TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Nr. 19 „LOIPFING“

GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT OBERBERGKIRCHEN
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: 25.05.2021

Bearbeitung: Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen ... 3
1.1 Lage und Anbindung ... 3
1.2 Infrastruktur ... 3
1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung ... 4
1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.01.2020) ... 4
1.3 Klimawandel ... 5
1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern (Stand 2001) ... 6
1.4 Örtliche Rahmenbedingungen ... 8

2. Angaben zum Planungsgebiet ... 9
2.1 Räumliche Lage und Begrenzung ... 9
2.2 Verkehrsanbindung ... 9
2.3 Stromversorgung ... 9
2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung ... 10
2.5 Fernmeldewesen ... 11
2.6 Löschwasserversorgung ... 11
2.7 Altlasten ... 11
2.8 Spartengespräche ... 11

3. Ziel und Zweck der Planung ... 11

4. Städtebauliche Begründung/Entwurf ... 12
6.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung ... 13
6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche ... 14
6.4 Bauliche Gestalt ... 14
6.5 Verkehrsflächen ... 14
6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen ... 15
6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze, ... 15
6.8 Grünordnung ... 15

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung ... 16

8. Denkmalschutz (Siehe auch Umweltbericht) ... **16**

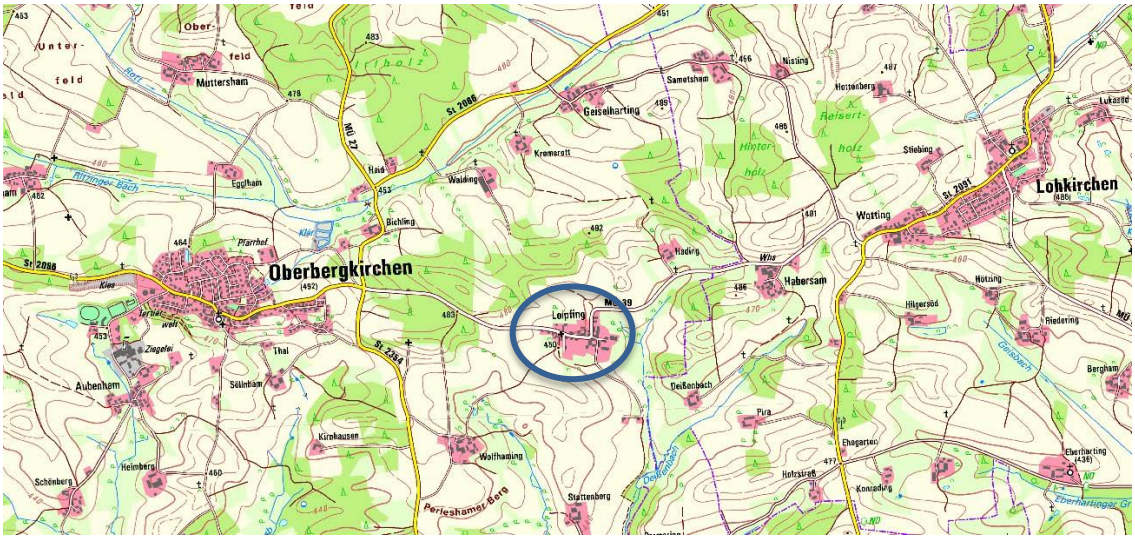
9. Immissionsschutz (Siehe auch Umweltbericht) ... **17**

10. Flächenbilanz ... 17

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Loipfing liegt etwa 1,2 km von Oberbergkirchen entfernt. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Oberbergkirchen der Region 18 Südostoberbayern zugeordnet. Das Gemeindegebiet von Oberbergkirchen liegt etwa 15 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn, 12 km südwestlich von Neumarkt St. Veit und 22 km östlich von Dorfen. Im Regionalplan wird das Gemeindegebiet als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.
Die Gemeinde Oberbergkirchen bildet gemeinsam mit den Gemeinden Lohkirchen, Schönberg und Zangberg die Verwaltungsgemeinschaft "Oberbergkirchen". Das Planungsgebiet betrifft den derzeitigen Weiler „Loipfing“, der im Zuge einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Ortsteil entwickelt wird. Loipfing liegt in der Gemarkung Oberbergkirchen, im Gemeindegebiet Oberbergkirchen.
Lage: Oberbergkirchen liegt im tertiären Hügelland des nördlichen Landkreises Mühldorf a. Inn im Regierungsbezirk Oberbayern. ca. 80 km östlich von München. Es ist erreichbar über die A 94 (Ausfahrt Ampfing oder Mühldorf a. Inn) oder über Bundesstraße 299 (Ausfahrt Neumarkt-Sankt Veit). Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Ampfing, Mühldorf a. Inn und Neumarkt-Sankt Veit.



