GEMEINDE LOHKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0016
STRASSFELD II

Gemeinde: **Lohkirchen**

Landkreis: **Mühldorf a. Inn**

Regierungsbezirk: **Oberbayern**

N

M 1 : 1.000

Präambel:
Die Gemeinde Lohkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, 1722), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

Entwurf vom: 03.11.2015

geändert am: 17.02.2016, 14.04.2016

Fassung vom

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3 b, 84494 Lohkirchen
Tel. 08637/986300, Fax 08637/986301
gerhard.obermaier@t-online.de

Lohkirchen, den 14.04.2016

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bauweise

0.1.1 offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.2. Gestaltung des Geländes

0.2.1 Das bestehende Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Angleichungen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen am bestehenden Gelände bis zu 0,50 m sind zulässig.

0.2.2 An den Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Stützmauern und befestigten Böschungen talseitig zwischen den Baugrundstücken nur im Bereich von Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

0.3. Einfriedungen

0.3.1 Grundstückseinfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel sind nicht zulässig. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen. Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken. Zur Einfriedung der Grundstücke sind Holzlatten- und Metallstabzäune mit einer Höhe bis 1,00 m über Oberkante Straße bzw. Gelände zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sind nur zur Geländeabstützung zulässig.

0.3.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Kleintiere darstellen. Es ist ein Abstand von mindestens 15 cm zur Bodenoberfläche einzuhalten.

0.4. Garagen und Nebengebäude

0.4.1 Vor Carports und Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 Metern bis zur öffentlichen Verkehrsfläche auf dem eigenen Grundstück freizuhalten. Eine straßenseitige Einzäunung des Stauraums ist unzulässig.

0.4.2 Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial müssen einheitlich ausgebildet werden. Die zuerst eingereichte Garage hat den Vorrang.

0.4.3 Die Wandhöhe der Garage darf im Mittel 3,0 m ab fertigem Gelände (Textziffern 0.2.1 und 0.2.2) nicht überschreiten.

0.5. Nebenanlagen

0.5.1. Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20,00 m² (d.h., die Grundfläche aller Nebengebäude auf dem Grundstück darf maximal 20 m² betragen) und einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m.

0.6. Gebäude

0.6.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1:
Als Höchstgrenze zwei Geschosse in der Form Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss und ein Obergeschoss.

Dachform:	Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach. Ergänzend dazu können Pultdächer angeordnet werden, wenn das Satteldach oder Krüppelwalmdach überwiegt. Auf der Parzelle 12 ist auf Garagen im Schutzbereich der 20-KV-Leitung zusätzlich ein Pult- oder Flachdach zulässig
Dachneigung:	26° - 36°, für Wintergärten und Terassenüberdachungen sind geringere Dachneigungen zulässig ab 5° Auf der Parzelle 12 ist auf Garagen im Schutzbereich der 20-KV-Leitung zusätzlich ein Pult- oder Flachdach ohne Dachneigung zulässig
Dachdeckung:	Als Dachdeckung sind Dachpfannen/-ziegel zulässig in roten, rotbraunen und grauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Verblechungen des Hauptdaches und der Garage sind unzulässig. Glasdeckungen bei Wintergärten und Terassenüberdachungen sind zulässig, ebenso Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen.
Dachgauben:	Bei einer Dachneigung des Hauptdaches von 32° - 36° sind Dachgauben bis zu einer max. Breite von 1,50 m zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.
Dachflächenfenster:	Dachflächenfenster neben Gauben und Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig. Dachflächenfenster dürfen eine Einzelgröße von max. 1 m² nicht überschreiten.
Dachüberstände:	Traufe max. 1,0 m Ortgang max. 1,0 m sofern zur Balkonüberdachung nötig max. 1,50 m
Zwerchgiebel:	Bei einer Wandhöhe des Hauptgebäudes über 5,50 m ab natürlichem bzw. geplantem Gelände sind Zwerchgiebel nicht zulässig. Zwerchgiebel dürfen in der Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Wandhöhe:	Die Wandhöhen werden gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche (Art. 6 Abs. 4, Satz 2 BayBO)
Parz. 6, 11, 12 bis 18:	max. 5,50m ab natürlichem Gelände (bergseitig)
restl. Parzellen:	max. 6,50 m ab natürlichem Gelände (bergseitig).

0.6.2 Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (L:B) darf des Maß 1,15 : 1 nicht unterschreiten. Der Dachfirst muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

0.7. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

0.7.1	Bei allen Parzellen:	Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
		Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,6

0.8. Zahl der Wohneinheiten

0.8.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

0.9. Zahl der Stellplätze

0.9.1 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen (Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden).

0.10. Abstandsflächenregelung

0.10.1 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten. Für Garagen gilt abweichend von Art. 6 BayBO die nach Textziffer 0.4.3 zulässige max. Wandhöhe.

0.11. Sichtdreiecke

0.11.1 entfällt

0.12. Bepflanzung

0.12.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder ein 1 Obstbaum heimischer Art lt. nachfolgender Pflanzliste 0.12.2 zu pflanzen.

0.12.2. Arten - Auswahl zu pflanzender Gehölze

a) Großkronige Bäume
Fagus sylvatica - Rotbuche
Tilia cordata – Winterlinde
Quercus robur – Stieleiche

b) Kleinkronige Bäume
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre – Feldahorn
Sorbus aucuparia – Eberesche
Crataegus lav.´Carrierei´ - Apfeldorn

c) Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Buxus semp. arbor.	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanquinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Hibiscus syriacus	Roseneibisch
Kolkwitzia amabilis	Perlmutstrauch	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe	Ribes sang.	Blutjohannisbeere
Rosa	Strauchrosen in Sorten	Spiraea arguta	Brautspiere
Syringa vulgaris	Flieder	Viburnum farreri	Duftschneeball
Weigela ´Bristol Ruby´	Weigelie	Taxus baccata	gem. Eibe
Pyrus communis	Wildbirne	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Sambucus nigra	Hollunder

d) Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte und andere heimische Gehölze erweitert werden.
e) Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht.

f) Alternativ zu 0.12.2. a und b können auch heimische Obstbäume als Hochstamm gepflanzt werden.

0.12.3 Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten. An öffentlichen Straßen ist ein Lichtraumprofil von 4,5 m Höhe freizuhalten.

0.12.4 Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (Thuja occidentalis), Fichtenhecken (Picea) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig.

0.12.5 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

0.12.6 Bei der Pflanzung von Bäumen sind folgende Mindestgrößen der Baumgruben herzustellen:
Baum 1. und 2. Ordnung: 2,0 * 2,0 * 0,80 m
Obstbaum: 1,5 * 1,5 * 0,60 m

0.12.7 Als Pflanzqualitäten für die Baumpflanzungen sind Bäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden.

0.12.8 Auf der öffentlichen Grünfläche sind gemäß Planzeichnung insgesamt 21 Obstbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind auf dieser Grünfläche gruppenweise 65 standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen (1 St. je 25 m²). Die festgesetzten zu erhaltenden oder neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen.

Der nicht mit Sträuchern bepflanzte Teil der Grünfläche ist als blütenreiche Wiese mit autochthonem Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Die ersten 5 Jahre ist diese drei Mal jährlich zu mähen, der 1. Schnitt darf nicht vor dem 1.6. erfolgen. Ab dem 6. Jahr ist die Pflege auf zwei Schnitte jährlich zurück zu nehmen, der 1. Schnitt darf nicht vor dem 1.7. eines Jahres erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen und landwirtschaftlich zu verwerten. Eine Düngung oder der Einsatz von Spritzmitteln ist unzulässig.

0.13. Beläge

Beläge privat:

0.13.1 Zusätzliche Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine).

0.14. Immissionsschutz

0.14.1 Entlang der Staatsstraße St2091 werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 4,1 dB(A) tags und 7,9 dB(A) nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude entlang der Staatsstraße St 2091 (Parzellen 1 bis 3) so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Straße abgewandten Seite angeordnet sind.

0.14.2 Sollte eine Gestaltung der Wohngrundrisse entsprechend der Festsetzung Nr. 1 nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Staatsstraße St2091 hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Alternativ können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und -entlüftungsanlage vorgesehen ist.

0.15. Hochspannungsfreileitung

0.15.1 Bei allen Bauvorhaben, Erdbewegungen und Pflanzungen innerhalb der Sicherheitszone von 20-KV-Freileitungen (Planzeichen Nr 7) ist der nach DIN VDE 0210 erforderlich Abstand einzuhalten.

