentliche Herausforderungen hinsichtlich der Topographie, dem Orts- und Landschaftsbild sowie für den Umgang mit Niederschlagswasser, die insbesondere Auswirkungen auf die Erschließungsplanung und Situierung der Baukörper haben werden. Daher wird auf eine Darstellung der Erschließungsstraßen zum jetzigen Planungsstand verzichtet.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Lage am Ortsrand, einer geeigneten direkten Verkehrsanbindung an den Ortskern, der Sicherung der prägenden Hangbereiche mit Baumbestand als Grünflächen und der Schaffung attraktiver und kurzer Fuß- und Radwegeverbindungen. Die Gemeinde ist sich durchaus bewusst, dass die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen das Ortsbild deutlich verändern wird. Sie hat sich deshalb sehr intensiv mit Alternativstandorten auseinander gesetzt und legt für die künftige Bebauungsplanaufstellung großen Wert auf die

landschaftliche Einbindung. Die vorhandenen Grünzüge sollen soweit als möglich erhalten werden und auch in Zukunft in der Landschaft ablesbar sein.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, da an den bestehenden Hauptort angebunden wird und dessen Versorgungsfunktion gestärkt wird. Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Kap. 5.4) dargelegt.

4 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Deckblatts 8 ergeben sich keine direkten nachteiligen Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden Menschen. Städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen auf die Nachbarorte sind nicht zu befürchten, da keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erkennbar sind.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets ermöglicht die Gemeinde, Wohnraum für Einheimische zu schaffen und auch ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern. Für eine tatsächliche Bebauung am Hang ist ein Bebauungsplan aufzustellen, der sämtliche Belange untersucht und eine fachgerechte Planung ermöglicht. Die Umsetzung wird bedarfsgerecht in Bauabschnitten erfolgen.

Die nachfolgende Flächenbilanz gibt die Verteilung entsprechend der Darstellung mit Deckblatt 8 wieder:

Flächenart	**Gesamtfläche in ha**
Siedlungsfläche	41,1
– Allgemeines Wohngebiet	18,8
– dar. WA Am Hang	2,3
– Mischgebiet	14,0
– Industrie- und Gewerbegebiete	7,2
– Gemeinbedarfsfläche	1,3
Verkehrsfläche	30,9
Fläche für Ver- und Entsorgung	2,1
Grünfläche (sofern nicht dem Baugebiet zugeordnet)	10,5
– dar. Grünfläche Am Hang	0,9
Landwirtschaftliche Fläche	2.276,3
Forstwirtschaftliche Fläche	382,7
Wasserflächen	4,6
Sonstige Flächen	5,4
Gesamt	**2.753,9**

5 Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des vorbereitenden Bauleitplans

Ziel des 8. Deckblatts der Flächennutzungsplans der Gemeinde Oberbergkirchen ist zum Einen die Digitalisierung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und Aktualisierung der Planinhalte. Zum Anderen soll die planungsrechtliche Grundlage für künftige Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand (Wohngebiet „Am Hang") geschaffen werden.

In diesem Sinne umfasst der Änderungsbereich das gesamte Gemeindegebiet.

5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie in Kap. 2.4 erläutert, werden die gängigen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Erholungseinrichtungen berücksichtigt.

Nach Fachgesetzten ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutz-, Wald- und Wasserrechtes werden nicht berührt.

5.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Digitalisierung und Aktualisierung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Digitalisierung, Aktualisierung sowie nachrichtlichen Übernahmen entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Es handelt sich hierbei entweder um den Nachtrag im Bestand bereits veränderter Flächen (neu angelegte Teiche, aufgeforstete Flächen, geteilte Flurstücke, abgebaute Freileitungen, nicht mehr vorhandener Gehölzbestand, etc.) oder die Aufnahme und Darstellung der mit den Deckblättern 1 bis 7 geänderten Bauflächen. Zusätzlich werden bereits durch Fachgesetze oder der übergeordneten Landes- und Regionalplanung gesicherte Inhalte nachrichtlich übernommen, deren Gültigkeit auch ohne die Darstellung im Flächennutzungsplan zutrifft. Hierzu zählen Vorgaben aus den Bereichen Naturschutz, Verkehr, Wasserwirtschaft und Denkmalschutz. Die Darstellung in der Zusammenschau schafft jedoch eine aktuelle Planungsgrundlage und erleichtert daher zukünftig die Beurteilung möglicher zukünftiger Vorhaben und ihrer Auswirkungen wesentlich.

