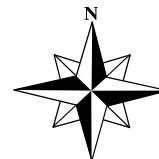


GEMEINDE LOHKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN WOTTING III, DECKBLATT NR. 1

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



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 S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 BGBl. I S. 2986), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 7 des Gesetzes vom 22.07.2008, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 20.12.2007 diesen Bebauungsplan als

Satzung

Entwurf vom: 08.01.2009
geändert am: 26.03.2009
Fassung vom:

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

Lohkirchen, den 26.03.2009

.....
Unterschrift

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.03.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 01.04.2008

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Gemeinderatssitzung am 30.10.2008 stattgefunden. Die Nachfrist endete am 06.11.2008

Oberbergkirchen, den 11.12.2008

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.01.2009 bis einschließlich 23.02.2009 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Oberbergkirchen, den 26.03.2009

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

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

Oberbergkirchen, den

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

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

Oberbergkirchen, den

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

6. Satzungsbeschluss:

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

Oberbergkirchen, den

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 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 Stadt(Gemeinde) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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

Oberbergkirchen, den

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

8. Übersendung von Ausfertigungen:

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

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

Begründung zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

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

A. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

1. Das Planungsgebiet erweitert im nordwestlichen Bereich den bestehenden Bebauungsplan Wotting III. Neu überplant wird die Flur-Nr. 280/2 und eine Teilfläche der Flur-Nummer 280, Gemarkung Lohkirchen (Straßengrundstück). Die bereits bebauten Grundstücke mit den Flur-Nrn. 108 und 107/4 werden neu überplant, um eine geregelte bauliche Entwicklung sicherzustellen. In einem weiteren Bauabschnitt sollen weitere Flächen der Flur-Nr. 280 überplant werden (entsprechend dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan).

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf den Flur-Nrn. 801 und 802 der Gemarkung Lohkirchen ein Waldsaum gepflanzt.

2. Nördlich der Planungsfläche grenzt eine Ackerfläche an, östlich die Kreisstraße MÜ 39, südlich die Staatsstraße 2091. Im Osten schließt das beplante Gebiet an bereits bestehende Bebauung an.
3. Das Gelände ist nahezu eben (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 an der Wasserscheide von Isen und Rott (das Regenwasser des Planungsgebietes läuft in Richtung Rott ab, während das Regenwasser von Staats- und Kreisstraße bereits in Richtung der Isen-Seitengewässer abläuft).

5. Im neu überplant Bereich besteht auf den Flur-Nrn. 280 und 280/2 noch keine Bebauung, während die Flur-Nrn. 108 und 107/4 bereits bebaut sind.

B. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lohkirchen.
2. Das überplante Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Es dient einerseits darum, den Bauwünschen eines privaten Investors entgegen zu kommen und andererseits, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sicherzustellen. Mit der geplanten späteren Erweiterung rundet es in sinnvoller Weise den Ortsteil Wotting ab.
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 Dorfgebiet festgelegt.

Begründung zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

2. Im Baugebiet ist die Neuerrichtung von drei Wohnhäusern vorgesehen. Die weiteren überplanten zwei Grundstücke sind bereits bebaut.
3. Es ist damit zu rechnen, dass das überplante Gebiet in wenigen Jahren fertig bebaut sein wird.
4. Flächenbilanz:

Bruttobauland (Geltungsbereicherweiterung): ca.	3.021 m ²
davon entfallen auf	
Nettobauland:	2.206 m ² = 73 %
Verkehrsflächen:	725 m ² = 24 %
Grünflächen privat:	90 m ² = 3 %

D. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

E. ERSCHLIESSUNG

1. Die Erweiterungsfläche (Flur-Nr. 280/2) wird von der Kreisstraße MÜ 39 aus durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch eine Erweiterung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt. Die Wasserleitung soll über das Privatgrundstück geführt und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.
3. Die Schmutzentwässerung ist durch das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Lohkirchen sichergestellt. Das Kanalnetz soll erweitert und über die Flur-Nr. 280/2 geführt werden. Das Leitungsrecht wird durch Grunddienstbarkeit gesichert.
4. Regenwasserbeseitigung auf der Erweiterungsfläche, Flur-Nr. 280/2:
Die Regenentwässerung erfolgt von der Flur-Nr. 280/2 durch den Bauherrn selbst über eine vorhandene Regenwasserleitung auf der Flur-Nr. 280. Die Gemeinde betreibt in diesem Bereich keine Regenwasserkanalisation. Die private Regenwasserleitung entwässert in den Bucher Graben, in dessen Verlauf bis Lohkirchen drei Teiche bestehen, die zugleich als Regenwasserrückhaltebecken dienen. Das Recht zur Regenentwässerung wird mittels Grunddienstbarkeit gesichert.

Regenwasserableitung der übrigen Grundstücke in Wotting:

Das Niederschlagswasser der **Parzellen 4 bis 13** kann über den gemeindlichen Regenwasserkanal (Trennsystem) abgeleitet werden. Für die **Parzellen 1 bis 3 und 14 bis 25** existiert kein gemeindlicher Regenwasserkanal (nur Schmutzwasserkanal). Sie dürfen das Niederschlagswasser nicht in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal ableiten. Die Grundstückseigentümer sind für die Ableitung des Niederschlagswassers selbst verantwortlich. Sie sind notwendigenfalls auch verantwortlich für die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer.

