Gemeinde Oberbergkirchen

Flächennutzungsplan, Deckblatt 9

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 21.06.2018

Auftraggeber: Gemeinde Oberbergkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

Oberbergkirchen, den ……..

……
1.Bgm. M. Hausperger

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 21.06.2018

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin

INHALTSVERZEICHNIS

1 Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung 3
2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes 3
2.1 Lage des Planungsgebietes 3
2.2 Bestand, derzeitige Flächennutzung 4
3 Ziel und Zweck der Planung 5
4 Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
4.1 Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne 5
4.2 Übergeordnete Planungen 6
4.3 Fachliche Vorgaben 7
5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung 7
5.1 Änderungsbereiche 7
5.2 Planungsinhalte 8
5.3 Begründung der Darstellung 9
6 Wesentliche Auswirkungen 10
7 Umweltbericht 11
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 11
7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung 11
7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 11
7.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante") 20
7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 20
7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 22
7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 23
7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 23
7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

1 Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Oberbergkirchen beabsichtigt, ihren rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Deckblatt 8 vom 27.03.2014 mit diesem Deckblatt 9 in insgesamt vier Bereichen zu ändern. Hierdurch sollen die planerischen Voraussetzungen für zusätzliche Bauflächen wie folgt geschaffen werden:

Änderungsbereich	Lage
1a	Ziegelberg
1b	Nördlich der St 2086
2	Am Hang II
3	Unterthalham
4	Vatersham

2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die Änderungsbereiche Nr. 1 „Oberbergkirchen West mit Ziegelberg" und Nr. 2 „Am Hang II" betreffen den Hauptort Oberbergkirchen. Im Westen sollen die Flächen des teilweise abgeschlossenen, teilweise noch laufenden Lehmabbaus nach der Rekultivierung als Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet „Solarenergie" entwickelt werden. Im Süden soll das Baugebiet Am Hang um die nordwestlich liegenden Flächen ergänzt werden. Die anderen beiden Änderungsbereiche liegen im nördlichen Gemeindegebiet.

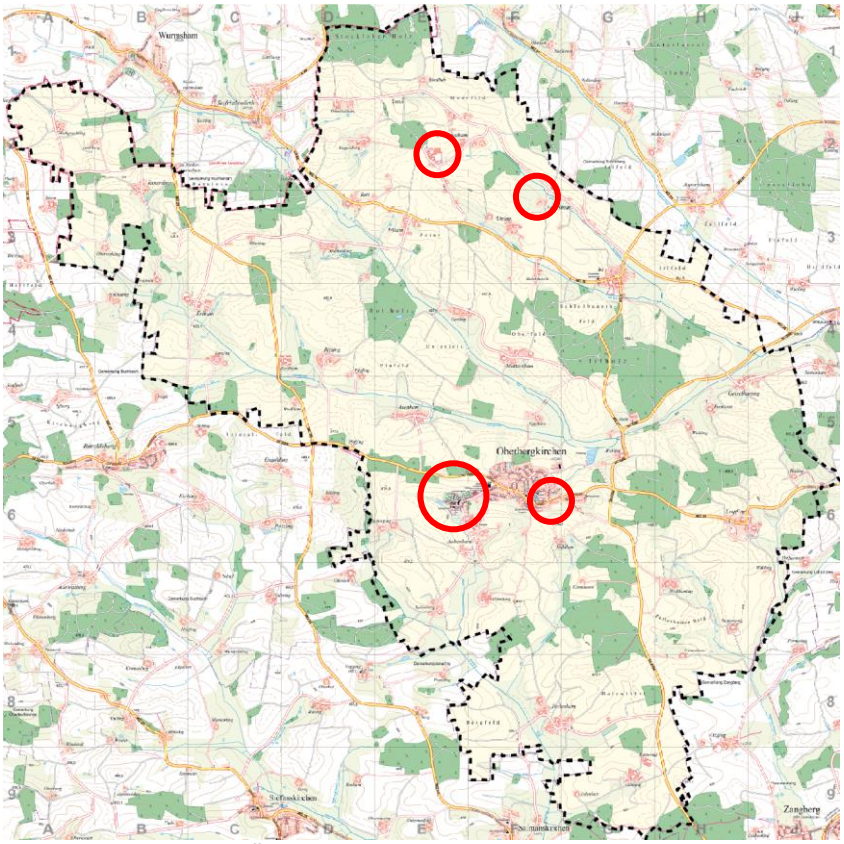

Abb. 1: Lage der Änderungsbereiche (Ausschnitt Ortskarte Oberbergkirchen mit Gemeindegrenze)

In Unterthalham (Nr. 3) soll zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung ein Sondergebiet „Gebiet für die Herstellung von Baustoffen, insbesondere Betonteilen", in Vatersham (Nr. 4) soll der vorhandene Reitbetrieb mit bisherigem Reitplatz ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet dargestellt werden.

2.2 Bestand, derzeitige Flächennutzung

Der Bereich 1 umfasst Flächen am westlichen Ortsrand von Oberbergkirchen, die von der St 2086 gegliedert werden. Südlich liegt das Gelände der bisherigen Lehmgrube nördlich der Sportflächen inklusive der noch abzubauenden Bereiche im Süden bzw. im Westen des bisherigen Gewerbe- und Industriegebietes (Ziegelwerk) Aubenham. Die letztgenannten Bereiche werden bisher noch überwiegend als Acker genutzt, während im Norden der Lehmabbau schon seit Jahrzehnten läuft und weitgehend abgeschlossen ist. Das Gelände fällt sowohl von der St. 2086 nach Süden, als auch von Westen zur Gemeindeverbindungsstraße hin stark ab. In den Mulden um das Feuerwehr- und Schützenhaus finden sich ein Weiher sowie

Abb. 2: Orthofoto 2015 Änderungsbereich 1 - Ziegelberg
(nicht maßstäblich, mit Digitaler Höhenlinienkarte)

Abb. 3: Orthofoto 2015 Änderungsbereich 2 – Am Hang II

feuchte, teilweise gehölzbestandene im Übrigen als Wiesen genutzte Bereiche. Nördlich der St 2086 im Bereich 1b befinden sich ebenfalls als Acker genutzte Landwirtschaftsflächen.

Der Bereich 2 liegt südöstlich der Ortsmitte auf dem Höhenrücken. Hier werden die Flächen bisher landwirtschaftlich als Wiesen genutzt, sofern sie nicht im Westen bereits mit Wohngebäuden bebaut sind. Im Südosten befindet sich zum bereits begonnenen Baugebiet hin ein Feldgehölz mit großen Pappeln und östlich davon ein Obstgarten.

Die Bereiche 3 und 4 sind im Bestand bereits zu wesentlichen Teilen bebaut. In Unterthalham handelt es sich um das Betriebsgelände eines Betonwerks, in dem u.a. Lichtschächte produziert werden. Im Nordwestlichen Eck sowie im südlichen Bereich finden sich Wohnhäuser und Hausgärten der Eigentümer. Die Betriebsfläche am südostexponierten leichten Hang ist teilweise aufgeschüttet, teilweise wurden die Betriebshallen ins nach Süden abfallende Gelände eingegraben. Östlich grenzt eine Ackerfläche an.

In Vatersham befindet sich ein Reitbetrieb mit Schwerpunkt therapeutisches Arbeiten mit Mensch und Pferd, der als Gestüt auch Verkaufspferde ausbildet. Das Gut besteht aus Wohngebäuden und Stallungen sowie Gästehaus und einem Reitplatz, der künftig überdacht werden soll. Nach Osten und Süden finden sich zur Straße randliche Hecken. Darüber hinaus gibt es nur vereinzelt prägende Gehölzbestände.

Abb. 4: Orthofoto 2015 Änderungsbereich 3 - Unterthalham

Abb. 5: Orthofoto 2015 Änderungsbereich 4 - Vatersham

3 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Oberbergkirchen möchte ihre Möglichkeiten zur Weiterentwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen planerisch vorbereiten. Hierbei soll insbesondere dem Bedarf der einheimischen Bevölkerung Rechnung getragen werden. Die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Betriebe steht dabei im Vordergrund.

4 Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan, Deckblatt 8 vom 27.03.2014 ist seit 23.07.2014 wirksam. Darin sind die zu ändernden Flächen fast ausschließlich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Lediglich im Bereich des geplanten Wohngebietes Am Hang II ist der westliche Abschnitt noch mit als

Mischgebiet dargestellt. Der Änderungsbereich 1b ist als Eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Der Gemeinderat hat am 12.12.2016 beschlossen, für den Reitbetrieb zur Errichtung einer Reithalle einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Vatersham aufzustellen. Dieser liegt bereits im Entwurf vom 10.02.2017 vor. Parallel soll nun der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Auch für die Entwicklung des Gewerbe- und Sondergebiets am Ziegelberg sowie das Wohngebiet Am Hang II werden Bebauungspläne aufgestellt. Hierfür liegen Vorentwürfe vor. Für den Bereich 2 wurde im Sommer 2017 bereits das frühzeitige Beteiligungsverfahren für Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit durchgeführt. Demnächst ist die Auslegung des Entwurfs vorgesehen, ebenso wie das frühzeitige Verfahren für den Bebauungsplan „Ziegelberg I" im Norden des Änderungsbereichs 1, südlich der St 2086.

4.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Gemeinde ist als Allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Daneben werden als 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 Zersiedelung, Anbindung neuer Siedlungsflächen (LEP 2013, 3.).

Regionalplan Südostoberbayern (2011)

„Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden." (B II 3.1a Z) „Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche (…) konzentrieren" (B II 3.2 Z).

Der Bereich Ziegelberg liegt zu großen Teilen innerhalb des Vorranggebiets für Lehmabbau. Zur Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen ist in der Gemeinde Oberbergkirchen ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet ausgewiesen (B IV 2.2 Z), das den Änderungsbereich 4 berührt.

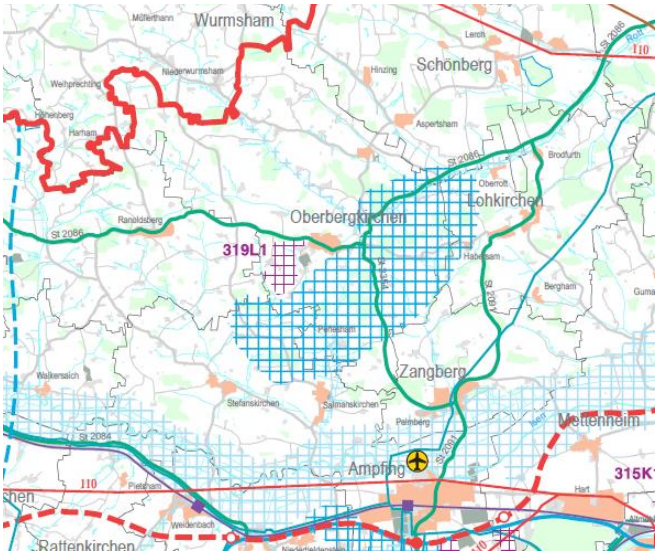

Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan Karte 2, Siedlung und Versorgung (Vorranggebiet für Wasserversorgung in blau)

Zum Schutz von Natur und Landschaft gelten die allgemeinen Ziele des Regionalplans, z. B. dass „landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden sollen" sowie „ökologisch schutzwürdige Flächen, insbesondere Auwaldbereiche, Hang- und Leitenwälder, Uferzonen und Feuchtgebiete, das Landschaftsbild prägende Elemente wie exponierte Kuppen und Hänge sowie Überschwemmungsgebiete grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden sollen" (B I 2 Z). „Dem Tourismus und der Erholung kommt in allen Teilen der Region eine besondere Bedeutung zu" (B VI 1a G).

Beim Bau und Ausbau von Energieversorgungsanlagen soll neben den energiewirtschaftlichen Erfordernissen die Umweltverträglichkeit besonders berücksichtigt werden. (Z B 5.7.1) Neben der Energieeinsparung kommt der Kraft-Wärme-Kopplung und der Energieerzeugung

durch Biomasse, Erdwärme, Sonnenenergie, Umweltwärme, Wasserkraft und Windkraft in der Region besondere Bedeutung zu (Z B 5.7.2).

4.3 Fachliche Vorgaben

Im Gemeindegebiet sind keine flächigen Schutzgebiete ausgewiesen (NATURA 2000, Landschafts- oder Naturschutzgebiet) oder landschaftlichen Vorbehaltsgebiete dargestellt. Amtlich kartierte Biotope sind nur angrenzend an den Bereich 3 vorhanden.

Tab. 1: Biotope im Plangebiet

Biotopnr.	Beschreibung	Gesetzlicher Schutzstatus
7640-0183-001	Baumhecke und Feldgehölz nördlich und südöstlich Aubenham Teilfläche 1a des Biotopes ist ein Feldgehölz an den Böschungen eines sehr alten Abbaugeländes, das im Norden und Osten den Sportplatz der Ortschaft Aubenham begrenzt. Zu dem ursprünglichen Gehölzbestand aus Eschen, Stieleichen, vereinzelt Fichten und Schwarzem Holunder, wurden an der Grenze zum Sportplatz Ziersträucher angepflanzt. Die Teilfläche erfüllt eine wichtige Funktion als Erosionsschutz des Bodens.	--
7640-0182-003	Gehölzsaum westlich Aubenham Am westlichen Ortsrand von Aubenham befindet sich am Rand einer Weidefläche ein Gehölzsaum. Das Begleitgehölz stockt in einer feuchten Mulde und besteht aus Schwarz-Erlen, Grau-Erlen, Eschen und diversen Weidenarten (8-12 m Höhe). In der Krautschicht ist Schilf dominant, eingemischt sind Zittergras-Segge, Rohr-Glanzgras, Brennessel und Himbeere. In der Kartierung von 1990 war die Fläche noch als offenes Schilfröhricht erfasst.	--

Im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Landesamts für Umwelt sind im Bereich 3 in den Tälchen und Senken wassersensible Bereiche dargestellt. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

An der St 2086 im Norden des Änderungsbereiches 3 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt Anbauverbots- und Beschränkungszonen von 15 m und 30 m.

5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Änderungsbereiche

Das Deckblatt 9 umfasst die folgenden vier Änderungsbereiche mit einer Gesamtgröße von 20,16 ha.

Nr.	Ortsteil/Bereich	Größe in ha	Gepl. Nutzung	Umwelt-auswirkungen zu erwarten
	Bauliche Entwicklung			
1	Oberbergkirchen West	13,16		
	a Ziegelberg	10,84	Neuausweisung SO und GE (sowie Gemeinbedarf-, Versorgungsflächen, Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum	x

			Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) nach Rekultivierung	
	b Nördlich der St2086	-2,20	Zurücknahme GEe, Darstellung landwirtschaftliche Fläche	-*
2	Am Hang II	1,74	Neuausweisung, im Westen Umwidmung WA	x
3	Unterthalham	4,02	Neuausweisung SO, teilweise Bestand	x
4	Vatersham	1,25	Neuausweisung SO, überwiegend Bestand	x

* Für den Bereich 1 b sind somit gegenüber dem Bestand keine Auswirkungen zu erwarten, gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan lediglich positive. Diese werden bei der Bewertung im Umweltbericht berücksichtigt.

5.2 Planungsinhalte

Am Ziegelberg werden als Folgenutzung des Lehmabbaus nunmehr Gewerbeflächen, ein Sondergebiet Solarenergie sowie ergänzend Flächen für Gemeinbedarf und zur Versorgung und „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" (im Folgenden verkürzt bezeichnet als „Flächen für Naturschutz") dargestellt.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen haben sich hier die Hinweise auf den „Bienenfesser" verfestigt. So dienen die dargestellten Flächen für Naturschutz hier u.a. dem Schutz der Lebensstätten des Bienenfressers. Als störempfindliche Art ist es artenschutzrechtlich geboten, mit allen Nutzungen Mindestabstände von ca. 200 m einzuhalten. Daher wurde für den Bereich nördlich der Sportplätze die geplante Nutzung als Gewerbegebiet aufgegeben und es wird nur mehr ein Sondergebiet Solarenergie dargestellt, das flächenmäßig stark verkleinert wurde. Als Folgenutzung Gewerbegebiet wird der bisher noch nicht abgebaute Bereich im Südwesten dargestellt, sofern er außerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets für Lehmabbau liegt. Es werden zur freien Landschaft hin Grünstreifen von mind. 10 m Breite dargestellt, auf denen eine Ortsrandeingrünung erfolgen soll. Diese umfassen überwiegend auch die nach dem Abbau voraussichtlich verbleibenden Böschungsflächen. Außerdem sind in den Senken weitere Grünflächen zu sichern, um die Versickerung und schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu gewährleisten. Da die verbleibenden, bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Randflächen nordwestlich des Sportplatzes (es handelt sich um ein Gehölz) sowie die Wiesenfläche südlich des Feuerwehrhauses somit künftig von Bebauung umgeben sind, werden diese ebenfalls in den Geltungsbereich des Deckblatts 9 einbezogen und deren Darstellung in Grünflächen geändert. Im Gegenzug wird das nicht mehr verfolgte Eingeschränkte Gewerbegebiet nördlich der St 2086 herausgenommen.

Im Bereich Am Hang II werden Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Südöstlich wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und Wohnhäuser errichtet, da für die Flächen, die nun dargestellt werden, damals keine Verfügbarkeit absehbar war. Zwischenzeitlich hat sich bei den Eigentümern dieser Flächen eine Bereitschaft zur Bebauung eingestellt, so dass nun hier weitere Wohnbauflächen in zentraler Ortslage entstehen können und entsprechend dargestellt werden. Im Westen des Änderungsbereiches waren die Flächen bisher bereits als Bauflächen dargestellt, allerdings als Mischgebiet, so dass hier die Nutzungsart geändert wird.

In Unterthalham wird das bestehende Betriebsgelände mit den zugehörigen Wohngebäuden als Sondergebiet „Gebiet für die Herstellung von Baustoffen, insbesondere von Betonteilen" dargestellt und nach Osten erweitert, um zusätzliche Betriebsflächen schaffen zu können. Geplant ist der Neubau einer Halle, die Überdachung von Freiflächen und Anlage zusätzlicher Freiflächen als Lagerflächen. Zusätzlich bleibt Spielraum für möglichen weiteren Bedarf an künftig erforderlichen Betriebsflächenvergrößerungen, da der Bereich bis zur östlich an-

grenzenden Bebauung als Sondergebietsfläche dargestellt wird. Im Norden und Süden wird zur freien Landschaft hin ein ca. 10 m breiter Grünstreifen als Ortsrandeingrünung dargestellt.

In Vatersham wird das Gelände des Reitbetriebes als Sonstiges Sondergebiet „Reitbetrieb" gemäß § 11a BauNVO dargestellt. Die Darstellung entspricht den im Vorentwurf enthaltenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, der v.a. die Errichtung einer ganzjährig witterungsunabhängig nutzbaren Reithalle vorsieht. Entsprechende Grünflächen sowie die Ausgleichsfläche werden mit dargestellt.

5.3 Begründung der Darstellung

Der Änderungsbereich 1 liegt im Nordwesten innerhalb des Vorranggebiets für Lehmabbau. Die Vorranggebiete sind für die Gewinnung der genannten Bodenschätze vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit sie mit dem Abbau nicht vereinbar sind. Da das Sondergebiet, und die Flächen für die Versorgung sowie die Flächen für den Naturschutz als Folgenutzung geplant und erst nach Abschluss des bereits weitgehend erfolgten Lehmabbaus umgesetzt wird, ist kein Zielkonflikt erkennbar. Im Süden werden nur diejenigen Flächen als Gewerbegebiet dargestellt, die außerhalb liegen, da der Lehmabbau hier erst begonnen wurde. Die Flächen des südlichen Gewerbegebietes schließen direkt an die bebauten Flächen des bisherigen Ortsrandes an, so dass auch dem Anbindegebot Rechnung getragen wird. Eine Anbindung des Sondergebietes ist nicht möglich, da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Wahrung der Abstandszonen für den Bienenfresser erfordern. Für Sondergebiete zur Förderung der Solarenergie ist diese Anbindung aber auch nicht geboten.

Für die beiden Bereiche des Lehmabbaus nördlich und südlich der Sportplätze gibt es genehmigte Rekultivierungspläne. Diese sehen neben der Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für den nördlichen Bereich bisher eine Verfüllung mit Überhöhung im Vergleich zum ursprünglichen Gelände vor. Auf diese starke Überhöhung soll nun zugunsten der Sicherung von Habitaten geschützter Arten als „Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege- und Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie des Sondergebietes Solarenergie verzichtet bzw. diese deutlich reduziert werden. Die im Rekultivierungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt, auch wenn die Flächen bereits im Ökokataster des LfU gemeldet sind. Zu großen Teilen handelt es sich um bestehende und nach Abbau geplante Böschungsflächen, die als Sukzessionsflächen eine krautige Pioniervegetation entwickeln sollen. Die darüber hinaus vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung als Rekultivierungsvorgabe hat sich im Rahmen der neuesten artenschutzfachlichen Untersuchungen als nicht geeignet herausgestellt, um den wertvollen Artbestand zu erhalten. Aufgrund der neuen artenschutzfachlichen Erkenntnisse müssen die Rekultivierungsziele für den Nordteil jedoch modifiziert und die Maßnahmenplanungen überarbeitet werden. Die im Rahmen der Rekultivierung festgelegten, bisher nicht hergestellten Ausgleichsmaßnahmen müssen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens neu geordnet und abschließend umgesetzt werden. Für den Südteil werden die vorliegenden Rekultivierungspläne mit der vorliegenden Plandarstellung berücksichtigt, sofern sie von der Darstellung als Gewerbegebiet betroffen und miteinander vereinbar sind. Die beiden Freileitungsmasten der Bayernwerk AG, die vom Abbau ausgenommen sind, fußen oberhalb der künftigen Abbauböschungen und werden durch die Darstellung als GE nicht berührt.

Das geplante Kinderhaus kommt im Süden teilweise auf den im rechtskräftigen FNP bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellten Flächen der Grundschule zum liegen, für die keine Änderung der FNP-Darstellung erforderlich ist. Zum Sondergebiet Solarenergie erfolgt die Erschließung über den bestehenden im Norden liegenden Wirtschaftsweg von der St 2086. Das Kinderhaus wird über die Staatstraße 2086 erschlossen ebenso die im Nordwesten liegenden Versorgungsflächen von Wasserspeicher und Funkmast. Zusätzlich besteht für die Pflege der Naturschutzfläche eine Zufahrtsmöglichkeit von Süden westlich der Grundschule.

Das Gewerbegebiet im Süden, das erst nach Abbau der Lehmvorkommen umgesetzt werden kann, wird mittels Anbindung an die Gemeindestraße nach Aubenham erschlossen werden. Zusätzlich ist eine optionale Anbindung nach Norden vorgesehen. Eine Erschließung über die Stichstraße zwischen Sportplätzen und Feuerwehrhaus erscheint weniger geeignet. Fragen der internen Erschließung des Sonder- und Gewerbegebietes, Aufteilung der Parzellen, Entwässerung, Immissionsschutz müssen ebenfalls im Rahmen der Bebauungsplanungen im Detail geklärt und festgesetzt werden. Vorgesehen ist, neben Flächen für Gemeinbedarf für den künftigen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen der Gemeinde im Norden, auch ergänzende Parkplätze für den Sportplatz unterzubringen.

Das geplante Wohngebiet des Änderungsbereichs 2 liegt im regionalplanerischen Vorranggebiet Trinkwasser. In diesen „wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen" (RP 18, IV 2.2; s. Kap. 4.2). Da das geplante Wohngebiet aufgrund seiner Lage auf dem Höhenrücken nicht in das Grundwasser eingreift und keinen raumbedeutsamen Eingriff darstellt, wird i.d.R. kein erhöhtes Risiko zur Grundwassergefährdung hervorgerufen. Hier ist berücksichtigt, dass in einem Wohngebiet kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in größerem Umfang zu erwarten ist. Das Vorranggebiet steht daher der Planung nicht ausschließend entgegen. Für das Wohngebiet werden derzeit im Rahmen des Bebauungsplankonzeptes unterschiedliche Erschließungsszenarien diskutiert. Das Feldgehölz im Südosten soll dabei soweit möglich erhalten werden. Die Lage im direkten Anschluss an den Ort vermeidet auch einen Konflikt mit dem regionalplanerischen Ziel der Freihaltung der Kuppen von Bebauung. Der Änderung der Gebietskategorie im Westen stehen im Bestand keine tatsächlichen, nicht mit einem Allgemeinen Wohngebiet zu vereinbarenden Nutzungen entgegen.

Aufgrund der Hanglage und der Terrassierung des Betriebsgeländes in Unterthalham (Bereich 3) sind zur Vergrößerung der Betriebsflächen wie bei der bestehenden Nutzung im Süden Aufschüttungen und Abgrabungen im Norden erforderlich, deren Böschungen zum umliegenden Gelände aufragen. Daher ist eine Eingrünung des Gewerbegebietes zur Landschaft hin unbedingt erforderlich und bietet sich u.a. auf den Böschungsflächen auch an, da diese keiner anderen, sinnvollen Nutzung dienen können. Erhöhte Immissionen auf benachbarte Wohngebäude sind nicht zu erwarten, bei den östlich liegenden Gebäuden handelt es sich zunächst um landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Bauten.

Die Eingrünung des SO Reitbetrieb (Bereich 4) wird im Flächennutzungsplan als Planungsziel pauschal mit 5 m Breite dargestellt. Im Bebauungsplan für das SO Reitbetrieb wird dies konkretisiert und am westlichen Rand zusätzlich zum 3 m breiten Grünstreifen eine Ausgleichsfläche von 3,5 m Breite vorgesehen, die mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist, am südlichen Rand der bestehende Grünstreifen von 5 bzw. 7 m Breite und im Osten ebenfalls 3 m gemäß Bestand.

6 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Deckblatts 9 ergeben sich keine direkten nachteiligen Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden Menschen. Städtebauliche und raumplanerische Auswirkungen auf die Nachbarorte sind nicht zu befürchten, da keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erkennbar sind.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets und der Gewerbegebiete sowie der Sondergebiete ermöglicht die Gemeinde, Wohnraum für Einheimische sowie Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Gewerbebetriebe zu schaffen und auch ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern. Für eine tatsächliche Bebauung der Bereiche 1a, 2 und 3 ist wie bereits für den Bereich 4 in Vatersham erfolgend ein Bebauungsplan aufzustellen, der sämtliche Belange untersucht und eine fachgerechte Planung ermöglicht. Die Umsetzungen am Ziegelberg und Am Hang II werden bedarfsgerecht in Bauabschnitten erfolgen.

7 Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Ziel des Deckblattes 9 des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Weiterentwicklung von verschiedenen Wohn- und Gewerbegebieten im Gemeindegebiet.

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

Wie in Kap. 4.2 und 5.3 erläutert, werden die gängigen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Erholungseinrichtungen berücksichtigt.

Nach Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutz-, Wald- und Wasserrechtes werden nicht berührt.

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

Die Bestandsbeschreibung erfolgt nur in dem Umfang, wie es für die Prüfung dieser Bereiche relevant ist. Sie wird 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, durchgeführt. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

Als Grundlage für die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter dienen neben einer Ortsbegehung verschiedene Datenquellen:

- Luftbilder mit Höhenlinien aus digitaler Befliegung
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Mühldorf
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Daten der Artenschutzkartierung (LfU)
- Bayerischer Klimaatlas
- Geologische Karte, Bodenkarte von Bayern
- Angaben der Fachbehörden, z. B. Untere Naturschutzbehörde.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsgedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

<u>Baubedingt</u>

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

<u>Anlagebedingt</u>

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehr

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

Die abschließende zusammenfassende Tabelle (Tab. 2) enthält die Schutzgüter und die Wertstufen. Erläuterungen der Bewertung (Indikatoren) sind den textlichen Ausführungen zu entnehmen.

Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß Bodenkarte von Bayern liegen in der Gemeinde vorwiegend Braunerden aus schluffigem und lehmigem Molassematerial vor, die von Lehm- und Lößlehmdecken überzogen sind und gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft bieten. Im Bereich 1a werden ca. die ersten 30 cm von Oberboden gebildet. Die darunterliegende, abzubauende Lehmschicht hat eine Mächtigkeit von 12 – 15 m. Lediglich in den Bachtälern finden sich Komplexe aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus carbonatfreien Talablagerungen.

Aufgrund des hügeligen Geländes im Gemeindegebiet (Isar-Inn-Hügelland) verfügen auch die Änderungsbereiche über eine bewegte Topographie. Das Gelände nördlich der St 2086 fällt nach Norden und Osten hin ab. Das Gelände am Ziegelberg fällt sowohl von der St 2086 nach Süden, als auch von Westen zur Gemeindeverbindungsstraße hin ab. Hier ergibt sich eine Höhendifferenz von mehr als 30 Metern. Durch den vorangegangenen bzw. noch laufenden Lehmabbau ist das Schutzgut Boden hier bereits stark vorbelastet. Der Bereich Am Hang II umfasst im Norden die eigentliche Kuppe und fällt dann bis zur Grenze des Änderungsbereiches ca. 6 bis 7 m Richtung Süden ab. Als Grünland und teilweise Gehölz ist hier der Boden dauerhaft bewachsen. Der Änderungsbereich Unterthalham fällt von der Kuppe im Nordwesten um etwa 10 Höhenmeter deutlich nach Südosten. Die nicht bebauten Bereiche stellen fruchtbare landwirtschaftliche Ackerböden dar (z.B. im Bereich 3). Nur der östliche Bereich der Erweiterung ist als Ackerfläche noch unbebaut. Im Bereich Vatersham fällt das Gelände um etwa 5 Höhenmeter nach Osten. In Unterthalham und Vatersham bestehen Vorbelastungen durch die Versiegelung für Gebäude und Nebenanlagen. Hierzu gehören in Untertalham beispielsweise die befestigten Lager- und Betriebsflächen, in Vatersham auch der Sandreitplatz.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung), für Bereich 2 und 3 zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Neuausweisung bzw. Erweiterung von Bauflächen wird Boden überbaut und verliert seine natürlichen Ertrags-, Puffer- und Filterfunktionen. Ein Großteil der Flächen wird für künftige Straßen, Gebäude, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt. Dies wird in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung als WA, SO oder GE, der Größe des geplanten Baugebietes sowie vorhandener Vorbelastungen (Versiegelungen, Befestigung) bewertet. Teilversiegelungen finden sich bereits im Bereich 3 Unterthalham und 4 Vatersham. Insgesamt ist im Bereich 3 aufgrund der Größe der zusätzlich dargestellten Fläche sowie der gewerbeähnlichen Nutzungsart mit den größten Beeinträchtigungen zu rechnen. Diese sind aufgrund der Flächengröße als mittel bis hoch einzustufen.

Auch im Bereich 1a sind die Auswirkungen infolge des Lehmabbaus, der bereits den Boden wesentlich verändert hat, insgesamt reduziert, da die natürlichen Bodenfunktionen nach dem Abbau in weiten Bereichen nicht mehr vorhanden sind. Dennoch sind durch das zwar im Umfang reduzierte Gewerbegebiet von knapp 2,2 ha sowie Sondergebiet und Versorgungsflächen von gut 1,5 ha plus ca. 0,5 ha zusätzliche Gemeinbedarfsfläche ein größeres Maß an Flächenversiegelungen zu erwarten, so dass sich die Bodenfunktionen nach Rekulti-

vierung auch nicht mehr entwickeln können. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringern sich aber insgesamt deutlich, da im Gegenzug das dargestellte GEe nördlich der St 2086 von 2,2 ha zurückgenommen wird.

Im WA (Bereich 2) ist von einer Gesamt GRZ von ca. 0,5, im GE von bis zu 0,8 auszugehen. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Bereich 1a) dazwischen. Durch die Lage am Hang sind jedoch auch im Wohngebiet größere Eingriffe mit Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anlage der Gebäude und Nebenanlagen zu erwarten. Zudem sind die Gewerbeflächen im Umfang größer, auch wenn die durch den Lehmabbau entstandenen Böschungsflächen unbefestigt erhalten bleiben und Vegetation entwickeln bzw. je nach Rekultivierungsziel bepflanzt werden sollen.

Baubedingt werden zusätzliche Beeinträchtigungen infolge von Abgrabungen und evtl. Aufschüttungen sowie der Lagerung auftreten, die jedoch hinter den anlagebedingten Beeinträchtigungen zurücktreten. Bei den Hanglagen in den Bereichen 1a und 2 steigt hierdurch das Erosionsrisiko. Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da entsprechend dem Stand der Technik nur noch wenig Verkehrsschadstoffe in den Boden gelangen können (z. B. Abrieb, Tausalz).