Textliche Hinweise

Hochspannungsleitung (20-KV) und Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

Bauherrn müssen bei allen Vorhaben innerhalb der Sicherheitszone von 20-KV-Leitungen (Textziffer 0.15. und Planzeichen Nr. 7) die Zustimmung der Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing, Mobil-Oil-Straße 34, 84539 Ampfing, T +49 86 36-9 81-0, BAG-NC-Ampfing@bayernwerk.de, www.bayernwerk.de einholen.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Mühldorf a. Inn (Tel. 08631/699-0) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 089/2114-0) zu melden.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Grenzabstände von Pflanzen

Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach der Höhe des Gewächses:
Ist es bis zu 2 Meter hoch, so beträgt der notwendige Abstand mindestens 50 Zentimeter von der Grenze. Ist es höher als 2 Meter, so muss es auch mindestens 2 Meter von der Grenze entfernt gehalten werden. Der Abstand ist die kürzeste Verbindung zur Grenze. Er wird gemessen:
bei Bäumen von der Mitte des Stammes; bei Sträuchern und Hecken von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes. Maßgebend ist immer die Stelle, an der der Stamm oder Trieb aus dem Boden tritt. Verzweigungen über der Erde bleiben ebenso unberücksichtigt wie eine eventuelle Neigung des Stammes oder Triebes zur Grenze hin.
In einigen Fällen gelten Sonderregelungen. So ist an der Grenze zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ein Grenzabstand von 4 Metern einzuhalten, wenn dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde.
Anpflanzungen im Umfeld öffentlicher Straßen dürfen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (z.B. durch Sichtbehinderung) beeinträchtigen können.
Der Nachbar muss aber den Anspruch nicht geltend machen, z. B. wenn ihn der Baum oder die Hecke nicht stören. Aber Achtung! Die Ansprüche unterliegen der Verjährung. Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre und beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Eigentümer des Grundstücks von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Nach Ablauf der Verjährungsfrist kann die Herstellung eines dem Gesetz entsprechenden Zustandes nicht mehr durchgesetzt werden. Die Verjährungsfrist gilt im Grundsatz nur für die gerade von ihr betroffene Pflanze. Geht ein Baum ein und

wird er durch einen anderen ersetzt, so beginnt für diesen die Verjährungsfrist neu zu laufen.
(Quelle: „Rund um die Gartengrenze“, Bayerisches Staatsministerium der Justiz, www.justiz.bayern.de)

Erschließung

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über einen Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Regenwassernutzung auf den Grundstücken wird befürwortet.

Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und durch in der Nähe liegende Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe (z.B. ein Schweinezuchtbetrieb im Ortsteil Wotting) nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Schutz vor Sturzfluten durch Starkniederschläge:

Nach einer Feststellung des Gesamtverbandes der dt. Versicherer (GdV) können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) flächendeckend überall auftreten. Im voralpinen Bereich sind solche Niederschläge besonders heftig und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Aufgrund des ebenen Geländes ist auch im Planungsgebiet davon auszugehen.

Bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben sollte deshalb Folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für höhenwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums: http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen. Flyer: Voraus denken - elementar versichern des STMUV, Bezugsquelle: http://www. bestellen. bayern.de

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, Art. 83 Abs. 7 BayBO)

2.1 Zahl der Geschosse

Als Höchstgrenze zwei Geschosse in der Form Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss oder Erdgeschoss und Obergeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1.

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

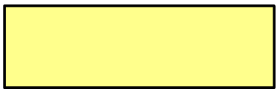
3.2.

offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

3.2.
Baugrenze

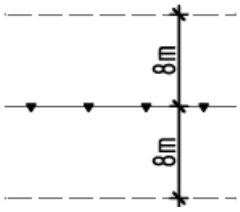
3.3.
Umgrenzung von Flächen für Garagen

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. 
öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.2.
Straßenbegrenzungslinie

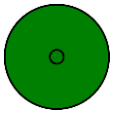
7. Versorgungsleitungen



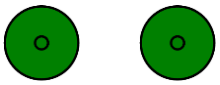
20 KV-Stromleitung oberirdisch, mit Schutzbereich (siehe auch Tz 0.15. und Textliche Hinweise)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

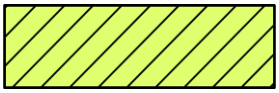
8. <u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</u>
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1. 

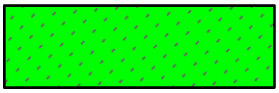
Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste lt. Ziffer 0.12.2. Die Pflanzstandorte können um +1- 5,0 m verschoben werden.

8.2. 

Obstbaumreihe als lineare Grünstruktur auf Privatgrund zur Ausbildung eines Siedlungsrandes oder als Gliederungsstruktur innerhalb der Siedlung.
Pflanzung von mind. einem Obstbaumhochstamm nach exemplarischer Pflanzliste pro 15,0 m Grünstruktur.
Pflanzabstand zwischen den Bäumen mind. 8,0 m.
Grenzabstände der Bäume zu öffentlichen Flächen, zu privaten Grenzen von Nachbargrundstücken und zu Randbegrenzungen von Straßen und Wegen mind. 2,0 m, ansonsten gelten die Artikel 47-52 AGBGB.

8.3. 

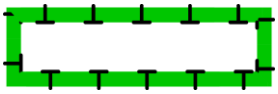
private Ortsrandeingrünung, gruppenweise sind 1 Strauch pro 3 lfm (= 1 Strauch je 15 m²) sowie ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum je 12 lfm (= je 60 m²) zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechten Bäume und Sträucher lt. Ziffer 0.12.2.,

8.4. 

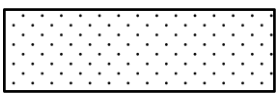
öffentliche Grünfläche

8.5

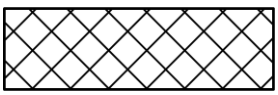
Straßenbegleitgrün

8.5 

Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

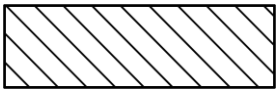
8.6 

extensive Wiese, mind. 4 Meter breit (Ausgleichsfläche)

8.7 

Aufforstungsfläche mit Anlage eines Waldsaumes (Ausgleichsfläche)

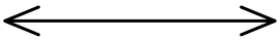
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

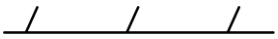
8.8  Ausgleichsfläche, Aufwertungsmaßnahmen gemäß Beschreibung im Umweltbericht

15. Sonstige Planzeichen

15.1. Ga Garagen

15.2. Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.  Hauptfirstrichtung, bei doppelter Angabe sind beide Firstrichtungen zulässig

15.4.  Anbaufreie Zone zur Staatsstraße

15.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der Ausgleichsflächen

15.6. Parkplätze

16. Planliche Hinweise

16.1. bestehendes Gebäude

16.1. bestehendes Nebengebäude

16.2. vorgeschlagener Baukörper

16.3. Flurstücksgrenze

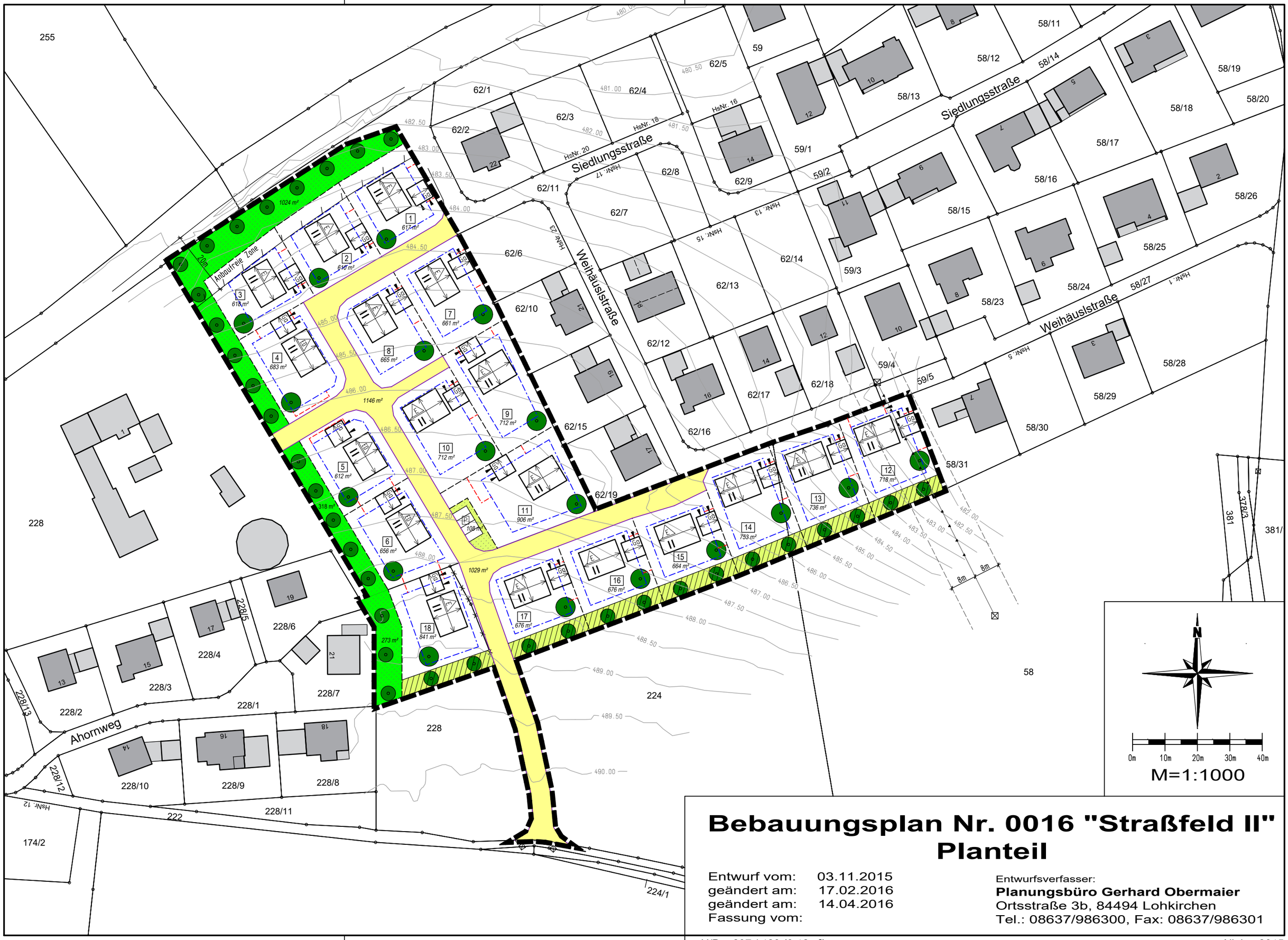
16.4. 62/15 Flurstücksnummer

16.5. vorgeschlagene Grundstücksteilung

16.6. aufzuhebende Grundstücksgrenze

16.7 Parzellennummerierung

16.8. 576 m² vorgeschlagene, unverbindliche Grundstücksgröße (vor amtlicher Vermessung der Grundstücke). Maßgebend ist das amtliche Messungsergebnis