Umwidmungen von Bauflächen hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung können grundsätzlich zu Umweltauswirkungen führen, sofern hierdurch ein höherer Versiegelungsgrad oder höhere Lärmauswirkungen ermöglicht werden. Da es sich bei den dargestellten Änderungen jedoch nur um geringfügige Umwidmungen handelt, z. B. vom Dorfgebiet zum Mischgebiet, die keine Erhöhung der Immissionsgrenzwerte oder über das bisher zulässige Maß hinausgehende bauliche Verdichtung ermöglichen, sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter zu befürchten. Hinsichtlich der Zulässigkeit landwirtschaftlicher Immissionen sind in den Ortsbereichen Oberbergkirchen und Irl durch die Umwidmung von Dorfgebieten zu Mischgebieten keine Einschränkungen landwirtschaftlicher Betriebe zu erwarten, da hier nach Prüfung der Verwaltung keine aktiven Hofstellen mehr vorhanden sind.

Auch bei der Umwidmung oder Erweiterung von Ver- und Entsorgungsflächen oder von Flächen für den Gemeinbedarf handelt es sich um die aktuelle Darstellung im Bestand bereits vorhandener und genehmigter Infrastruktureinrichtungen mit teilweise geänderten Standorten (Schule, Feuerwehrhaus, Kläranlagen, Wasserwerk), so dass hier ebenfalls keine neuen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Gemeinde weiterhin nicht über eine aktuelle Planungsgrundlage für die Orts- und Landschaftsentwicklung verfügen. Da die Planung zu keinen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und keine neuen Eingriffe ermöglicht werden, sind keine Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der baulichen Entwicklung: Wohngebiet „Am Hang"

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt nur für das Planungsgebiet „Am Hang". Sie wird entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A - Bewertung des Ausgangszustands, durchgeführt. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Als Grundlage für die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dienen neben einer Ortsbegehung verschiedene Datenquellen:

- Luftbilder mit Höhenlinien aus digitaler Befliegung
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Mühldorf
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Bayerischer Klimaatlas
- Geologische Karte, Bodenkarte von Bayern
- Angaben der Fachbehörden, z. B. Untere Naturschutzbehörde.

5.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsgedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt
- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt
- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

Betriebsbedingt
- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehr

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

<u>Schutzgut Boden</u>

Beschreibung

Gemäß Bodenkarte von Bayern liegen im Planungsgebiet am Hang vorwiegend Braunerden aus schluffigem und lehmigem Molassematerial vor, die von Lehm- und Lößlehmdecken überzogen sind und gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft bieten.

Das Gelände weist insgesamt einen Höhenunterschied von über 20 m auf und erstreckt sich von ca. 459 m ü. NN am südöstlichsten Rand (Ortsstraße) bis auf 482 m ü. NN auf dem Höhenrücken (Raiffeisenstraße 16). Während sich die Flächen im Osten nur flach neigen, finden sich beidseitig der bestehenden Hofstelle Am Hang 1 deutliche Hanglagen, die von einem kleinen Tälchen unterbrochen werden. Oberhalb bzw. östlich der Hofstelle ist eine steile Hangleite vorhanden. Durch die lehmigen Bodenschichten und die Hangneigung ist der Untergrund nur bedingt versickerungsfähig.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung ist mit Neuversiegelungen für künftige Straßen, Wohngebäude, Nebenanlagen und Zufahrten zu rechnen. Da es sich um ein allgemeines Wohngebiet handelt, ist eine GRZ von ca. 0,2 bis 0,3 durch zu erwarten. Dies entspricht bei der Größe der Bauflächendarstellung bis zu ca. 5.100 m² Versiegelungsfläche. Die vorhandene Hofstelle macht derzeit ca. 700 m² Versiegelung aus und soll im Zuge der Umsetzung aufgelöst bzw. durch neue Wohngebäude ersetzt werden. Hinzu kommen baubedingte Bodenveränderungen, die zu temporären Auswirkungen auf die Bodenfunktionen führen. Aufgrund der Hanglage besteht Erosionsgefahr.

