

Gemeinde
Oberbergkirchen



Bebauungsplan
Nr. 16
„Ziegelberg I“

Begründung

Flurnummern Fl.Nrn. 84, 85, 86, 86/5 Teil, 1745, 1746 Teil, 1747, 1748, 1749 Teil, 2066 Teil.

Gemarkung Oberbergkirchen

Landkreis Mühldorf am Inn

Fassung vom 17.05.2018, überarbeitet 21.06.2018, überarbeitet 20.09.2018

Auftraggeber:

Gemeinde Oberbergkirchen

Hofmark 28

84564 Oberbergkirchen

Entwurfsverfasser:

Iohrer.hochrein

landschaftsarchitekten

und stadtplaner gmbh

Bearbeitung:

Neumühle 23 1/3, 84567 Perach

Bauerstraße 8, 80796 München

Tel.: 089/28 77 91 0, Fax: 089/28 77 91 29

Ursula Hochrein, Stefanie Lottspeich

BEGRÜNDUNG

**Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Ziegelberg I“
Fassung 17.05.2018, überarbeitet 21.06.2018, überarbeitet 20.09.2108**

Gemeinde: Oberbergkirchen

Landkreis: Mühldorf a. Inn

Gebiet: Bereich des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Ziegelberg I“

Geltungsbereich: Das Planungsgebiet liegt westlich des bebauten Gemeindegebietes im Ortsteil Aubenham.
Es wird im Norden begrenzt durch die Staatsstraße 2086.
Weiter im Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.
Direkt angrenzend im Südosten liegt die Grundschule der Gemeinde Oberbergkirchen. Im Süden schließen nahezu auf gesamter Länge die Sportanlagen (u.a. Tennis- und zwei Fußballplätze) der Gemeinde an. Im nordwestlichen Teilgebiet des Geltungsbereiches grenzen im Süden ein Wirtschaftsweg und dahinter eine Teichanlage an das Gebiet.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich:
Fl.Nrn. 84, 85, 86, 86/5 Teil, 1745, 1746 Teil, 1747, 1748, 1749
Teil, 2066 Teil Gemarkung Oberbergkirchen

Entwurfsverfasser lohrer.hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner gmbh
Bebauungsplanung: Neumühle 23 1/3, 84567 Perach
Bauerstraße 8, 80796 München

A PLANUNGSANLASS UND - ZIELE

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Großteil des Gebietes momentan als Vorranggebiet für Bodenschätze erfasst. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Zukünftig soll ein Teilbereich des Gebietes als Sondergebiet „Solarenergie“ hergestellt werden. Eine ehemals vorgesehene größere Gewerbefläche muss ausgeschlossen werden, da im östlichen Teilbereich des Planungsgebietes die Lebensstätte des europarechtlich geschützten „Bienenfressers“ gesichert werden muss. Jenseits dieser Schutzfläche wird im Osten eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen um einen Standort für das dringend benötigte „Kinderhaus“ zu sichern.

Im nordwestlichen Randbereich der Fläche steht ein Funkmast dessen Standort gesichert wird. Daran angegliedert wird eine Fläche für den Wasserspeicher ausgewiesen. Entlang der Staatsstraße wird ein Geh- und Radweg eingeführt, der zukünftig die Geh- und Fahrradverbindung in Richtung Ranoldsberg verbessern soll.

Der betreffende Großteil des Planungsgebietes wurde zum Lehmabbau genutzt, ist inzwischen ausgebeutet und nun lediglich in Teilbereichen als Zwischenlager und Durchfahrtskorridor der Lehmabbaufirma genutzt.

Das Plangebiet ist als Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen zu sehen um das brach liegende Gelände einer langfristigen, sinnvollen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig werden die umfangreichen Belangen des Natur- und Umweltschutzes erfasst und gesichert.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ziegelberg I“ aufzustellen.

Planungsziele

- Aktualisierung der übergeordneten Ziele des Flächennutzungsplanes
- Ausweisung einer Sondernutzungsfläche für Solarenergie
- Sicherung des Standortes „Funkmast“ und einer Fläche für Versorgungsanlagen für einen „Wasserspeicher“
- Ausweisung einer Fläche für das „Kinderhaus“ in unmittelbarer Nähe zur Grundschule
- Ausweisung einer Geh- und Fahrradverbindung entlang der Staatsstraße mit Anbindung an einen Wirtschaftsweg im Westen des Geltungsbereiches
- Eingliederung des neuen Sondergebietes in die umgebenden Grünstrukturen
- Erhalt der Lebensstätte des europarechtlich geschützten Bienenfressers und den zum Lebenserhalt notwendigen Habitatstrukturen
- Erhöhung der strukturellen Vielfalt im Bereich der Arten von Flora und Fauna

- Vernetzung von Habitatstrukturen entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze und Schaffung von Wanderkorridoren für Arten in die freie Landschaft

B PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Großteil des Gebietes als Vorranggebiet für Bodenschätze erfasst. Ein Teilbereich im Osten ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Weitere Flächen im Südwesten jenseits der Sportanlagen sind als öffentliche Grünfläche erfasst.