Bebauungsplan Nr. 0016 "Straßfeld II"
Planteil

Entwurf vom: 03.11.2015
geändert am: 17.02.2016
geändert am: 14.04.2016
Fassung vom:

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b, 84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300, Fax: 08637/986301

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2015

N

0m 10m 20m 30m

M=1:1000

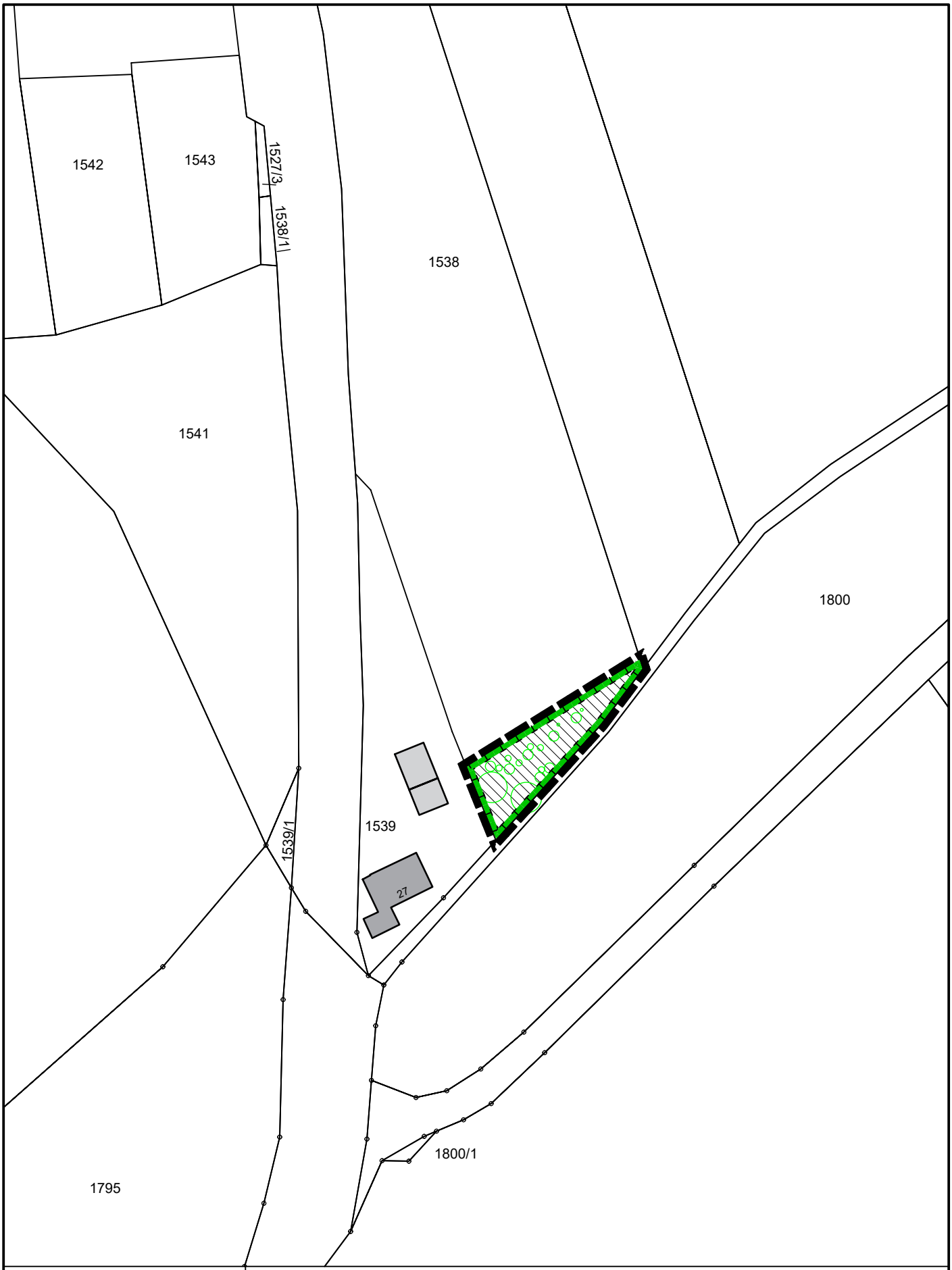
Bebauungsplan Nr. 0016 "Straßfeld II"

Planzeichnung Ausgleichsfläche

Flur-Nr. 971 Teilfläche, Gemarkung Lohkirchen

Entwurf vom: 03.11.2015
geändert am: 17.02.2016
Fassung vom:

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b, 84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300, Fax: 08637/986301



N

0m 10m 20m 30m

M=1:1000

Bebauungsplan Nr. 0016 "Straßfeld II"

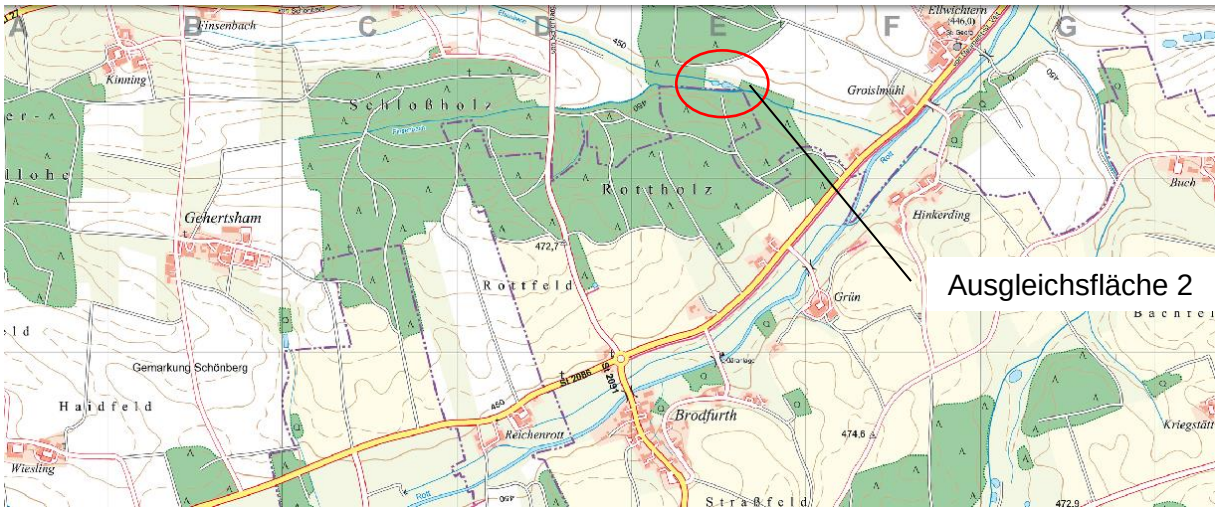
Planzeichnung Ausgleichsfläche

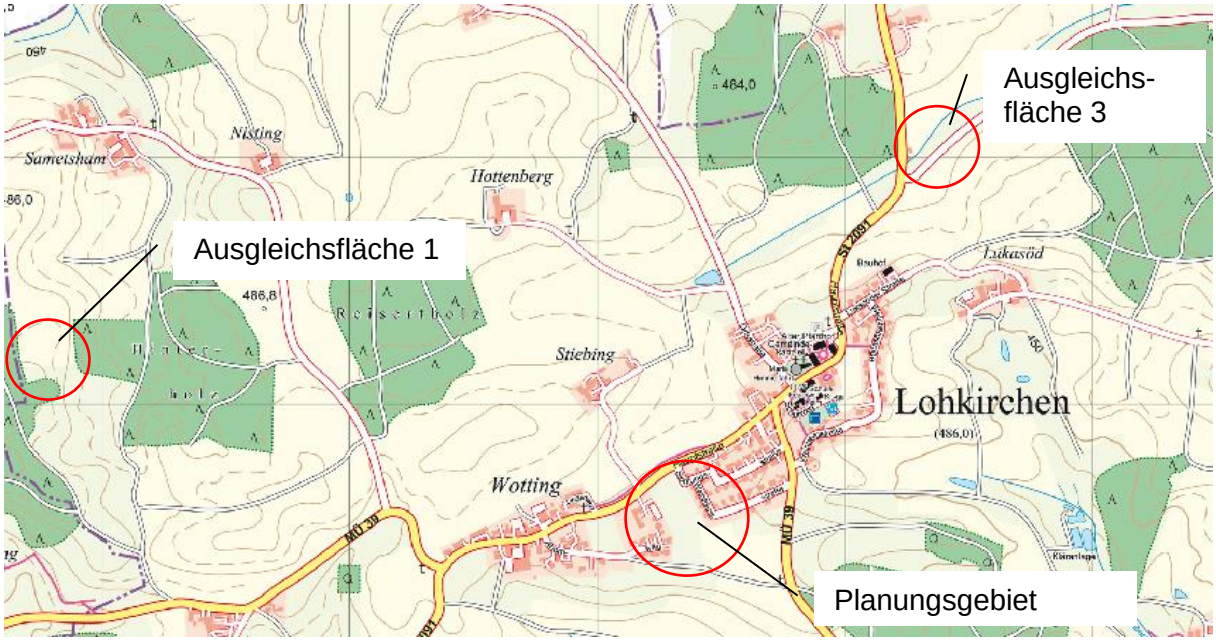
Flur-Nr. 1538 Teilfläche, Gemarkung Lohkirchen