Es ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet finden sich keinerlei Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche sind im Planungsgebiet im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) nicht dargestellt und aufgrund der topographischen Situation am Hang nicht zu erwarten.

Daten zu Grundwasserflurabständen liegen derzeit nicht vor, aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Lage am Hügel) ist jedoch von einem vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Das Planungsgebiet ist im Regionalplan als Vorranggebiet für Trinkwasserversorgung ausgewiesen. Trinkwasserschutzgebiete sind hier jedoch nicht festgesetzt oder geplant. Ggf. ist mit Schichtwasseraustritten zu rechnen.

Zuordnung zu Kategorie I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Versiegelung wird die natürliche Versickerung beeinträchtigt und es entstehen geringfügig erhöhte Abflussmengen. Die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist im Zuge der Bebauungsplanung zu untersuchen. Da Einschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften und der Hanglage erwartet werden, ist voraussichtlich die Anlage eines Rückhaltebeckens mit Versickerung und gedrosselter Ableitung erforderlich. Die Grundwasserneubildungsrate insgesamt wird jedoch dadurch voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Das geplante Wohngebiet liegt jedoch im regionalplanerischen Vorranggebiet Trinkwasser. In diesen „wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen" (RP 18, IV 2.2; s. Kap. 2.4). Ob und welche Gefährdungen im konkreten Einzelfall zu erwarten sind, ist von der Fachbehörde zu prüfen. Da das geplante Wohngebiet nicht in das Grundwasser eingreift und keinen raumbedeutsamen Eingriff darstellt, wird i.d.R. kein erhöhtes Risiko zur Grundwassergefährdung hervorgerufen. Hier ist berücksichtigt, dass in einem Wohngebiet kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in größerem Umfang zu erwarten ist. Voraussetzung ist zusätzlich der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Die Vorranggebiete stehen daher der Planung nicht ausschließend entgegen

In Oberflächengewässer und das Grundwasser sowie Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete wird nicht eingegriffen.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Das Klima hat im Isar-Inn Hügelland bereits deutlich kontinentalen Charakter. Das Gebiet gehört dem Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland an. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die langjährigen Mittelwerte der Lufttemperatur bewegen sich um 7,5°C. Die

landwirtschaftliche Feldflur des Planungsgebiets gehört zu den Kaltluftentstehungsgebieten am Übergang zur gut durchlüfteten, freien Landschaft. Die südexponierten Hanglagen sind gegenüber der Umgebung etwas wärmebegünstigter. Ausgeprägte Luftaustauschbahnen existieren im Planungsumgriff jedoch nicht.

Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 700 - 800 mm. Typisch für die Verteilung der Niederschläge sind lang anhaltende Dauerregen und dem kontinentalen Charakter des Klimas entsprechende niederschlagsarme Wintermonate. Der Wind weht im Wesentlichen von Westen, Südwesten, Süden oder seltener von Osten.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der geplanten Versiegelung von Teilflächen des Gebiets wird das Mikroklima verändert. Allerdings kann diese leichte Aufheizung weitgehend durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden, hierzu zählt auch die Darstellung in der FNP-Änderung als Grünfläche.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

<u>Schutzgut Flora und Fauna</u>

Beschreibung

Die Flächen für das geplante Wohngebiet werden derzeit im Norden angrenzend an den Wasserbehälter als Ackerfläche, oberhalb der Hangleite als mäßig intensives Grünland und Gartenfläche sowie im übrigen Bereich überwiegend intensiv als Weide genutzt. Im Nordwesten befinden sich ein nachgepflanzter Obstgarten sowie weitere Obstbäume oberhalb der Hofstelle. Daran angrenzend ist die Hangleite von Ruderalfluren, Strauchbestand sowie einigen stattlichen Eichen und Walnuss-Bäumen bewachsen (s. Abb. 7). Im Westen des Planungsgebiets befindet sich ein älterer Feldgehölz-artiger Baumbestand aus Eichen, Eschen und Pappeln (s. Abb. 6).