Ausschnitt der Topographischen Karte 1:25.000 bei Loipfing. Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.2 Infrastruktur

In Oberbergkirchen gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule (Grundschule). Die Grundschule ist in einem Grundschulverband der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen – Lohkirchen – Schönberg – Zangberg organisiert. Neben einer Schulbücherei wurde in einem ehemaligen Bäckeranwesen eine Erwachsenenbücherei, wenn auch mit begrenzter Öffnungszeit, eingerichtet. Weitere

Einrichtungen sind eine Turnhalle, ein Tennisheim, ein Sportheim und ein Stockschützenheim. Es gibt einen Bauhof, einen Wertstoffhof und ein Feuerwehr-Gerätehaus. Die Gemeinde Oberbergkirchen betreibt die Abwasseranlagen Oberbergkirchen, Aubenham und Ranerding. Die Kläranlagen befinden sich in Bichling, Aubenham und Ranerding. Loipfing hat hierbei einen Schmutzwasseranschluss. Die Wasserversorgung erfolgt über zwei private Tiefbrunnen.
Weiterhin ist die Pfarrkirche St. Bartholomä und ein Pfarrheim zu nennen. Trotz der geringen Gemeindegröße hat das Vereinsleben einen herausragenden gesellschaftlichen Stellenwert in Oberbergkirchen und es gibt zahlreiche Ortsvereine, das Vereinsleben ist intakt.
Nennenswert ist auch die „Tertiärwelt Aubenham“, eine Lehmgrube in der fossile Blattreste gefunden wurden mit einem geschätzten Alter von etwa 9 Millionen Jahren, die Aufschlüsse zur damaligen Fauna und Flora ermöglichen.
Obwohl die Gemeinde zu den einwohnermäßig kleinen und zu den wirtschaftlich strukturschwachen Gemeinden zählt, ist eine erstaunliche Vielzahl an Gewerbebetrieben vorzufinden. In Oberbergkirchen sowie den zugehörigen Ortsteilen sind einige mittelständische Firmen in den Bereichen Handwerk und Dienstleistung und einige landwirtschaftliche Betrieben ansässig. Auch in Loipfing liegen reine Wohnbereiche, landwirtschaftliche Anwesen sowie gemischte Bereiche mit Wohn- und Gewerbenutzung.

1.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1 Aussagen des LEP (vom 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 18 (Südostoberbayern) im „Allgemeinem ländlichem Raum“ und ist zudem als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregion“ gekennzeichnet. Dieser Teilraum ist durch wirtschaftsstrukturelle oder sozioökonomische Nachteile gekennzeichnet bzw. ist hier eine nachteilige Entwicklung zu befürchten. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Mühldorf a.Inn, Waldkraiburg, Altötting sowie Neuötting im Süden.

(ausgewählter) Auszug aus dem LEP:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(G) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- *zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- *den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2 (Strukturkarte).

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- *Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- *der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und*
- *der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.*

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der

ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
3.3 Vermeidung von Zersiedelung
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind u.U. (s. LEP) möglich.

4. Verkehr
4.2 Straßeninfrastruktur
(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
4.4 Radverkehr
(G) Das Radwegnetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

5. Wirtschaft
5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen
(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6. Energieversorgung
6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung
(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.
6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Weitere Inhalte sind dem Erläuterungsbericht zur Grünordnung zu entnehmen.

1.3.2 Aussagen des Regionalplanes Region 18 Südostbayern (Stand 2001)

Gemäß der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes liegt Oberbergkirchen sowie die Ortsteile u.a. Loipfing im Nahbereich mit dem Mittelzentrum Mühldorf a.Inn und in der Nähe von überregionalen Entwicklungsachsen. Gemäß der Karte „Siedlung und Versorgung“ liegt der östliche Teil von Oberbergkirchen sowie Loipfing im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser „Oberbergkirchen“.
Ansonsten sind keine weiteren Aussagen getroffen.