Entwurf vom: 14.04.2016
Fassung vom:

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3b, 84494 Lohkirchen
Tel.: 08637/986300, Fax: 08637/986301

ÜBERSICHTSPLAN





© MA-Kartosystems

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.08.2015 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 08.09.2015 –Siegel-

.....
Schick, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2015 hat in der Zeit vom 17.12.2015 bis einschließlich 18.01.2016 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den 19.01.2016 –Siegel-

.....
Schick, 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2015 hat in der Zeit vom 17.12.2015 bis einschließlich 18.01.2016 stattgefunden

Oberbergkirchen, den 19.01.2016 –Siegel-

.....
Schick, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 17.02.2016 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis einschließlich 12.04.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 01.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht

Oberbergkirchen, den 14.04.2016 –Siegel-

.....
Schick, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2016 bis einschließlich 12.04.2016 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 14.04.2016 –Siegel-

.....
Schick, 1. Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung (Wiederholung):

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.04.2016 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2

VERFAHRENSVERMERKE

BauGB in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht

Oberbergkirchen, den 14.07.2016 –Siegel- .....
Schick, 1. Bürgermeister

7. Beteiligung der Behörden (Wiederholung):

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2016 bis einschließlich 01.07.2016 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 14.07.2016 –Siegel- .....
Schick, 1. Bürgermeister

8. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.07.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.04.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 14.07.2016 –Siegel- .....
Schick, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt:

Oberbergkirchen, den 19.07.2016 –Siegel- .....
Schick, 1. Bürgermeister

10. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.07.2016. 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, montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags auch von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 26.07.2016 –Siegel- .....
Schick, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

11. Übersendung von Ausfertigungen:

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

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

Gemeinde Lohkirchen, Landkreis Mühldorf a. Inn, Regierungsbezirk: Oberbayern

A. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

1. Das Planungsgebiet liegt westlich von Lohkirchen südlich der Staatsstraße 2091. Neu überplant wird die Flur-Nummer 62, Gemarkung Lohkirchen und Teilflächen der Flur-Nrn. 224 und 58, Gemarkung Lohkirchen.

   Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt auf Flur-Nrn. 971, Gemarkung Lohkirchen, 2137, Gemarkung Schönberg (Entnahme aus dem Ökokonto) und 1538, Gemarkung Lohkirchen.

2. Nördlich der Planungsfläche grenzt die Staatsstraße 2091 an, westlich grenzt der Ortsteil Wotting an und südlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten schließt das beplante Gebiet an bereits bestehende Bebauung an.

3. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten hin ab. Der Höhenunterschied von der höchstgelegenen zur tiefstgelegenen Stelle beträgt rund 6 Meter (siehe Höhenschichtlinien).

4. Bodenbeschaffenheit: Nach dem Bodeninformationssystem Bayern - www.bis.bayern.de – handelt es sich bei der neu überplanten Fläche um Braunerde aus (glimmerreichem) schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial.

   Über die Tiefe des Grundwassers liegen keine Erkenntnisse vor. Es dürfte oberflächennah aber nicht mit Grundwasser zu rechnen sein. Der beplante Bereich liegt nördlich der Wasserscheide von Isen und Rott (das Regenwasser des Planungsgebietes läuft in Richtung Rott ab).

5. Im neu überplanten Bereich besteht noch keine Bebauung.

B. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lohkirchen soll im Parallelverfahren geändert werden.

2. Das überplante Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sicherstellen und mittelfristig den Bedarf nach Bauland befriedigen.

3. Eine kommunale Entwicklungsplanung besteht nicht.

4. Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Altlasten nicht zu erwarten.

C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

2. Im Baugebiet ist die Neuerrichtung von 18 Wohnhäusern vorgesehen.

3. Es ist damit zu rechnen, dass das überplante Gebiet für einige Jahre den Bedarf nach Bauland sicherstellt.

4. Flächenbilanz:
Bruttobauland (Geltungsbereicherweiterung): ca. 16.306 m²
davon entfallen auf

Nettobauland:	11.904 m² = 72,4 %
Verkehrsflächen:	2.175 m² = 13,3 %
öffentliche Grünflächen:	1.615 m² = 9,9 %
Grünflächen privat:	712 m² = 4,4 %

D. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Grundstücksteilungen sollen entsprechend den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan vorgenommen werden. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

E. ERSCHLIESSUNG

1. Die Planungsfläche wird von der Siedlungsstraße aus erschlossen, eine zusätzliche Ausfahrt zur Staatsstraße 2091 ist nicht geplant. Die Parzellen 12 bis 14 werden durch eine bereits vorhandene Straße (Weihhäuslstraße) erschlossen. Die zwischen den Parzellen 4 und 5 vorgesehene Straße dient als Vorratsfläche für eine evtl. Erweiterung des Baugebietes. Die zusätzliche Ausfahrt auf die Flur-Nr. 222, Gemarkung Lohkirchen (derzeit gewidmet als öffentl. Feld- und Waldweg) sichert eine weitere Verbindung zwischen den Ortsteilen Lohkirchen und Wotting abseits der stark befahrenen Straßen.

2. Die Wasserversorgung wird durch eine Erweiterung der gemeindlichen zentralen Wasserversorgung sichergestellt, ebenso die Löschwasserversorgung.

3. Die Schmutzentwässerung ist durch das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Lohkirchen sichergestellt. Das Kanalnetz soll erweitert werden.

4. Es ist beabsichtigt, das Oberflächenwasser über ein Trennsystem abzuleiten. Die Rückhaltung von Oberflächenwasser soll im vorhandenen Rückhaltebecken auf der Flur-Nr. 62/1, Gemarkung Lohkirchen erfolgen. Der erforderliche Wasserrechtsantrag wird noch gestellt.

5. Die Stromversorgung ist durch Erweiterung und Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

6. Die Erschließung erfolgt mit Ausnahme der Stromversorgung durch die Gemeinde Lohkirchen.

7. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

F. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG UND VORGESEHENE FINANZIERUNG

1. Verkehrsflächen
Die Berechnung beinhaltet überschlägige Kosten pro m² für Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Gehweg und Schwarzdecken

ca. 2.175 m²	á	130,00 €	282.750 €

2. Straßenbeleuchtung

ca. 8 Leuchten	á	2.500,00 €	20.000 €

3. Wasserversorgung

ca. 250 lfm	á	100 €	20.000 €
18 Hausanschlüsse	á	1.500 €	19.500 €

4. Schmutzwasserkanal

ca. 250 lfm	á	250,00 €	62.500 €
18 Hausanschlüsse	á	3.000,00 €	54.000 €

4. Regenwasserkanal

ca. 250 lfm	á	250,00 €	62.500 €
18 Hausanschlüsse	á	2.000,00 €	36.000 €

5. Die Kosten für die Erschließung werden gemäß der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung und den Beitrags- und Gebührensatzungen zur Wasserabgabe- und Entwässerungssatzung umgelegt.

6. Die Nachfolgelasten aus der Kanalerschließung und Wasserversorgung werden über Gebühren finanziert. Für die Gemeinde entstehen Nachfolgelasten aus dem späteren Unterhalt der Erschließungsstraße einschließlich der Straßenbeleuchtung, ebenso für die Kinderbetreuung und Beschulung der Kinder. Ausreichende Kapazitäten in der Kindertageseinrichtung und in der Grundschule sind derzeit vorhanden.

G. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

1. Die Bebauungsplanerweiterung verfolgt das Ziel, für junge, derzeit und früher ortsansässige, Gemeindebürger Bauland zu erschließen. In moderaten Umfang wird auch der Zuzug von Neubürgern ermöglicht.

2. Nachteilige Auswirkungen durch die Verwirklichung der Planung auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten.

3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
   a.) Durchführung des Bebauungsplanverfahrens
   b.) Erstellung der Erschließungsplanung
   c.) Durchführung der Erschließung
   d.) Parzellierung der Grundstücke und Vermessung des Straßengrundstückes

Lohkirchen, den 14.04.2016
Entwurfsverfasser

Planungsbüro Gerhard Obermaier

Lohkirchen, den 14.04.2016
Gemeinde Lohkirchen

Schick, 1. Bürgermeister

Umweltbericht

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Straßfeld II" ist die Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung in einem neuen Baugebiet am südwestlichen Ortsrand von Lohkirchen. In überwiegend leichter Hanglage soll eine Bebauung mit insgesamt 18 Einfamilienhäusern ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über ca. 1,63 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Diese werden als Allgemeines Wohngebiet (ca. 1,18 ha Nettobauland), öffentliche Verkehrsflächen (ca. 0,22 ha) sowie öffentliche (ca. 0,16 ha) bzw. private (ca. 0,07 ha) Grünflächen festgesetzt.

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Ortsbereiches von Lohkirchen. Im Norden wird es durch die Staatsstraße 2091 begrenzt, im Westen liegt der Ortsteil Wotting, südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten grenzt das Ortsgebiet von Lohkirchen an.

Das Planungsgebiet ist L-förmig und schließt im die vorhandene Lücke zwischen der Bebauung am Straßfeld Teil I im Osten und dem Siedlungsgebiet von Wotting im Westen. Der östliche Teil betrifft 5 Bauräume, die direkt von der Weihäuslstraße zw. einer Verlängerung derselben nach Westsüdwesten erschlossen werden. Diese finden sich an einem nach Ostnordost abfallenden Hang mit einem Gefälle von ca. 5 – 6%, max. ca. 10 %. Der größere Teil, der die vorhandene Lücke zwischen den Siedlungsteilen schließt, liegt an einem leicht nach Nordosten bis Norden fallenden Hang, der im Südteil ca. 3%, zur Straße hin ca. 5% Gefälle aufweist. Dieser Teil wird über die Siedlungsstraße von Osten her angebunden, die im Planungsgebiet nach Süden abknickt und im Süden bis zum vorhandenen Feldweg führt, der vom südöstlichen Siedlungsrands von Wotting nach Osten führt. IM Planungsgebiet bindet auch die Weihäuslstraße bzw. deren Verlängerung auf die verlängerte Siedlungsstraße.

