

# BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

## ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

---

### ÄNDERUNG NR. 11

---

GEMEINDE OBERBERGKIRCHEN  
LANDKREIS MÜHLDOF AM INN



**BREINL.** ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

---

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

Telefon: 08734 - 93 91 396  
Mobil: 0151 - 108 198 24  
Mail: [info@breinl-planung.de](mailto:info@breinl-planung.de)

Datum: 18.12.2023  
Stand: **Genehmigungsfassung**

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

<b>1.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3.1</b>	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	<b>5</b>
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i> .....	<b>5</b>
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i> .....	<b>5</b>
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i> .....	<b>5</b>
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i> .....	<b>6</b>
<b>1.3.2</b>	Örtliche Rahmenbedingungen .....	<b>7</b>
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i> .....	<b>7</b>
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i> .....	<b>7</b>
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i> .....	<b>8</b>
<b>1.4</b>	<b>Angaben zum Planungsgebiet</b> .....	<b>8</b>
<b>1.4.1</b>	Räumliche Lage und Begrenzung .....	<b>8</b>
<b>1.4.2</b>	Verkehrsanbindung .....	<b>9</b>
<b>1.4.3</b>	Infrastruktur .....	<b>9</b>
<b>1.5</b>	<b>Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB</b> .....	<b>9</b>
<b>1.6</b>	<b>Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen</b> .....	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
<b>2.1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>15</b>
<b>2.1.1</b>	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung .....	<b>15</b>
2.1.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)</i> .....	<b>15</b>
2.1.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)</i> .....	<b>15</b>
2.1.1.3	<i>Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)</i> .....	<b>15</b>
2.1.1.4	<i>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</i> .....	<b>15</b>
<b>2.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt</b> .....	<b>16</b>
<b>2.2.1</b>	Beschreibung der Umweltprüfung .....	<b>16</b>
2.2.1.1	<i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</i> .....	<b>16</b>
2.2.1.2	<i>Angewandte Untersuchungsmethoden</i> .....	<b>16</b>
2.2.1.3	<i>Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung</i> .....	<b>16</b>
<b>2.2.2</b>	Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG .....	<b>16</b>
2.2.2.1	<i>Schutzgut Fläche</i> .....	<b>16</b>
2.2.2.2	<i>Schutzgut Mensch / Immissionen</i> .....	<b>18</b>
2.2.2.3	<i>Schutzgut Arten und Lebensräume</i> .....	<b>18</b>
2.2.2.4	<i>Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten</i> .....	<b>20</b>
2.2.2.5	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	<b>21</b>
2.2.2.6	<i>Schutzgut Klima/Luft</i> .....	<b>23</b>
2.2.2.7	<i>Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild</i> .....	<b>24</b>
2.2.2.8	<i>Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</i> .....	<b>25</b>
2.2.2.9	<i>Wechselwirkungen</i> .....	<b>26</b>
<b>2.2.3</b>	Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB .....	<b>26</b>
<b>2.2.4</b>	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) .....	<b>27</b>
<b>2.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung</b> .....	<b>27</b>
<b>2.3.1</b>	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	<b>27</b>
<b>2.3.2</b>	Prognose bei Durchführung der Planung .....	<b>27</b>
<b>2.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich</b> .....	<b>27</b>
<b>2.4.1</b>	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	<b>27</b>
<b>2.4.2</b>	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	<b>27</b>

2.4.3	Eingriffsregelung .....	28
2.4.3.1	<i>Art des Eingriffs und Faktorenwahl</i> .....	28
2.4.3.2	<i>Ausgleichsfläche</i> .....	28
2.4.3.3	<i>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</i> .....	28
<b>2.5</b>	<b>Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring .....</b>	<b>28</b>
2.5.1	Standortwahl .....	28
2.5.2	Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung .....	29
2.5.3	Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring .....	29
<b>2.6</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>29</b>

Genehmigungsfassung

# 1. Begründung

## 1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

In Oberbergkirchen besteht großer Bedarf an Wohnraum für Familien, Singles aber auch Senioren. Die 11. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO im Anschluss an bestehendes Wohn- und Siedlungsgebiet am südöstlichen Ortsrand von Oberbergkirchen schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.

Die Planung sieht vor, das bereits bestehende Wohngebiet (Am Hang) in Richtung Osten durch Allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von 2,2 ha zu erweitern.