Abb. 6: Blick auf westlichen Planungsbereich mit Obstbäumen, Hofstelle und Baumbestand am linken Bildrand (außerhalb der Wohnbaufläche)

Abb. 7: Blick auf östlichen Planungsbereich mit Hangleite und Baumbestand

Diese im Planungsgebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen können z. B. aufgrund ihres Alters und damit zu erwartender besonderer Habitatstrukturen wie Baumhöhlen oder abstehende Rinden insbesondere im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tierarten darstellen. Die wärmeexponierten Säume der Hangkante bieten womöglich darüber hinaus auch Lebensräume für Reptilien, wie die Zauneidechse, oder Felgrillen.

Aufgrund der Habitatausstattung der Flächen, in die der Eingriff erfolgt, ist darüber hinaus nicht mit dem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie sowie nach Bundesrecht besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen.

Für die überwiegenden landwirtschaftlichen Flächen ohne besondere Artenausstattung erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung), für die Gehölzstrukturen und mageren Grasfluren der Hangleite zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Von der FNP-Änderung ist kaum älterer Baumbestand, dagegen einige kleinere Gehölze und Obstbäume am Rand der Darstellung der Wohnbaufläche nördlich der Hofstelle betroffen. Für die geplanten Verkehrsflächen und Gebäude werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Eine Vielzahl schutzwürdiger Gehölze sowie extensiver Säume kann jedoch durch die Darstellung der steilen Ranken als Grünflächen gesichert werden. Zudem dient die dargestellte Grünfläche am neuen Siedlungsrand dazu, eine wirksame Eingrünung des Ortsrandes durch Neupflanzungen zu gewährleisten. Bauzeitlich zusätzlich beanspruchte Flächen werden im Anschluss wieder begrünt.

Ob geschützte Arten betroffen und ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, ist im Rahmen der Bebauungsplanung durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu untersuchen. Derzeit liegen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landkreis Mühldorf, Fr. Herfort, keine konkreten Hinweise auf geschützte Arten vor, auch wenn aufgrund der Vegetationsausstattung Vorkommen von Brutvögeln und möglicherweise von Zauneidechsen zu erwarten sind und Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind daher frühzeitig artenschutzrechtliche Belange durch einen Fachgutachter zu prüfen, um ggf. erforderliche vorzeitige Maßnahmen rechtzeitig durchführen zu können.

Durch Vermeidung von Gehölzfällungen in der Vogelbrutzeit werden die Auswirkungen auf Brutvögel weitgehend reduziert. Baubedingte Lärmemissionen können zu geringfügigen Störungen von Tieren führen. Bedeutsame Lebensräume sowie Verbundachsen werden ebenso wenig berührt wie Schutzgebiete nach BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope.

Es ist von einer geringen bis mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

<u>Schutzgut Landschaft</u>

Beschreibung

Abb. 8: Blick von Südosten/ St 2354 auf Oberbergkirchen

Abb. 9: Blick von Süden auf Ortskulisse Oberbergkirchen

Das Landschaftsbild in der Gemeinde Oberbergkirchen wird durch die stark gegliederte Hügellandschaft geprägt. Die landwirtschaftliche Feldflur wird demzufolge von zahlreichen Bachläufen durchzogen und von kleineren bis mittleren Waldflächen gegliedert. Das Landschaftsbild im Planungsumgriff wird daher wesentlich durch die Hanglage sowie die größeren Gehölzstrukturen bestimmt. Über den vorgelagerten Hofstellen sowie der örtlichen Bebauung stellt die Kirche den übergeordneten Sichtbezugspunkt dar. Die Gebäude am Ortsrand ragen überwiegend über die Hügelkuppe hinaus. Von der St 2354 im Südosten aus prägen die Grünflächen der Hänge das Bild, allerdings ist das Planungsgebiet hier nur in einem kurzen Abschnitt zwischen zwei Waldflächen einsehbar.

