

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN

Bereich nördlich der St 2086

Zeichenerklärung für die Darstellung



Geltungsbereichgrenze der 7. Änderung



Eingeschränktes Gewerbegebiet



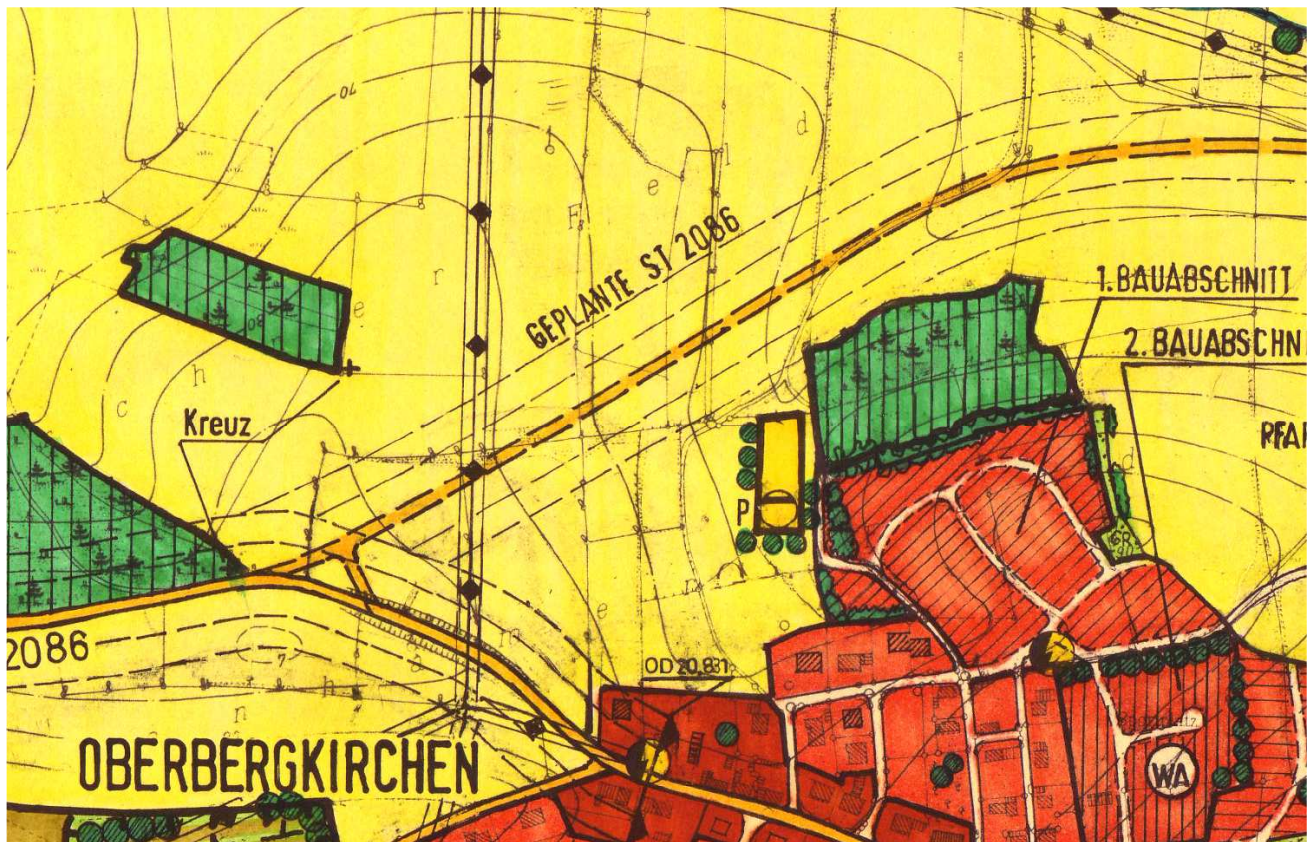
M 1:5000

Soweit in dieser Änderung nichts anders geregelt ist, gelten die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes weiter.

