

GEMEINDE LOHKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0014, SCHMIEDLEITEN III

und

Bebauungsplan Nr. 0003_3, Schmiedleiten, Deckblatt Nr. 3 (Teilaufhebungsplan)

Bebauungsplan Nr. 0004_1, Schmiedleiten-Erweiterung, Deckblatt Nr. 1
(Aufhebungsplan)

Bauleitplan Nr. 0006_2, Vorhaben- und Erschließungsplan Zimmereibetrieb Georg Aimer,
Deckblatt Nr. 2 (Aufhebungsplan)

Bauleitplan Nr. 0009_1, Satzung zur Aufhebung der Ortsabrundungssatzung Lukasöder Straße

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

Präambel:

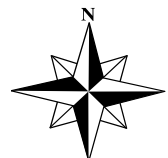
Die Gemeinde Lohkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan als

Satzung.

Entwurf vom: 18.10.2013
geändert am: 12.12.2013
Fassung vom:

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

Lohkirchen, den 12.12.2013



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen werden nachfolgend neu gefasst. Sie gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

0.1 Bauweise

0.1.1 offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.2. **Mindestgröße der Baugrundstücke:**

0.2.1 Einzelhausgrundstück = 550 qm

0.3. **Firstrichtung:**

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 2.1

0.4. Gestaltung des Geländes

0.4.1 Das bestehende Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Angleichungen durch Auffüllungen bzw. Abgrabungen am bestehenden Gelände bis zu 0,50 m sind auch ohne Errichtung von Stützmauern (Tz. 0.4.2) zulässig. In den Randzonen ist dabei das geplante Gelände zum bestehenden Gelände entsprechend anzugleichen.

0.4.2 Stützmauern und befestigte Böschungen sind nur aus Natursteinen (Tuffsteine, Granit und Kalkblöcke, Florwallsteine o.ä.) zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,20 m. An den Grundstücksgrenzen ist die Errichtung von Stützmauern und befestigten Böschungen talseitig zwischen den Baugrundstücken nur im Bereich von Hauszugängen und Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von max. 1,0 m Höhe über tiefer liegendes Gelände zulässig. Stützmauern und befestigte Böschungen sind zu beranken und dauerhaft zu begrünen.

0.5. **Einfriedungen**

0.5.1. Art und Ausführung: Mauern sind unzulässig.

0.5.2. Höhe des Zaunes: Eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden (ausgenommen im Bereich von Sichtdreiecken, max. Höhe 0,80 m). Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig. Auf Parzelle 7 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 Metern zulässig.

0.5.3 Zaunsockel: max. 10 cm ab gewachsenem Boden

0.5.4. Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5.5. Zufahrten Die privaten Verkehrsflächen (Ziffer 10.1) dürfen zur öffentlichen Straße hin auf einer Länge von 5 Metern, beginnend an der Straßenbegrenzungslinie, nicht eingezäunt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.5.6 Wasserwirtschaft Garagenvorplätze, Zufahrten und evtl. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken
- 0.6. Garagen**
- 0.6.1 Dachform: Satteldach, Pultdach
Dachneigung: Satteldach ist dem Hauptgebäude anzupassen, geringere Dachneigungen bis 10° sind zulässig
Pultdach 7° - 15°
Dachdeckung: Dachsteine, Blechdeckung
Dachüberstand: Ortgang, Traufe und First max. 1,00 m
Wandhöhe: für Grenzgaragen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO im Mittel nicht mehr als 3,0 m. Im Übrigen richtet sich die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden nach Tz. 0.8.1
Definition: zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 0.6.2 Zwischen Garagentor und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden.
- 0.6.3 Die Garage kann innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden (Geschossgarage).
- 0.6.4 Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial müssen einheitlich ausgebildet werden. Die zuerst eingereichte Garage bzw. das zuerst eingereichte Nebengebäude hat den Vorrang.
- 0.7. Nebenanlagen**
- 0.7.1. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Bauräume (Baugrenzen) zulässig mit einer maximalen Grundfläche von 20,00 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m. Bei Holzbauten ist der passive Brandschutz zu beachten.
- 0.8. Gebäude**
- 0.8.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1
Dachform: Satteldach
Dachflächen: Dachflächen sind rechteckig auszubilden
Dachdeckung: Als Dachdeckung sind Dachpfannen/-ziegel zulässig in roten, rotbraunen und grauen bis schwarzen Farbtönen. Glasdeckungen bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind zulässig, ebenso Fotovoltaikanlagen und Solaranlagen.
Dachneigung: 32° - 38°, auf Parzelle 9: 32° - 45°,
Dachgauben: Dachgauben sind nur bei einer steileren Dachneigung als 35° und nur als Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,50 m zulässig.
Negative Dachgauben (Einschnitte in der Dachfläche) sind nicht zugelassen. Der Abstand von der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, der Abstand vom First mindestens 1,00 m betragen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Dachüberstände:	Traufe mind. 0,30 m, max. 1,0 m Ortgang mind. 0,30 m, max. 1,0 m sofern zur Balkonüberdachung nötig max. 1,50 m
Zwerchgiebel:	Bei einer Wandhöhe des Hauptgebäudes über 5,00 m ab natürlichem bzw. geplantem Gelände sind Zwerchgiebel nicht zulässig. Zwerchgiebel dürfen in der Breite 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten.
Wandhöhe:	Die Wandhöhen werden gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwandfläche (Art. 6 Abs. 4, Satz 2 BayBO) bergseitig ab natürlichem Gelände: max. 5,00 m, Parzellen 3 bis 6 max. 4,50 m Parzelle 7 max. 6,00 m talseitig: max. 6,30 m ab natürlichem Gelände Auf Parzelle 7 sind untergeordnete bauliche Anlagen, z.B. Silos bis zu einer Höhe von 11 Metern zulässig

- 0.8.2 Ab einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite ist eine Hangbauweise anzuwenden mit sichtbarem Untergeschoss und einem Vollgeschoss.

0.9 Bepflanzung

- 0.9.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder ein 1 Obstbaum heimischer Art lt. nachfolgender Pflanzliste 0.9.2 zu pflanzen.

- 0.9.2. Arten - Auswahl zu pflanzender Gehölze

a) Großkronige Bäume
Fagus sylvatica - Rotbuche
Tilia cordata – Winterlinde
Quercus robur – Stieleiche

b) Kleinkronige Bäume
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre – Feldahorn
Sorbus aucuparia – Eberesche
Crataegus lav. 'Carrierei' - Apfeldorn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

c) Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Buxus semp. arbor.	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Hibiscus syriacus	Roseneibisch
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster	Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Prunus spinosa	Schlehe	Ribes sang.	Blutjohannisbeere
Rosa	Strauchrosen in Sorten	Spiraea arguta	Brautspiere
Syringa vulgaris	Flieder	Viburnum fragans	Duftschneeball
Weigela 'Bristol Ruby'	Weigelie	Taxus baccata	gem. Eibe
Pyrus communis	Wildbirne	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Enonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose	Sambucus nigra	Hollunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn		

d) Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte und andere heimische Gehölze erweitert werden.

e) Eine Unterpflanzung mit Zwerggehölzen, Stauden und Gräsern ist erwünscht.

f) Alternativ zu 0.9.2. a und b können auch heimische Obstbäume in der Pflanzgröße Hochstamm gepflanzt werden.

0.9.3 Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (*Thuja occidentalis*), Fichtenhecken (*Picea*) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig.

0.9.4 Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

0.10 Schallschutz:

0.10.1. Gebäude entlang der Staatsstraße St 2091 sind so zu gestalten, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Staatsstraße abgewandten Seite angeordnet sind. Sollte diese Gestaltung nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Staatsstraße hin zulässig, wenn vor den Fenstern dieser Räume Wintergärten vorgesehen sind, deren Belüftung seitlich angeordnet ist, oder sonstige gleichwertige Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Ebenso können die Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden, wenn eine Querlüftung von lärmabgewandten Räumen aus ermöglicht oder eine Zwangsbe- und -entlüftungsanlage vorgesehen ist.