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

Der Landkreis Mühldorf ist Teil der Planungsregion 18 "Südostoberbayern".

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Gemäß Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Lohkirchen nicht als zentraler Ort, sondern als Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. In der zentralörtlichen Gliederung gehört Lohkirchen nach in Kraft treten des neuen Landesentwicklungsprogrammes (01.09.2013) zum Mittelbereich des Mittelzentrums Mühldorf a. Inn.

Es werden folgende 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 Gemeinde Lohkirchen gehört zur Planungsregion „Südostbayern". Der Regionalplan (Strukturkarte siehe Abb. 1) weist Lohkirchen als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, aus.

„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 und teilweise Lohkirchen ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet ausgewiesen (B IV 2.2 Z), das sich zwar in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich befindet, diesen jedoch nicht berührt.

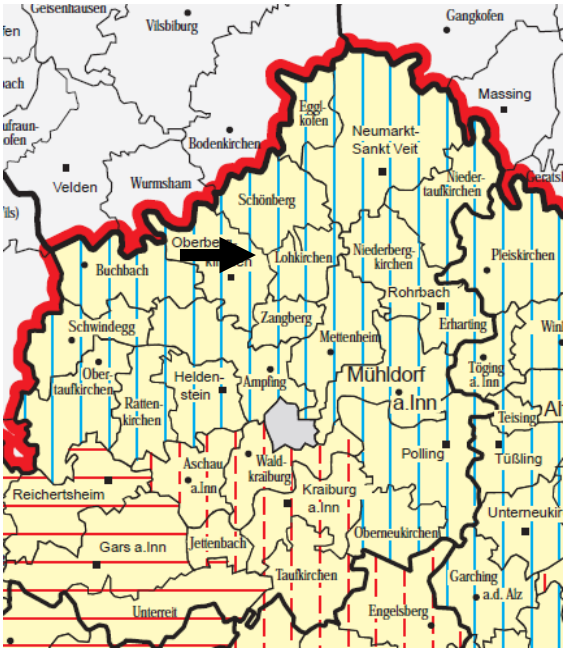


Abb. 1: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1a, Raumstruktur

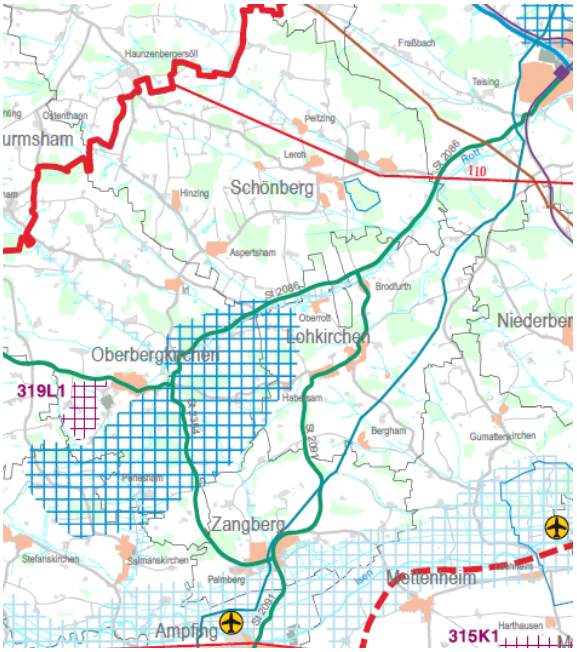


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2, Siedlung und Versorgung (Vorranggebiet für Wasserversorgung in blau)

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

<u>Rechtswirksamer Flächennutzungsplan</u>

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan soll im Parallelverfahren mit dem Deckblatt 4 geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 08.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

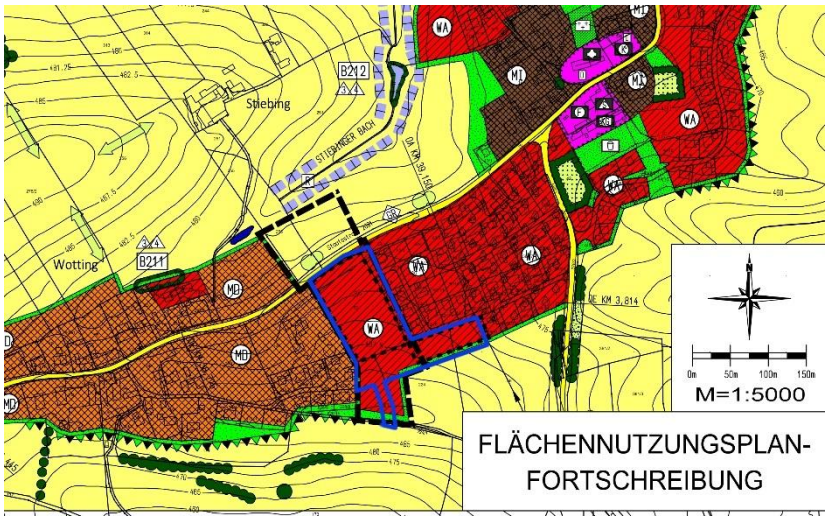


Abb. 3: Flächennutzungsplan vom 13.08.2015, blaue Linie: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Darstellung (Abb. 3) umfasst Flächen am südwestlichen Ortsrand von Lohkirchen. Hier wird der bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich zwischen der Bebauung an der Siedlungs- bzw. Weihäuslstraße sowie der Bebauung von Wotting (Ahornweg) als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Somit wird die bisher bestehende Lücke zwischen dem bereits bestehenden allgemeinen Wohngebiet und dem dörflichen Mischgebiet im Ortsteil Wotting geschlossen.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Rechtsverbildliche Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich bisher nicht.

Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

Im Umgriff des Geltungsbereichs wie auch im gesamten Gemeindegebiet sind keine Landschafts-, Naturschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Flächen vorhanden. Auch FFH- und Vogelschutzgebiete sind im Gemeindegebiet nicht gegeben und somit auch nicht betroffen.

Im Umgriff des Geltungsbereichs sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden sowie keine durch das Baugebiet berührten Fachplanungen bekannt. Das nächstgelegene kartierte Biotop befindet sich mit einer „Baumhecke nördlich Wotting" (Nr. 7640-0211-001) in einer Entfernung von 160 Metern westlich des Planungsgebiets. Ein weiterer kartierter Biotop befindet sich mit einem „Weiher westlich Lohkirchen" (Nr. 7640-0212-001) 200 m nördlich des Planungsgebiets. Eine Beeinträchtigung der Biotope ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Der Bereich nördlich der St2091 ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Dieser befindet sich jedoch ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs. Weitere nach Fachgesetzten ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutz-, Wald- und Wasserrechtes werden nicht berührt.

1.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt 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. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) 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
- Funktionsverlust und direkte Inanspruchnahme
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen An-/Abfahrtsverkehr

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

1.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß Bodenkarte von Bayern liegen im Planungsgebiet vorwiegend Braunerden aus (glimmerreichem) schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial, die gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft bieten.

Das Gelände weist insgesamt einen Höhenunterschied von ca. 8 m auf und erstreckt sich von ca. 481.50 m ü. NN am östlichen Rand (Westseite Weihäuslstr. 7) bzw. 482,50 m ü. NN am nördlichen Rand (Ortsstraße) bis auf 489,50 m ü. NN am südwestlichen Eck. Durch die lehmigen Bodenschichten und die Hangneigung ist der Untergrund nur bedingt versickerungsfähig. Ansonsten weisen diese Braunerden i.d.R. eine hohe Durchlässigkeit, Sorptionskapazität und Erosionsanfälligkeit sowie ein mittleres bis hohes Filtervermögen auf. Bodenuntersuchungen liegen für diesen Bereich nicht vor.

Der Boden im Planungsgebiet wird bisher als Acker genutzt, so dass er regelmäßig befahren und bearbeitet wird.

Aufgrund dieser Vorbelastung erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan entstehen Neuversiegelungen für künftige Wohngebäude, Nebenanlagen und Zufahrten. Zusätzlich werden ca. 2.175 m² für die Erschließungsstraßen versiegelt. Für alle zu bebauenden Parzellen ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt, was für Wohngebiete mit Einzelhausbebauung eher hoch ist, da mit der zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen mit 0,5 eine Versiegelung von bis zu 52,5% der Gesamtfläche der Bauparzellen zulässig wird. Gleichzeitig werden aber 1.615 m² als öffentliche sowie ca. 712 m² als private Grünflächen entwickelt.

Hinzu kommen baubedingte Bodenveränderungen, die zu temporären Auswirkungen auf die Bodenfunktionen führen. Aufgrund der Hanglage besteht dabei Erosionsgefahr.

Es ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

1.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet finden sich keinerlei Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) nicht dargestellt und aufgrund der topographischen Situation am Hang nicht zu erwarten. Nördlich der St2091 befindet sich ein wassersensibler Bereich, der jedoch außerhalb des Eingriffsbereichs liegt.

