

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Nr. 20 „Am Hang III“

GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN
LANDKREIS MÜHLendorf AM INN



BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

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

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

Datum: 18.12.2023
Stand: **SATZUNG**

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

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	3
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	4
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i>	4
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i>	4
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i>	5
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	6
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i>	6
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	6
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i>	7
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	7
1.4.1	Beschreibung	7
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung	7
1.4.3	Verkehrsanbindung	8
1.4.4	Infrastruktur	8
1.5	Städtebauliches Konzept	9
1.5.1	<u>Erschließung/Verkehrsanbindung</u>	9
1.5.2	<u>Versorgung/Entsorgung</u>	9
1.5.2.1	<i>Wasserversorgung</i>	9
1.5.2.2	<i>Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung</i>	9
1.5.2.3	<i>Niederschlagswasser</i>	9
1.5.2.4	<i>Löschwasser</i>	10
1.5.2.5	<i>Stromversorgung</i>	10
1.5.2.6	<i>Abfallbeseitigung</i>	10
1.5.2.7	<i>Fernmeldewesen</i>	10
1.5.2.8	<i>Spartengespräche</i>	10
1.6	Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen	10
1.7	Städtebauliche Begründung / Entwurf	13
1.7.1	Art der baulichen Nutzung	14
1.7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
1.7.3	Bauweise und überbaubare Grundfläche	15
1.7.4	Bauliche Gestalt	16
1.7.5	Verkehrsflächen	16
1.7.6	Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen	16
1.7.7	Flächen und Anzahl der Stellplätze	17
1.7.8	Grünordnung	17
1.8	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	17
1.9	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	20
1.10	Immissionsschutz	21
1.11	Denkmalschutz	22
1.12	Artenschutz	22
1.13	Flächenbilanz	23

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnflächen beabsichtigt die Gemeinde Oberbergkirchen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.

Am südöstlichen Ortsrand von Oberbergkirchen, im planungsrechtlichen Außenbereich, soll die derzeit im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene „Fläche für die Landwirtschaft“ nun in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden.

Der Gemeinderat Oberbergkirchen hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Am Hang III“ beschlossen. Er wird aufgestellt um den Bedarf an Wohnraum für Familien, Singles aber auch Senioren in Oberbergkirchen zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Wohnflächen, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Das Wohngebiet soll am südöstlichen Ortsrand von Oberbergkirchen, Gemarkung Oberbergkirchen, im Anschluss an bereits bestehendes Wohngebiet, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen der Gemeinde im Moment nicht zur Verfügung.

Es sind Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit Grundstücksgrößen von 404qm bis 941qm und zusätzlich zwei Mehrfamilienhäuser geplant. Die Wohnform ist hauptsächlich für junge Familien, Singles aber auch für Senioren interessant und wird überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den entsprechenden Bereich geändert (11. Flächennutzungsplanänderung). Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Oberbergkirchen nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus folgenden Gründen gewählt:

- Die Einwohnerzahl in Oberbergkirchen ist stetig angestiegen. Die resultierende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.
- Im Planungsgebiet stehen der Gemeinde Oberbergkirchen kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.

- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an bereits geplantes, überwiegend bebautes Allgemeines Wohngebiet
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung möglich durch die Lage direkt an der Ortsstraße „Am Hang“.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 18 (Südostoberbayern) im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und ist zudem als „Kreisregion – Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Mühldorf am Inn (südöstlich) und Waldkraiburg (südlich) innerhalb der Region sowie das Mittelzentrum Vilsbiburg (Region 13, Landshut) im Norden und die westlich gelegenen Mittelzentren Taufkirchen an der Vils und Dorfen in der Region 14, München. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 30.05.2020, wenn nicht anders angegeben)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Südostoberbayern (18), Stand 05. Mai 2020, ist Oberbergkirchen als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)“ gekennzeichnet. Zudem ist der Bereich als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Die Nachbargemeinde Buchbach im Westen von Oberbergkirchen ist als Grundzentrum (Ziel des Regionalplans) verzeichnet. In der Gemeinde Oberbergkirchen, auch innerhalb des Planungsgebietes, ist ein wasserwirtschaftliches Vorranggebiet der Wasserversorgung ausgewiesen. Nördlich des Vorhabens, außerhalb der Planung, etwa 375m und mehr entfernt, ist ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet der Rott) verzeichnet. (Karte 2 – Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung – Stand: 28.10.2017). Karten und Texte können unter www.region-suedostoberbayern.bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Bei der vorliegenden Planung sind die bereits aufgestellten Bebauungspläne „Wohngebiet Am Hang“ und „Wohngebiet Am Hang II“ mit entsprechenden Erkenntnissen zu berücksichtigen. Weiterhin liegt der Geltungsbereich innerhalb der Grenzen des BayernNetzNaturProjekts „Allen Unkenrufen zum Trotz: Entwicklung und Umsetzung einer Strategie zum langfristigen Schutz der Gelbbauchunke“ sowie im ABSP-Naturraum „183-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

Beschreibung BayernNetzNaturProjekt „Allen Unkenrufen zum Trotz“:

Gemäß Informationen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) handelt es sich um ein Projekt, das die Verbesserung der Lebensbedingungen der bundesweit stark gefährdeten Gelbbauchunke zum Ziel hat. Das Projekt beinhaltet in allen bayerischen Kernarealen der Art verschiedene Maßnahmen zum Schutz dieser Froschlurche, u.a. Schaffen von neuen Verbreitungskorridoren und regelmäßiges Anlegen neuer Kleingewässer als Laichhabitate.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Mühldorf am Inn:

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „183-060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Kapitel 4.6.2):

1. Erhalt, Sicherung und Sanierung des Bestandes an naturnahen Lebensräumen und Landschaftsteilen
2. Erhalt und vor allem Wiederherstellung der Lebensraum- und Vernetzungsqualität der Bachtäler, insbesondere durch Entrohrungen, Barrierenbeseitigung, Wiedervernässung meliorierter Flächen, ökologischen Rückbau und Rückentwicklung begradigter Bäche, Anlage von Uferstreifen und Rückführung von Ackerland auf den nach Agrarleitplan "absoluten Grünlandflächen" in extensiv genutztes Grünland oder andere naturschutzzielkonforme Nutzungsarten
3. Durchführen von Gewässerunterhaltung nur nach den in Abschnitt 3.2 beschriebenen Grundsätzen
4. Eindämmen der Erosion auf Ackerlagen durch gliedernde Strukturen, etwa Hecken, Ranken, Rainen, Feldgehölzen, auch Grünlandstreifen (vgl. Abschn. 3.7 und 3.8)
5. Wiederaufnahme der Pflege oder Nutzung der Naß-/Streuwiese, Herstellen lokaler Verbundsysteme (vgl. Abschn. 3.5 und Karte B.3)
6. Aufbau eines Kleinstruktursystems aus Rainen, Ranken, Hecken, Waldrändern/-säumen, bachbegleitenden Gehölzen, Grünlandstreifen usw. Dabei Einbindung der Begleitstrukturen anthropogener Infrastrukturen wie z. B. Straßenböschungen, Feldwegen (Hecken statt Schneezäune; extensive Böschungspflege)
7. Verbesserung der Gewässergüte durch Lösung der Abwasserproblematik insbesondere auch bei den im Außenbereich liegenden Ansiedlungen. Maßgebend für das Reinigungsziel sind die Ansprüche der potentiellen Lebensgemeinschaft des Vorflutgewässers (quellnahe Bachabschnitte Gewässergüte I und 1-11, die übrigen Bäche nicht schlechter als II)
8. Erhöhung des Anteils überwiegend standortheimischer Waldgesellschaften

Ansonsten gibt es für die vorliegenden Fläche keine planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen.

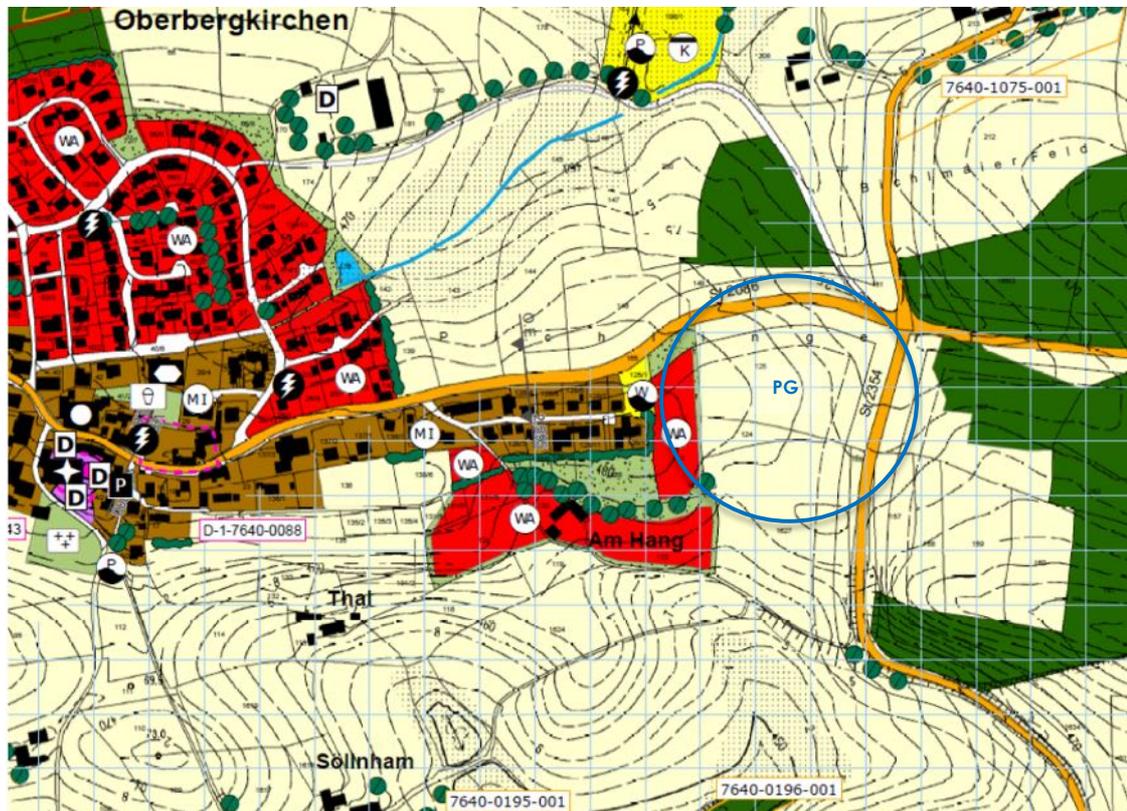
1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberbergkirchen als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach §8 Abs. 3 BauGB möglich.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 05.06.2014 mit Planungsgebiet (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich der Planung liegen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesene Flächen, die im Zuge der Bebauungspläne „Wohngebiet Am Hang“ und „Wohngebiet Am Hang II“ beplant wurden. Zudem sind Sonstige Grünflächen zwischen den bestehenden Allgemeinen Wohngebieten und der vorliegenden Planung dargestellt. An der St 2086 befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen Wasser (gemeindlicher Wasserbehälter) zwischen bestehendem Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet. Östlich der vorliegenden Planung sowie der St 2354 befinden sich Flächen für die Landwirtschaft und für Wald.