Die Änderungsbereiche werden wie folgt eingestuft:

Änderungsbereich	Lage	Eingriffs-Erheblichkeit
1	Ziegelberg/ nördlich St2086	mittel
2	Am Hang II	mittel
3	Unterthalham	(mittel bis) hoch
4	Vatersham	gering

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer finden sich vorrangig im Änderungsbereich 1a am Ziegelberg: Dort finden sich ein Teich und Richtung Aubenham ein Graben mit Tümpel, der das Oberflächenwasser sammelt und Richtung Süden abführt. Zudem gibt es im Südöstlichen Bereich der bestehenden Grube teilweise temporäre Kleinstgewässer. In den Vertiefungen (Tälchen zwischen den Geländerücken) sammelt sich das Oberflächenwasser und Hangwasser kann austreten, so dass hier gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete wassersensible Bereiche anzutreffen sind. Ein wassersensibler Bereich liegt auch im Süden des Änderungsbereichs 4 in Vatersham vor, wo ebenfalls eine Vertiefung beginnt. Für die übrigen Flächen sind aufgrund der topographischen Situation keine natürlichen Gewässer gegeben und auch keine wassersensiblen Bereiche zu erwarten. Kleinere künstliche Teiche sind aber in den Freiflächen der Bereiche 3 und 4 vorhanden. Daten zu Grundwasserflurabständen liegen derzeit nicht vor, aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Lagen ansonsten am Hügel) ist jedoch von einem vergleichsweise mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand auszugehen, sofern keine wassersensiblen Bereiche berührt werden. Im Bereich Unterthalham gibt es im Süden östlich des Wohnhauses einen künstlich angelegten Gartenteich.

Für den Bereich 1a „Ziegelberg" erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie II (mittlere), für die anderen Bereiche zu Kategorie I (geringe) Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die später mögliche Versiegelung wird die natürliche Versickerung beeinträchtigt und es entstehen erhöhte Abflussmengen. Die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist im Zuge der Bebauungsplanung zu untersuchen. Gerade für die gewerblichen Flächen am Ziegelberg ist infolge der Geländesituation mit abfließen-

dem Oberflächenwasser zu rechnen, das schadlos abgeführt werden muss. In die vorhandenen Gewässer wird jedoch nicht eingegriffen. Da ggf. Einschränkungen aufgrund der lehmigen Bodeneigenschaften vor Ort insbesondere in den Hanglagen zu erwarten sind, ist in der Regel die Anlage von Rückhaltebecken mit Versickerung und gedrosselter Ableitung erforderlich. Die Grundwasserneubildungsrate insgesamt wird jedoch dadurch voraussichtlich nur mäßig beeinträchtigt. Im Gegenzug wirkt sich die Herausnahme des GEe nördlich der St 2086 (Bereich 1b) günstig auf das Schutzgut Wasser aus.

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

Ausweisung Nr. 1: Es ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen, im Übrigen auch aufgrund der Kleinräumigkeit der zu erwartenden Eingriffe von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Das Klima hat im Isar-Inn Hügelland bereits deutlich kontinentalen Charakter. Die Gemeinde gehört trotz ihrer Lage in Oberbayern dem Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland an. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die langjährigen Mittelwerte der Lufttemperatur bewegen sich um 7,5°C, Tendenz steigend. Die landwirtschaftliche Feldflur der Neuausweisungen gehört zu den Kaltluftentstehungsgebieten am Übergang zur gut durchlüfteten, freien Landschaft. Die südexponierten Hanglagen sind gegenüber der Umgebung etwas wärmebegünstigter. Luftaustauschbahnen existieren im Umgriff der Neuausweisungen nur entlang der Bachläufe.

Der Wind weht im Wesentlichen von Westen und Süd- oder Nordwesten, teilweise auch von Norden oder Süden und selten von Osten. Im Bereich des Lehmabbaus können in Trockenperioden Staubwolken etc. auftreten. Außerdem heizen sich nicht vegetationsbedeckte Rohböden stärker auf.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der durch Deckblatt 9 ermöglichten Versiegelung von Teilflächen der Gebiete wird das Mikroklima verändert. Allerdings kann diese leichte Aufheizung weitgehend durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen bzw. durch die großen, bestehen bleibenden Kaltluftentstehungsgebiete aufgefangen werden, so dass Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Diesbezüglich ist auch die Herausnahme des GEe (Bereich 1b) positiv zu werten.

Lediglich für das südliche GE Ziegelberg (Nr. 1) ist infolge der Flächengröße und Lage im Westen des Ortes eine mittlere Erheblichkeit für die mikroklimatischen Auswirkungen anzunehmen. Durch die Änderung und Reduzierung der im nördlichen Bereich der bisherigen Lehmgrube Ziegelberg dargestellten Bauflächen (Nr. 1) wurden die mikroklimatischen Auswirkungen bereits reduziert, da große Offenlandflächen gesichert werden. Im WA Am Hang II (Bereich 2) können die Auswirkungen der Inanspruchnahme ortsnaher Flächen, die der Frischluftproduktion dienen, durch Sicherung ausreichender Grün- und Gartenflächen sowie geplante Neupflanzungen reduziert werden.

Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

Im Bereich 1a Ziegelberg und 1b nördlich der St 2086 handelt es sich neben den Abbauflächen aktuell noch um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, derzeit Maisacker. Diese sind jedoch im Bereich 1b im Flächennutzungsplan rechtskräftig als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt und werden im Bereich 1a allerdings bis zur Planumsetzung ebenfalls abgebaut sein. Auf randlichen Humusmieten haben sich ggf. ruderale Krautfluren, vereinzelt auch Gehölzsukzessionen entwickelt. Im Bereich des Tälchens liegt ein Weiher, der für Amphibien interessant ist. Es sind nur wenig extensive Strukturen vorhanden, die reale Vegetation weicht stark von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Im Südosten ist ein Gehölzsaum als Biotop 7640-0182-003 (2009) kartiert. Das Begleitholz steht in einer feuchten Mulde und besteht aus Schwarz-Erlen, Grau-Erlen, Eschen und diversen Weidearten. In der Krautschicht ist Schilf dominant, eingemischt sind Zittergras-Segge, Rohr-Glanzgras, Brennnessel und Himbeere. Die im Osten liegenden Feuchtbereiche sowie kleinen, teilweise temporären Stillgewässer stellen Trittsteine für Amphibien dar. Die lehmigen Böschungsflächen als vegetationsarme Standorte bieten besonderen Arten Lebensraum. So sind in brachliegenden Abbaubereichen Insekten, u.a. Wildbienen und Laufkäfer, und Reptilien, teilweise auch Amphibien, die temporäre Wasserflächen nutzen, zu erwarten. Wertvolle Teillebensräume sind hier eng miteinander verzahnt. Verschiedene Lebensraumtypen und Artvorkommen der Grube treffen bei der Ostwand zusammen, was deren naturschutzfachlichen Wert durch ökologische Synergieeffekte erhöht. Auch die Lage der Lehmgrube im Naturraum begünstigt einen Verbund der Artvorkommen im weiteren Umgriff. Im Rahmen der Abbauplanungen wurden vor einigen Jahren faunistische Untersuchungen durchgeführt, die jedoch nicht abgeschlossen vorliegen. Den Daten der Artenschutzkartierung sind Nachweise (2010) von Zauneidechse und Amphibien wie Bergmolch, Erdkröte, Gras-, Teich- und Grünfrösche zu entnehmen. Außerdem wurde 2016 der Bienenfresser nachgewiesen, südlich von Aubenham auch die Feldlerche. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes wurden erneut die artenschutzfachlichen Belange untersucht und Kartierungen durchgeführt. Diese liegen bisher aber nur als Zwischenergebnisse vor: Nachgewiesen bzw. anzunehmen sind Vorkommen der europarechtlich geschützten Arten Bienenfresser, Zauneidechse, Kleiner Wasserfrosch und Zwergfledermaus.

Der Bereich 2 Am Hang II wird im Wesentlichen als Intensivgrünland genutzt. Im Südosten findet sich ein größeres Feldgehölz, das vor allem von Pappeln geprägt und auch mit beweidet wird. Aufgrund des hohen Alters finden sich an den Bäumen v.a. im Südteil teilweise auch Höhlen und andere Strukturen, die für Vögel und/oder Fledermäuse von Bedeutung sind. Nordöstlich daran grenzt ein jüngerer Obstgarten an. Hangparallel wird der Änderungsbereich von einem Grünweg gequert. Ein weiterer prägender Laubbaum liegt im Westen außerhalb des bebauten Grundstückes oberhalb des Grünweges. Die sonnenexponierten Ränder des Gehölzes und des Grünweges können eher weniger geeignete Teillebensräume für Zauneidechsen darstellen, die weiter östlich im Rahmen des Bebauungsplanes Am Hang I nachgewiesen wurde.