Daten zu Grundwasserflurabständen liegen derzeit noch nicht vor, aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Lage am Hügel) ist jedoch von einem vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Trinkwasserschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht festgesetzt oder geplant. Ggf. ist am Hang mit Schichtwasseraustritten zu rechnen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe 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 weiteren Bebauungsplanung zu untersuchen. Da Einschränkungen aufgrund der Bodeneigenschaften und der Hanglage erwartet werden, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in das aus dem ersten Bauabschnitt stammende Rückhaltebeckens mit Versickerung und gedrosselter Ableitung auf Fl.Nr. 62/1 geplant. Hierfür wird ein eigener Wasserrechtsantrag gestellt. Durch die Versiegelung durch Gebäude sowie

Erschließungsflächen wird bisher offener Ackerboden versiegelt, was zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung führen kann.

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

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

1.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Die landwirtschaftliche Feldflur des Planungsgebiets gehört zu den Kaltluftentstehungsgebieten am Übergang zur gut durchlüfteten, freien Landschaft. Ausgeprägte Luftaustauschbahnen existieren im Planungsumgriff jedoch nicht. Infolge der Kleinflächigkeit der bestehenden Bebauung sind derzeit keine größeren Aufheizungen etc. im Mikroklima zu verzeichnen.

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 zählen insbesondere die Festsetzung von 21 Obstbäumen auf der öffentlichen Grünfläche sowie von ca. 54 Bäumen auf den Baugrundstücken. In diesem Zusammenhang sind auch die festgesetzten Grünflächen zu nennen, die im Gegensatz zum Ackerland dauerhaft begrünt sind. Zwischen dem Neubaugebiet und der Bebauung von Wotting wird eine 6 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die neben der Funktion als Trenngrün auch die Durchlüftung des Gebietes verbessert.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

1.3.4 Schutzgut Vegetation

Beschreibung

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Neukonzeption des Bebauungsplanes mit einem Freiflächenanteil von ca. 50 % pro Baugrundstück und den ausgewiesenen, öffentlichen Grünflächen mit ca. 9,9 % der Gesamtfläche wird sich die ökologische Vielfalt der Vegetation im Planungsgebiet mittelfristig verbessern. Für die dauerhaft versiegelten Flächen wird auf den ausgewiesenen Ausgleichsflächen ein dauerhafter Ausgleich geschaffen.

Abb. 4: Blick auf westlichen Planungsbereich mit Ackerfläche

Abb. 5: nördliche Böschung an der St 2091

Für die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung). Der Böschungsstreifen zur St 2091 bleibt erhalten, vielmehr wird er durch die geplanten Baumpflanzungen aufgewertet.

Auswirkungen

Für die geplanten Verkehrsflächen und Gebäude werden ausschließlich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Schutzwürdige Gehölze sind im Bestand nicht vorhanden. Zudem dient die dargestellte private Ortseingrünung am neuen südlichen Siedlungsrand auf den Grundstücken Fl.Nr. 58 224 und 228 dazu, eine wirksame Eingrünung des Ortsrandes durch Neupflanzungen zu gewährleisten. Bauzeitlich zusätzlich beanspruchte Flächen werden im Anschluss wieder begrünt. Insgesamt wird durch die Planung die Neupflanzung von 75 Bäumen sowie mind. 65 Sträuchern festgesetzt. Vermutlich werden auf den Baugrundstücken zahlreiche weitere Sträucher und Hecken gepflanzt.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

1.3.5 **Schutzgut Fauna**

Beschreibung

Aufgrund der Habitatausstattung der Ackerflächen im Planungsgebiet sowie im Umfeld und insbesondere angesichts der Lage zwischen zwei besiedelten Bereichen ist nicht mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie sowie nach Bundesrecht besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Die im Planungsgebiet vorkommende Fauna wird durch die geplante Wohnbebauung mit Erschließung auf die unmittelbar angrenzenden, gleichwertigen Ackerflächen verdrängt.

Im Baugebiet werden sich durch die öffentliche bzw. private Ortsrandeingrünung gegenüber der jetzigen Situation vielfältigere Angebote zur Ansiedlung bisher nicht vorhandener Tiere und auch Pflanzen ergeben.

Da sich die Fläche im Bestand als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt, die im Norden durch die Staatsstraße abgegrenzt wird, werden durch die Bebauung keine wesentlichen Vernetzungsstrukturen für die örtliche Fauna unterbrochen. Allerdings wird die Barriere, die der Ort Lohkirchen aufgrund seiner Ost-West-Ausdehnung in Nord-Südrichtung darstellt, deutlich vergrößert. Hier entfällt der bisherige Korridor zwischen Lohkirchen und Wotting. Durch die Grünvernetzungen am Siedlungsrand und der öffentlichen Grünfläche werden jedoch auch zusätzliche Vernetzungsbahnen und Entwicklungsstandorte für Flora und Fauna angeboten.

Es ist insgesamt von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

1.3.6 **Schutzgut Landschaft**

Beschreibung

Das Landschaftsbild in der Gemeinde Lohkirchen wird durch die stark gegliederte Hügellandschaft geprägt, die viele Blickbeziehungen ermöglicht. Die Ortschaft ist umgeben von landwirtschaftlicher Feldflur.

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet am südwestlichen Ortsrand wird daher wesentlich durch die Hanglage sowie die landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Von der St 2091 im Norden aus prägen ebenfalls Ackerflächen das Landschaftsbild, allerdings ist das Planungsgebiet aufgrund einer ausgeprägten Böschung von dieser Straße aus kaum einsehbar. Im Planungsgebiet sind keine besonders strukturierten Lebensräume mit Bedeutung für das Landschaftsbild vorhanden. Die Ackerflächen dominieren das Landschaftsbild.

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

Abb. 6: Blick von Osten über das östliche Planungsgebiet

Auswirkungen

Die Planung zieht eine deutliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes im Südwesten nach sich, auch wenn sich die Neubebauung durch die Lage des Planungsgebiets zwischen dem bestehenden Ort Lohkirchen und dem Ortsteil Wotting gut in die bestehende Bebauung einfügen wird. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die geplante Ortseingrünung im Süden bzw. die öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen des Planungsgebiets reduziert und ermöglichen eine landschaftliche Einbindung des geplanten Wohngebietes. Durch die vorgesehene intensive Durchgrünung des Gebiets mit Verwendung heimischer Pflanzen sowie der Abstufung der Wandhöhe zum südlichen Siedlungsrand, der nahe einer Hangkante liegt, wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes reduziert. Durch die Pflanzung von 8 Obstbäumen auf der bestehenbleibenden Böschung an der St2091 wird das Landschaftsbild sogar aufgewertet. Dasselbe gilt für den südlichen Ortsrand im Osten, dort werden ebenfalls 8 Obstbäume sowie in den Grundstücken südlich der Gebäude 7 Laubbäume zur Pflanzung festgesetzt.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

1.3.7 **Schutzgut Mensch**

Immissionen

Beschreibung

Im Planungsumfeld bestehen im nördlichen Bereich Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen entlang der St 2091. Eine gewerbliche Nutzung findet nicht statt. Im Übrigen tritt in der Umgebung vorrangig Anliegerverkehr auf. Außerdem entstehen aus der direkt westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung Geruchsimmissionen durch die Pferdehaltung, ggf. Staubentwicklung und Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen beim Bewirtschaften der Flächen, ebenso ggf. Spritzmitteleinsatz.

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 ist jedoch nicht zu befürchten.

Im Bereich der nördlichsten Baugrundstücke sind Emissionen im geplanten Gebiet durch die Staatsstraße 2091 zu erwarten. Die möglichen Überschreitungen der Lärmemissionen müssen durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Trotz der Topographie mit der steilen Böschung und dem Abstand von 20 m zwischen Straße und Bebauung ist mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 4,1 dB(A) tags und 7,9 dB(A) nachts zu rechnen. Deshalb wird eine Grundrissorientierung festgesetzt, damit schutzbedürftige Räume (Kinder- und Schlafzimmer) an der zur Straße abgewandten Seite angeordnet oder entsprechende Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Nach Fertigstellung des Baugebietes werden die bestehenden Immissionen aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Planungsgebiet selbst entfallen. Die Immissionen aus den verbleibenden, benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen und insbesondere von der westlich liegenden Hofstelle mit Pferdehaltung auf den neuen Siedlungsbereich werden durch die ausgewiesenen Pufferstreifen und Grünzüge an den Übergängen zur landwirtschaftlichen Feldflur entsprechend gemindert. Einwirkungen, insbesondere Geruchseinwirkungen auf die künftigen Bewohner des Planungsgebietes, sind durch einen in Wotting bestehenden Schweinezuchtbetrieb zu erwarten, der allerdings mehr als 300 m entfernt ist. Bezüglich der Pferdehaltung ist die VDI-Richtlinie 3894 „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungen" in Bezug auf die erforderlichen Abstände zu berücksichtigen. Die hierfür erforderlichen Abstandsberechnungen können vom Amt für Landwirtschaft und Forsten vorgenommen werden. Bisher liegen noch keine Berechnungen vor. Ggf. erforderliche Abstände, die sich aus diesen Berechnungen ergeben, sind aus immissionsschutztechnischer Sicht im Verfahren zu berücksichtigen.

Baubedingte Lärmemissionen und Erschütterungen sind nur temporär zu verzeichnen.

Es ist von einer geringen bis - für die nördliche Bauzeile - mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Erholung

Beschreibung

Die landschaftliche Qualität in der Gemeinde Lohkirchen ermöglicht ein Natur- und Landschaftserlebnis, das der Erholung der Bevölkerung dient. Im Gemeindegebiet befinden sich einige Wirtschaftswege. Ausgewiesene Wanderwegrouten dagegen sind nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet hat im Bestand keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung, da es sich um reine Ackerflächen handelt. Allerdings ermöglichen diese Flächen eine gute Sichtbeziehung zwischen Lohkirchen und dem Ortsteil Wotting.

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

Auswirkungen

Erholungs- und Freizeitfunktionen sind im Planungsgebiet außer der geplanten öffentlichen Grünfläche keine vorgesehen, allerdings wird eine Durchwegung zwischen Lohkirchen und Wotting langfristig möglich bleiben bzw. mit der Anbindung der Siedlungsstraße an den Feldweg, der von der Wottinger Ahornstraße her nach Osten führt, auch abseits der Hauptstraße neu geschaffen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

1.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht dokumentiert. Durch das geplante Wohngebiet gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in mäßigem Umfang verloren.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

1.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Wechselwirkungen von Landschaftsbild und Erholung wurden bereits berücksichtigt.

1.3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Vegetation	mittel	gering	gering	gering
Fauna	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Lärmimmission)	mittel	Gering (mittel)	gering	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt				**geringe Erheblichkeit**

1.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

Bei Nichtdurchführung der Wohngebietsplanung würde das Planungsgebiet weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Gartennutzung unterliegen.

1.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

1.5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

<u>Schutzgut Boden und Wasser</u>

- Begrenzung von überbaubarer Grundfläche für Haupt- und Nebengebäude
- Reduzierung der Versiegelung durch Sicherung von Grünflächen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten
- Rückhalt größerer Niederschlagswassermengen im Baugebiet durch eine bestehende Rückhaltemulde auf dem Grundstück Flur-Nr. 62/1

Schutzgut Vegetation, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Schaffung von privaten und öffentlichen Grünflächen am neuen Ortsrand
- Neupflanzung von 21 Obstbäumen und 56 standortgerechten heimischen Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche zur landschaftlichen Einbindung am westlichen Ortsrand / Trenngrün sowie einer 5 m tiefen Ortsrandeingrünung im Süden.
- Entwicklung der öffentlichen Grünfläche als extensiv genutzte, blütenreiche Wiese
- Festsetzung eines zu pflanzenden Baumes im Bebauungsplan je 300 m² angefangene Grundstücksfläche sichert die Neupflanzung von insgesamt 54 Laub- oder Obstbäumen

1.5.2 **Eingriffsermittlung**

Die Ermittlung des Umfangs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung".

Tab. 1: Bedeutung des Planungsgebiets „Straßfeld II" für Naturhaushalt und Landschaftsbild

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

Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für den Geltungsbereich eine Gesamt-Einstufung in **Kategorie I** als **Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde aufgrund des unterschiedlichen Ausgangszustandes eine detailliertere Unterteilung des Planungsgebiets wie folgt vorgenommen:

Tab. 2: Bedeutung der Teilflächen im Bestand

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Nutzung/Vegetationsbestand**
Kategorie I, Unterer Wert	Versiegelte Flächen (Verkehrsflächen und Bebauung)
Kategorie I, Oberer Wert	Acker, Intensivgrünland, intensiv gepflegte Grünflächen und strukturarme Gärten, junge Obstbaumkulturen
Kategorie II, Unterer Wert	Siedlungsgehölze heimischer Arten, jüngere Hecken, strukturreiche Gärten, mäßig extensives Grünland, Ruderal- und Brachflächen (> 5 Jahre)
Kategorie II, Oberer Wert	Artenreiches oder Extensivgrünland, Obstwiesen (bis 30 Jahre), Baumgruppen, ältere Hecken
Kategorie III, Unterer Wert	wärmeliebende Säume, Obstwiesen (über 30 Jahre), Vorkommen von Arten der Roten Listen

Der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad fällt für das Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 gerade noch unter Typ B der Eingriffsschwere, so dass der Gesamt-Kompensationsfaktor gemäß Leitfaden für Kategorie I im Bereich **0,3 bis 0,6** liegt. Unter Berücksichtigung der Aufwertungsmaßnahmen an den Ortsrändern kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrads der Faktor 0,35 herangezogen werden.

Die Kompensationsfaktoren werden in Abhängigkeit von den tatsächlichen Eingriffen wie folgt bestimmt und der Ausgleichsbedarf errechnet:

Tab. 3: Eingriffsbilanz

Eingriff, Bedeutung des Bestands	**Fläche [m²]**	**Ausgleichs-faktor**	**Ausgleichs-bedarf [m²]**	**Begründung**
Eingriff durch WA, Kategorie I oben	11.804	0,35	4.131,4	0,3 für Acker
Eingriff durch Straße, Kategorie I oben	2.175	0,35	761,3	0,3 für Acker
Eingriffsfläche gesamt	**13.979**			
Ausgleichsbedarf gesamt:			**4.893**	

Bei einer zugrundeliegenden Wohngebietsfläche inkl. künftiger Erschließung von ca. **13.979 m²** (exklusive öffentliche Grünflächen) entsteht somit ein bau- bzw. naturschutzrechtlicher **Ausgleichsbedarf von ca. 4.893 m²**.

1.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die **Ausgleichsflächen** werden auf geeigneten, aufwertbaren Flächen nachgewiesen. Im Gebiet selbst stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, so dass im Bebauungsplan folgende extern, außerhalb des Planungsgebiets befindlichen Flächen festgesetzt werden:

Tab. 4: Ausgleichsbilanz

Nr.	**Bestand**	**Ausgleichsflächen** **Maßnahme**	**Grundstück**	**Fläche [m²]**	**Auf-wertungs-faktor**	**anrechen-bare Ausgleichsfläche [m²]**
A1	Acker	standortgerechter, artenreicher Laubwald, Waldmantel mit Saumgesellschaft	Teilfl. Fl.Nr. 971, Gmkg. Lohkirchen	3.919	1,0	3.919
A2	Neophyten (Springkraut)	Anlage eines Erlen-Auwalds mit Weiden	Teilfl. Fl.Nr. 2137, Gmkg. Schönberg	608	1,0	608
A3	Acker	Hochwasserrückhalt, naturnaher Bachlauf mit Hochstaudensaum und Sträuchern	Teilfl. Fl.Nr. 1538, Gmkg. Lohkirchen	366	1,0	366
		Ausgleichsfläche gesamt		**4.893**		**4.893**

Als **Ausgleichsmaßnahme 1** wird die südliche Teilfläche der Fl.Nr. 971 herangezogen. Diese befindet sich westnordwestlich von Lohkirchen, in ca. 1450 m Entfernung vom Baugebiet. Es handelt sich im Bestand um eine intensiv genutzte Ackerfläche, im Südteil um einen intensiv genutzten Wiesenstreifen, die zu einem standortgerechten, artenreichen Laubwald mit Waldmantel entwickelt werden sollen.

Hier ist die Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 erforderlich. Anschließend ist eine Aufforstung mit 2000-3000 standortgerechten Bäumen pro ha (je nach Baumart) durchzuführen. Die Pflanzung wird mit autochthonem, 2-jährigem Pflanzmaterial erfolgen, Pflanzqualität mind. 60 – 100 cm. Die konkrete Auswahl der Gehölzarten und die Pflanzabstände sind nach der Erstellung eines Pflanzplanes durch den zuständigen Förster mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf a. Inn abzusprechen.

An der Grenze zur bestehenden Ackerfläche soll ein 10 m breiter Waldmantel mit Saumgesellschaft entwickelt werden. Dieser Waldmantel wird die Ausgleichsfläche künftig auch sichtbar von der nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche trennen. Die Pflanzung von 3 Bäumen und 15 Sträuchern je 100 m² wird mit autochthonem Pflanzmaterial erfolgen, Pflanzqualität je nach Art in der Sortierung 60/80 oder 80/100, mindestens 2x verpflanzt. Der Waldmantel ist unregelmäßig anzulegen, so dass sich unterschiedlich breite Säume ausbilden können.

Die Gehölze sind für die Dauer von mindestens 5 Jahren einzuzäunen (Verbiss-Schutz). Invasive Neophyten (z.B. Drüsiges Springkraut, Riesenbärenklau) sind zu bekämpfen. Zudem ist langfristig ein Totholzanteil von 5 – 10% zu entwickeln und anschließend zu erhalten. Die festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen.

Im Südwesten der Ausgleichsfläche kann nördlich des Laubwaldbestandes ein 4 m breiter Streifen, der nach AGBGB als Abstand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung einzuhalten ist, der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden. Die Herstellung der Fläche und die Erreichung des Entwicklungszieles sind von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen.

Abb. 7: rote Kreise: Lage der Ausgleichsflächen nordwestlich (Teilfl. Fl.Nr. 971) und nordöstlich (Teilfl. Fl.Nr. 1538) von Lohkirchen; rote Umrandung: Lage des Baugebiets zwischen Lohkirchen und Wotting

Als **Ausgleichsfläche 2** wird die Fl.Nr. 2137 der Gemarkung Schönberg festgelegt. Dort war bis zum Jahr 2015 ein Neophytenbestand mit Springkraut, der durch Pflege bereits etwas zurückgedrängt wurde. Im Jahr 2016 wurden dort ein autochthoner Auwald mit Erlen und Weiden angepflanzt.