Die im Parallelverfahren erfolgende 11. Änderung des Flächennutzungsplans schafft durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Am Hang III“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde bisher ein Gutachten bzw. Prognose und Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschmissionen des Büros Steger & Partner GmbH erstellt. Außerdem wurde auf Erkenntnisse aus Gutachten und Untersuchungen vorangegangener Planungen zurückgegriffen, diese Ergebnisse fließen in die vorliegende Planung ein. Es liegt ein Bodengutachten (Crystal Geotechnik vom 25.09.2014), eine Freilandökologische Untersuchung von Fledermäusen (Natureconsult, vom 14.07.2014) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz vom 22.01.2015) vor. Weitere Begehungen wurden am 30.04.2022, 02.05.2022 und 27.05.2022 durchgeführt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Die Gemeinde Oberbergkirchen liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und gehört der Region Südostoberbayern (18) an. Naturräumlich ist Oberbergkirchen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (Landkreis Mühldorf am Inn) dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberbergkirchen, innerhalb einem gemäß Regionalplan als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet der Wasserversorgung ausgewiesenen Bereich. Innerhalb dieses Vorranggebietes, außerhalb der Planung, liegen auch zwei Trinkwasserschutzgebiete, in einer Entfernung von mehr als 750m südlich des geplanten Vorhabens sowie mehr als 1,6km nordöstlich davon. Die Landschaft ist durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Potentiell Natürliche Vegetation (PNV) im untersuchten Raum ist ein „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“. Im Zuge der vorangegangenen Planung Bebauungsplan „Wohngebiet Am Hang“ wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen verschiedene CEF-Maßnahmen (festgesetzte, vorgezogene Artenschutzmaßnahmen) u.a. auf zum Planungsgebiet angrenzenden Flächen, durchgeführt. In den benachbarten Hangflächen mit den Flurnummern 122 (TF), 123 (TF), 124 (TF) und 1627 (TF) handelte es sich um die Maßnahmen für die Erhaltung bzw. Aufwertung und langfristigen Sicherung von Zauneidechsen-Lebensräumen. Hier wurden neben Vorkommen der Zauneidechse noch weitere Reptilien nachgewiesen. Zudem liegt gemäß den Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt eine Ökofläche im Nordwesten des Planungsgebietes. **Diese ist falsch digitalisiert/übernommen worden. Ein Antrag auf Korrektur wurde von der Gemeinde Oberbergkirchen an das LfU übermittelt.**

Es sind keine Schutzgebiete oder weitere, sonstige besonders schutzwürdigen Bereiche in der Umgebung oder innerhalb des Planungsgebiets vorhanden.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Oberbergkirchen, Gemarkung Oberbergkirchen. Oberbergkirchen gehört zur Region Südostoberbayern (Region 18) und liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 124, 125 (TF) und 1627/2 schließt eine Fläche von 2,05 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Staatsstraße St 2086 mit Straßennebenflächen

- im Westen bereits bestehendes Allgemeines Wohngebiet
- im Osten die Staatsstraße ST 2354 mit Straßennebenflächen
- im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker).



Luftbildausschnitt von Oberbergkirchen aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotopkartierung (rot) und Planungsgebiet (PG, blau), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die Planung schließt an bereits hergestellte Erschließungsstraßen der Planung „Am Hang“ an und erweitert diese im Bereich der vorliegenden Planung. Über die bestehenden Erschließungsstraßen erfolgt auch die Anbindung an die St 2086, die in Richtung Westen in die Ortsmitte von Oberbergkirchen führt und in Richtung Osten an die St 2354 anschließt. Die erforderliche Erschließung der vorliegenden Planung sieht einen Ringschluss vor und soll verkehrsberuhigt angelegt werden. An bestehende Gehwege wird angeschlossen und sie werden fortgeführt. Die vorliegende Planung sieht eine mögliche Erweiterung in Richtung Süden vor.

Nördlich und Östlich des Planungsgebietes wird derzeit ein Geh- und Radweg geplant. Die Planungen wurden aufeinander abgestimmt.

1.4.4 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. 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 Betriebe ansässig.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Bauabschnitts „Am Hang III“ erfolgt direkt von der Ortsstraße „Am Hang“ aus (siehe auch Kapitel Verkehrsanbindung).

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der gemeindlichen Wasserversorgung angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser (häusliches Abwasser und verschmutztes Niederschlagswasser) wird im Trennsystem entsorgt.