Begründung zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

Die nördlich der Staatsstraße 2091 gelegenen Grundstücke leiten das Niederschlagswasser in den Bucher Graben ab, der teilweise verrohrt ist.

Die südlich der Staatsstraße gelegenen Grundstücke leiten das Regenwasser teilweise oberflächlich ab. Vereinzelt wird das Regenwasser in den Geißbach eingeleitet, der ebenfalls teilweise verrohrt ist.

Der Bucher Graben endet in der Rott, der Geißbach in der Isen. Wotting durchzieht also die Wasserscheide zwischen Isen und Rott.

5. Die Stromversorgung ist durch Erweiterung und Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern 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. 725 m² á 100,00 € 72.500 €
2. Straßenbeleuchtung
ca. 2 Lampen á 2.500,00 € 5.000 €
3. Wasserversorgung
ca. 100 lfm á 50,00 € 5.000 €
3 Hausanschlüsse á 1.000,00 € 3.000 €
4. Schmutzwasserkanal
ca. 100 lfm á 250,00 € 25.000 €
3 Hausanschlüsse á 1.500,00 € 5.500 €
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.

G. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

1. Die Bebauungsplanerweiterung verfolgt das Ziel, für junge, früher ortsansässige Gemeindebürger Bauland zu erschließen.

Begründung zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

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 des Grundstückes mit der Flur-Nr. 280/2 und Vermessung des Straßengrundstückes
- H. EINGRIFFSREGELUNG (Ermittlung der Ausgleichsflächen)
1. Bewertung des Ausgangszustandes
 - Flur-Nr. 280/2 und 280: Intensiv genutztes Ackerland
 - Flur-Nrn. 108 und 107/4: bebaut, Freiflächen gärtnerisch angelegt
 2. Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen
 - Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
 - Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) im südlichen Bereich der Flur-Nr. 280/2
 - Pflanzgebot für Bäume entlang der Kreisstraße MÜ 39 (Ortsrandeingrünung aufgrund der Notwendigkeit der Freihaltung des Sichtdreieckes nicht möglich).
 - Verbot von Stützmauern, Zaunsockel nur bis max. 10 cm Höhe zulässig
 - Verbot von Geländeänderungen
 - Pflanzgebote – mindestens 1 Laub- oder Obstbaum je 400 m² Grundstücksfläche
 - Pflicht zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen
 3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wotting III wurden bereits ermittelt und angelegt.

Auf den Flur-Nrn. 108 und 107/4 erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, da das bereits bestehende Baurecht nicht erweitert wird.

Für die Bebauung auf der Flur-Nr. 280/2 ist die Anlegung einer Ausgleichsfläche nötig:
- 3.1 Festlegung der Kompensationsfaktoren

GRZ = 0.35 => Typ B : niedriger bis mittl. Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Ackerfläche => Kategorie 1: Gebiete geringer Bedeutung

=> Feld B I => Faktor 0,2 - 0,5

Gewählter Faktor => 0,3
 - 3.2 Kompensationsumfang

Begründung zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

Gesamtfläche des Erweiterungsgebietes: 3.021 m²
- private Ortrandeingrünung 90 m²
= Anzusetzende Fläche 2.931 m²

Kompensationsfaktor : 0,3

=> Kompensationsumfang : 2.931 x 0,3 = 879 m²

Ermittelte Ausgleichsfläche : 879 m²

4. Auswahl geeigneter Flächen und sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Ausgewählte Fläche

Flur-Nr. 801, Gemarkung Lohkirchen:

Auf der Flur-Nr. 801 wird eine Ausgleichsfläche in der erforderlichen Größe festgesetzt. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Die Anlegung der Ausgleichsfläche und deren Unterhalt wird mittels Grunddienstbarkeit und Reallast sichergestellt.

4.2 Ausgewählte Ausgleichsmaßnahme

Entwicklungsziel: Anlage eines standortgerechten, artenreichen Laubwaldbestandes und eines Waldmantels mit Saumgesellschaft.

durchzuführende Maßnahmen und Auflagen:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18 915
- Aufforstung mit standortgerechten Arten: 2000-3000 Stück je ha (je nach Baumart), Pflanzen 2-jährig, Höhe 60-100 cm. Dabei sind die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes zu beachten. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.
- Anlegung eines 10 m breiten Waldmantel mit Saumgesellschaft an der Grenze zur bestehenden Gemeindeverbindungsstraße auf Flur-Nr. 739, Gemarkung Lohkirchen mit Anpflanzung von zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80 oder 80/100. Je 100 m² sind 3 Bäume und 15 Sträucher zu pflanzen. Für Pflanzungen von Straucharten in der freien Landschaft und bei Waldmänteln ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Es sind die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes zu beachten.
- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Pflicht zur Nachpflanzung
- die einzelstammweise Nutzung mit dem Ziel der Naturverjüngung ist zulässig.
- Es ist ein Totholzanteil von 5 - 10% in dem Bestand zu entwickeln und zu erhalten.
- Die Auswahl der Gehölzarten und die Pflanzabstände sind nach Erstellung eines Pflanzplanes durch den zuständigen Förster mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf a. Inn abzusprechen
- Der Waldmantel ist unregelmäßig anzulegen, so dass sich unterschiedlich breite Säume ausbilden können
- Herstellungspflege: 3 Jahre
- Entwicklungspflege bis zum Erreichen des Entwicklungszieles: 10 – 15 Jahre