Örtliche Gegebenheiten

Bestandssituation

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 66.378qm und befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Oberbergkirchen. Die Fläche ist von Norden nach Süden über ca. 28 Meter Höhe in Terrassen stark abfallend. Da das Gelände bisher als Lehmabbaufäche genutzt wurde, befinden sich zudem auf der Fläche an unterschiedlichen Standorten steile Abbaukanten. Die Fläche liegt nach Aufgabe des Lehmabbaus derzeit brach. Im Nord-Osten wird eine Wiese bewirtschaftet. Ein Funkmast mit zugehörigen baulichen Anlagen und die Zufahrt dorthin, befindet sich im Nord-Westen des Geltungsbereiches.

Verkehrerschließung

Das Planungsgebiet wird von der Staatsstraße St 2086 im Norden und Nord-/Osten und dem vorhandenen Wirtschaftsweg im Süden erschlossen.

Umgebende Nutzungen

Im Norden verläuft die Staatsstraße St 2086, dahinter befinden sich Forstflächen. Im Süden schließt die Sportanlage der Gemeinde und im Südosten das Grundstück der Grundschule an. Jenseits des südwestlichen Eckes des Geltungsbereiches liegt ein größerer Weiher indem sich das Schichtwasser aus den umgebenden Flächen sammelt. Im Westen liegen ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen.

C PLANUNGSKONZEPT

Bebauungskonzept

Grundkonzept für den Kernbereich des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für die Solarenergie und zugleich die Sicherung der Lebensstätte des *Bienenfressers*.

Die Randbereiche des Bebauungsplanes werden zudem für unterschiedliche gemeinnützige Belange gesichert: Im Nord-Westen wird eine Fläche für einen künftigen „Wasserspeicher“ ausgewiesen. Südlich daran anschließend wird ein Grünkorridor (Ausgleichsfläche und landwirtschaftliche Nutzfläche) freigehalten um zukünftig den Ortsrand deutlich ablesbar zu gestalten. In unmittelbarer Nähe des „Wasserspeichers“ steht bereits ein Funkturm mit zwei kleinen baulichen Anlagen und Zufahrt dessen Standort gesichert wird. Im Osten wird eine Fläche für die dringend benötigte Kindertagesstätte, hier „Kinderhaus“ genannt vorgesehen.

Mit einer Grundfläche von 8150qm ist die Ausweisung der Fläche für „Solarenergie“ für den Standort und die umgebende Nutzung angemessen.

Bauliche Gestaltung

Die Solarmodule werden höhenbeschränkt festgesetzt. Zudem wird durch die Anforderung, die Module an Höhenfestpunkte zu binden, eine bauliche Überhöhung verhindert.

Die Einfriedungen sollen durch die Vermeidung von Sockeln Wanderbewegungen von Kleintieren zulassen und sind mit einer Höhemaßgabe auf 2,00 m beschränkt. Für das Kinderhaus ist eine bodenbündige Einfriedung zugelassen.

Verkehrerschließung

Die Zufahrten erfolgen über unterschiedliche Erschließungsstraßen. Zum Sondergebiet „Solarenergie“ erfolgt die Erschließung über den bestehenden im Süden liegenden Wirtschaftsweg. Für das „Kinderhaus“ wird von der Staatsstraße aus, in der 20 Meter breiten Baubeschränkungszone, die Errichtung der Zufahrt zum Kinderhaus und die Anlage von Stellplätzen zugelassen. Ebenso werden die im Nordwesten liegenden Versorgungsanlagen „Wasserspeicher“ und der „Funkmast“ von der Staatsstraße aus erschlossen. Hier wird die bestehende Zufahrt genutzt und weiterhin ermöglicht.

Ver- und Entsorgungsleitungen und -flächen

Die Gebäude im Planungsgebiet sind an die zentrale Wasserversorgung, die Stromversorgung, an das örtliche Telefonnetz sowie an das Kanalnetz anzuschließen. Die Leitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen oder den Flächen des Sondergebietes unterzubringen um spätere Störungen in Grünflächen so gering wie möglich zu halten.