Die Schmutzwasserkanäle werden als Freispiegelkanäle ausgeführt und sollen in Richtung Norden in die gemeindliche Kläranlage geleitet werden.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nur begrenzt an Ort und Stelle versickert werden. Dies belegen Erfahrungen der Gemeinde mit den lehmigen Böden, wie auch im Planungsgebiet gegeben, sowie vorangegangene Untersuchungen (Bodengutachten Crystal Geotechnik vom 25.09.2014 zum Bebauungsplan „Am Hang“). Die Ergebnisse der Untersuchungen können auch für das vorliegende Planungsgebiet herangezogen werden, da es sich gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des LfU um die gleiche Einheit (50a - Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage) handelt. Die Untersuchung kam zu dem Schluss, dass die großteils tonigen Schluffe bis stark schluffigen Feinsande nicht für Versickerungszwecke geeignet sind. Daher wird ein Regenrückhaltebecken auf öffentlicher Grünfläche für die privaten und öffentlichen Flächen im Nordosten der Planung festgesetzt. Von dort soll das unverschmutzte Regenwasser über Leitungen und einen unbenannten Graben

gedrosselt in den Ritzinger Bach eingeleitet werden. Die Versickerungsfähigkeit auf den Planungsflächen ist soweit als möglich aufrecht zu erhalten. Zudem soll auf den Baugrundstücken das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Der Einbau von Regenwasserzisternen ist auf den Bauparzellen festgesetzt.

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, lokale Hackschnitzelblockheizkraftwerke oder Geothermievorhaben, ist von der Gemeinde Oberbergkirchen ausdrücklich erwünscht.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Organisation der Abfallentsorgung in Oberbergkirchen erfolgt über das Landratsamt Mühldorf am Inn.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

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

1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Oberbergkirchen verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Derzeit gibt es im Gemeindegebiet zahlreiche Interessensbekundungen an Baugrundstücken. Um den Auswirkungen des demographischen Wandels, insbesondere der Abwanderung jüngerer und mittlerer Altersgruppen und dem sich erhöhenden Arbeitskräftedefizit zu begegnen, sollen zur

Anpassung der Bausubstanz im Gemeindegebiet u.a. attraktive Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Für die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nicht ausreichend. Die noch unbebauten Grundstücke befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde und sind ohne Bauzwang, eine Aktivierung dieser Grundstücke ist daher nicht möglich. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland, insbesondere für Familien, erforderlich. Seit 1987 ist die Einwohnerzahl von 1184 Einwohner (Quelle: Statistik Bayern 09 183 132) auf 1690 im Jahr 2021 (Quelle: Gemeindedaten) gestiegen. Der Anstieg vom Jahr 1987 bis 2021 beträgt damit etwa 42,7 Prozent.

Aus der Bevölkerungsentwicklung allein lässt sich schon ein zusätzlicher Siedlungsflächenbedarf ableiten. Bei der Bedarfsermittlung ist neben der Bevölkerungsentwicklung insbesondere die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Belegungsdichte in den Haushalten zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Belegungsdichte in den Haushalten ist im Schnitt in Bayern von ca. 2,5 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit (WE) im Jahr 2000 auf ca. 2,2 EW/WE im Jahr 2014 gesunken. Da sich diese Entwicklung fortsetzt, ist selbst bei leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen von einem steigenden Wohnbauflächenbedarf auszugehen und eine moderate Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen zu begründen.

Bevölkerungsentwicklung

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung (Demographiespiegel) landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Oberbergkirchen liegen keine geeigneten Bevölkerungsvorausberechnungen vor, daher werden Daten des Landkreises (Demographiespiegel für den Landkreis Mühldorf 09183) für den Landkreis Mühldorf genutzt. Für den Landkreis Mühldorf ist eine Einwohnerentwicklung von 116.600 Personen im Jahr 2021 bis ca. 123.600 Personen im Jahr 2039 prognostiziert, das entspricht für diesen Zeitraum einer Zuwachs von ca. 6,0%. Da die Gemeinde Oberbergkirchen zwar im ländlichen Raum, abseits der Hauptentwicklungsachsen befindet, jedoch verkehrlich gut an die Hauptachsen angebunden ist, geht man auch hier von einem Zuwachs von ca. 6% aus.

Daraus ergibt sich eine positive Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 18 Jahren von ca. 51 Personen. Die Zunahme von durchschnittlich 2,8 Einwohnern pro Jahr begründet sich aus der aktuellen Situation in der Region.

Abschätzung des Wohnbauflächenbedarf

Unter Berücksichtigung einer angenommenen Belegungsdichte von 2,58 Personen pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Baulandbedarf von ca. 476,2 m² pro Wohneinheit ergibt sich folgender Bedarf für die prognostizierte Bevölkerungszunahme in den nächsten 18 Jahren:

Zunahme von 51 Einwohnern / 2,68 Personen pro WE x 476,2 m² = **ca. 1,8 ha Bedarf**

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Für die Gemeinde Oberbergkirchen wird in den nächsten 18 Jahren eine Entwicklung von 2,68 Personen pro Haushalt zu 2,58 Personen pro Haushalt angenommen (Quelle: Eigene Berechnung).

Bei Berücksichtigung dieser als „Auflockerungsbedarf“ bezeichneten Komponente errechnet sich ein zukünftiger Bedarf von rund 24 Wohneinheiten (1.690 Einwohner/2,58 Personen pro

WE – 1.690 Einwohner/2,68 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen **Nettowohnflächenbedarf von ca. 1,162 ha** (24 WE x 476,2 m²). Da beim Baulandbedarf bereits ein Zuschlag von 15% für Erschließungs- und Grünflächen berücksichtigt wurde entspricht der Nettoflächenbedarf bereits dem Bruttoflächenbedarf.

Der gesamte **Wohnbauflächenbedarf** beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenpotential aufgrund steigender Bevölkerung in ha	1,8
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	1,162
Wohnbauflächenbedarf in ha	2,962
Abzügl. Faktor für flächensparende Bauweise 10%	0,296
Wohnbauflächenbedarf in ha	2,665

Das geplante Baugebiet kann davon 2,05 ha decken.

Nachverdichtungspotenziale / Baulücken

Flächen zur Innenentwicklung oder Konversionsflächen sind zurzeit im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Größere Grundstücke innerhalb der Dorfgebiete, die sich theoretisch zur Nachverdichtung eignen würden, werden größtenteils von den bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben genutzt oder stehen nicht zum Verkauf an. Die vorhandenen Baugebiete im Gemeindegebiet sind zum großen Teil bebaut. Die noch freien Baugrundstücke befinden sich alle in privater Hand. Häufig werden freie Baugrundstücke, die sich in privatem Eigentum befinden, zurückgehalten und den Nachkommen zur Verfügung gestellt. Diese Grundstücke stehen nicht zum Verkauf an und sind für die Gemeinde nicht verfügbar.

Im Rahmen des Bebauungsplanes hat die Verwaltung folgendes Innenentwicklung-Potenzial überprüft. Es wurde bei den privaten Eigentümern von möglichen Baugrundstücken (Baulücken) die Abgabebereitschaft (Ankauf durch Gemeinde, oder Verkauf an Bauwillige) abgefragt, mit folgendem Ergebnis:

Es gibt derzeit 19 mögliche „Baulücken“

(1) Davon werden 5 kurzfristig bebaut

(2) Davon können 14 nicht erworben werden und sind in Privatbesitz ohne Bauzwang

Zusätzlich gibt es zwei innerörtliche Grünflächen (die jedoch zum einen als Parkplatz genutzt wird und zum anderen als innerörtliche Grünfläche verbleiben soll).

Es stehen daher potentiell 19 Stück (Nr. 1, Nr. 2) zur Verfügung. Dies entspricht einem Baulandpotential von 0,905 ha (= 19 Parzellen * 476,2qm)

Überschlägige Ermittlung des Bedarfs

Wohnbauflächenbedarf	2,665 ha
Deckung durch Baulücken (5*476,2qm)	0,238 ha
Deckung durch das Planungsgebiet	2,05 ha
Weiterer Bedarf	0,377 ha

Der kurzfristige Bedarf (konkrete Anfragen) an Bauland in Oberbergkirchen wird seitens der Gemeinde mit ca. 30 Bauparzellen innerhalb der nächsten 5 Jahre beziffert. Es liegen der Gemeinde aktuelle mehr Anfragen als geplante Grundstücke vor. Alle Grundstücke werden zudem auch mit einer Bauverpflichtung veräußert (Bebauung innerhalb von 5 Jahren), so dass es zu keinen Spekulationsobjekten und leerstehenden Grundstücken kommt.

1.7 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Osten aus und wird durch eine neu geplante Erschließungsstraße an die bestehende Ortsstraße „Am Hang“ angeschlossen. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 15 m auf und liegt auf einem Geländerrücken mit West-Ost-Ausrichtung, der in Richtung Nordosten, Osten und Nordwesten abfällt.

Innerhalb bzw. angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Biotope. Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Wertgebende Strukturen liegen auf benachbarten Flächen. Im Zuge der vorangegangenen Planung Bebauungsplan „Wohngebiet Am Hang“ wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen verschiedene CEF-Maßnahmen (festgesetzte, vorgezogene Artenschutzmaßnahmen) u.a. auf zum Planungsgebiet angrenzenden Flächen, durchgeführt. In den benachbarten Hangflächen mit den Flurnummern 1627/4, 124 (TF) 123/1 (TF) und 130 (TF) handelte es sich um die Maßnahmen für die Erhaltung bzw. Aufwertung und langfristigen Sicherung von Zauneidechsen-Lebensräumen. Hier wurden neben Vorkommen der Zauneidechse noch weitere Reptilien nachgewiesen. Zudem liegt eine (noch nicht hergestellte) Ökofläche im Nordwesten des Planungsgebietes (**Diese ist falsch digitalisiert/übernommen worden. Ein Antrag auf Korrektur wurde von der Gemeinde Oberbergkirchen an das LfU übermittelt**). Weiterhin sind die zu erhaltenden Bestandsbäume, außerhalb des Planungsgebiets, im Nordwesten und Südwesten zu nennen.

Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Der Bebauungsplan schafft insgesamt Wohnraum für **maximal** 54 Wohnungen bzw. **maximal** 119 Einwohner. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung Rechnung.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von 20 Einfamilienhäuser, einem Doppelhaus und zwei Mehrfamilienhäusern vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie (parallel zu den Höhenlinien) und einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süd- und Südwesten) resultiert. Es sollen dadurch auch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden und Durchblicke für Oberlieger (höher gelegene Grundstücke) erhalten bleiben bzw. für Unterlieger gute Belichtungsverhältnisse verbleiben. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd-/südwestorientiert) optimal.

Mit der geplanten Gebäudesituierung in erster Baureihe (geschlossene Bebauung im Norden) sollen außerdem noch die Lärmimmissionen aus der nördlich gelegenen Staatsstraße minimiert werden, entlang der Ostseite ist eine Lärmschutzwand und eine Wall-Wandkombination mit einer Höhe vom 4m als Lärmschutzmaßnahme erforderlich .

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude an dem exponierten und teilweise gut einsehbaren Hang zu vermeiden wurden für die Hauptgebäude nur klassische Satteldächer zugelassen.

Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Haupt- und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der bereits vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt.

1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche 1 für Hauptgebäude und einer maximal zulässigen Grundfläche 2 für Garagen, Carports und Nebengebäude und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Hauptgebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen/Baulinien definiert und begrenzt.

Für kleinere Einzelhäuser wurde eine Grundfläche von max. 120 qm festgesetzt, für größere Einzelhäuser ist eine Grundfläche von 140 qm vorgesehen, Doppelhäuser mit 90 qm je Haushälfte, Mehrfamilienhäuser mit 200 qm bzw. 300 qm für das Größere im Norden.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper darf durch Nebenanlagen des § 19 Abs. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Auf den Parzellen 1.6, 1.14, 1.15 und 1.16 ist aufgrund der im Verhältnis kleineren Grundstücke eine Überschreitung bis 0,65 erforderlich. Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den Höhenbezugspunkt für Hauptbaukörper mit min. 5,5 m bis max. 6,5 m bei zweigeschossigen bzw. min. 4,5 m bis max. 4,9 m bei eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dach definiert. Die maximale mittlere Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,5 m gemessen vom Höhenknotenbezugspunkt, jedoch max. 3,0 m ab OK Fertigfußboden.

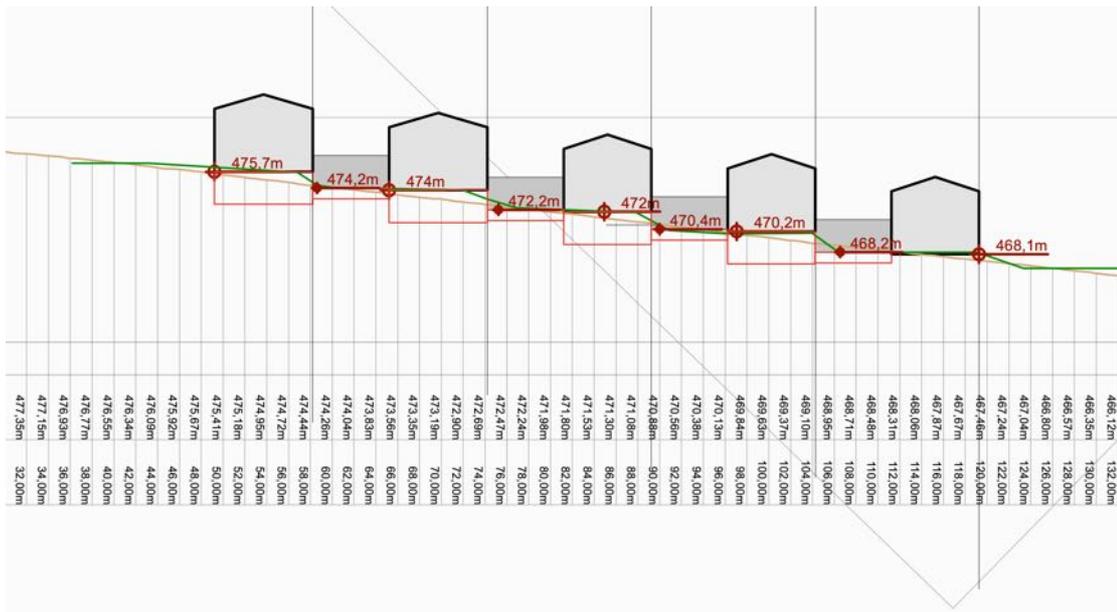
Die Außenwandhöhe wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt sind. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenknotenbezugspunkt kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,0 m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Auf Parzelle 1.16 ist aufgrund der beengten Verhältnisse eine Aufschüttung bis 1,5 m zulässig.

Stützmauern sind nur im Bereich der Zufahrten bis 0,7 m Höhe zulässig, alle anderen Geländesprünge sind als Erdböschung auszubilden.

Um eine sinnvolle Bebauung der Parzellen 1.1 bis 1.5 zu ermöglichen wurden weitere Festsetzungen und Hinweise getroffen. So wurden beispielsweise die Hauptgebäude der

Parzellen 1.1 bis 1.4 zwingend mit Keller festgesetzt und die Gründungstiefen der Garagen auf mindestens 1,0m unter dem Garagenhöhenknotenbezugspunkt bzw. für Parzelle 1.2 sogar 1,5m unter dem Höhenbezugspunkt festgesetzt, damit die Einzelgrundstücke unabhängig von der Baureihenfolge bebaut werden können. Zudem müssen die jeweiligen Oberlieger an Garagen, Erdbewegungen oder Abböschungen insbesondere während der Bauzeit dulden. Die Sockelausbildung der Garage und Höhe der angrenzenden Zufahrten ist u.a. aus statischen Erfordernissen aber auch aus Gründen des Bauwerksschutzes untereinander abzustimmen. Die geplante Bebauung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



1.7.4 **Bauliche Gestalt**

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper Satteldächer zugelassen. Für den Haustyp mit zwei Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 18-25° vorgesehen, für den Haustypen mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dach ist eine Dachneigung von 26-35° vorgesehen.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur ab 32° Dachneigung, also nur für den eingeschossigen Haustypen zulässig. Zwerchgiebel/Standgiebel sind sowohl für den Haustyp a als auch b zulässig. Dacheindeckungen sind nur in rot oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.

Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

Damit die Parzellen 1.1 bis 1.5 das von der Gemeinde gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild erhalten wurden Festsetzung zur baulichen Gestalt getroffen. So sind z.B. nur Fassaden aus Putz- und/oder Holz zulässig. Putzfassaden dürfen nur in weiß gestrichen werden, Holzfassaden sind nur unbehandelt bzw. in natürlicher Holzoptik zulässig. Fenster, Türen und Tore sind nur in Holz, Holzoptik, anthrazit oder weißen Farbtönen zulässig.