Abb. 10: Detailblick von Südwesten auf geplantes Baugebiet „Am Hang"

Aus Süden und Westen, von wo deutlich mehr Sichtbezüge zwischen der Hügellandschaft und dem Ort Oberbergkirchen bestehen, tritt das Planungsgebiet zunehmend in den Hintergrund. Neben den Gehölzstrukturen und Ranken sind im Planungsgebiet keine besonders strukturierten Lebensräume mit Bedeutung für das Landschaftsbild vorhanden.

Zuordnung zu Kategorie II bis III (mittlere bis hohe Bedeutung).

Auswirkungen

Die Planung ermöglicht eine deutliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes im Südosten, da der vorhandene Siedlungsrand über die Kuppenlage hinaus auf die Hänge erweitert wird. Die geplanten Gebäude werden teilweise an den Hängen stehen, so dass die Auswirkungen durch bestehende zu erhaltende sowie geplante Gehölze und Gestaltungsmaßnahmen am Ortsrand zwar reduziert werden, jedoch das Bild nachhaltig verändert wird. Allerdings gehört der südöstliche Ortsrand wie beschrieben nicht zur überwiegend aus der Umgebung vorwiegend einsehbaren Ortskulisse. Durch die im Rahmen der Bebauungsplanung zu treffenden Festsetzungen zur möglichen Gebäudeposition, ihrer Höhe und Gestaltung können die Auswirkungen wesentlich beeinflusst werden. Eine angepasste Gestaltung des Baugebiets ist dabei ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde.

Es ist von einer mittleren bis hohen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

<u>Schutzgut Mensch</u>

Immissionen

Beschreibung

Im Planungsumfeld bestehen geringe Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen entlang der St 2086 und 2354. Eine gewerbliche Nutzung findet nicht statt. Im Übrigen tritt vorrangig Anliegerverkehr auf.

Auswirkungen

Durch das neue Wohngebiet wird sich der Ziel- und Quellverkehr im Gebiet und den angrenzenden Bereichen geringfügig erhöhen. Eine nennenswerte Erhöhung von Immissionen angrenzender Wohngebiete scheint unwahrscheinlich muss jedoch gegebenenfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft und evtl. durch geeignete Maßnahmen reduziert werden. Dasselbe gilt für Immissionen auf das Gebiet durch die Staatsstraße 2086 Baubedingte Lärmemissionen sind nur temporär zu verzeichnen.

Erholung

Beschreibung

Die landschaftliche Qualität in der Gemeinde Oberbergkirchen ermöglicht ein Natur- und Landschaftserlebnis als landschaftsgebundene Erholung. Das Gemeindegebiet wird von zahlreichen Wirtschaftswegen durchzogen, die auch als Wander- und Radwege genutzt werden. Beschilderte Wanderwegrouten finden sich vom Hauptort ausgehend.

Bisher wird das Planungsgebiet entlang der Vertiefung zur Hofstelle lediglich von einem Fußweg gequert, der unterhalb der Hofstelle in den asphaltierten landwirtschaftlichen Weg mündet. Teilweise hoher Altgrasbestand zeugt jedoch nicht von einer hohen Nutzungsfrequenz, auch wenn der Ortsrand hier reizvolle Sichtbezüge zwischen Ort und freier Landschaft bietet.

Zuordnung zu Kategorie I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Bestehende Wegebeziehungen und Grünstrukturen werden im Rahmen der Planung aufgegriffen und weiterentwickelt oder neu angelegt. Daher wird das neue Baugebiet keine nennenswerten Auswirkungen auf die Erholungsfunktion haben.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

<u>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</u>

Im Planungsgebiet sind mit Ausnahme der bestehenden Hofstelle und Straßen keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht dokumentiert.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen. Durch das geplante Wohngebiet gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in mäßigem Umfang verloren.

<u>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</u>

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen ausgleichen.