0.10.2 Auf der Ostseite von Gebäuden auf den Parzellen 6 und 16 dürfen bei Neuerrichtung oder Umnutzung in Wohn- und Schlafräumen keine Fenster vorgesehen werden, die sich öffnen lassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.10.3 Auf der Nord- und Ostseite von Gebäuden auf der Parzelle 17 dürfen in Wohn- und Schlafräumen keine Fenster vorgesehen werden, die sich öffnen lassen.

0.11 Zahl der Stellplätze

0.11.1 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen (Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden).

0.12 Abstandsflächenregelung

0.12.1 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten. Abweichend hiervon ist auf der Parzelle 7 innerhalb der Baugrenzen ein Streusalzsilos bis zu einer Höhe von 11 Metern zulässig.

0.13 Sichtdreiecke

0.13.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Zulässig sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2,80 m.

TEXTLICHE HINWEISE

Textliche Hinweise

Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Mühldorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Grenzabstände von Pflanzen

Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach der Höhe des Gewächses:

Ist es bis zu 2 Meter hoch, so beträgt der notwendige Abstand mindestens 50 Zentimeter von der Grenze. Ist es höher als 2 Meter, so muss es auch mindestens 2 Meter von der Grenze entfernt gehalten werden. Der Abstand ist die kürzeste Verbindung zur Grenze. Er wird gemessen:

bei Bäumen von der Mitte des Stammes; bei Sträuchern und Hecken von der Mitte des am nächsten an der Grenze stehenden Triebes. Maßgebend ist immer die Stelle, an der der Stamm oder Trieb aus dem Boden tritt. Verzweigungen über der Erde bleiben ebenso unberücksichtigt wie eine eventuelle Neigung des Stammes oder Triebes zur Grenze hin. In einigen Fällen gelten Sonderregelungen. So ist an der Grenze zu einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ein Grenzabstand von 4 Metern einzuhalten, wenn dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde.

Anpflanzungen im Umfeld öffentlicher Straßen dürfen nicht angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (z.B. durch Sichtbehinderung) beeinträchtigen können.

Der Nachbar muss aber den Anspruch nicht geltend machen, z. B., wenn ihn der Baum oder die Hecke nicht stören. Aber Achtung! Die Ansprüche unterliegen der Verjährung. Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre und beginnt mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Eigentümer des Grundstücks von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Nach Ablauf der Verjährungsfrist kann die Herstellung eines dem Gesetz entsprechenden Zustandes nicht mehr durchgesetzt werden. Die Verjährungsfrist gilt im Grundsatz nur für die gerade von ihr betroffene Pflanze. Geht ein Baum ein und wird er durch einen anderen ersetzt, so beginnt für diesen die Verjährungsfrist neu zu laufen.

(Quelle: „Rund um die Gartengrenze“, Bayerisches Staatsministerium der Justiz, www.justiz.bayern.de)

TEXTLICHE HINWEISE

Erschließung

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden. Emissionen durch Lärm und Geruch aus landwirtschaftlichen, viehhaltenden Betrieben im Gebiet der Bebauungsplanes sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2



Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

II

Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss oder Untergeschoss als Vollgeschoss und Erdgeschoss
 GRZ = 0,25 GFZ = 0,4
 Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.2.



Baugrenze

3.3.



Baugrenze für nicht zu Wohnzwecken dienende Gebäude

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1.



Staatsstraße

4.2.



Fußweg öffentlich

4.3.



öffentliche Straßenverkehrsfläche

4.4.



Straßenbegrenzungslinie

4.5.




Sichtdreiecke, siehe Textziffer 0.13.1 der Textlichen Festsetzungen

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

5. Flächen für Versorgungsanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1.  Trafo

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

8.1.  private Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern lt. Ziffer 0.9.2.

8.2.  öffentliche Grünfläche


10. Sonstige Planzeichen

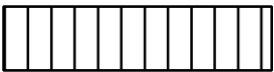
10.1.  Garagenzufahrten, private Stellplätze

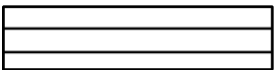
10.2.  Hauptfirstrichtung


10.3.  Anbaufreie Zone zur Staatsstraße


10.4.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

10.4.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bauleitpläne

10.5.  Aufhebungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0004_1, Schmiedleiten-Erweiterung, Deckblatt Nr. 1



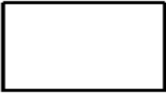

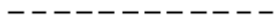

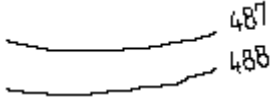
10.6.  Aufhebungsbereich des Bauleitplanes Nr. 0006_2, Vorhaben- und Erschließungsplan Zimmereibetrieb Georg Aimer, Deckblatt Nr. 2

10.7.  Aufhebungsbereich des Bauleitplanes Nr. 0009_1, Satzung zur Aufhebung der Ortsabrundungssatzung Lukasöder Straße

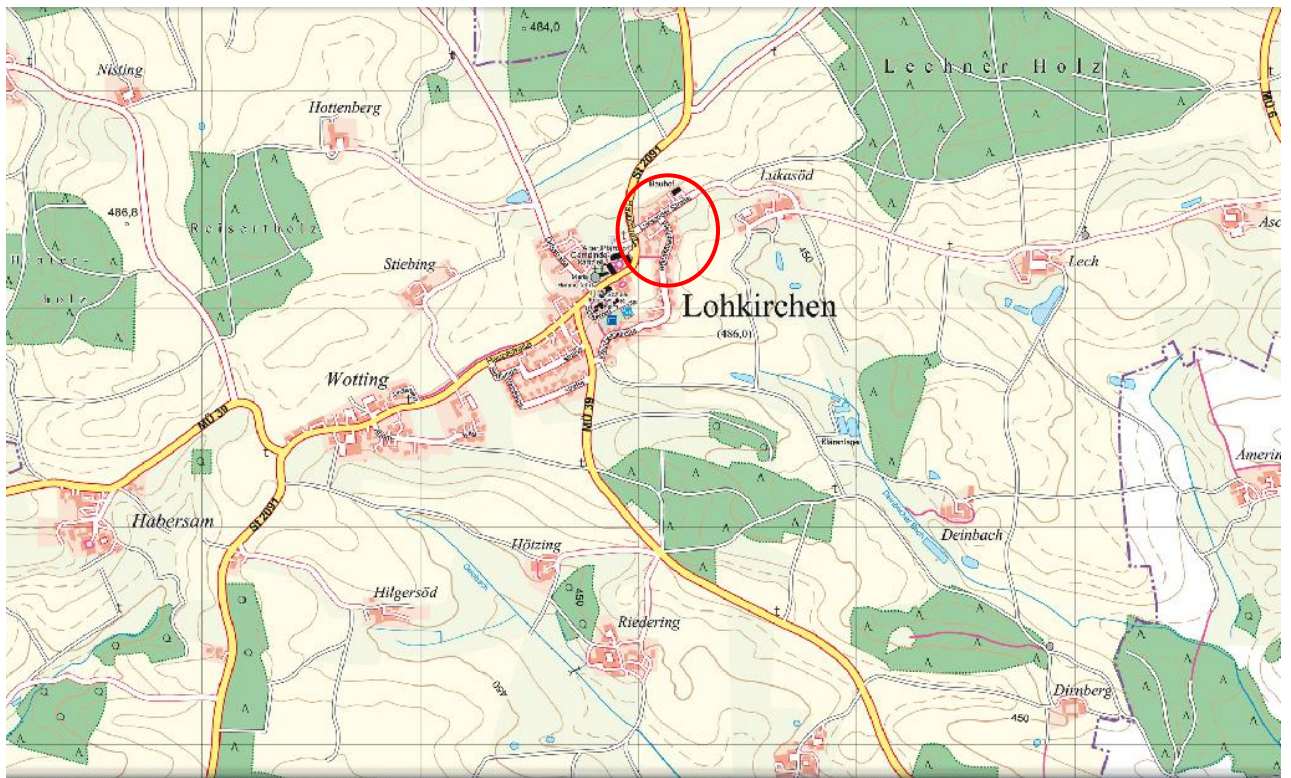
10.8.  Aufhebungsbereich des Bauleitplanes Nr. 0003_3, Schmiedleiten, Deckblatt Nr. 3

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

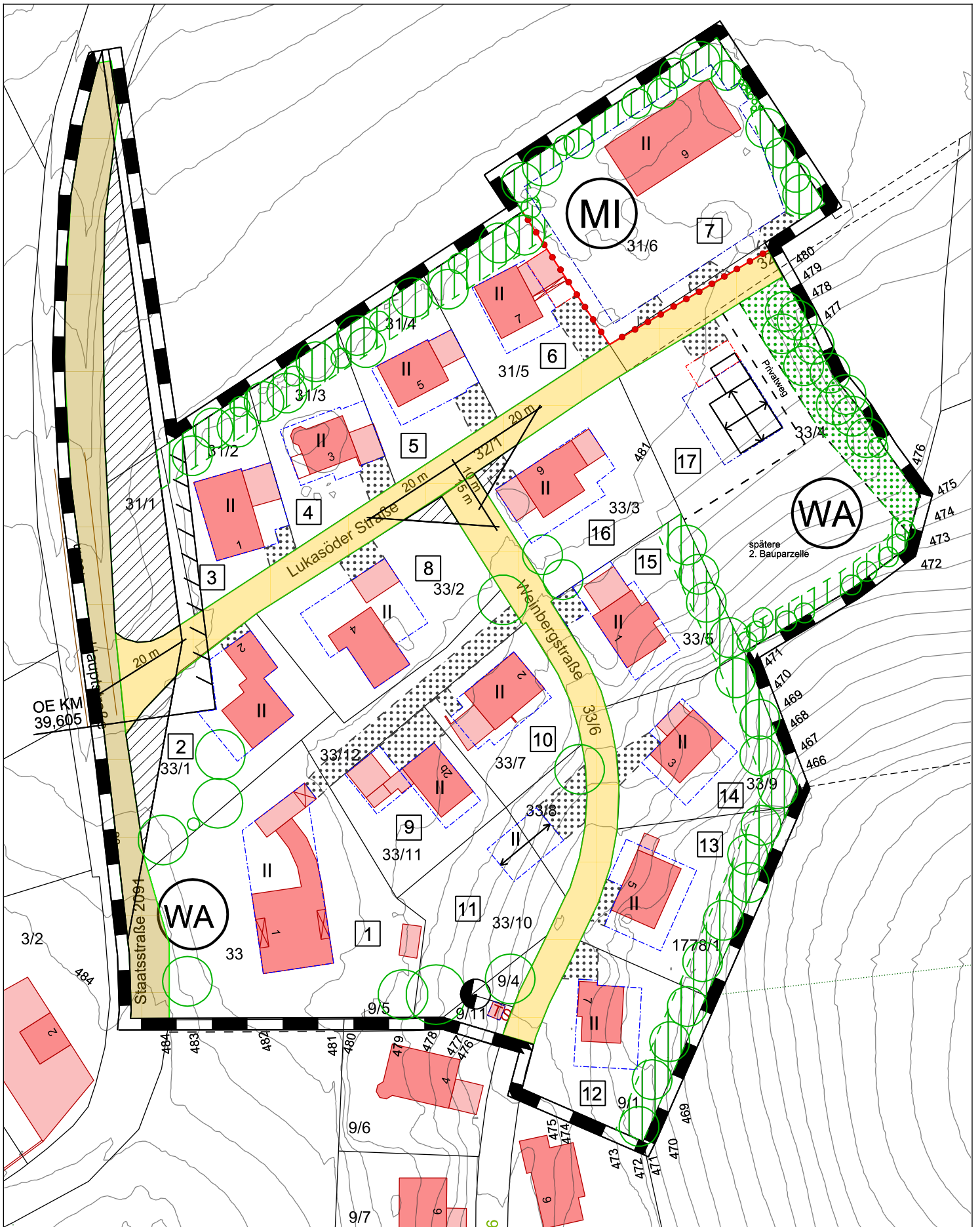
12. Planliche Hinweise

12.1.		bestehendes Hauptgebäude
12.2.		bestehendes Nebengebäude
12.2.		vorgeschlagener Baukörper
12.3.		Flurstücksgrenze
12.4.	33/4	Flurstücksnummer
12.5.		vorgeschlagene Grundstücksteilung
12.6.		Parzellennummerierung
12.7.		Höhenschichtlinien
12.8.	<u>OE KM 39,605</u>	Ortsdurchfahrtsgrenze

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



© MA-Kartosystems



VG Oberbergkirchen
 Bebauungsplan Schmiedleiten III
 Planzeichnung

Erstellt von: Planungsbüro Obermaier
 Erstellt am: 18.10.2013
 Maßstab 1:1000



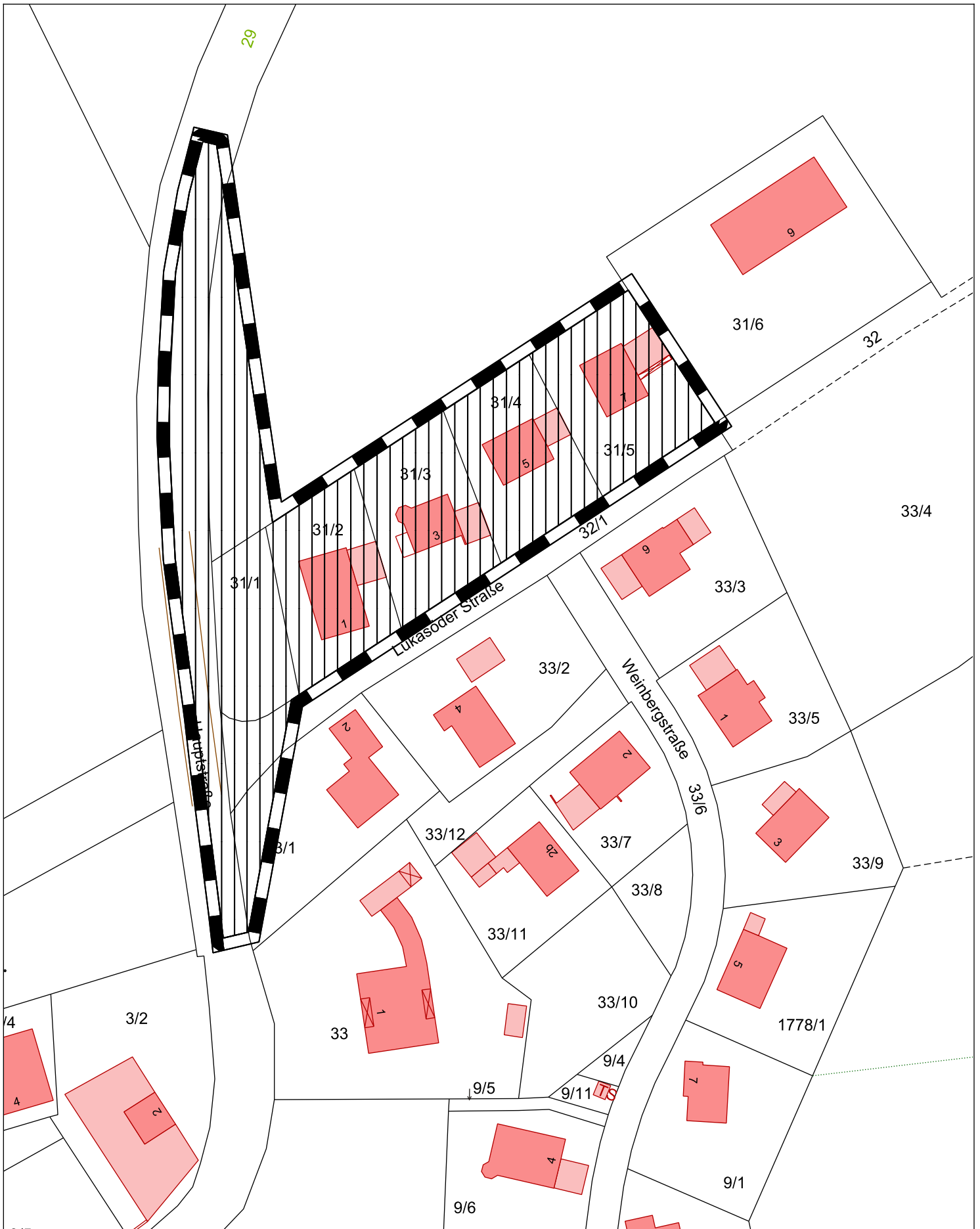


VG Oberbergkirchen
 Bebauungsplan Nr. 0003_3, Schmiedleiten, Deckblatt Nr. 3
 Teilaufhebungsplan



Erstellt von: Planungsbüro Obermaier
 Erstellt am: 24.09.2013
 Maßstab 1:1000





VG Oberbergkirchen
 Schmiedleiten-Erweiterung, Deckblatt Nr. 1
 Bebauungsplan Nr. 0004_1 - Aufhebungsplan



Erstellt von: Planungsbüro Obermaier
 Erstellt am: 24.09.2013
 Maßstab 1:1000





VG Oberbergkirchen
 Vorhaben- und Erschließungsplan Zimmereibetrieb Georg Aimer
 Bauleitplan Nr. 0006_2 - Aufhebungsplan



Erstellt von: Planungsbüro Obermaier
 Erstellt am: 24.09.2013
 Maßstab 1:1000





VG Oberbergkirchen
 Satzung zur Aufhebung der Ortsabrundungssatzung Lukasöder Straß
 Bauleitplan Nr. 0009_1 - Aufhebungsplan



Erstellt von: Planungsbüro Obermaier
 Erstellt am: 24.09.2013
 Maßstab 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 10.09.2013

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2013 hat in der Zeit vom 30.10.2013 bis einschließlich 04.12.2013 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den 12.12.2013

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2013 hat in der Zeit vom 23.10.2013 bis einschließlich 29.11.2013 stattgefunden.

Oberbergkirchen, den 12.12.2013

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 12.12.2013 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2014 bis einschließlich 05.02.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 23.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 20.02.2014

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.01.2014 bis einschließlich 05.02.2014 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 20.02.2014

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE**6. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20. Februar 2014 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12. Dezember 2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 20. Februar 2014 –Siegel-

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Oberbergkirchen, den 17. März 2014
Gemeinde Lohkirchen

– Siegel –

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 18. März 2014. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

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

Oberbergkirchen, den 19. März 2014 –Siegel-

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

7. Übersendung von Ausfertigungen:

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

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

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

A. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

1. Das Planungsgebiet erweitert im nordöstlichen Bereich den bestehenden Bebauungsplan Schmiedleiten. Neu überplant wird die Flur-Nr. 33/4, Gemarkung Lohkirchen. Nachdem sich die Geltungsbereiche der Bauleitpläne überschneiden haben und zur besseren Lesbarkeit des Bebauungsplanes werden in diesen Bauleitplan die Deckblätter 1 und 2 integriert und zugleich die folgenden Bauleitpläne aufgehoben und ebenfalls in diesen Bebauungsplan integriert:
 - Schmiedleiten-Erweiterung
 - Vorhaben- und Erschließungsplan Zimmereibetrieb Aimer
 - Ortsabrundungssatzung Lukasöder Straße.

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Flur-Nr. 1219 der Gemarkung Forstkastl in der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz die folgende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt: Entwicklung einer mageren Wiese; Anlage einer Streuobstwiese; Anlage eines strukturreichen Waldmantels

2. Nördlich, östlich und südlich der Planungsfläche grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Nord-Westen grenzt die Staatsstraße 2091 an. Südwestlich schließt das beplante Gebiet an bereits bestehende Bebauung an.
3. Das Gelände ist hügelig (siehe Höhenschichtlinien).
4. Bodenbeschaffenheit: Nach dem Bodeninformationssystem Bayern - www.bis.bayern.de (Bodenkarte 1:200.000) – handelt es sich bei der neu überplanten Fläche um vorherrschend Braunerde aus schluffigem und lehmigen Molassematerial, meist mit Fließerdeüberdeckung und gering verbreitet Gleye aus lehmigen Talsedimenten.

Über die Tiefe des Grundwassers liegen keine Erkenntnisse vor. Es dürfte oberflächennah aber nicht mit Grundwasser zu rechnen sein. Der beplante Bereich liegt an der Wasserscheide von Isen und Rott (das Regenwasser des Planungsgebietes läuft in Richtung Isen ab, während das Regenwasser der Staatsstraße bereits in Richtung der Rott abfließt).
5. Im neu überplanten Bereich besteht auf der Flur-Nrn. 33/4 noch keine Bebauung, während der bisher bereits überplante Bereich bereits bebaut ist.

B. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

4. Über das Vorhandensein von Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind Altlasten nicht zu erwarten.
- C. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG
0. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Der Bereich der bisherigen Ortsabrundungssatzung Lukasöder Straße (Bauhofgrundstück) wird als Mischgebiet festgesetzt.
 2. Im Baugebiet ist die Neuerrichtung eines Wohnhauses vorgesehen.
 3. Es ist damit zu rechnen, dass die neugeschaffene Bauparzelle 17 in Kürze bebaut sein wird. Bei den übrigen nicht bebauten Parzellen ist auch in den nächsten Jahren nicht mit einer Bebauung zu rechnen.
 4. Flächenbilanz:

Bruttobauland (Geltungsbereicherweiterung): ca.	2538 m ²
davon entfallen auf	
Nettobauland:	2.039 m ² = 80 %
Verkehrsflächen:	32 m ² = 1 %
Grünflächen öffentlich:	467 m ² = 19 %
- D. BODENORDNENDE MASSNAHMEN
- Die Grundstücksteilungen sollen entsprechend den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan vorgenommen werden. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.
- E. ERSCHLIESSUNG
1. Die Erweiterungsfläche (Flur-Nr. 33/4) wird von der Gemeindeverbindungsstraße nach Lukasöd-Lech erschlossen.
 2. Die Wasserversorgung ist im Planungsgebiet durch die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt. Die Wasserversorgung auf der Erweiterungsfläche wird durch die bestehende Wasserleitung in der Lukasöder Straße sicher gestellt.
 3. Die Schmutzwasserentsorgung ist durch das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Lohkirchen sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung auf der Erweiterungsfläche wird durch den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Lukasöder Straße sicher gestellt.
 4. Die Regenwasserbeseitigung erfolgt im gesamten Planungsgebiet durch den bestehenden Mischwasserkanal.
 5. Die Stromversorgung ist durch Erweiterung und Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG (Bayernwerk) gesichert.
 6. Die Erschließung erfolgt mit Ausnahme der Stromversorgung durch die Gemeinde Lohkirchen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

7. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

F. ÜBERSCHLÄGIGE KOSTENERMITTLUNG UND VORGESEHENE FINANZIERUNG

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen. Für die (Rest-)Erschließung der Erweiterungsfläche auf Flur-Nr. 33/4 werden folgende überschlägige Kosten angesetzt.

- | | |
|----|--|
| 1. | Verkehrsflächen
Die Berechnung beinhaltet überschlägige Kosten pro m ² für Grunderwerb, Erdbau, Entwässerung, Randeinfassung, Gehweg und Schwarzdecken
ca. 250 m ² á 150,00 € 37.500 € |
| 2. | Straßenbeleuchtung
ca. 2 Lampen á 2.500,00 € 5.000 € |
| 3. | Wasserversorgung
1 Hausanschluss á 2.000,00 € 2.000 € |
| 4. | Schmutzwasserkanal
1 Hausanschlüsse á 3.000,00 € 3.000 € |
| 5. | Die Kosten für die Erschließung werden gemäß der gemeindlichen Erschließungsbeitragssatzung und den Beitrags- und Gebührensatzungen zur Wasserabgabe- und Entwässerungssatzung umgelegt. |
| 6. | Die Nachfolgelasten aus der Kanalerschließung und Wasserversorgung werden über Gebühren finanziert. Für die Gemeinde entstehen Nachfolgelasten aus dem späteren Unterhalt der Erschließungsstraße einschließlich der Straßenbeleuchtung. |

G. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG

1. Die Bebauungsplanerweiterung verfolgt das Ziel, für ortsansässige Gemeindebürger Bauland zu erschließen.
2. Nachteilige Auswirkungen durch die Verwirklichung der Planung auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten.
3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a.) Durchführung des Bebauungsplanverfahrens
 - b.) Erstellung der Erschließungsplanung
 - c.) Durchführung der Erschließung
 - d.) Parzellierung des Grundstückes mit der Flur-Nr. 33/4 und Vermessung des Straßengrundstückes

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

H. EINGRIFFSREGELUNG (Ermittlung der Ausgleichsflächen)

1. Bewertung des Ausgangszustandes

- Flur-Nr. 33/4: Intensiv genutztes Grünland, im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche befindet sich eine bestehende Feldhecke

2. Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen

- mit 0,25 sehr niedrige GRZ
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Ausweisung der bestehenden Hecke als öffentliche Grünfläche, um deren Erhalt dauerhaft zu sichern
- Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) im südlichen Bereich der Flur-Nr. 33/4
- Pflanzgebot und Erhaltungsgebot für Bäume entlang der im Bebauungsplan ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen.
- Stützmauern nur als Natursteinmauern, Zaunsockel nur bis max. 10 cm Höhe zulässig
- Beschränkung von Geländeänderungen
- Pflicht zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich der bisherigen Bauleitpläne erfolgt kein zusätzlicher Eingriff, da das bereits bestehende Baurecht nicht erweitert wird.

Für die Bebauung auf der Flur-Nr. 33/4 ist die Anlegung einer Ausgleichsfläche nötig:

3.1 Festlegung der Kompensationsfaktoren

GRZ = 0.25 => Typ B : niedriger bis mittl. Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Wiesenfläche => Kategorie 1: Gebiete geringer Bedeutung

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

Gewählter Faktor => 0,3

3.2 Kompensationsumfang

Gesamtfläche des Erweiterungsgebietes:	2.538 m ²
- öffentliche Grünfläche	467 m ²
- private Ortsrandeingrünung	166 m ²
= Anzusetzende Fläche	1.905 m ²

Kompensationsfaktor : 0,3

=> Kompensationsumfang : 1.905 x 0,3 = 572 m²

Ermittelte Ausgleichsfläche : 572 m²

Auf Flur-Nr. 1219 erbracht : 572 m²

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

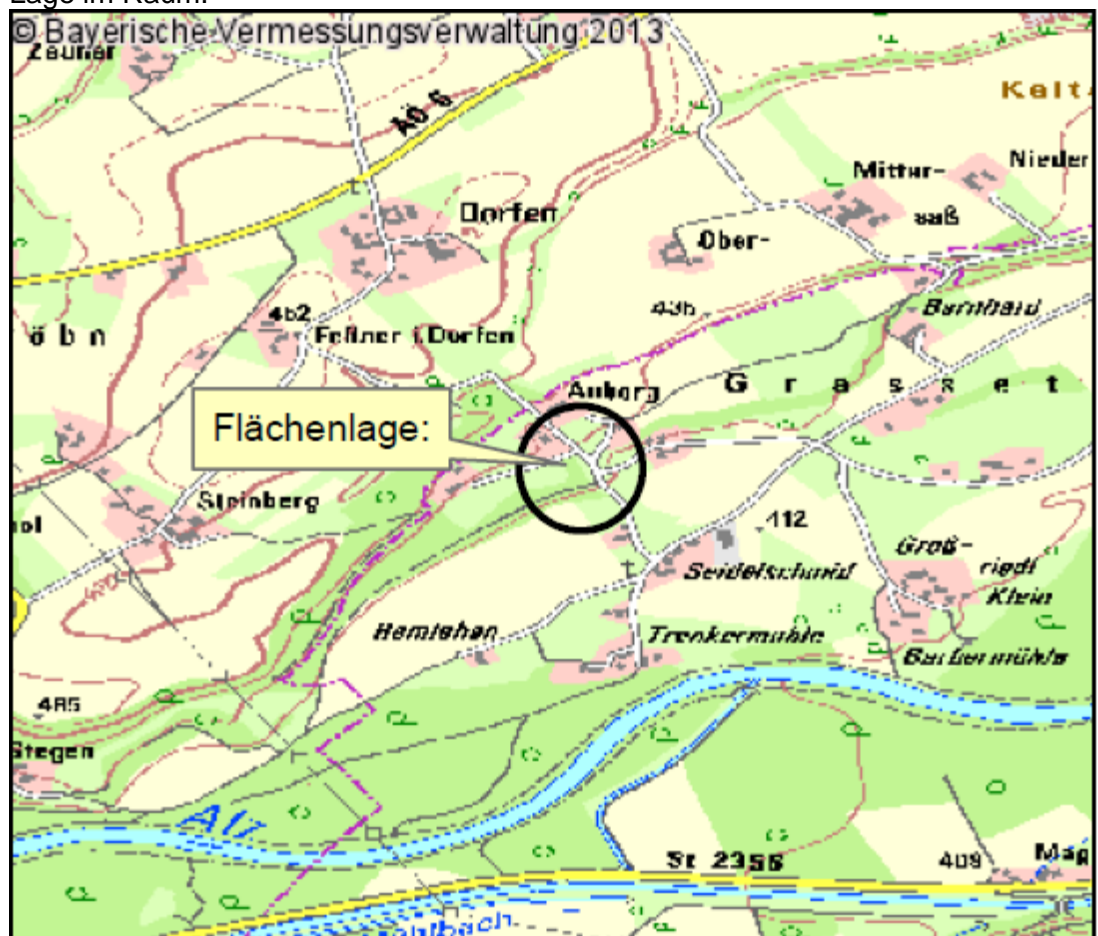
4. Auswahl geeigneter Flächen und sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Ausgewählte Fläche

Flur-Nr. 1219, Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, Gemarkung Forstkastl:

Auf der Flur-Nr. 1219 wird eine Ausgleichsfläche in der erforderlichen Größe festgesetzt. Die Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Die Anlegung der Ausgleichsfläche ist mittels Grunddienstbarkeit gesichert. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme und der Unterhalt der Ausgleichsfläche sind mittels eines auf einem Treuhandkonto hinterlegten Geldbetrages gesichert.

4.2 Lage im Raum:



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, <http://www.lvg.bayern.de>

4.2 Ausgewählte Ausgleichsmaßnahme

Eine detaillierte Beschreibung der geplanten Maßnahmen ist der beigefügten Beschreibung der Ökokontofläche, Flur-Nr. 1219, Gemarkung Forstkastl zu entnehmen. Die als Ausgleich nötige Fläche wird aus dem Ökokonto ausgebucht.

Der Flächenumfang ist dem ebenfalls als Anlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

4.3 Durchführung der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme wird von der FEAM GmbH, Gröbn 1, 84556 Kastl ausgeführt. Sie ist entsprechend dem Zeitplan auf Seite 7 der als Anlage dieser Begründung beigefügten Beschreibung der Ökokontofläche auf Flur-Nr. 1219, Gemarkung Forstkastl innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen auf Flur-Nr. 33/4 Gemarkung Lohkirchen durchzuführen. Der Bauherr auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 33/4, Gemarkung Lohkirchen, ersatzweise die Gemeinde Lohkirchen wird der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Altötting den Beginn der Baumaßnahmen auf Flur-Nr. 33/4 anzeigen. Die Pflege der Ausgleichsfläche übernimmt die FEAM GmbH in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer für 25 Jahre bis zum Erreichen des Entwicklungsziels. Seitens der FEAM GmbH ist der Gemeinde jährlich eine Dokumentation über den Zustand der Ausgleichsfläche vorzulegen.

Lohkirchen, den 12.12.2013
Entwurfsverfasser

Lohkirchen, den 12.12.2013
Gemeinde Lohkirchen

Planungsbüro Gerhard Obermaier

Sedlmeier, 1. Bürgermeister

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans:

Das Planungsgebiet (Erweiterungsfläche) liegt im Osten des Ortes Lohkirchen. Nördlich und östlich des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, südlich grenzt der Bebauungsplan Schmiedleiten II an und westlich befindet sich der Hauptort Lohkirchen. Der Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der vorliegende Entwurf des Deckblattes zum Bebauungsplan weist entsprechend den städtebaulichen Entwicklungs- und Leitzielen zwei Nutzungsbereiche auf: Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (Bauhofgrundstück). Nähere Angaben zu Art und Maß der Nutzungen siehe Textliche Festsetzungen.

Die gesamte Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 4,16 ha. Durch die geplanten und bestehenden Bauflächen und die öffentlichen Erschließungsflächen ergibt sich ein Anteil an baulichen Anlagen, d.h. bebaut von weitgehend versiegelten Flächen von ca. 1,5 ha.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Fachpläne (Landschaftspläne, Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) liegen außer dem in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplan für das Planungsgebiet nicht vor. Der Landschaftsplan sieht für das Planungsgebiet keine eigenständigen Festsetzungen vor. Soweit im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Umweltinformationen übermittelt werden, werden diese berücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose und Durchführung der Planung

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Planungsgebietes kann dem Punkt 3.1 entnommen werden.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

Luftbild aus dem Jahre 2012:



Luftbild © Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, <http://www.lvg.bayern.de>

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens, Vermeidungsmaßnahmen

3.1. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche Funktionen von Bedeutung. Das komplette Planungsgebiet ist als Wohnbereich ausgewiesen. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind im Planungsgebiet keine vorgesehen. Wirtschaftliche Nutzung erfolgt im Planungsgebiet nicht. Auf der Parzelle 7 sind der kommunale Bauhof und das Lager eines landschaftsgärtnerischen Betriebes untergebracht. Schützenswerte Nutzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

Immissionen:

Abgesehen von den aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstehenden Immissionen durch Spritzmitteleinsatz, ggf. Staubentwicklung und Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen beim Bewirtschaften der Flächen entstehen aus der bestehenden Geländesituation keine Immissionen. Nach Fertigstellung des Baugebietes werden die bestehenden Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung entfallen.

Die Immissionen aus den verbleibenden, benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den neuen Siedlungsbereich werden durch eine öffentliche Grünfläche und eine Ortsrandeingrünung an den Übergängen zur landwirtschaftlichen Feldflur entsprechend gemindert.

Zusätzliche Beeinträchtigungen für bestehende Siedlungsbereiche z.B. aus Erschließungsverkehr werden sich nicht ergeben, da die Zufahrt ins Erweiterungsgebiet (Flur-Nr. 33/4) über eine bestehende Erschließungsstraße mit Ausfahrt zur Staatsstraße 2091 erfolgt.

Umgekehrt müssen die Lärmbelastungen vom Bauhof auf Parzelle 7 und von der Staatsstraße ST 2091 für das Siedlungsgebiet und für die Siedlungserweiterung durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Im Textteil wurden in Tz. 0.10.1 bis 0.10.3 entsprechende Festsetzungen getroffen.

Schutzgut Pflanze

Die bestehende, intensive landwirtschaftliche Wiesennutzung auf der Erweiterungsfläche wird durch die Neubebauung komplett entfallen.

Aufgrund der Neukonzeption des Bebauungsplanes mit einem Freiflächenanteil von mind. 60 bis 70 % pro Grundstück, der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche und der ausgewiesenen, privaten Ortsrandeingrünung wird die ökologische Vielfalt der Vegetation im neuen Baugebiet verbessert werden.

Schutzgut Tier

Die bestehende, nicht ortsgebundene Tierwelt wird durch die Erschließungsmaßnahme auf die gleichwertigen, unmittelbar anschließenden Ackerflächen verdrängt. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Planungsgebiet geschützte Tierarten ihren Lebensraum haben.

Im Baugebiet werden sich durch die Anlage von Hausgärten vielfältigere Angebote zur Ansiedlung bisher nicht vorhandener Tiere und auch Pflanzen ergeben.

Da sich die Fläche bisher als kahle, monostrukturierte Wiesenfläche darstellt, werden durch die Bebauung keine Vernetzungsstrukturen für die örtliche Fauna unterbrochen.

Zaunsockel dürfen eine Höhe von max. 10 cm haben, um Wandersperrn für Kleintiere weitgehend zu vermeiden.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist Teil des tertiären Hügellandes des nördlichen Landkreises Mühldorf a. Inn. Bodenuntersuchungen liegen für diesen Bereich nicht vor.

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

Bodenbeschaffenheit: Nach dem Bodeninformationssystem Bayern - www.bis.bayern.de – handelt es sich bei der neu überplanten Fläche um vorherrschend Braunerde aus schluffigem und lehmigen Molassematerial, meist mit Fließerdeüberdeckung und gering verbreitet Gleye aus lehmigen Talsedimenten.

Durch die Bebauung, sowohl durch die Gebäude als auch durch die Erschließungsflächen wird ein größerer Teil des bisher offenen Bodens bis zu 100 % versiegelt. Dies kann zu einer Beeinflussung der Grundwasserbildung führen.

Durch die in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene Anwendung der Eingriffsregelung entsprechend Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz wird der Eingriff ausgeglichen.

Schutzgut Wasser

Messungen des Grundwasserstandes existieren nicht. Im Bereich der Baugrundstücke ist jedoch allenfalls mit Schichtwasser, nicht aber mit Grundwasser zu rechnen. Der geplante Bereich liegt an der Wasserscheide von Isen und Rott (das Regenwasser des Planungsgebietes läuft in Richtung der Isen-Seitengewässer ab, während das Regenwasser nördlich des Planungsgebietes Richtung Rott abläuft).

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Größere Regenmengen werden durch die vorhandenen Mischwasserkanäle zur Kläranlage bei Deinbach abgeleitet.

Schutzgut Luft, Klima

Änderungen in der Lufthygiene und im Strömungsverhalten sind nicht zu erwarten, da das Planungsgebiet als Wohngebiet bereits weitgehend besteht. Das geplante Vorhaben befindet sich weder in Kaltluftentstehungsräumen noch in Luftaustausch- und Frischluftversorgungsräumen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung stark verändert. Anstelle einer monotonen landw. Fläche treten Gebäude und Pflanzen. Durch die vorgesehene Durchgrünung des Gebietes, dem Verbot nicht heimischer Pflanzen (insbesondere von Thujen-Hecken), wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend ausgeglichen.

Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Schutzgut Sachgüter

Die vorhandenen Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

- 5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind eine Ortsrandeingrünung und eine öffentliche Grünfläche am östlichen Rand des Planungsgebietes vorgesehen. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan sichern eine hochwertige grünordnerische Gestaltung der Baugrundstücke.
- SCHUTZGUT BODEN UND WASSER:** Durch die Pflicht zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten wird auf den neu ausgewiesenen Bauparzellen eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.
- SCHUTZGUT LANDSCHAFT:** Eine Ortsrandeingrünung, eine öffentliche Grünfläche und Pflanzgebote tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.
- 5.2 Ausgleich
Die erforderliche Ausgleichsfläche wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt.
- 6. Alternative Planungsmöglichkeiten**
- Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht. Der gewählte Standort ergibt sich letztlich aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke. Andere Standorte würden zudem ähnliche oder weitere Beeinträchtigungen mit sich bringen. Die Erweiterungsfläche auf Flur-Nr. 33/4 bietet sich noch für eine Auseisung als Bauland an, weil sie direkt an die bestehende Bebauung angrenzt und die durch den Bau des Bauhofes auf Parzelle 7 erfolgte Ausweitung des Ortes nach Süden hin abrundet.
- 7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
- Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Kenntnislücken bestehen hinsichtlich des Grundwasserstandes. Diese führen wegen der geringen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Problemen durch hohen Grundwasserstand zu keinen Schwierigkeiten.
- 8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
- Aufgrund der geringen Beeinträchtigung der Schutzgüter sind kaum Maßnahmen zur Überwachung erforderlich. Nachdem sich die Ortsrandeingrünung auf Privatgrund befindet, sollte deren Anlage und Erhaltung in einem zeitlichen Abstand von 5 Jahren überprüft werden.
- 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**
- Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich am östlichen Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 0014, Schmiedleiten III

Durchgrünung werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden im Ergebnis dazu führen, dass nach Fertigstellung der Bebauung insgesamt keine schlechteren Zustände erreicht werden als bisher.

10. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Den Belangen der Umwelt wurde im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Rechnung getragen. So wurden Festsetzungen aufgenommen, die einen sparsamen Umgang mit Boden fördern, insbesondere die Zulassung von Dachgeschossausbauten, Zwerchhäusern und Dachgauben. Auch Vorschriften zur Bepflanzung wurden aufgenommen. Eine Ausgleichsmaßnahme gleicht die nicht bereits durch Vermeidungsmaßnahmen abgewendeten Eingriffe aus. In der Abwägung kann als Ergebnis festgehalten werden, dass die gewählten Maßnahmen den bisherigen Zustand nicht verschlechtern, weshalb sich diese Variante im Vergleich zu anderen Planungsmöglichkeiten als die Sinnvollste herausgestellt hat und sie deshalb gewählt wurde.

Oberbergkirchen, 12.12.2013

.....
Sedlmeier
Erster Bürgermeister



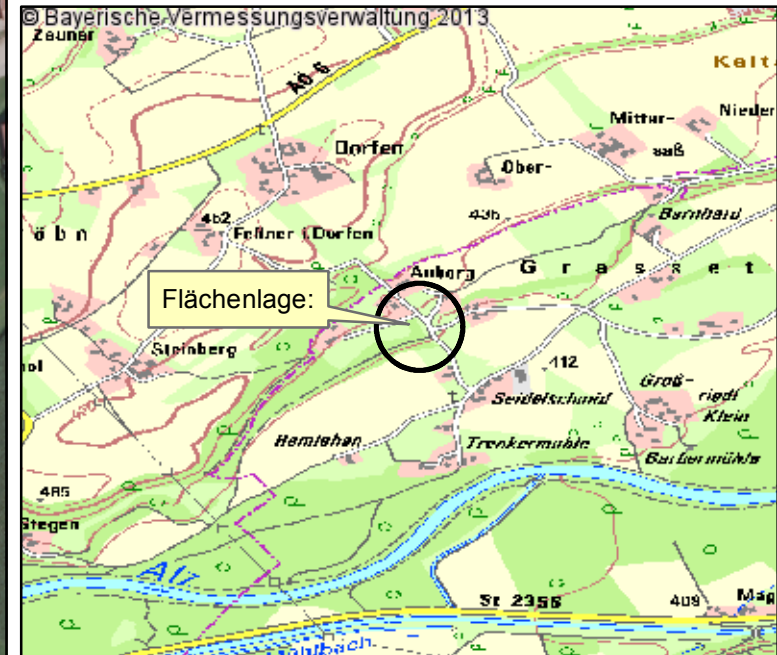
Planzeichenerklärung:

Gemeinde Kastl, Gemarkung Forstkastl, Flst. 1219

Flächenzuordnung, -größe

- 1 Dinglich belastet, 0,6280 ha
- 2 Stefan Huber, B-Plan Schmiedleiten III, Gem. Lohkirchen, 0,0572 ha
- 3 Restfläche, 0,1988 ha

Übersichtskarte: **Vorlage nur für Behördenzwecke!**



Auszug aus dem Kompensationsflächenkataster

Hintergrundkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung ©2013

Poolflächenanbieter:



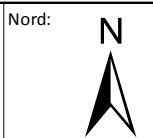
FEAM GmbH | Gröbn 1 | 84556 Kastl

Maßstab: 1: 2000

GIS-Technische Bearbeitung und Layout:



FEAM GmbH | Tel.: 04108.416939 | M: 0176.46 51 89 32



Flächen-Nr.: AÖ.0001

Bearbeitet:
AE, 06.09.2013

Gezeichnet:
AE, 06.09.2013

Geprüft:

2512,5 0 25 50 75 100

 Meter

Ökokonto Flur-Nr. 1219, Gemarkung Forstkastl

Allgemeine Angaben	
Flur-Nr.	1219 TF
Gemarkung	Forstkastl
Katasterfläche	7950 m ²
Kompensationsfläche	7375 m ²
Eigentümer	
Rechtliche Sicherung	---
Naturraum	Naturraum 053 Alzplatte Naturräumliche Untereinheit: 054-D Unteres Alztal
Rechtliche Bestimmungen	
Schutzstatus nach Art. 7-13 BayNatSchG	kein Schutzstatus
Schutzvorschlag	kein Schutzvorschlag
Darstellung im F-Plan	---
Darstellung im B-Plan	---
Sonstiges	---
Zustand bei Einbuchung	
Datum der Einbuchung	---
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	<p><u>Landwirtschaftliches Grünland</u> 7.375 m²</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich um landwirtschaftliches Grünland, das seit 5 Jahren nach dem Vertragsnaturschutzprogramm gefördert wird. Entsprechend der Vertragsbedingungen wird die Wiese 2x jährliche nicht vor dem 15.06. und 10.09. gemäht und nicht gedüngt. Das Mähgut wird abgefahren. Der Vertrag wurde bis Ende 2012 geschlossen und wird nicht weiter geführt.</p> <p>Der Pflanzenbestand setzt sich überwiegend aus Arten der Wirtschaftswiesen zusammen. Auf Grund der extensiven Nutzung der letzten Jahre konnten sich auch Magerkeitszeiger, wie Wiesen-Flockenblume, Schafgarbe und Spitz-Wegerich ausbreiten. Die magerkeitsliebenden Pflanzen werden bei entsprechender Nutzung zudem durch den kiesigen Untergrund begünstigt.</p> <p>Der Wiesenbestand ist insgesamt sehr einheitlich und weist keine</p>

Feinstrukturen oder sonstige Besonderheiten auf.
Ein Geräteschuppen mit 120m² befindet sich im Süd-Osten.



Benachbarte
Nutzungen

Die Wiese wird im Süden und im Osten von einem Laubmischwald umgeben. Dadurch ergibt sich vor allem am Südrand ein breiterer Schattenwurf, der Hochstauden, wie Wiesenkälberkopf und Wiesen-Bärenklau fördert. Der Waldrand ist durch die weit hinunter belaubten Bäume zwar geschlossen, weist jedoch kaum Strauchbewuchs auf.



Nach Westen schließt eine Wirtschaftswiese an.

Am Nordrand der Fläche führt eine schmale Zufahrt zu einem Einzelanwesen.

Nördlich der Straße befindet sich eine steile, südexponierte Böschung, auf der sich ein artenreicher und blütenreicher Magerrasen erhalten hat. Die Fläche wurde im Rahmen der Biotopkartierung unter der Bezeichnung „Magerrasen und Extensivgrünland bei Auberg (7842-1004) erfasst. Die Biotopbeschreibung mit Artenliste liegt bei.





Aussagen
Fachplanungen
und Erhebungen
(z.B. ABSP)

Ziele für die Alzplatte:

Die landwirtschaftliche Nutzung soll umweltverträglich, natur- und ressourcenschonend durchgeführt werden.

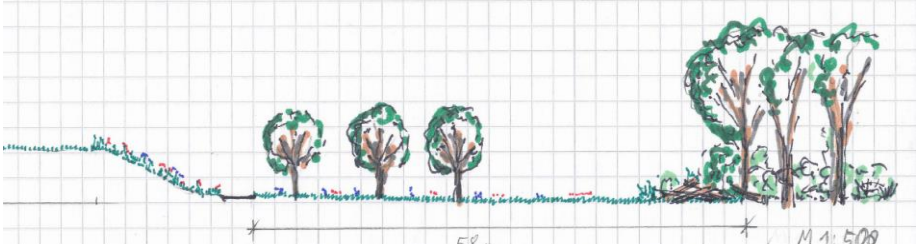
Der Anteil naturnaher bzw. extensiv genutzter Flächen soll auf mindestens 10 % erhöht werden.