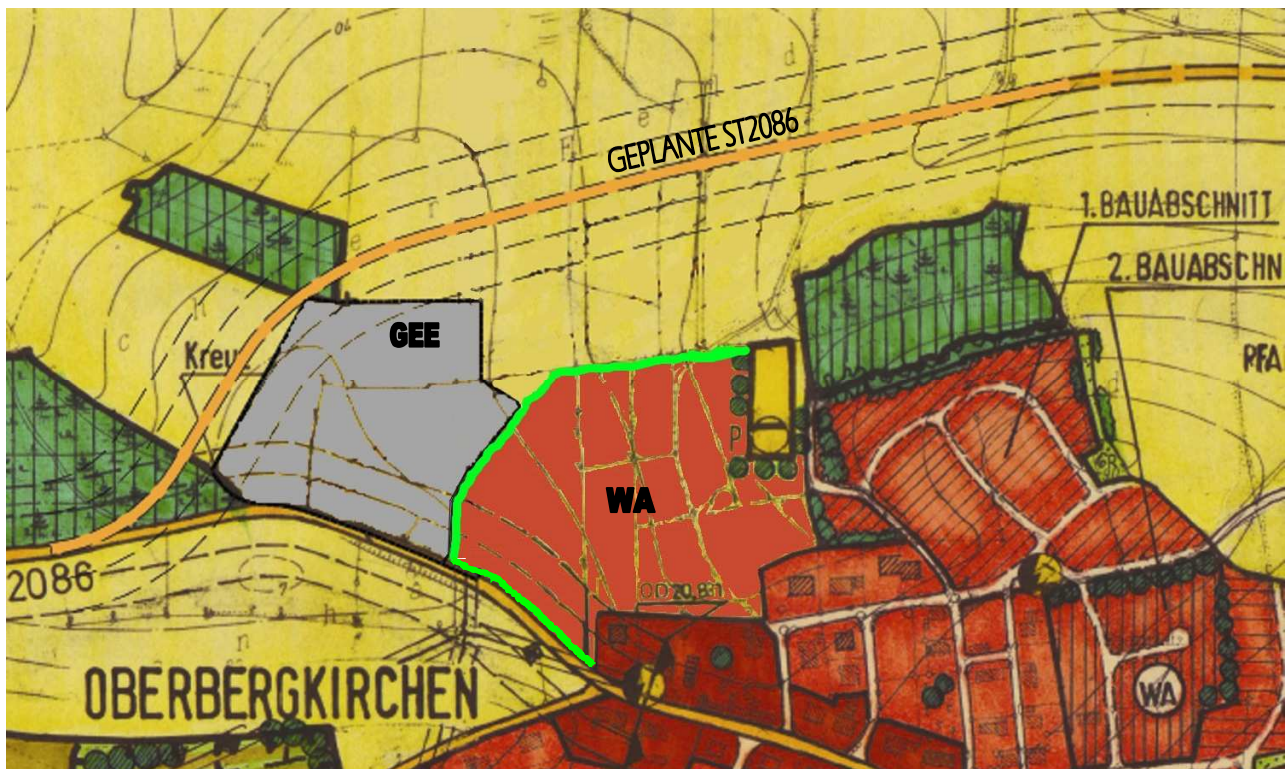
Arch. Dipl.- Ing
Architekturbüro Rischka
Dr.-Schindler-Straße 9
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593/938621
Fax: 08593/938622
info@architekt-rischka.de
www.architekt-rischka.de

Flächennutzungsplan Gemeinde Oberbergkirchen

Erstfassung des Flächennutzungsplans Gemeinde Oberbergkirchen



Fortschreibung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr.7



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.07.2008 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 7 zum Flächennutzungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 19.09.2008

–Siegel–

.....
Hausperger, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.10.2008 hat in der Gemeinderatssitzung am 30.10.2008 stattgefunden. Die Nachfrist endete am 06.11.2008.

Oberbergkirchen, den 07.11.2008

–Siegel–

.....
Hausperger, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30.10.2008 hat in der Zeit vom 14.11.2008 bis 15.12.2008 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den 12.12.2008

–Siegel–

.....
Hausperger, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes einschl. Begründung wurde in der Fassung vom 22.12.2008 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Januar 2009 bis einschließlich 03. Februar 2009 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 16.2.2009

–Siegel–

.....
Hausperger, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.12.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02. Januar 2009 bis einschließlich 03. Februar 2009 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 16.2.2009

–Siegel–

.....
Hausperger, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

6. Feststellungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.2.2009 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 30.10.2008 festgestellt.