Wechselwirkungen von Landschaftsbild und Erholung wurden bereits berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ist mit Eingriffen von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen, die sich insbesondere in den landschaftlichen Auswirkungen begründen. Die Auswirkungen der Darstellung als Wohngebiet auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	**Baubed. Auswirkung**	**Anlagebed. Auswirkung**	**Betriebsbed. Auswirkung**	**Ergebnis**
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna	mittel	gering-mittel	gering	gering bis mittel
Landschaftsbild	mittel	hoch	gering	mittel bis hoch
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Lärmimmission)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	--	gering
Gesamt				**(gering bis) mittel**

5.4.2 **Prognose bei Nichtdurchführung der baulichen Entwicklung (Nullvariante")**

Bei Nichtdurchführung der Wohngebietsplanung könnte die Gemeinde in den nächsten Jahren aufgrund des Mangels an Alternativen kaum Wohnraum für Einheimische anbieten, so dass mit einem verstärkten Wegzug gerade junger Familien zu rechnen wäre.

Der Bereich würde dann weiter wir bisher landwirtschaftlich genutzt und bliebe als Außenbereich dargestellt (s. Abb. 11).

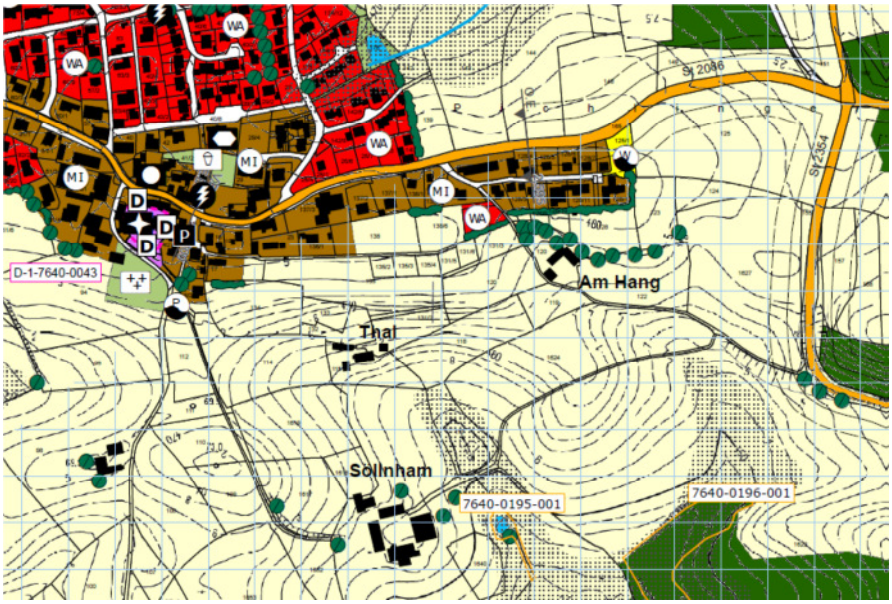


Abb. 11: Ausschnitt Darstellung Deckblatt 8 ohne Wohngebiet Am Hang

5.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der baulichen Entwicklung

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes konkretisiert und festgesetzt werden können:

Schutzgut Boden und Wasser

- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. im Baugebiet
- Vorgaben zur Lagerung des Oberbodenmaterials während der Bauphase

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche und Gebäudezahl
- Sicherung von Grünfläche zum Erhalt markanter, die Siedlung prägender Bäume
- Sicherung von Grünflächen am neuen Ortsrand
- Neupflanzung von Gehölzen zur landschaftlichen Einbindung am Ortsrand und Durchgrünung
- Beschränkung des Fällzeitraums für Gehölze auf Zeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also Durchführung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Umfangs erfolgt entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird der Kompensationsbedarf zunächst überschlägig ermittelt: Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für den Geltungsbereich eine Einstufung in **Kategorie I bis II** als **Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**.