Im Bereich 3 Unterthalham finden sich um die bestehende Betriebsflächen und weiteren Gebäude mit Hausgärten überwiegend Ackerflächen. Im Westen und Süden verlaufen Gemeindestraßen. Neben Schnitthecken (überwiegend standortfremder Arten wie Thujen) an den Grundstücksgrenzen und Gebüschen auf den Böschungen finden sich in den Gärten nur wenige Gehölze. Im Gartenteich wurden 1992 Amphibien nachgewiesen (ASK). Die Ackerfläche ist aufgrund der Lage zwischen bestehender Bebauung nicht für bodenbrütende Vögel nutzbar.

Im Bereich 4 Vatersham ist das Gestüt zu den Straßen bzw. Wegen im Osten und Süden mit heimischen gehölzreichen bzw. freiwachsenden Hecken gesäumt. Neben den Gebäuden finden sich befestigte Wege, Koppeln, Grünflächen und gärtnerisch genutzte Flächen mit einem kleinen Teich sowie ein Sandreitplatz, der nun überdacht werden soll.

Die Änderungsbereiche werden wie folgt eingestuft:

Änderungsbereich	Lage	Kategorie
1	Ziegelberg/ nördlich ST2086	I bis III (geringe bis hohe Bedeutung)
2	Am Hang II	I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung)
3	Unterthalham	I (geringe Bedeutung)
4	Vatersham	I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung)

Auswirkungen

Prägender Gehölzbestand wird von der FNP-Änderung voraussichtlich nur im Bereich 2 „Am Hang II" betroffen sein. Dieser lässt sich wegen der Verkehrssicherung im Nordteil mit der geplanten Bebauung mutmaßlich nicht vollumfänglich erhalten. In den Bereichen 1a und 3 werden lediglich randliche Gehölzsukzessionen überbaut, überwiegend handelt es sich hier jedoch um krautige Vegetation. Der biotopkartierte Gehölzsaum im Südosten des Bereichs 1a ist von der Planung nicht betroffen. Ansonsten werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, im Bereich 3 Ackerflächen und im Bereich 2 Wiesenflächen. Die geplante tatsächliche Nutzungsänderung im Bereich 4 betrifft vorrangig vegetationsfreie Flächen.

Grünflächen an den neuen Siedlungsrändern werden dazu führen, eine wirksame Eingrünung des Ortsrandes durch Neupflanzungen zu gewährleisten. Bauzeitlich zusätzlich beanspruchte Flächen werden im Anschluss wieder begrünt.

Ob bei den Bereichen Nr. 1a und 2 oder betroffenen Acker- und Grünlandflächen geschützte Arten betroffen und ggf. artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, ist im Rahmen der Bebauungsplanung durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu untersuchen. Hierfür wurden bereits umfangreiche Kartierungen durchgeführt, die formale Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Vorgaben dauert für die Bereiche 1a im Norden und 2 noch an. Für den Bereich 2 liegen konkrete Hinweise auf geschützte Arten vor, da im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplans Am Hang bereits eine saP durchgeführt wurde. So sind im Gehölz Vorkommen von Brutvögeln (u.a. Neuntöter) und Fledermäusen zu erwarten sowie angrenzend Zauneidechsenvorkommen möglich. Die Zauneidechse, sowie die europarechtlich geschützten Arten Bienenfresser, Kleiner Wasserfrosch und Zwergfledermaus sind auch im Bereich der Lehmgrube (nördlicher Teil Nr. 1a) nachgewiesen. Außerdem gibt es hier inkl. der angrenzenden Gewässern Vorkommen von Insekten, Amphibien und Vögeln. Auswirkungen auf gewässergebundene Arten sind nicht zu erwarten, da die Gewässer am Ziegelberg nicht verändert werden. Dennoch können temporäre Wasserflächen in der Lehmgrube betroffen sein. Auswirkungen auf den Bienenfresser und weitere geschützte Arten bzw. die artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 44 und 45 BNatSchG (u.a. Schutz der Lebensstätten) haben bereits zu einer starken Modifikation der Planung geführt, mit dem Ergebnis, dass im Nordteil die Ausweisung eines Gewerbegebietes aufgegeben werden musste und nur noch ein sehr viel kleineres Sondergebiet Solaranlagen im Westen, abgerückt von der Ostwand verfolgt wird.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne in den Bereichen 1a und 2 wurden und werden daher artenschutzrechtliche Belange durch Fachgutachter intensiv geprüft, um die erforderlichen vorzeitigen Maßnahmen rechtzeitig durchführen zu können. Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Bereich 1a sind vor allem die Tiergruppen Reptilien, Amphibien, Fledermäuse und Vögel relevant, im Bereich 2 Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Auch im Bereich der Lehmgrube 1a erscheint nach der Planmodifikation durch die umfassende Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Belange und Ermöglichen zukunftsfähiger Biotopverbundkonzepte der hier aufeinander treffenden Trocken- und wechselfeuchten Lebensräume eine Vermeidung von Verbotstatbeständen erreichbar.

Für den Bereich Nr. 3 bestehen keine Hinweise auf besonders geschützte Arten. Durch die großzügige Erweiterung nach Osten wird aber eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, die im

Anschluss an den Bestand als Riegel in der Landschaft wirkt. Die Durchgängigkeit für Kleintiere wird somit eingeschränkt. Im Zuge der weiteren Planung sind hier Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Festsetzung der umfangreichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erfolgt in den Bebauungsplänen. Durch Vermeidung von Gehölzfällungen sowie Bodenarbeiten in der Vogelbrutzeit werden beispielsweise die Auswirkungen auf Brutvögel weitgehend reduziert. Ersatzhabitate im Rahmen von CEF-Maßnahmen müssen vor Baubeginn hergestellt und wirksam sein. Baubedingte Lärmemissionen können zu geringfügigen Störungen von Tieren führen. Bedeutsame Lebensräume sowie Verbundachsen werden ebenso wenig berührt wie Schutzgebiete nach BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope.

Die artenschutzrechtlichen Konflikte erscheinen auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch die gewählte Darstellung jedoch lösbar. Für die Bereiche 1a und 2 ist nicht zuletzt aufgrund der Betroffenheit geschützter Arten für die aktuelle Planung von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild in der Gemeinde Oberbergkirchen wird durch die stark gegliederte Hügellandschaft geprägt. Der Hauptort liegt auf einer langgezogenen Geländekuppe, die wie einige andere Kuppen viele Blickbeziehungen ermöglicht. Die landwirtschaftliche Feldflur wird von zahlreichen Bachläufen durchzogen und von kleineren bis mittleren Waldflächen gegliedert.

Im Bereich des Ziegelbergs wird die Landschaft noch stärker von der steilen Topographie geprägt, mit der die Oberbergkirchner Kuppe zum Tal Richtung Aubenham abfällt. Darüber hinaus bestimmen derzeit noch die offenen Abbauflächen im Norden und der im Westen bereits begonnene Abbau mit teilweise steilen Böschungskanten das Bild. Die Gehölzsäume am Graben, am Teich und oberhalb des Sportplatzes an der Grenze des Abbaus sind ebenfalls landschaftswirksam.

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich 2 „Am Hang II" am südöstlichen Ortsrand wird wesentlich durch die Hanglage sowie das größere Gehölz bestimmt. Auch die Wiesennutzung der Hänge und dazwischenliegende Ranken prägen das Bild. Über der örtlichen Bebauung stellt die Kirche den übergeordneten Sichtbezugspunkt dar. Bereits die bestehenden Gebäude im Ostteil Oberbergkirchens ragen überwiegend über die Hügelkuppe hinaus.

In Unterthalham wird das Bild durch die kuppennahe Hanglage des Änderungsbereiches geprägt. Die Gebäude liegen umgebend von landwirtschaftlich genutzter Feldflur. Prägende Gehölze sind erst mit der angrenzenden Waldfläche vorhanden.

Vatersham liegt als einer von zahlreichen Höfen und Weilern ebenfalls verstreut zwischen den Feldern des Hügellands. Die Hofstelle ist teilweise von Gehölzen eingerahmt.