Oberbergkirchen, den 16.2.2009

–Siegel–

.....
Hausperger, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat den Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 7 mit Bescheid vom 16.03.2009, Az.: 41-Blp036/08 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den 08.05.2009

–Siegel–

.....
Huber, Landrat

8. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans, Deckblatt Nr. 3 wurde am 22.04.2009 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang am 22.04.2009 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Oberbergkirchen, den 22.04.2009

–Siegel–

.....
Hausperger, 1. Bürgermeister

9. Übersendung von Ausfertigungen:

Ausfertigungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wurden am 24.04.2009 an die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange übersandt:

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

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN OBERBERGKIRCHEN
FORTSCHREIBUNG DURCH DECKBLATT NR. 7**

**- BEREICH ASENHAMER FELD – DECKBLATT NR. 1
und
WESTLICH ASENHAMER FELD – DECKBLATT NR. 1**

1. Begründung und Erläuterung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberbergkirchen sind die bebaubaren Flächen nach den geplanten bzw. vorhandenen Nutzungen dargestellt.

Für die beplanten Flächen westlich des allgemeinen Wohngebietes Asenhamer Feld sind landwirtschaftliche Nutzungen dargestellt.

Im Norden und Westen ist eine geplante Umgehungsstraße eingetragen.

Auf den Grundstücksflächen Flur-Nr. 83 und Flur-Nr. 2273 sind nunmehr Gewerbegebietsflächen ausgewiesen.

Dabei soll auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 83 ein Lebensmittelmarkt errichtet und die dafür erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen werden, um die Grundversorgung im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen abzusichern.

Für die Darstellung und Bereitstellung der vorgesehenen Gewerbegebietsflächen wurde die nachrichtlich dargestellte Umgehungsstraße der Lage nach geringfügig verschoben, grundsätzlich aber weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt.

Dafür wird ein Bebauungsplan auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages entsprechend den Vorschriften des BauGB §§ 11 und 12 aufgestellt.

Um diese Planungsziele zu erreichen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Dazu werden im Flächennutzungsplan die benannten Flächen der Flur-Nr. 83 und Nr. 2273 als Gewerbegebietsflächen dargestellt und benannt.

Die Grundzüge der Planungsziele der Gemeinde Oberbergkirchen werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Darstellung der Auswirkungen der Planung im Umweltbericht erfolgen auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf den dargestellten Flächen zum einen ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden können um künftig die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu verbessern, aber auch um sonstige Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Umfang und Art der Bebauung ist im Bebauungsplan und in der Erläuterung zum Bebauungsplan dargelegt.

2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und deren Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung wurden hier, vor allem wegen der Ortsrandlage, die im geänderten Flächennutzungsplan dargestellten Eingrünungen berücksichtigt und durch ein Pflanzgebot im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend, auf das jeweils zu betrachtende Schutzgut bezogen dargestellt.

Dabei soll die besondere Empfindlichkeit – soweit gegeben – gegenüber der Planung herausgestellt und evtl. Hinweise auf deren Berücksichtigung bei den Planungen gegeben werden.

Eine daraus entstehende Veränderung des Umweltzustandes wird dann dokumentiert und bewertet, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Im näheren Umfeld des neuen Plangebietes ist eine Wohn-Nutzung gegeben, wie auch so im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes am Ortsrand sind keine erkennbaren, zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die umliegenden Bewohner zu erkennen.

Durch die Planung wird die evtl. Belastung aus einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der daraus resultierenden Immissionsbelastung weiter vom Ortskern bzw. von den bisher unmittelbar belasteten Anwohnern abgedrängt.

Die verbleibenden Immissionsbelastungen aus den an die Planflächen angrenzenden noch landwirtschaftlichen Flächen haben auf das Plangrundstück mit der geplanten Nutzung keinen wesentlichen Einfluss.

Die Duldung dieser Immissionen wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet weist aufgrund der bisherigen Nutzung wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf, was auf die intensive, landwirtschaftlich Nutzung zurückzuführen ist.

Biotope lt. der amtlichen Kartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine detaillierte Aufnahme von Fauna und Flora hat nicht stattgefunden und erscheint auch nicht erforderlich.

2.2.3 Schutzgut Boden

Der im Plangebiet anzutreffende Boden ist auf Grund der bisherigen Nutzung in keiner Weise gestört oder angegriffen.