Tab. 2: Bedeutung des Planungsgebiets „Am Hang" für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	**Bedeutung im Planungsgebiet**
Boden	mittel
Wasser	gering bis mittel
Klima/Luft	gering
Flora und Fauna	gering bis mittel
Landschaftsbild	mittel bis hoch
Erholung/Mensch	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	gering
Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**(gering bis) mittel**

Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad fällt mit einer zu erwartenden GRZ von ca. 0,2 bis 0,3 unter Typ B der Eingriffsschwere, so dass der Gesamt-Kompensationsfaktor für das Planungsgebiet gemäß Leitfaden für Kategorie I bis II im Bereich **0,4 bis 0,7** liegt. Dieser kann erst in Abhängigkeit von den tatsächlichen Eingriffen (insbesondere auch hinsichtlich des Artenschutzes) sowie den im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen

endgültig bestimmt werden. Bei einer zugrunde liegenden Wohngebietsfläche von ca. **23.000 m²** (inklusive Ortsränder) entsteht somit ein **voraussichtlicher Ausgleichsbedarf von 9.200 m² bis 16.100 m²**.

Die **Ausgleichsflächen** werden auf geeigneten, aufwertbaren Grünflächen im Gebiet sowie auf externen Flächen nachgewiesen, die im weiteren Verfahren benannt werden. Hierbei kann die Gemeinde auch auf ihr Ökokonto zurückgreifen und die Kosten für Planung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsfläche auf die künftigen Eigentümer umlegen. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu planen und auszuführen.

5.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorüberlegungen hat die Verwaltung zunächst die Verfügbarkeit der im Ort noch vorhandenen Baugrundstücke durch schriftliche Befragung der Eigentümer geprüft. Von den insgesamt ca. 30 „Baulücken" in älteren und neuen Wohn- und Mischgebieten, die sich für eine Wohnbebauung eignen, ist etwa die Hälfte nicht auf dem Markt verfügbar, da von den Eigentümern keine Verkaufsbereitschaft besteht. Die insgesamt vierzehn verfügbaren Grundstücke sind allerdings teilweise nur über eine Erbpacht bebaubar, die grundsätzlich als wenig attraktiv anzusehen ist. In den vergangenen Jahren wurden im Durchschnitt je 2 bis 3 Baugrundstücke verkauft und bebaut. Spätestens in fünf Jahren ist somit damit zu rechnen, dass die Nachfrage nicht mehr gedeckt werden kann. Daher beabsichtigt die Gemeinde, frühzeitig Vorsorge zu treffen und ein neues Baugebiet zu entwickeln.

Für eine mögliche künftige Wohnbauentwicklung am Hauptort Oberbergkirchen wurden daher zunächst auf Ebene der Flächennutzungsplanung Möglichkeiten für die Erweiterung/ Neuausweisung von Wohnbauflächen geprüft. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Orts Oberbergkirchen sind neben der durch das bewegte Relief bedingten Vorgaben durch weitere Rahmenbedingungen beschränkt, so dass auf absehbare Zeit keine Alternativstrandorte vorhanden sind (s. Anlage Entwicklungskonzept). Im Westen des Ortes sind mögliche Flächen durch den laufenden Lehmabbau belegt oder bereits einer gewerblichen Nutzung zugewiesen bzw. ist dort aufgrund der Näher zur Ziegelei und gewerblichen Immissionen Wohnungsbau nicht sinnvoll möglich. Flächen im Süden und im Nordosten eignen sich wegen der Sichtbeziehungen und teilweise zu starken Hanglage zur Kirche und Blick zum sanierten Alten Pfarrhof städtebaulich nicht für eine weitere Bebauung. Weitere Flächen sind aufgrund einer Nordhanglage wenig attraktiv und die Grundstücke nicht verfügbar. Hinzu kommt die teilweise problematische Geruchsbelastung der Talflächen im Osten durch die Kläranlage. Ortsnahe Grundstücke am südlichen Ortsrand zwischen Kirche und Raiffeisenstraße, die sich aufgrund ihrer zentralen und ebenen Lage für eine Wohnbebauung eignen und erschlossen werden können, sind derzeit ebenfalls nicht verfügbar, so dass eine Baulandausweisung hier nicht zeitnah umzusetzen wäre.

Insbesondere aus letztgenannten Gründen bietet sich daher auf absehbare Zeit nur die Entwicklung am Südostrand des Ortes an, für die mit dem vorliegenden Deckblatt 8 die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden sollen. Hier hat die Gemeinde eine Reihe von Grundstücken angeboten bekommen, die für eine Baugebietsentwicklung geeignet erscheinen. Das Entwicklungskonzept wurde im Vorfeld bereits der Regierung von Oberbayern vorgestellt, die es für schlüssig hält.