(ausgewählte) Aussagen des Regionalplanes

<u>TEIL A</u>

1 Leitbild
(G 1) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und

- das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird.

Bei der Gestaltung einer nachhaltigen Raumentwicklung sollen die durch die demografische Entwicklung, den Klimawandel, die Digitalisierung und den Umbau der Energieversorgung hervorgerufenen aktuellen Veränderungen berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen die verschiedenen Teilräume unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und eventuell vorhandene Entwicklungsunterschiede zwischen Teilräumen abgebaut werden.

2 Entwicklungsgrundsätze
(G 2.1) Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein. Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
(G 2.2) Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.
(G 2.3) In der Region Südostoberbayern soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden. (…)

II Teilräume
(G 1.1) Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden.

<u>TEIL B</u>

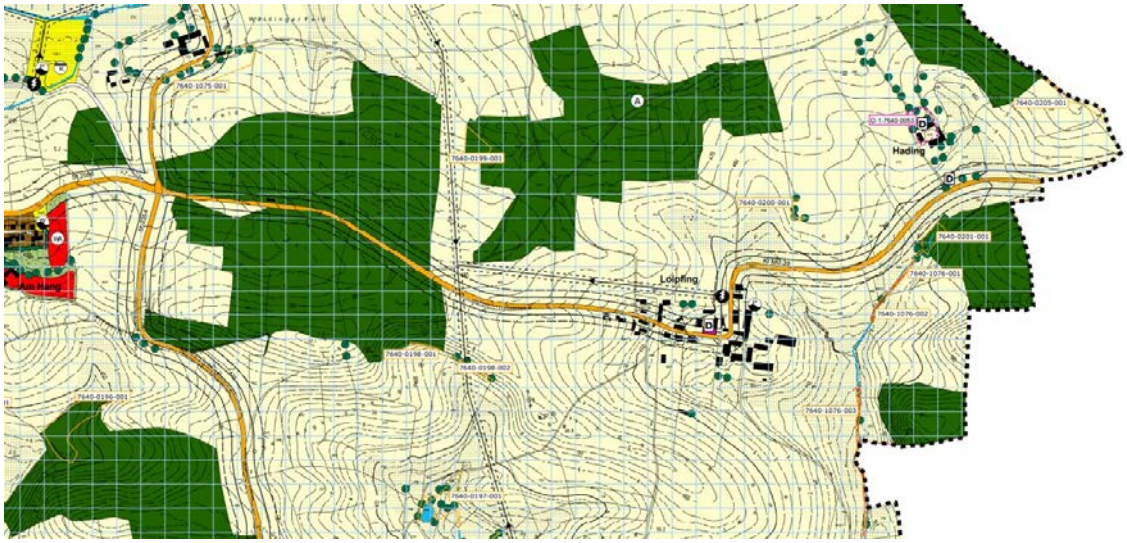
II Siedlungswesen

Leitbild
(G 1) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
• die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
• die Innenentwicklung bevorzugt werden und
• die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
(G 2) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

Weitere Inhalte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

1.4 Örtliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan Deckblatt 8 (Stand 27.03.2014)

Für die Gemeinde Oberbergkirchen besteht ein rechtwirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.
Der Bereich des Planungsgebietes ist in diesem als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Weiler Loipfing wird zum Ortsteil Loipfing, der Bereich innerhalb des Ortsteils als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Zudem ist im Flächennutzungsplan ein Kulturdenkmal (Baudenkmal), eine Stromtrasse, Anlage für Wasser und einzelne Grünstrukturen bei Loipfing sowie ein östlich von Loipfing verlaufender Bach verzeichnet. Der Bereich ist zudem als „Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet für Trinkwasser“ gekennzeichnet.
Die Gemeinde möchte durch die Ausweisung des Dorfgebietes die Rahmenbedingungen für Landwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbe-/Handwerksbetriebe vor allem für Ortsansässige schaffen und andererseits bereits bestehende (gemischt genutzte) Strukturen sichern.
Die Gemeinde Oberbergkirchen ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich infrastruktureller und landschaftspflegerischer Entwicklung bewusst und stellt diesen Bebauungsplan aufgrund der vorher genannten Punkte unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf.

1.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist die Durchführung einer UVP nicht notwendig da erstens die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden und zweitens dieser Bebauungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes hat. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird Rechnung getragen. Die erforderliche

Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt gesondert und ist nicht Bestandteil dieser Begründung.

1.4.3 Bebauungsplan

Derzeit liegt für das Gebiet kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Es grenzt auch kein Bebauungsplan direkt an.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 165/1(TF), 542 (TF), 545 (TF), 545/1, 545/3, 549, 551(TF), 553, 555 (TF), 561 (TF), 562, 562/2, 563, 563/1, 565 (TF), 565/1, 565/2, 590 (TF), 590/1, 590/3, 593, 597(TF), 603, 603/1, 609(TF), 610(TF), 641/2(TF), 680 (TF), 681, 702(TF), 710 (TF) schließt eine Fläche von 69.950 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- In allen Richtungen (Norden, Süden, Westen, Osten) durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2 Verkehrsanbindung

Überörtliche Straßen:
Das Planungsgebiet wird im innerörtlichen Bereich von der Kreisstraße MÜ 39 aus und von Ortsstraßen sowie Erschließungsstraßen/-wegen erschlossen.

Erschließung:
Die Planung einer internen Erschließung für die vorgeschlagene/geplante Neu-/Umbauten in den Parzellen ist nicht Inhalt des vorliegenden, einfachen Bebauungsplans.

2.3 Stromversorgung

Stromanbieter und Planung der elektrischen Versorgung für die vorgeschlagene/geplante Neu-/Umbauten in den Parzellen ist nicht Inhalt des vorliegenden, einfachen Bebauungsplans.

Die Nutzung der Sonnenenergie zu Warmwasseraufbereitung, Stromerzeugung, Heizung, usw. werden seitens der Gemeinde im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Rohstoffen und des Umweltschutzes begrüßt und sollte nach dem derzeitigen Stand der Technik ausgenutzt werden.

2.4 Wasserversorgung und Abwasser-, Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserversorgung

Die Gemeinde Oberbergkirchen hat eine eigene Wasserversorgungsanlage. Loipfing wird jedoch über zwei private Tiefbrunnen versorgt. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.

Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Loipfing ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in einer der drei gemeindlichen Kläranlagen gereinigt. Die Kanalisation besteht in Loipfing ausschließlich aus einer Schmutzwasserkanalisation.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf versiegelten Flächen aufgrund der fehlenden Versickerungsmöglichkeit durch die Beschaffenheit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser auf öffentlichen wie privaten Flächen ist bevorzugt Regenwasserkanälen bzw. Regenwasserzisternen zuzuleiten und von dort gedrosselt an den Vorfluter abzuleiten.
Eine Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Licht- bzw. Kellerschächte sind so zu anzubringen, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen werden kann.

Die Zunahme wasserundurchlässiger Bebauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen dafür, dass sich der Oberflächenwasserabfluss auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht.
Die Versickerungsfähigkeit der Planungsflächen ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten. Mit Festsetzungen zur Herstellung von Stellplätzen, Lagerflächen, Garagenzufahrten und Gartenwege in wasserdurchlässiger Ausführung sowie mit Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens teilweise erhalten.

Starkniederschläge / Sturzfluten

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es aus unserer Sicht unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in die geplanten Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren

geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.
Aufgrund der Hangneigung des Planungsgebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Daher wird eine wassersensible Gebäudeplanung empfohlen.
Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.

2.5 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung hat im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Die Planung einer internen Erschließung für die vorgeschlagenen/geplanten Neu-/Umbauten in den Parzellen ist nicht Inhalt des vorliegenden, einfachen Bebauungsplans.

2.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch einen Löschwasserteich auf Flurnummer 545/1 und ein Wasserreservoire auf Flurnummer 545 derzeit sichergestellt. Im Rahmen möglicher Erweiterungen muss der Nachweis erbracht werden, dass die vorhandenen Kapazitäten ausreichen.

2.7 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde keine bekannt.

2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

3. Ziel und Zweck der Planung

Der einfache Bebauungsplan soll einerseits den Bestand baurechtlich sichern und die Rahmenbedingungen für eine innerörtliche, behutsame Weiterentwicklung schaffen. Er wird aufgestellt um zukünftige Bauvorhaben sowie die Grünordnung in Loipfing in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Der Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan, im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Oberbergkirchen nicht entgegen.

4. Städtebauliche Begründung/Entwurf

Für den Ortsteil Loipfing wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das den Bestand sichert und den Rahmen für eine behutsame bauliche Weiterentwicklung vorgibt. Es werden zudem vorgeschlagene bzw. geplante Neu- und Umbauten auf den Parzellen 4, 9 und 11 berücksichtigt. Konkrete Planungen zu Bebauungen oder Erschließung sind nicht Inhalt des vorliegenden, einfachen Bebauungsplans.

Der städtebauliche Entwurf definiert für die einzelnen Parzellen die maximal zulässigen Grundflächenzahlen, die Bauweise sowie die bauliche Gestalt. Zulässig sind aufgrund der im Parallelverfahren erfolgenden Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 10 die erlaubten Nutzungen im Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO. Lediglich Tankstellen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9) wurden ausgeschlollen.
Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 20 m auf. Es bedfinden sich schützenswerte Gehölzstrukturen und Streuobstbestände sowie im Süden gelegene wertgebende Gehölzbestände in Feuchtbereichen (vernässter Bereich und natürlich gestaltetes Kleingewässer = Löwaschwasserteich) im Planungsgebiet. Die Gärten und Grünflächen in Lopipfing können diversen Tierarten als (Teil-) Lebensraum dienen. Amtlich kartierte Biotope liegen außerhalb des Planungsumgriffs.

Im Rahmen des einfachen Bebauungsplans sind keine konkreten Baufenster im Entwurf festgesetzt. Der städtebauliche Entwurf sieht 4 vorgeschlagene bzw. geplante Gebäude vor. Die zulässigen Gebäudetypologien ergeben sich aus der gewünschten Nutzung, der vorhanden Umgebung und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.
Die (vorgeschlagene) städtebauliche Anordnung der Gebäude ergibt sich aus der gewünschten Nutzungstypologie, dem Grundstückszuschnitt und aus den totographischen Verhältnissen.
Um eine ortsuntypische Kleinstparzellierung zu verhindern und den Bereich ruhig zu gestalten wurde eine Grundstücksmindestgröße definiert und wurde nur die offene Bauweise zugelassen. So wird eine ortstypische offene Bauweise gesichert.
Eine Eingrünung des Plangebietes im Zuge von Neu- bzw. Umbauten ist nur in Richtung der der westlichen, der nordöstlichen und der südöstlichen Aussengrenzen erforderlich.

Zur Gliederung des Straßenraumes an der Kreisstraße MÜ 39 sind zahlreiche Baumpflanzungen (jedoch auf Privatgrund) vorgesehen.

5. Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Oberbergkirchen verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach gemischt genutzten Gebäuden und Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Für die vorliegenden Flächen besteht außerdem zum Teil bereits ein konkreter Bedarf. Mit der geplanten Nachverdichtung der innerörtlichen Flächen trägt die Gemeinde außerdem den eingangs genannten Zielen, der Innenentwicklung, Rechnung.

6. Festsetzungen und Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Rahmen der parallel erfolgenden Flächennutzungsplanänderung als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich grundsätzlich der bereits vorhandenen Prägung, dem Wohnen, der landwirtschaftlichen sowie der nicht wesentlich störenden gewerblichen und handwerklichen Nutzung, vorbehalten bleiben soll. Im Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen aufgeführt und Einschränkungen getroffen. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets wohnenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
Unzulässig sind nur Anlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO Tankstellen sowie § 5 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten, da das Gebiet überwiegend den örtlich typischen (gemischten) Nutzungen vorbehalten bleiben soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen festgelegt (maximal 0,35 bzw. 0,45, Parzellen-Nr. siehe Planteil). Die GR Werte sichern die städtebaulich gewünschte Kubatur.
Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze mit ihren Zufahrten), Nebenanlagen i.S. des § 14 bis zu einer maximalen GRZ von 0,50 bzw. 0,80 (Parzellen-Nr. siehe Planteil) überschritten werden.
Die zulässige überbaubare Grundfläche orientieren sich am Bestand und der

umgebenden Bebauung und sichern ein ortstypisches Maß an Versiegelung und typisches Ortsbild in diesem Bereich. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (bis zu 0,5 bzw. 0,8) begründet sich durch die relativ großen Grundstückszuschnitte bzw. größeren Erschließungsflächen für gewerbliche und landwirtschaftliche Anwesen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 1,5m zulässig. Der Grenzverlauf an der Grundstückgrenze soll erhalten bleiben, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen generell nicht aneinandergrenzen um das vorhandene Geländerelief zu sichern und eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden.
Stützmauern sind nur in den Zufahrtsbereichen bis zu einer Höhe von max. 0,50m zulässig.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans sind keine Baugrenzen bzw. verbindliche Situierungen von Haupt- und Nebengebäuden sowie Erschließungsstraßen definiert. Die vorgeschlagenen bzw. geplanten Neu- und Umbauten berücksichtigen bereits in Anordnung und Gestalt eine ortstypische, offene Bauweise. Die Anordnung dieser Gebäude, hier nicht verbindlich, entspricht der bereits begonnenen städtebaulichen Struktur. Die Lage der offenen Stellplätze und von Nebenanlagen ist frei wählbar, jedoch nur außerhalb von Flächen mit Pflanzbindungen zulässig.

6.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet nur ortstypische Sattel- und Walm- bzw. Krüppelwalmdächer zugelassen. Diese müssen symmetrisch sein und eine Dachneigung zwischen 18° und 35° aufweisen.
Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch-/Standgiebels. Die Firstlinie muss durchlaufend ausgebildet sein. Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Dacheindeckung ist in den Farben rot, rotbraun oder grau bis schwarz zulässig. Der Hauptbaukörper ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindesten 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Dachfirst muss in Längsrichtung verlaufen. Der Dachüberstand von Hauptgebäuden ist bis max. 1,0m bei landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden bis 3,0 zulässig. Die zulässigen Haustypen sichern den vorhandenen Bestand und einen harmonischen Übergang der Bebauung in Richtung des Ortsrandes und eine ortstypische Bauweise. Die Gebäudetypologie und Dachform ist den bereits bestehendem Haustyp entlehnt.

6.5 Verkehrsflächen

Die Planung einer internen Erschließung für die vorgeschlagenen/geplanten Neu-/Umbauten in den Parzellen ist nicht Inhalt des vorliegenden, einfachen Bebauungsplans.

6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und Nebengebäude wird im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans vorgeschlagen, ist jedoch unverbindlich. Bei Neubauten sind hauptsächlich die Aufstellflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche von 6,0m einzuhalten.

6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze,

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze notwendig, für Wohnungen unter 50 qm (Einliegerwohnungen) nur ein Stellplatz. Für alle anderen Nutzungen richtet sich der Stellplatzbedarf nach der Garagen- und Stellplatzverordnung. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Die geforderte Aufstellfläche von 6,0 m vor den Garagen ist nicht als Stellplatz zulässig**.**

6.8 Grünordnung

Loipfing nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Augrund des hohen Stellenwerts von Tourismus und Erholung in der Region Südostoberbayern kommt dem Erhalt und Schutz des Landschaftsbilds große Bedeutung zu. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt.
Im direkten Wirkraum befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder geschützte Lebensräume. Im Geltungsbereich befinden sich jedoch wertgebende Habitatelemente (insbesondere Gehölzbestände und Feuchtbereiche/Kleingewässer, Streuobstbestände) für Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Vögel. Die Strukturen tragen zur innerörtlichen und außerörtlichen Vernetzung von Trittsteinen für die Tierwelt bei. Fundpunkte der Artenschutzkartierung des Bayerischen LfU belegen Sichtungen der Zwergfledermaus, der Ringelnatter sowie der Zauneidechse im Jahr 2019. Außerhalb des Planungsgebietes, befinden sich folgende amtlich kartierten Biotope: Im Osten am dort verlaufenden Bach die *Biotop-Nr. 7640-1076-002* (Röhrichtstreifen) und *7640-1076-003* (Galeriewald) *„Galeriewald und Röhricht an einem Bächlein östlich bis südöstlich Loipfing“*. Nördlich des Planungsgebietes liegt das Biotop Nr. 7640-0200-001 *„Flurhecke an einer Hangkante nordöstlich Loipfing“*.
Westlich des Planungsgebietes befinden sich die Biotope Nr. 7640-0198-001 und 7640-0198-002 „Hecken westlich von Loipfing“.
Etwas weiter entfernt (> 400m) liegen weitere Biotope, südwestlich von Loipfing ein Feldgehölz mit Tendenz zum Sumpfwald und Gehölzsäume und Sumpfwald am Zangberger Mühlbach sowie südöstlich Gehölzbiotope am Oberlauf des Deißenbachs.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung, sowohl des Bestands als auch von Neu- bzw. Umbauten in der Zukunft, sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden. Bei Umsetzung von Neu- oder Umbauten sind entsprechende Eingrünungen im Westen, Nord- und Südosten durch Flächen mit Pflanzbindungen im Sinne einer Ortsrandeingrünung festgesetzt. So soll hier eine dorfgerechte und für dieses Quartier prägende Eingrünung geschaffen bzw. ergänzt werden.
Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Ortrand darstellt.

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG verursacht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen des Umweltberichts nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchzuführen. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht), welcher kompensiert werden muss.

Die Ergebnisse der UP – Umweltprüfung, beschrieben und bewertet im Umweltbericht, sind nachfolgender Teil der Begründung.

8. Denkmalschutz (Siehe auch Umweltbericht)

Im Geltungsbereich befinden sich gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bodendenkmäler. Ein Baudenkmal (Scheune, syn. Stadel) liegt in der Ortsmitte von Loipfing. Die festgesetzten Straßenbaumpflanzungen an der Kreisstraße MÜ 39 sowie vorgeschlagenen/geplanten Neu-/Umbauten berücksichtigen bereits mögliche Sichtbeziehungen. Bei weiteren Planungen sind diese ebenfalls zu berücksichtigen.
Insbesondere im Umfeld des Baudenkmals ist mit Funden bei Erdarbeiten zu rechnen. Auch in anderen Bereichen innerhalb des Planungsgebietes sind Funde von Bodendenkmälern möglich. Die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde gemäß Art. 8 BayDSchG ist zu berücksichtigen. Für alle baulichen Maßnahmen im

Geltungsbereich ist denkmalschutzrechtliche Erlaubnis i.S. des Art. 6 BayDSchG einzuholen.

9. Immissionsschutz (Siehe auch Umweltbericht)

Durch das Planungsgebiet verläuft die Kreisstraße MÜ 39, von der Lärmemissionen ausgehen. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich bereits Anwesen mit landwirtschaftlicher Nutzung in der Ortsmitte und nicht wesentlich störende Gewerbe bzw. Handwerksbetriebe, gemischt mit Wohnbebauungen, im Südwesten sowie im Osten von Loipfing. Angrenzend an diese Bereiche befinden sich im Norden und Westen Bereiche mit ausschließlichen Wohnbebauungen. Die Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Im Rahmen des einfachen Bebauungsplans sind keine konkreten Bebauungen sowie Erschließungen geplant. Vorgeschlagene bzw. geplante Neu-/Umbauten liegen in gewisser Entfernung von der Kreisstraße entfernt, so dass in diesen Bereichen eine Betrachtung des Verkehrslärmes in Form eines Gutachtens als entbehrlich erscheint. Von den im künftigen Gebiet zulässigen Nutzungen können auch Lärmemissionen ausgehen. Deren Verträglichkeit in die Umgebung ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.

10. Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich 1	ca.	69.550 qm
davon Verkehrsflächen	ca.	4.615 qm
öffentliche Straße	ca.	4.140 qm
öffentlicher Feldweg	ca.	475 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	57.280 qm
davon Gebäude	ca.	20.050 qm
davon Zufahrten/Stellplätze/ Terrassen (maximal)	ca.	8.590 qm
davon somnstige Grundstücksflächen (grün)	ca.	14.090 qm
davon Gartenfläche (min.) inkl. Priv. Grünfläche	ca.	14.550 qm
davon Fläche für die Landwirtschaft	ca.	7.345 qm
davon öffentliche Grünflächen	ca.	310 qm
Räumlicher Geltungsbereich 2 = Ausgleichsfläche	ca.	1.920,7 qm

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Michael Hausperger

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.