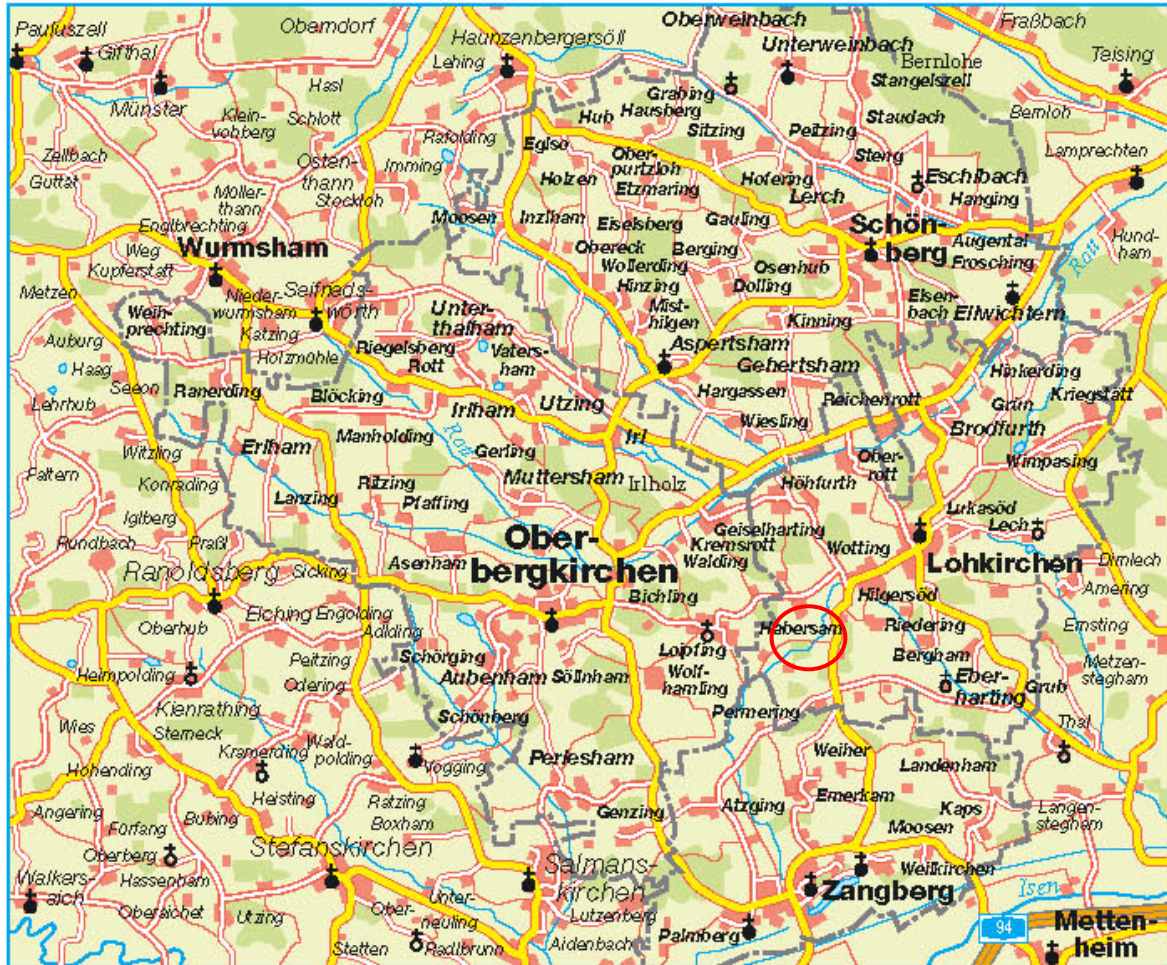
Begründung zum Bebauungsplan Wotting III, Deckblatt Nr. 1

- Die Herstellung der Fläche und die Erreichung des Entwicklungszieles ist von der Unteren Naturschutzbehörde zu bestätigen.

Lageplan mit Darstellung der Ausgleichsfläche:

Siehe Anhang 1

Übersichtsplan (der Ausgleichsfläche):



Mit freundlicher Genehmigung der Verlags-Verlag GmbH, Ehrenbreiter Str. 44, 80993 München, Tel. 01805/25 51 61, Telefax 01805/25 51 69, <http://www.stadtplan.net>

Lohkirchen, den 26.03.2009
Entwurfsverfasser

Lohkirchen, den 26.03.2009
Gemeinde Lohkirchen

Planungsbüro Gerhard Obermaier

Sedlmeier, 1. Bürgermeister