5.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis" des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von faunistischen Kartierungen wurde bisher verzichtet. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt.

Hierbei wurden die markanten und prägenden Einzelbäume aufgenommen und im Konzept berücksichtigt. Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten für die beanspruchten Wiesen und Ackerflächen und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nicht.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm München-Land) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal") zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

5.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Deckblatt 8 des Flächennutzungsplans besitzt insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen. Da hierdurch noch kein konkretes Baurecht geschaffen wird, ist keine Überwachung erforderlich.

5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung werden einerseits die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1988 für das gesamte Gemeindegebiet auf den aktuellen Stand gebracht, andererseits wird die planungsrechtliche Grundlage für die Neuausweisung von ca. 2,3 ha Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand geschaffen. Das Deckblatt 8 dient als aktuelle Planungsgrundlage einer geordneten Siedlungsentwicklung und zur Bauflächenvorsorge für den zu erwartenden einheimischen Bedarf.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Während die Aktualisierung des Flächennutzungsplans wie dargelegt keine Umweltauswirkungen besitzt, sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Wohngebietsdarstellung insgesamt mittel und sind durch noch zu konkretisierende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Dabei wurden sowohl die landschaftlich attraktive Lage am Ortsrand mit südexponierten Hängen als auch mögliche Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der gebietsprägenden Vegetationsstrukturen berücksichtigt. Die Gemeinde ist sich durchaus bewusst, dass die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen das Ortsbild deutlich verändern wird. Sie hat sich deshalb sehr intensiv mit Alternativstandorten auseinander gesetzt und legt für die künftige Bebauungsplanaufstellung großen Wert auf die landschaftliche Einbindung. Die vorhandenen Grünzüge sollen soweit als möglich erhalten werden und auch in Zukunft in der Landschaft ablesbar sein. In Anbetracht mangelnder geeigneter Alternativen und den landesplanerischen Zielen der Raumordnung wird die Entwicklung als verträglich bewertet.

Anlange 1: Geltungsbereiche der verbindlichen Bauleitpläne

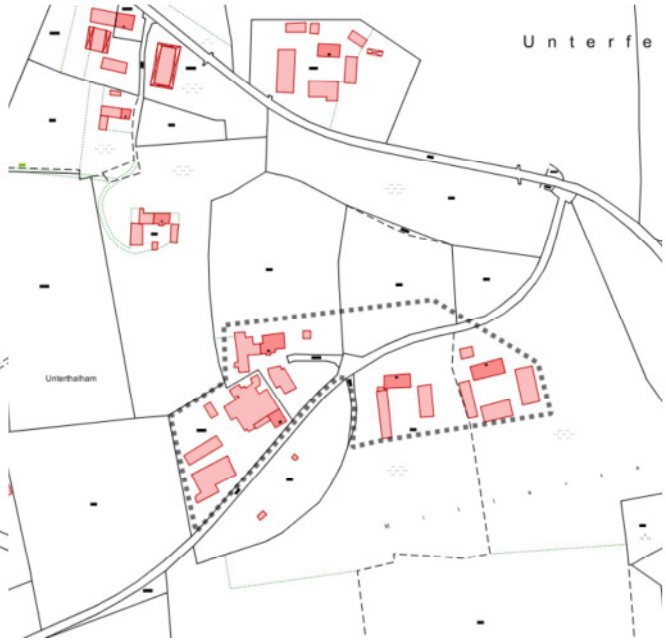
Geltungsbereiche der Bebauungspläne und Satzungen im Ortsbereich von Oberbergkirchen und Aubenham (Bayerische Vermessungsverwaltung 2013, www.bauleitplanung.bayern.de)

Außenbereichssatzung Asenham:

Außenbereichssatzung Aubenham:

Außenbereichssatzung Perlesham:

Außenbereichssatzung Unterthalham:



Außenbereichssatzung Irlham: