

TEIL B) BEGRÜNDUNG

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

DECKBLATT NR. 10

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: 17.02.2022

GENEHMIGUNGSFASSUNG

Bearbeitung Begründung:

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
1.4	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
7.	Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung	13
8.	Denkmalschutz (Siehe auch Umweltbericht)	13
9.	Immissionsschutz (Siehe auch Umweltbericht)	13
10.	Flächenbilanz	14

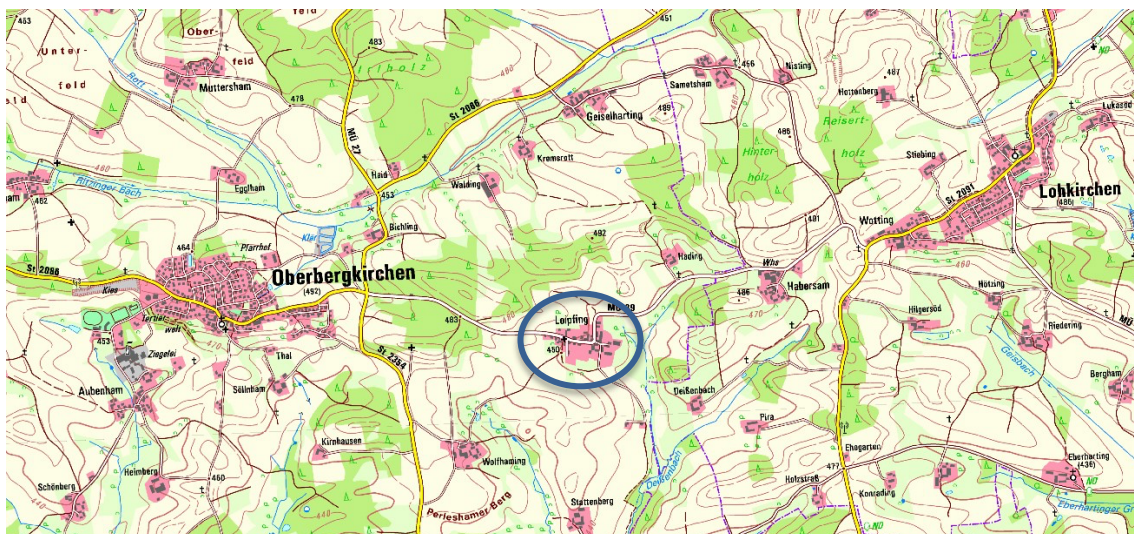
1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Oberbergkirchen der Region 18 zugeordnet. Das Gemeindegebiet von Oberbergkirchen liegt ca. 15 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn. 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 in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zum Ortsteil entwickelt und als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO mit entsprechender baulicher Nutzung dargestellt 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 Öffnungszeiten, 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 2021)

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

TEIL A

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.

TEIL B

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

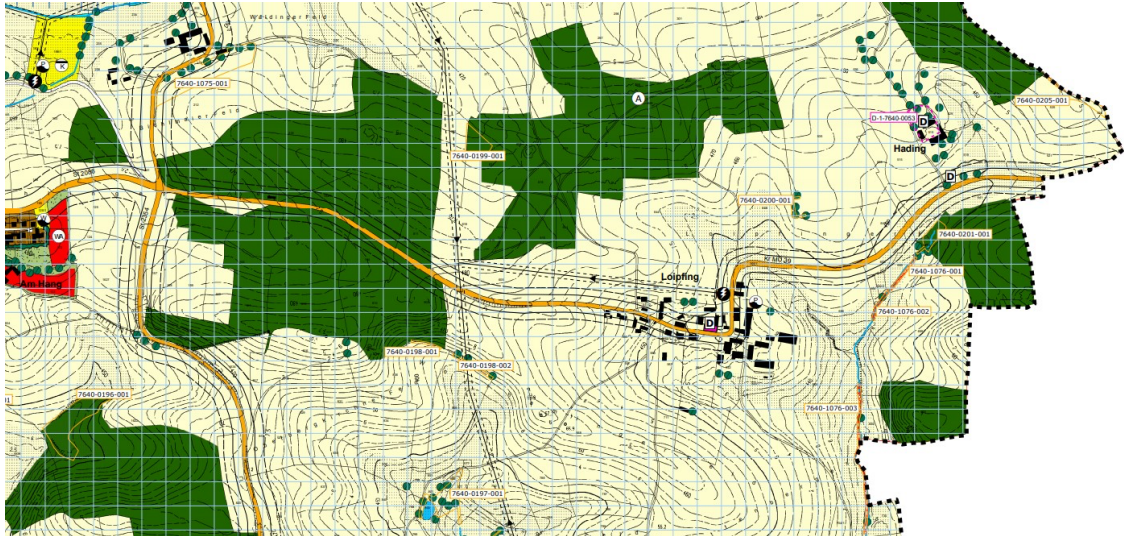
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,*
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und*
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.*