Zuordnung für den Bereich 2 in Kategorie II bis III (mittlere bis hohe Bedeutung), für den Bereich 3 in Kategorie I bis II (gering bis mittel), die übrigen Bereiche 1a und 4 zu Kategorie II (mittlere Bedeutung),

Auswirkungen

Die Neuausweisungen Nr. 1a und 3 ermöglichen eine deutliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Gewerbe- und Sondergebiete werden infolge ihrer Lage u.a. an den Hängen teilweise relativ weit sichtbar sein. Gleichzeitig wird im Bereich 1b die bisherige Darstellung und Planung als Gewerbegebiet zurückgenommen. Der Erhalt von großen Teilen der Lehmgrube im Nordosten für den Artenschutz verringert die landschaftlichen Auswirkungen. Weitere Biotopentwicklungsmaßnahmen werden sich hier ebenfalls günstig für das Landschaftsbild auswirken. Auch die Neuausweisung Nr. 2 ermöglicht eine deutliche Verän-

derung durch ein neues Wohngebiet am südlichen Ortsrand in Hanglage, das jedoch durch seine Lage zwischen der Kirche im Westen und dem bereits begonnenen Baugebiet Am Hang im Osten nicht so stark heraussticht wie die anderen beiden. Außerdem werden hier die Auswirkungen durch die geplante Nutzung als Wohngebiet vergleichsweise geringer sein sowie durch das weitgehend zu erhaltende Gehölz gemildert. Durch die im Rahmen der Bebauungsplanung zu treffenden Festsetzungen zur möglichen Gebäudeposition, ihrer Höhe und Gestaltung können die Auswirkungen wesentlich beeinflusst werden. Eine angepasste Gestaltung der Baugebiete ist dabei ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde. Durch das Eingraben der Hallen in Unterthalham wie im Bestand können die Auswirkungen dort zumindest für die Blickbeziehungen von Norden her deutlich abgemildert werden. Zugleich wird jedoch durch die Darstellung des großzügigen Erweiterungsbereichs Richtung Osten ein Bebauungsriegel in der Landschaft ermöglicht. In Vatersham wird lediglich der vorhandene Reitplatz überdacht, durch die Einbindung und den Erhalt der Gehölze sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.

Es ist für die Bereiche 2 und 3 von einer hohen, für Nr. 1 von einer mittleren und lediglich bei Nr. 4 von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Im Bereich Ziegelberg bestehen im nördlichen Bereich Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen entlang der St 2086 und die gewerbliche Nutzung in Aubenham. Vorbelastungen durch die gewerbliche Nutzung gibt es auch in Unterthalham. Im Übrigen tritt in der Umgebung vorrangig Anliegerverkehr auf.

Auswirkungen

Durch die neuen Baugebiete bzw. -Erweiterungen wird sich der Ziel- und Quellverkehr im Gebiet und den angrenzenden Bereichen geringfügig erhöhen. Eine nennenswerte Erhöhung von Immissionen in angrenzenden Wohngebieten scheint bei den meisten Neuausweisungen unwahrscheinlich, muss jedoch gegebenenfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft und evtl. durch geeignete Maßnahmen reduziert werden. Diese sind insbesondere für die geplante Gewerbegebietsdarstellung Ziegelberg zu prüfen. Auch die Immissionen auf die geplanten Gebiete durch die Staatsstraße z. B. im Bereich 1a sind im Rahmen folgender Bebauungsplanverfahren zu prüfen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vorzusehen. Baubedingte Lärmemissionen sind nur temporär zu verzeichnen. Durch den Entfall des Eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich der St 2086 (Bereich 1b) werden hier die angrenzenden Wohngebiete entlastet.

Im Bereich 1a ist von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Erholung

Beschreibung

Die landschaftliche Qualität in der Gemeinde Oberbergkirchen ermöglicht ein Natur- und Landschaftserlebnis, das der Erholung der Bevölkerung dient. Das Gemeindegebiet wird von zahlreichen Wirtschaftswegen durchzogen, die auch als Wander- und Radwege genutzt werden. Beschilderte Wanderwegrouten finden sich vom Hauptort ausgehend.

Die Änderungsbereiche verfügen darüber hinaus jedoch nicht über besonders ausgeprägte Erholungsqualitäten. Am Ziegelberg sind aber der kommunale Sportplatz sowie Vereinsräume von Feuerwehr und Schützen untergebracht. Im Bereich Am Hang II wird der Grünweg

sicher von Spaziergängern genutzt, auch wenn bisher keine durchgängigen Wegeverbindungen ausgebaut sind. Dennoch bietet der Ortsrand hier reizvolle Sichtbezüge zwischen Ort und freier Landschaft.

Auswirkungen

Bestehende Wegebeziehungen und Grünstrukturen werden im Rahmen der Planung nicht verändert. Beim Gebiet 2 „Am Hang II" werden vielmehr neue Wegeverbindungen vom Neubaugebiet Am Hang I Richtung Ortsmitte geschaffen, auch wenn Wiesenflächen am Ortsrand entfallen. Daher werden die neuen Baugebiete keine nennenswerten Auswirkungen auf die Erholungsfunktion haben. Die strengen artenschutzrechtlichen Vorgaben im Bereich der ehemaligen Lehmgrube am Ziegelberg werden infolge der hohen Störanfälligkeit der Arten auch künftig kein Naturerlebnis ermöglichen, da diese nicht betretbar sein werden, wenngleich die Fernwirkung Erholungssuchenden zu Gute kommt.

Im Bereich 2 ist von einer mittleren, in den Bereichen 1, 3 und 4 von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Sachgüter sind in den Änderungsbereichen durch die vorhandene Bebauung sowie die Nutzung der Flächen für den Rohstoffabbau und die Landwirtschaft gegeben. Als Kulturgut ist lediglich das Bodendenkmal im Bereich Vatersham zu nennen. Der nördliche Änderungsbereich ist als Teil Bodendenkmal (D-1-7640-0047 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Schlosses Vatersham) geschützt. Baudenkmäler sind in den Änderungsbereichen nicht dokumentiert.

Bau- und Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Alle Bau- und Bodendenkmäler sind entsprechend dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) gesichert und entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass für das berührte Bodendenkmal im Denkmalviewer eine größere Schutzzone markiert ist, als derzeit an Ausdehnung bekannt ist. Allerdings sind im Zuge des erforderlichen Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahrens die Belange des Denkmalschutzes zu regeln, denn für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Maßnahmen im Bereich der Bodendenkmäler und in deren Umfeld muss eine Genehmigung (bzw. Erlaubnis) beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten (Art. 8 DSchG), unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Daraus ergibt sich, dass im Rahmen eines ggf. folgenden Bauantrages eine fachliche Begleitung der Abgrabungen erforderlich wird.

Auswirkungen

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen. Durch die Neuausweisungen gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in mäßigem Umfang verloren. Im Bereich 1a wurden die Lehmvorkommen bereits abgebaut bzw. werden bis zur Planumsetzung abgebaut sein.

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 mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese sowie Wechselwirkungen von Landschaftsbild und Erholung wurden bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bereits berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung werden Eingriffe von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild planerisch vorbereitet. Diese begründen sich insbesondere aus den naturschutzfachlichen und landschaftlichen Auswirkungen. Die möglichen Auswirkungen der Neuausweisungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 2: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Nr.	Bereich	Größe in ha	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Tiere/ Pflanzen	Mensch		Landschaft	Kultur- & Sachgüter	Gesamt-bewertung
							Lärm	Erholung			
1	Oberbergkirchen West mit Ziegelberg		x	x	x	x	x	○	x	○	mittel
2	Am Hang II		x	○	○	x	○	x	x	○	mittel
3	Unterthalham		●	○	○	○	○	○	●	○	mittel
4	Vatersham		○	○	○	○	○	○	○	○	gering
	Gesamt										

Legende:
○ geringe Erheblichkeit x mittlere Erheblichkeit ● hohe Erheblichkeit

7.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde in den nächsten Jahren aufgrund des Mangels an Alternativen kaum Gewerbeflächen entwickeln oder Bauplätze für Einheimische anbieten, so dass mit einem verstärkten Wegzug zu rechnen wäre.

Die Bereiche blieben dann nach wie vor überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen und würden vorwiegend als solche genutzt.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Optimierungmaßnahmen

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 Hinweise gegeben, die im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne konkretisiert und festgesetzt werden können:

Schutzgut Boden und Wasser

- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze,
- Wenn möglich Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken bzw. im Baugebiet, alternativ Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in die Vorfluter,
- Vorgaben zur Lagerung des Oberbodenmaterials während der Bauphase.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Begrenzung der überbaubaren Grundfläche und Gebäudezahl sowie Höhe,
- Begrünung von großen Hallenflächen und Dächern in Gewerbegebieten,

- Sicherung von Grünflächen zum Erhalt markanter, die Siedlung prägender Bäume,
- Sicherung oder Schaffung von Grünflächen am neuen Ortsrand,
- Neupflanzung von Gehölzen zur landschaftlichen Einbindung am Ortsrand und Durchgrünung,
- Beschränkung des Fällzeitraums für Gehölze sowie von Bauarbeiten in der Lehmgrube auf Zeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also Durchführung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar auch in Hausgärten.
- Verzicht auf Zaunsockel und engmaschigen Zäunen im Bereich des östlichen SO Unterthalham.

Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (verbindliche Bauleitplanung) bzw. Genehmigungsverfahren Rechnung getragen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung) kann der erforderliche Ausgleichsbedarf lediglich abgeschätzt werden. Mit Ausnahme der größeren Bauflächenausweisungen ergeben sich geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Es müssen im Rahmen der Bebauungsplanung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Voraussichtlich wird für die Bereiche der Neuausweisung ein Ausgleichsbedarf bestehen, der je nach Schwere des Eingriffs und vorgesehener Minimierungsmaßnahmen differieren kann.

Die von den Neuausweisungen und Erweiterungen betroffenen Flächen werden bisher vornehmlich intensiv landwirtschaftlich oder für den Lehmabbau genutzt und können daher überwiegend in **Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild"** eingestuft werden. Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter wird für die Wohngebiete mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 gerechnet, bei den Gewerbegebieten liegt dieser aufgrund des höheren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades bei 0,3 bis 0,6. Einzelne Teilbereiche müssen aber aufgrund ihrer besonderen Naturausstattung, z. B. Gehölzflächen, oder ihrer besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild in **Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild"** zugeordnet werden. Das bedeutet, dass die Kompensationsfaktoren bei Kategorie II dann zwischen 0,5 und 0,8 für Wohngebiete und 0,8 bis 1,0 für Gewerbegebiete liegen. Die endgültige Festlegung der Kompensationsfaktoren ist allerdings erst im Bebauungsplanverfahren möglich, wenn die überbaubare Grundfläche und ggf. Minimierungsmaßnahmen feststehen.

Tab. 3: Bedeutung der Änderungsbereiche für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	**Bereich 1a**	**Bereich 2**	**Bereich 3**	**Bereich 4**
Boden	gering	mittel	mittel	gering
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna	bis hoch	bis mittel	gering	bis mittel
Landschaftsbild	mittel	bis hoch	bis mittel	mittel
Mensch	gering	mittel	gering	bis mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel	gering	gering	bis mittel
Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Kategorie I oben bis II** je nach Lage	**Kategorie II unten**	**Kategorie I**	**Kategorie I oben**

Bei einer **Gesamtfläche der baulichen Neuausweisungen und sonstigen Erweiterungen von 7,74* ha** liegt der vorabgeschätzte **Ausgleichsbedarf zwischen 2,66 und 5,58 ha.** Dies ergibt sich aus der Abschätzung des Kompensationsbedarfs einzelner Flächen entsprechend der folgenden Tabelle.

Tab. 4: Überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nr.	Nutzung	Größe in ha	Faktor (min.)	Faktor (max.)	Kompensation min. (ha)	Kompensation max. (ha)
1a	GE, SO, Gemeinbedarf und Versorgung Ziegelberg	4,20*	0,3	0,6	1,26	3,36
2	WA Am Hang II	1,74	0,5	0,6	0,87	1,14
3	SO Unterthalham	1,71**	0,3	0,6	0,51	1,03
4	SO Vatersham	0,10*	0,4	0,5	0,02	0,05
Gesamt		**7,74**			**2,66**	**5,58**

* Aufgrund der Lage der Bauflächen mit Aussparung der artenschutzfachlich hochwertigen Bereiche wird hier abweichend von der Einstufung des Gesamtbereiches hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild von Kat. I oben ausgegangen, sowie eine reduzierte Flächengröße von 6,50 ha angesetzt, die der Darstellung als Bauflächen mit randlicher Eingrünung entspricht, die größeren Flächen für den Naturschutz oder Grünflächen jedoch ausklammert.

** Berücksichtigt wird nur der Anteil der tatsächlichen Flächenerweiterung bzw. Änderung gegenüber dem Bestand

Eine Detailbilanzierung und Planung der Ausgleichsmaßnahmen kann erst mit der Bebauungsplanung erfolgen. Hier ist auch zu prüfen, ob Flächen im bzw. am Baugebiet als Ausgleichsflächen herangezogen werden. Dies erscheint für alle Bereiche sinnvoll, um Synergien hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung und Erholungseignung zu nutzen. So wird die Ausgleichsfläche für das SO Vatersham im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan voraussichtlich als Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft im Westen des Gebietes als Heckenpflanzung mit 3,5 m Breite festgesetzt, wobei mind. 5 m Breite für eine angemessene Entwicklung der Hecke sinnvoll wären. Durch die begleitende Grünfläche scheint dies aber gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanes am Ziegelberg müssen auch die bestehenden und noch nicht umgesetzten Ausgleichsverpflichtungen mitberücksichtigt und ggf. neu geregelt werden. Hier ist ein naturschutzfachliches Gesamtkonzept als Grundlage für Arten- und Biotopschutz unerlässlich, das zu entwickelnde Flächen für die Vernetzung vorschlägt, die als Ausgleichs- oder Ökokontoflächen dienen können. Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann die Gemeinde Oberbergkirchen darüber hinaus auf Ihr Ökokonto zurückgreifen, beispielsweise soll die Flur-Nr. 456 Gemarkung Zangberg durch Anlage eines Waldmantels mit vorgelagertem Saum aufgewertet werden und vor allem für den Änderungsbereich 2 als Ausgleich zur Verfügung stehen.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativen zur Wohnentwicklung am Hauptort Oberbergkirchen wurden bereits mit dem Deckblatt 8 geprüft. Die nun dargestellten Flächen wurden bereits damals im Rahmen des Entwicklungskonzeptes als geeignet befunden, mittlerweile stehen die Eigentümer dieser

Entwicklung nicht mehr ablehnend gegenüber, so dass jetzt die planerische Vorbereitung erfolgen kann. Andere, geeignete Alternativen stehen weiterhin nicht zur Verfügung.

Für die Ausweisung von Gewerbeflächen und Sondergebieten stehen aus Sicht der Verwaltung keine ähnlich geeigneten Flächen zur Verfügung, zumal es sich in Unterthalham um die Erweiterung bestehender Betriebsflächen handelt. Die Flächen am Ziegelberg sind durch den Abbau bereits stark verändert.

7.7 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 erfolgte verbal-argumentativ.

Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nur im dargelegten Ausmaß. Die Durchführung von faunistischen Kartierungen erfolgt für die Bereiche 1 und 2 im Rahmen der Bebauungsplanungen, deren Zwischenergebnisse dargelegt wurden. Auf ergänzende Untersuchungen vegetationskundlicher oder faunistischer Art wurde für die Bereiche 3 und 4 infolge des geringen Flächenumfangs und der Naturausstattung verzichtet.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm Mühldorf) 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.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt 9 besitzt insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen. Da hierdurch noch kein Baurecht geschaffen wird, ist auf dieser Ebene auch noch keine Überwachung erforderlich.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Neuausweisung von ca. 7,7 ha zusätzlicher bzw. erweiterter Bauflächen geschaffen. Insgesamt umfassen die Änderungsbereiche gut 20 ha, wobei jedoch auch umfangreiche Grünflächen, Flächen für den Arten- und Biotopschutz sowie die Rücknahme des Gewerbegebietes nördlich des St. 2086 und Darstellung als Landwirtschaftliche Fläche enthalten sind.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht und sind insgesamt gering (Bereich Nr. 4) bis überwiegend mittel (übrige Bereiche). Für die Bereiche 1a und 2 sind die artenschutzrechtlichen Belange und Anforderungen im Rahmen der aufzustellenden Bebauungspläne im Detail darzulegen und festzusetzen. Im Rahmen der Vorabstimmungen konnte die Planung besonders im Bereich der Lehmgrube diesbezüglich bereits deutlich optimiert werden. Die Umweltauswirkungen müssen durch noch zu konkretisierende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, die ebenfalls im Rahmen der Bebauungspläne festgelegt werden müssen. Die Gemeinde legt großen Wert auf die landschaftliche Einbindung. In Anbetracht der landesplanerischen Ziele der Raumordnung wird die Entwicklung als verträglich bewertet.