Eine Bodenuntersuchung in Bezug auf den Aufbau der Bodenstruktur wurde bisher nicht durchgeführt.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft liegt für das Plangebiet eine sehr geringe Wertigkeit des Schutzgutes Boden vor.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser ist zwischen Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser steht aus den Erfahrungswerten aus Arbeiten an benachbarten Grundstücken nicht an und es sind deshalb aus den geplanten Maßnahmen heraus keine Auswirkungen auf Grundwasser zu erwarten.

Das anfallende Oberflächenwasser sickert auf Grund der hohen Dichte der Oberfläche aus der bisherigen Nutzung kaum bzw. erst nach langen Regenperioden wegen der dann stattgefundenen Aufweichung der Bodenkrume in den Untergrund ein.

Das Oberflächenwasser läuft derzeit nach Nordosten hin – entsprechend der Hangneigung – in die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ab.

Durch die geplanten Maßnahmen wird das Oberflächenwasser aus den Bauflächen über ein Sammelkanalnetz zusammengefasst und über ein unterirdisches Rückhaltebecken gedrosselt in das vorhandene Ableitungssystem abgeleitet.

Eine grundsätzliche Veränderung des Wasserhaushalts wird durch die beabsichtigte Planung nicht geschaffen.

Die rechtlichen Voraussetzungen für diese vorhandenen Ableitungen sind gegeben.

2.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangrundstück ist ohne wesentliche Abstufungen in die Oberflächen- Struktur der umliegenden Flächen eingebunden und es sind keinerlei besonders zu wertende Auswirkungen auf Luft und Klima aus dem Bestand erkennbar.

Auch auf Grund der Planung mit unwesentlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind keine Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Derzeit sind die Flächen, an die das Plangrundstück anschließt in sich offen und ohne nennenswerte Eingrünung. Lediglich im Bereich der bebauten Grundstücke sind mit einer kleineren Pflanzung von Obstbäumen Ansätze für eine begrünte Ortsraumgestaltung gegeben.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan kann nunmehr, rechtlich abgesichert, eine geschlossene Eingrünung erreicht werden.

Durch die zeichnerische Darstellung und die textlichen Festsetzungen für die Eingrünung des Plangebietes, sowie durch die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan bei der Bearbeitung des Bauprojektes, kann die Ausbildung des Ortsumfeldes aktiv mit gestaltet werden.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Plangebiet nicht vor und es sind daher keinerlei negativen Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig – von Fall zu Fall in unterschiedlichem Maße.

Im Plangebiet führt die Überbauung – sowohl durch Gebäude wie auch durch Fahrstraßen und Parkplatzflächen – zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und dessen Ableitung in den Untergrund zählt.

Es erhöht sich also der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

Durch die Anlegung eines unterirdischen Rückhaltebeckens und damit verbundenen gedrosselten Ableitung in das vorhandene Ableitungssystem wird diese Beeinträchtigung zumindest teilweise etwas kompensiert.

2.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die geplante Nutzung entsprechend der Benennung als Sondergebiet Verkaufsmarkt dient der Grundversorgung der Bevölkerung.

Die Umweltauswirkungen sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter in nachstehender Aufstellung gelistet und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

<u>Schutzgut</u>	<u>Beurteilung der Umweltauswirkung</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Mensch	- Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	+
Tiere und Pflanzen	- keine	-
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	+
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention	++
Luft und Klima	- kaum erkennbare Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	- Neuanlage eines geschlossenen Ortsrandes mit Chancen zur Aufwertung	-
Kultur- u. Sachgüter	- keine	-
Wechselwirkungen	- Mensch / Pflanzen u. Tiere / Boden - Landschaft / Mensch - Boden / Wasser	+

2.2.10 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Entsprechend den vorangestellten Untersuchungen des Bestandes und der Bewertung der Umweltauswirkungen sind keine grundsätzlichen Veränderungen aus der geplanten Maßnahme zu erwarten.

Positiv könnte die Schaffung einer eingegrünten Baufläche an den Grundstücksgrenzen des Plangebietes für eine positive Entwicklung des Ortsbildes werden.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bebauten Flächen würden bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Planungen weiterhin als landwirtschaftliche Flächen intensiv genutzt.

Eine gezielt geplante Ausbildung eines begrünten Straßenrandes in diesem Bereich wäre nicht durchsetzbar.

Die Verbesserung der Grundversorgung der Bewohner wäre nicht gegeben, ein weiterhin verstärkter Abfluss der Kaufkraft müsste hingenommen werden.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Vorhandene Baumbestände und Hecken sind durch Planung nicht betroffen.