(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 rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bereich des Planungsgebietes ist in diesem als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Weiler Loipfing wird zum Ortsteil Loipfing, der Bereich innerhalb des Ortsteils als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Der einfache Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert. 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 landwirtschaftliche Betriebe, 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 Flächennutzungsplan aufgrund der vorher genannten Punkte unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf.

1.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist die Durchführung einer UVP gem. UVPG nicht notwendig da erstens die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden und zweitens dieser Flächennutzungsplan 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), 644(TF), 680 (TF), 681, 702(TF), 710 (TF) schließt eine Fläche von 62.500 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.

2.3 Stromversorgung

Stromanbieter und Planung der elektrischen Versorgung ist nicht Inhalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Der Stromanbieter und die Stromversorgung bleiben wie bisher bestehen. Im Zuge zukünftiger, konkreter Planungen erfolgt eine konkrete Planung der Stromversorgung.

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. Auf Bebauungsplanebene sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

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 Wasserreservoir 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

Die zehnte Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewünschten Nutzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Loipfing“ schaffen. Der Flächenutzungsplan wird geändert, um den Bestand zu sichern und eine behutsame Weiterentwicklung von Loipfing zu gewährleisten, sowie den Bedarf an Gebäuden für gewerbliche bzw. handwerkliche Nutzungen und Wohnungen zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Bestehende Gebäude und Anwesen sowie das Baudenkmal (Stadel) werden gesichert, ebenso wie schützenswerte Gehölzstrukturen, Grünflächen und die Ortsrandeingrünung.

Aufgrund der Ortsrandlage sind auf Bebauungsplanebene Festsetzungen zu einer ortstypischen Bauweise, Einbindung der Gebäude in die Topographie und zur Eingrünung des Gebietes zu treffen um die Einbindung der Siedlungseinheiten in Ortsrandlage sicherzustellen. Diese wesentlichen Strukturen wurden auch in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

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 Lohkirchen 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 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

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) 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 bleibt.

Sonstige Grünflächen und Ortsrandeingrünung sowie zu erhaltende Baum- und Gehölzbestände werden ebenso festgelegt und das Baudenkmal (Stadel) wird nachrichtlich übernommen.

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltprüfung

Durch die Flächennutzungsplanänderung bzw. dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 19 „Loipfing“ 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 zum Bebauungsplan Nr. 19 Loipfing), 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. Bei weiteren Planungen, auch bei der parallel erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 19 „Loipfing“, ist das Baudenkmal sowie die bestehenden Sichtbeziehungen 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.

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.

Von den im künftigen Gebiet zulässigen Nutzungen können auch Lärmemissionen ausgehen. Deren Verträglichkeit in die Umgebung ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.

10. Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich</u>	ca.	62.500 qm
davon Dorfgebiet	ca.	45.790 qm
davon Verkehrsflächen	ca.	3.100 qm
davon Grünfläche / Ortrandeingrünung	ca.	13.610 qm

.....
Erster Bürgermeister
Michael Hausperger

F. Breinl
.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.