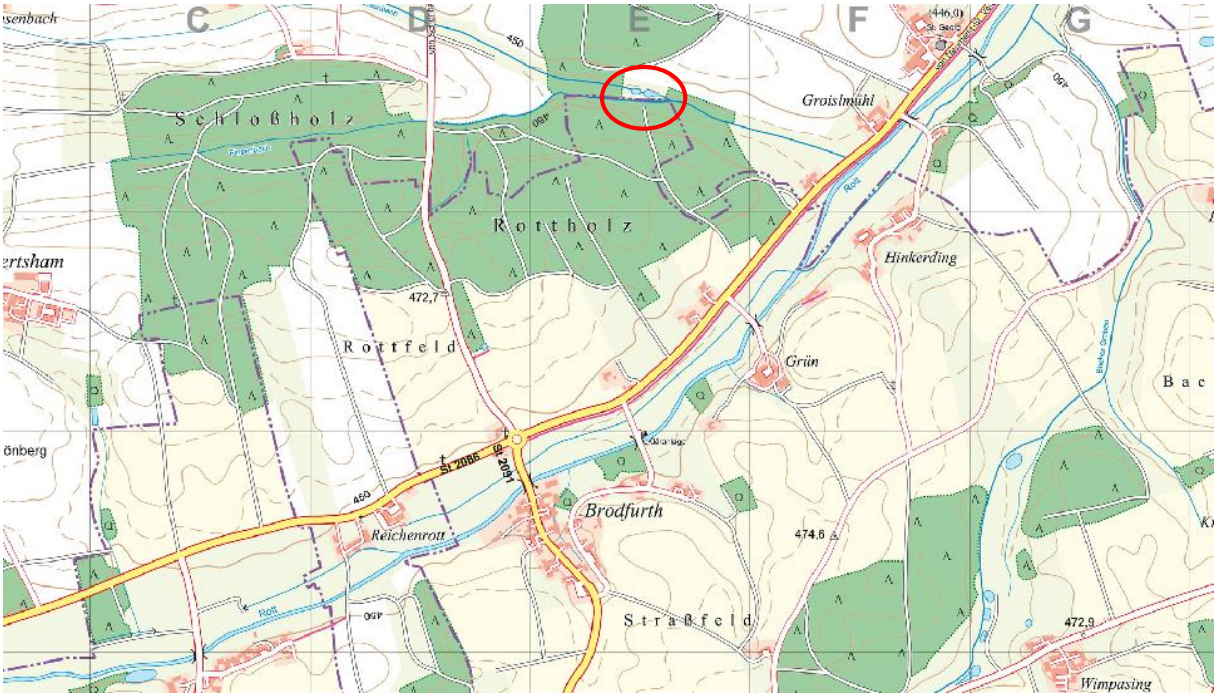


Abb. 8: roter Kreis: Lage der Ausgleichsfläche 2, Gemarkung Schönberg (Teilfl. Fl.Nr. 2137)

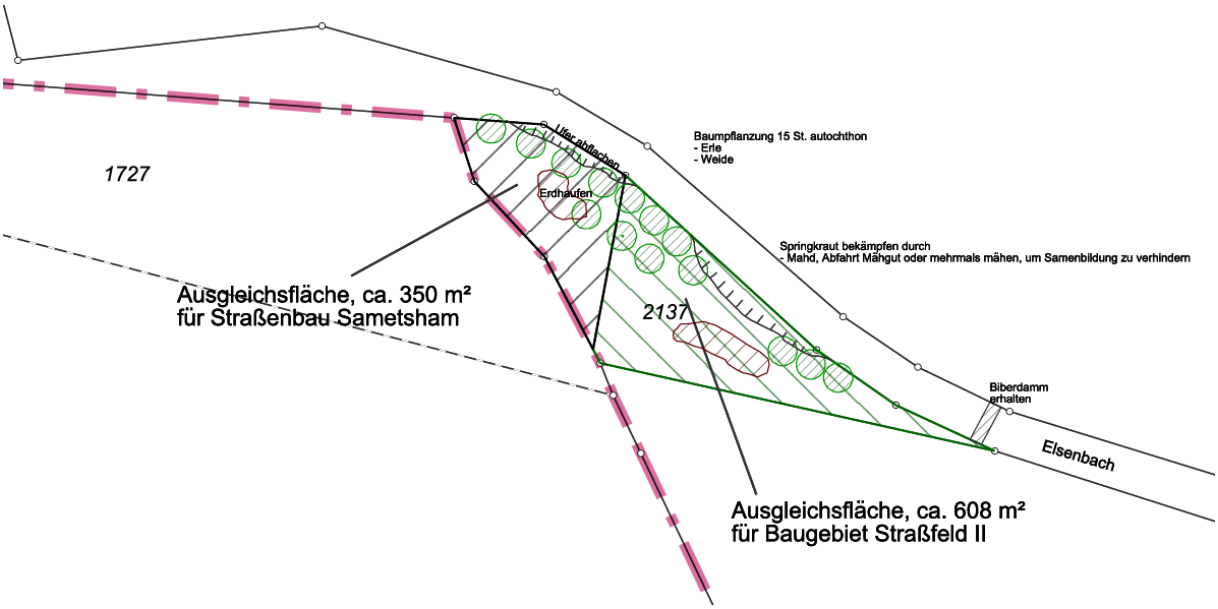


Abb. 9: Maßnahmenplan zur Ausgleichsfläche 2, Gemarkung Schönberg (Teilfl. Fl.Nr. 2137)

Als **Ausgleichsfläche 3** wird zusätzlich auf dem Grundstück Fl.Nr. 1538 auf ca. 366 m² Fläche eine Bachrenaturierung des Bucher Grabens als Hochwasserrückhaltungsmaßnahme entwickelt. Das Grundstück liegt ungefähr 40 m östlich der Querung der Staatsstraße 2791 über den Bucher Graben. Auf dem Grundstück ist ein teilweiser Geländeabtrag festgesetzt, der Bachlauf wird in die Fläche verlegt und mäandrierend ausgebildet, am Bachufer werden zwei Bäume und einige Sträucher gepflanzt, die übrige Fläche wird als Hochstaudensaum entwickelt.

Die Gemeinde kann die Kosten für Planung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsfläche auf die künftigen Eigentümer der Baugrundstücke umlegen. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu planen und auszuführen. Die Ausgleichsfläche geht,

soweit möglich, in den Besitz der Gemeinde über, sofern diese nicht schon im Besitz ist. Sollte die Umsetzung dagegen über vertragliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern erfolgen, ist eine grundbuchrechtliche Sicherung für Naturschutzzwecke, zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde Mühldorf, erforderlich.

1.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden Standortalternativen für ein neues Wohngebiet untersucht. Hierbei hat sich das Planungsgebiet als die einzige derzeit verfügbare Baufläche herausgestellt.

Das neue Baugebiet kann über die bereits bestehende Siedlungsstraße bzw. Weihäuslstraße erschlossen werden. Um die Verkehrsverhältnisse und eine Verbindung nach Wotting im Falle einer Erweiterung des Baugebiets optimieren zu können, wurden in der Planung bereits entsprechenden Anbindungen an das angrenzenden Flurstück 228 vorgesehen. Durch die Anbindung des Baugebiets nach Süden bis zum Feldweg, der nach Westen zur Ahornstraße und nach Wotting führt, ist hierüber bereits eine Anbindung gewährleistet. Andere Verbindungen Richtung Wotting sind nicht gegeben.

1.7 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 erfolgt verbal-argumentativ.

Vorhandene Nutzungen und Strukturen im Planungsgebiet wurden anhand der „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 016, Straßfeld II", dem Flächennutzungsplan Deckblatt 4, Luftbildern sowie einer Ortsbegehung mit Fotoaufnahmen erhoben. Als Grundlage für die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dienen verschiedene Datenquellen:

- Luftbilder und Höhenlinien aus digitaler Befliegung
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Bayerischer Klimaatlas
- Geologische Karte, Bodenkarte von Bayern
- Angaben der Fachbehörden, z. B. Untere Naturschutzbehörde.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung) 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.

Die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und die zu wählenden Volumina der Regenwasserrückhaltungsteiche müssen im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt werden.

1.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die Einhaltung der Vorschriften, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung, festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzuges durch das

Landratsamt Mühldorf sichergestellt. Bezüglich der vorliegenden Planungen werden folgende Überwachungsmaßnahmen konkretisiert, z.B.

- Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Regenwasserrückhaltungs/-versickerungsanlagen auf der Flur-Nr. 62/1. Eine Überprüfung spätestens alle 5 Jahre und nach Starkregenereignissen ist notwendig.
- Überprüfung des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Kontrolle der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen nach Erreichung des Entwicklungszieles
- Überprüfen der sachgerechten Lagerung des Oberbodens während der Bauphase
- Sicherung eventuell zutage kommender Bodenfunde während der Bauarbeiten.

1.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung werden bis zu 18 neue Wohngebäude auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken am westlichen Ortsrand von Lohkirchen ermöglicht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sichert eine geordnete Siedlungsentwicklung und schafft Bauplätze insbesondere für die einheimische Bevölkerung. Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Wesentliche Auswirkungen sind für die Schutzgüter Boden und für das Landschaftsbild zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der Lage insgesamt von geringer Erheblichkeit, da keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen sind. Durch eine intensive Durchgrünung sowie Eingrünung und den Bau von Rückhaltemulden werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Zusätzlich werden zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen auf dem Südteil der Fl.Nr. 971 sowie dem Südteil der Fl.Nr. 1538 (jeweils Gemarkung Lohkirchen) und auf der Fl.Nr. 2137, Gmkg. Schönberg durchgeführt. Auf diesen Flächen mit insgesamt 4.893 m² werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Fl.Nr. 971 T: Anpflanzung naturnaher Laubmischwald bzw. Waldmantel mit Saumgesellschaften;
Fl.Nr. 1538 T: Hochwasserrückhalt mit Bachrenaturierung, Gehölze und Hochstaudensaum
Fl.Nr. 2137: Entfernung des Neophytenbestands durch Pflege, Anpflanzung eines Auwalds

Ein Monitoring sieht umfassende Kontrollmaßnahmen vor. Es ist davon auszugehen, dass im Planungsbereich und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine Verschlechterung zum Ausgangszustand erfolgt.