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind entsprechende Grünstreifen mit Pflanzgeboten für Bäume vorgesehen.

- Schutzgut Boden und Wasser

Mit der Durchleitung des anfallenden Oberflächenwassers durch ein Oberflächenpufferbecken wird eine Rückführung und damit die Grundwasser-eintragung in den Boden unterstützt.

- Schutzgut Landschaft

Eine Randeingrünung mit dem Aufbau einer allee-ähnlichen Pflanzung entlang der Kreisstraße, sowie die Anlage einer Laubbaumpflanzung zwischen dem Baukörper und den Wohnbauflächen tragen zur landschaftlichen Einbindung.

2.4.2 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan wurde entsprechend den Vorschriften über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung über ein Vorgehen in vier Arbeitsschritten (Regelverfahren) geprüft und bearbeitet (entsprechend dem Bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft").

Die dort ermittelten Ausgleichsflächen werden im Plangrundstück nachgewiesen.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

In der vorbereitenden Untersuchung für den Standort eines neuen Lebensmittelmarktes wurden auch Möglichkeiten im Osten, also auf der anderen Ortsseite des jetzigen Standortes geprüft und dabei festgestellt, dass dort die Planungsziele nur mit wesentlichen Eingriffen in die Topographie durch Abgrabungen und Aufschüttungen erreicht werden können.

In der Ortsmitte von Oberbergkirchen besteht kein ausreichend großes Grundstück für die Realisierung dieses Projektes. Eine Bebauung auf der Flur-Nr. 84 (zwischen Staatsstraße und Schule) erwies sich ebenfalls nicht als sinnvoll, weil die Lage zu exponiert für ein Gewerbegebiet ist und das Grundstück dafür auch zu schmal ist.

Der gewählte Standort bietet sich an, weil er neben der Staatsstraße 2086 liegt, an den Ortsbereich angrenzt und ein nur vergleichsweise geringes Gefälle aufweist.

2.6 Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten, sowie auf Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden (siehe Pkt. 3.4.2) verwendet. Ergänzende Gutachten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes wurden nicht eingeholt.

Vorab erfolgte eine verbale Abstimmung mit dem Landratsamt Mühldorf über die grundsätzliche Erschließung von der Staatsstraße St 2086 her.

Die grundsätzliche Abarbeitung des geplanten Vorhabens wurde mit den einschlägigen Fachbehörden im Landratsamt Mühldorf abgestimmt.

Die Einschätzung zu Boden und Versickerungsfähigkeit, sowie zu Feststellungen zum Grundwasserstand basieren auf Angaben des Grundstückseigentümers und der Anlieger.

2.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen können negative Auswirkungen auftreten, wenn keine ausreichende Ableitung des Oberflächenwassers – auch in Bezug auf die Abflussgeschwindigkeit – gewährleistet ist.

Es erscheint deshalb erforderlich, im Abstand von etwa 5 Jahren die Funktionsfähigkeit der gesamten Entwässerungseinrichtung für das Oberflächenwasser zu überprüfen.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Gewerbegebiet wurde ein abgeschirmter Bereich mit Anbindung an eine ausreichend große Zufahrtsstraße am Ortseingang gewählt.

Die Planfläche ist mit einer guten fußläufigen Anbindung an den Ortskern und der Wohnbebauung verbunden. Die Weiterführung des Fußweges an der Staatsstraße zum Plangebiet ist vorgesehen.

Durch dieses Einzelhandelsprojekt wird die Versorgung der Bevölkerung mit den Artikeln des täglichen Bedarfs wesentlich verbessert und abgesichert.

Durch die Planung sind keine wertvollen Lebensräume – weder von Mensch, Tier oder Pflanze – betroffen.

Durch eine intensive Durchgrünung, dem Bau von unterirdischem Rückhaltebecken im Parkplatzbereich und der damit erfolgten Ableitungsdrosselung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Entwässerungseinrichtungen für das Oberflächenwasser vor.

AUFGESTELLT:

UNTERGRIESBACH, den 06.04.2009

ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH) GEORG RISCHKA
DR.-SCHINDLER-STR. 9, 94107 UNTERGRIESBACH
TEL. 08593/938621, FAX 08593/938622

info@architekt-rischka.de