1.7.5 **Verkehrsflächen**

Die Anbindung der vorliegenden Planung erfolgt direkt von der Ortsstraße „Am Hang“ und ist als Ringstraße geplant. Die Erschließungsstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden. Die neugeplante Straße ist in einer Straßenraumbreite mit 6,25m (im Bereich mit Gehwegen bzw. 4,75m (im nördlichen Bereich) vorgesehen. Der bestehende Gehweg mit 1,5m Breite wird ebenso fortgeführt.

1.7.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen**

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen, Carports- und genehmigungspflichtiger Nebengebäude ist auch innerhalb der Baugrenzen möglich.

Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verkehrsfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei festgesetzt wird, dass nur ein verkehrsfreies Nebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche je Parzelle zulässig ist um hier unerwünschte „Hüttenansammlungen“ zu vermeiden.

Die Wandhöhen für Garagen wurde abweichend von der Bayerischen Bauordnung mit 3,5m im mittel, ab OK Fertigfußboden jedoch max. 3,0 m festgesetzt.

Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen, das Ergebnis ist ganzzahlig aufzurunden. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,50 m vor den Garagen einzuhalten, diese ist als Stellplatz anrechenbar.

1.7.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und ist bei der vorliegenden Planung, innerhalb des Planungsgebietes, nicht erforderlich. Zum Schutz von Lebensräumen der Zauneidechse und weiteren Reptilien ist vor Baubeginn ein Bauzaun/Schutzzaun an der südwestlichen Grenze und östlich (zum Straßensaum) des Planungsgebietes zu errichten. Es sind in diesen Bereichen keine Überschüttungen, Ablagerungen o.ä. Beeinträchtigungen im Saumbereich, auch nicht vorübergehend während der Bauzeit, zulässig. Die Bebauung erfolgt ausschließlich auf naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen (Ackerfläche). Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Oberbergkirchen sicherzustellen, die Grundstücke durch neu geschaffene Grünflächen und Gehölzpflanzungen mit der umgebenden Landschaft zu vernetzen sowie naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.

Die geplanten Pflanzungen am entstehenden Ortsrand binden das Wohngebiet in die Landschaft ein. Innerhalb der Grundstücke soll außerdem eine ortstypische Durchgrünung mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern sichergestellt werden.

Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum südöstlichen Ortsrand darstellt.

1.8 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Hang III“ Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Durch die Planung werden Flächen für zum überwiegenden Teil Wohnen in der Gemeinde Oberbergkirchen geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die vorliegende Planung schließt an die bestehende Siedlungseinheiten „Am Hang“ an. Das geplante Allgemeine Wohngebiet ermöglicht gemäß § 4 BauNVO neben der überwiegenden Nutzung Wohnen auch die Ansiedlung der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das bestehende Angebot an Wohnraum, sowie des Potenzials an einem Ausbau der innerörtlichen, verbrauchernahen Versorgungsangebote, wird somit im Gemeindegebiet erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebietes, siehe auch Kapitel Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt durch die Grünordnung im vorliegenden Bebauungsplan.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Hang III“.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes baut die Potenziale für kleine und mittelständische Betriebe sowie einer verbrauchernahen Versorgung nur unwesentlich aus.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, ackerbaulich genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird das Potenzial zur Schaffung neuer Arbeitsplätze nicht nennenswert erhöht. Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Oberbergkirchen sowie Umgebung.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen gemäß den Karten „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans Südostoberbayern keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhtem Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Oberbergkirchen gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich einige Kilometer entfernt in Ampfing, Weidenbach, Eggkofen, Neumarkt St. Veit und

Schwindegg. Ausgebaute Rad- und Wanderwege fehlen zum Teil, es liegen jedoch zum Teil beschilderte Routen zum Wandern und Fahrradfahren in Oberbergkirchen und Umgebung vor. Ein ausgewiesener Radweg verläuft gemäß verzeichneter Radwege im Bayernatlas nördlich des vorliegenden Vorhabens (in diesem Bereich an der Staatsstraße St 2086). Nördlich und östlich des Planungsgebietes wird derzeit ein Ausbau des Geh- und Radweges geplant. Die Planungen wurden aufeinander abgestimmt.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Oberbergkirchen jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Flächen mit ausgewiesener erhöhter bzw. bekannter Hochwassergefahr liegen innerhalb des Planungsgebiets oder der Umgebung nicht vor.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot in der Gemeinde erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf welcher außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird (siehe Umweltbericht).

1.10 Immissionsschutz

Die vorliegende Planung sieht den Neubau eines Allgemeinen Wohngebietes, angrenzend an bereits bestehendes Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Am Hang“) vor. Die Fläche selbst wird derzeit landwirtschaftlich, als Ackerfläche, genutzt. Die Erschließungsstraße für das geplante Gebiet kann an die bestehende Ortsstraße „Am Hang“ anschließen. Von der bestehenden Ortsstraße im Westen sowie den Staatsstraßen St 2086 im Norden und St 2354 im Osten des Vorhabens gehen Lärm-Emissionen aus.