Die Schmelzwassertäler und der Hochterrassenrand sollen als Verbundstrukturen von regionaler und sogar überregionaler Bedeutung reaktiviert werden.

Schwerpunktgebiet 7: Alztal und Alzleiten

Es lassen sich keine Ziele und Maßnahmen für die Fläche ableiten.

Wertstufe gemäß Leitfaden	<u>Grünland intensiv,</u> Kategorie I - oberer Wert Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Entwicklung	
Entwicklungsziele	Entwicklung einer mageren Wiese; Anlage eines Streuobstwiese; Anlage eines strukturreichen Waldmantels;
Entwicklungsdauer	Kurz- bis mittelfristig (unter 25 Jahren)
Maßnahmen	<p><u>Entwicklung einer mageren Wiese</u></p> <p>Streifenweises Auffräsen des Oberbodens; dadurch wird der flachgründige Oberboden mit dem kiesigen Material des Untergrundes vermischt; Breite der Streifen ca. 5 m, Abstand zueinander ca. 10 m; Gesamtfläche: ca. 1.500 m² Anordnung der Streifen rechtwinklig zur Zufahrt;</p> <p>Entwicklung eines artenreichen Grünlandes durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen auf den aufgefrästen Streifen; vorzugsweise sollte das Mahdgut von der nördlich des Weges befindlichen Magerwiese verwendet werden; die Spenderfläche besitzt eine Flächengröße von ca. 1.000 m²;</p> <p>Ernte der Spenderfläche bei Erstaufwüchsen nicht vor Juli nach dem weitgehenden Ausfall der Samen von dominanten Obergräsern; Wiederholung der Ernte bei Zweitaufwüchsen ab Mitte Oktober;</p> <p>Es wird von einem Verhältnis der Spenderfläche zur Empfängerfläche wie 2 : 1 ausgegangen;</p> <p>Auftragsstärke des Mahdgutes auf die aufgefrästen Empfängerstreifen: ca. 2 cm im komprimierten Zustand;</p> <p>Pflege des gesamten Grünlandes: 2-schürige Mahd nicht vor dem 15.06. und 01.09. Entfernung des Mähgutes; Verzicht auf jegliche Düngung;</p> <p>alternativ extensive Beweidung nach Absprache mit UNB möglich.</p> <p>Die Mahd und gegebenenfalls die Beweidung der Empfängerflächen sollte in den ersten 2 bis 3 Jahren ausgesetzt werden;</p> <p>Durch die Anordnung der aufgefrästen Streifen wird eine Ausbreitung der Arten von der nördlich der Zufahrt befindlichen Magerwiese bis weit in die zu entwickelnde Wiese erleichtert;</p> <p>Die Extensivierung der Wiese führt zu einer Erhöhung des Anteils der Blütenpflanzen und bietet einer Vielzahl von Tieren insbesondere Heuschrecken, Hautflügler, Schmetterlinge und Spinnen einen ein vielfältiges Nahrungshabitat und Lebensraum.</p> <p>Zudem wird die isolierte Magerwiese nördlich des Kiesweges ausgeweitet und in ihrem Bestand gestärkt.</p>

	<p><u>Anlage einer Streuobstwiese</u></p> <p>Pflanzung von ca. 21 Obstbäumen in der nördlichen Hälfte der Wiese; durch die Obstbaumreihe entlang des Weges ergibt sich eine schöne Zufahrt zu dem Einzelanwesen;</p> <p>Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Rindenkalkung; 2-malige Mahd ab dem 15.06. und 01.09., Verzicht auf Düngung, Mähgutabfuhr, alternativ extensive Beweidung nach Absprache mit der UNB möglich.</p> <p><u>Anlage eines strukturreichen Waldmantels</u></p> <p>Aufgabe der Nutzung in einem ca. 5-7 m breiten Streifen entlang des Waldrandes im Süden und Osten der Wiese;</p> <p>Bereichsweise Pflanzung von autochthonen, standortheimischen Sträuchern und Heistern; die Initialpflanzung soll auf etwa einem Drittel der Waldrandlänge in Teilbereichen erfolgen; 2- bis 3-reihige Pflanzung;</p> <p>Einbringen von Totholz in Form von Wurzelstöcken und Baumstämmen als Strukturelemente und Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger;</p> <p>Schaffung von Brutmöglichkeiten für Heckenbrüter, wie Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle.</p> <p>Weiterentwicklung der Fläche durch Sukzession;</p>
<p>Gesamtbetrachtung:</p>	<p>Die Mähgutübertragung aus der in unmittelbarer Nähe befindlichen, artenreichen Spenderfläche stellt eine qualitativ hochwertige Methode zur Entwicklung von insgesamt seltenen Magerwiesen dar.</p> <p>Insgesamt ergibt sich durch die Maßnahmen auf dem Flurstück 1219 eine schöne Abfolge von Lebensräumen von der bestehenden Magerwiese an der Böschung über den Streuobstbestand und der Magerwiese bis zum Waldrand und dem bestehenden Waldbestand mit vielfältigen Wechselwirkungen.</p> 

<p>Beginn der Maßnahmen</p>	<p>Herbst 2013: Pflanzung der Obstbäume und der Sträucher am Waldrand;</p> <p>Sommer 2013: Herstellung der Frässtreifen und Mahdgutübertragung auf dem ersten Drittel der geplanten Empfängerfläche;</p> <p>Sommer 2014: Herstellung der Frässtreifen und Mahdgutübertragung auf dem zweiten Drittel der geplanten Empfängerfläche;</p> <p>Sommer 2015: Herstellung der Frässtreifen und Mahdgutübertragung auf dem letzten Drittel der geplanten Empfängerfläche;</p>																
<p>Wertstufe gemäß Leitfaden</p>	<p><u>Grünland extensiv (Magerwiese)</u> Kategorie II - oberer Wert</p> <p><u>Streuobstbestand</u> Kategorie II - oberer Wert</p> <p><u>Waldrand mit Saum</u> Kategorie II - oberer Wert</p>																
<p>Flächenbilanzierung</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Grünland extensiv (Magerwiese)</td> <td style="text-align: right;">2.972 m²</td> </tr> <tr> <td>Streuobstwiese</td> <td style="text-align: right;">3.635 m²</td> </tr> <tr> <td><u>Waldrand mit Saum</u></td> <td style="text-align: right;"><u>888 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Fläche:</td> <td style="text-align: right;">7.495 m²</td> </tr> <tr> <td>Geräteschuppen</td> <td style="text-align: right;">-120 m²</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Fläche:</td> <td style="text-align: right;">7.375 m²</td> </tr> <tr> <td>durchschnittlicher anrechenbarer Faktor</td> <td style="text-align: right;">1 : 1,2</td> </tr> <tr> <td>rechnerisches Flächenguthaben:</td> <td style="text-align: right;">8.840 m²</td> </tr> </table>	Grünland extensiv (Magerwiese)	2.972 m ²	Streuobstwiese	3.635 m ²	<u>Waldrand mit Saum</u>	<u>888 m²</u>	Fläche:	7.495 m ²	Geräteschuppen	-120 m ²	Anrechenbare Fläche:	7.375 m²	durchschnittlicher anrechenbarer Faktor	1 : 1,2	rechnerisches Flächenguthaben:	8.840 m²
Grünland extensiv (Magerwiese)	2.972 m ²																
Streuobstwiese	3.635 m ²																
<u>Waldrand mit Saum</u>	<u>888 m²</u>																
Fläche:	7.495 m ²																
Geräteschuppen	-120 m ²																
Anrechenbare Fläche:	7.375 m²																
durchschnittlicher anrechenbarer Faktor	1 : 1,2																
rechnerisches Flächenguthaben:	8.840 m²																
Kosten																	
Planung																	
Grunderwerb o.ä. Kosten																	
Herstellung																	
Entwicklungspflege (Kosten für einen Arbeits-gang)																	