Geplante Nutzung

„Kinderhaus“	7.345
Sondergebiet „Solarenergie“	10.413
Versorgungsanlage „Wasserspeicher“	1.020
Versorgungsanlage „Funkmast“, Bestand	165
Fläche E1	38.364
Fläche E2	4.002
Landwirtschaft	3.621
Geh- und Radweg	1.325
Priv. Grünfläche	1.143
Gesamtfläche	66.378 qm

Grünordnung

Topographie

Die Gemeinde Oberbergkirchen liegt im Naturraum 060 'Isar-Inn-Hügelland' (nach Meynen & Schmithüsen). Das 'Isar-Inn-Hügelland' ist eine strukturreiche Hügellandschaft, die durch Rott und Isen, zusammen mit zahllosen, oft fein verzweigten Bächen, entwässert wird. Der Geltungsbereich weist ein starkes Nord-Süd-Gefälle auf. Es steigt zudem von Westen nach Osten um ca. 4m an. Es liegt im Norden auf einer mittleren Meereshöhe von 484m ü.NN und im Südwesten auf einer Höhe von 455m ü.NN ansteigend nach Osten bis auf 466 ü. NN.

Wassermanagement

Auf dem Gelände wird Niederschlagswasser in Teilen nicht versickerbar sein. Das Wasser muss dann in Anlagen wie Mulden, Mulden-Rigolen oder Rohrrigolensysteme gedrosselt in geeignete Systeme abgeben werden. Anlagen zum Sammeln oder Verwenden des Regenwassers sind auf eigenem Grund zu erstellen. In sickerfähigen Geländebereichen soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht versickert werden. Die Teilbereiche, die unversiegelt bleiben, tragen somit zur Abflussregulation bei. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind möglichst gering zu versiegeln, um den oberflächigen Wasserabfluss zu reduzieren.

Begrünung und Bepflanzung

Aufgrund des umfangreichen Artenbesatzes im Geltungsbereich ist die Zielsetzung für den vorliegenden Bebauungsplan, die vorhandenen Strukturen größtenteils zu erhalten und in Teilbereich die Nutzungen mit zusätzlichen Grünstrukturen auszustatten, die als Vernetzungsbiotope dienen.

Zum Schutz der vorhandenen Lebensstätte des Bienenfressers werden unterschiedliche Strukturen erhalten und festgesetzt die in der Planzeichnung als „Fläche zum Schutz der Natur“ E1 bezeichnet sind. Sie beinhaltet im Osten die steile Böschung des ehem. Lehmabbaus sowie eine 150m bzw. 200m weit nach Westen reichende Schutzzone indem die vorhandenen Strukturen erhalten bleiben. Entlang der Staatsstraße St 2086 wird ein vorhandener trockener Bereich mit Magerrasenstandorten geschützt, der für das Vorkommen von Zauneidechse, Wildbiene, Laufkäfer und Heuschreckenarten geeignet ist. Am südlichen Rand der Fläche E1 wird am Böschungsfuß eine wechselfeuchte Zone mit ephemeren Kleingewässern (für den Kleinen Wasserfrosch und Gelbbauchunke) erhalten und oberhalb davon ein trocken-warmer Saum. Die Fläche E1 wird im Osten zur Gemeinbedarfsfläche des Kinderhauses mit einer Schutzpflanzung abgetrennt um am Böschungskopf die Störungen durch die Nutzung des „Kinderhauses“ möglichst gering zu halten.

Die Fläche E2 wird als Vernetzungsbiotop, mit den vorhandenen trocken-warmen und wechselfeuchten Habitatangeboten für Amphibien, Reptilien und bodengebundene Insekten, erhalten und gestärkt.

Entlang des Geh- und Radweges, ist süd- und nordseitig ab der bestehenden Zufahrt zur St. 2086 eine truppweise, mehrreihige Gehölzpflanzung, als Rückzugsmöglichkeit für Zauneidechsen, vorzusehen.

Minimierungsmaßnahme Eingriff und Ausgleich

Auf die hinreichende Beschreibung der Minimierungsmaßnahmen und der Eingriffs- und Ausgleichsthematik wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Landkreis Mühldorf a. Inn,
Gemeinde Oberbergkirchen

.....
gez. Hausperger, 1. Bürgermeister

1. Anlagen

- Umweltbericht von lohrer.hochrein, München, vom 20.06.2018 mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Dr. Antje Pfeifer, Niederbergkirchen vom 28.02.2018