Von der landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebietes sowie dessen Umgebung gehen ortsübliche Emissionen wie Gerüche, Staub und Lärm aus. In der Umgebung befinden sich ansonsten keine störenden, z.B. gewerblichen Nutzungen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hang III“ der Gemeinde Oberbergkirchen wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6099/B1/pel vom 26.04.2022 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Baulicher Schallschutz

- Das Plangebiet ist den Verkehrsgeschallbelastungen durch die Staatsstraßen St. 2086 und St. 2354 ausgesetzt.
- Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 ist an den straßenzugewandten Fassaden ohne aktive Schallschutzmaßnahmen tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten.
- Daher wurden aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer 4 m hohen Wall-Wand-Kombination entlang der St. 2354 und einer daran anschließenden Schallschutzwand untersucht. Die Berechnungen ergaben in den Baufeldern mit der höchsten Geräuschbelastung Pegelminderungen von bis zu 10 dB(A) in den Erdgeschossen.
- Für diejenigen Baufelder, an denen auch mit den vorgeschlagenen aktiven Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte verbleiben, muss zur Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zurückgegriffen werden.
- Hierzu werden für die betroffenen Fassadenabschnitte die Anforderungen an den baulichen Schallschutz in Form von erforderlichen bewerteten gesamten Bau-Schalldämm-Maßen definiert und im Bebauungsplan festgesetzt.
- Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit in einigen Baufeldern, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

1.11 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets. Allerdings liegt in einer Entfernung von etwas mehr als 450m das Bodendenkmal „D-1-7640-0088 – Abgegangenes Hofmarkschloss des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Oberbergkirchen)"“. Noch etwas weiter westlich davon befindet sich die Katholische Pfarrkirche St. Bartholomäus (Baudenkmal D-1-83-132-2, Adresse Hofmark 1), ein ehemaliges Gasthaus (Baudenkmal D-1-83-132-3, Adresse Hofmark 39) und eine Friedhofskapelle (Baudenkmal D-1-83-132-2, Adresse Hofmark 2). Im Bereich der genannten Baudenkmäler befindet sich auch ein weiteres verzeichnetes Bodendenkmal („D-1-7640-0043 – Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Bartholomäus von Oberbergkirchen und ihrer Vorgängerbauten.“)

Die Sicht aus südlicher sowie südöstlicher Richtung auf Oberbergkirchen lenkt den Blick vor allem auf die Pfarrkirche St. Bartholomäus (Baudenkmal). Die Erweiterung der Siedlung in Richtung Osten wirkt sich aufgrund verschiedener Punkte nicht beeinträchtigend aus. Zum einen wirkt die bereits bestehende Siedlung der Baugebiete „Am Hang“ und „Am Hang II“ durch eine Bepflanzung nicht störend. Zum anderen liegt die vorliegende Planung östlich in einer deutlichen Entfernung zur Kirche und wird durch festgesetzte Pflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Auch die Festsetzungen zu den zugelassenen Haus- und Dachtypen trägt einem verträglichen Erscheinungsbild des Allgemeinen Wohngebiets am Ortsrand von Oberbergkirchen Rechnung.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.12 Artenschutz

Es ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Von der vorliegenden Planung sind Ackerflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung betroffen.

Im Zuge der vorangegangenen Planung Bebauungsplan „Wohngebiet Am Hang“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und es wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen verschiedene CEF-Maßnahmen (festgesetzte, vorgezogene Artenschutzmaßnahmen) u.a. auf zum Planungsgebiet angrenzenden Flächen, durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der saP und eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigen Vorkommen einiger, wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im weiteren Umfeld der Planung. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der vorhandenen Störungen durch die beiden Staatsstraßen St 2086 und St 2354, sowie der Kulissenwirkung angrenzender Bebauung im Geltungsbereich nicht wahrscheinlich. Aufgrund der das Planungsgebiet umgebenden Kulturlandschaft mit Dorfgebiet (Kirche, Kapelle), Gärten, Feldern, Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist von einer Nutzung auch des Planungsbereichs (Acker) von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche auszugehen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Landwirtschaftsflächen, Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese (häufig höherwertigen) Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Bestehende Gehölze liegen

außerhalb des geplanten Eingriffs und bleiben erhalten. In den benachbarten Hangflächen mit den Flurnummern 124 (TF), 1627/4, 130 (TF) und 123/1 (TF) erfolgten CEF-Maßnahmen im Zuge des Bebauungsplans „Am Hang“. Dabei handelte es sich um die Maßnahmen für die Erhaltung bzw. Aufwertung und langfristigen Sicherung von Zauneidechsen-Lebensräumen. Hier wurden neben Vorkommen der Zauneidechse noch weitere Reptilien nachgewiesen. Diese Fläche ist bereits vor Baubeginn durch einen Bauzaun/Schutzzaun zu sichern. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten zudem neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben durch Verzicht auf Rodungen und Schutz der Zauneidechsen-Lebensräume keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer weiteren speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.13 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	20.500 qm
<u>davon Verkehrsflächen</u>	ca.	2.530 qm
öffentliche Straße	ca.	2.055 qm
öffentliche Straßenbegleitgrün	ca.	205 qm
öffentlicher Fußweg	ca.	250 qm
öffentlicher Geh- und Radweg	ca.	20 qm
<u>davon Grundstücke /Bauland</u>	ca.	15.815 qm
davon Versiegelte Flächen	ca.	8.800 qm
davon Freifläche	ca.	7.015qm
<u>davon öffentliche Grünflächen</u>	ca.	2.090 qm
<u>sonstige</u>	ca.	65 qm
<u>Ausgleichsfläche</u>	ca.	2.005,2 qm

.....
Erster Bürgermeister
Michael Hausperger

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

F. Breinl