Die 11. Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Oberbergkirchen nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Am Hang III“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

## 1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

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 ausgewiesenem 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.

### 1.3 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](http://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](http://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.

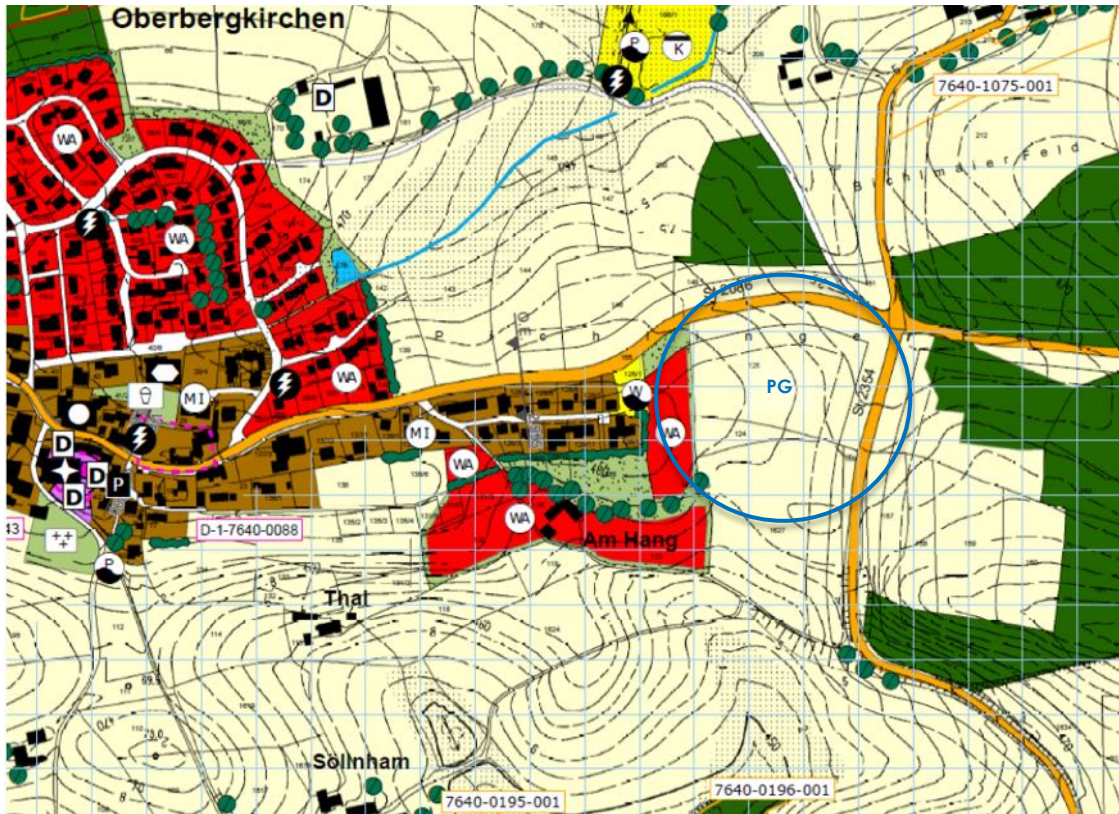
#### 1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 11.Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Am Hang III“.



### 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 vorliegende 11.Flächennutzungsplanänderung schafft durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachgeordneten Planungen.

#### 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 nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

### 1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurde bisher ein Gutachten bzw. Prognose und Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen 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 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 1627/3 schließt eine Fläche von 2,2 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



#### 1.4.2 Verkehrsanbindung

Die Planung kann an die bereits bestehende Erschließungsstraße „Am Hang“ anschließen. 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. Bestehende sowie geplante Geh- und Radwege sollen im Zuge der Planung auf Bebauungsplanebene berücksichtigt werden.

#### 1.4.3 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 Stockschiitzenheim. 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 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 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 Wohngebäude 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 oder im Umfeld der Planung siehe auch Kapitel 2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete Kultur- und Sachgüter. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung auf Bebauungsplanebene.

- 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 Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage

- 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 nicht wesentlich 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 Gemeinde versucht seit Jahren Innenentwicklungspotentiale zu nutzen, häufig scheitert dies an den Besitzverhältnissen und fehlender Erwerbs- bzw. Zugriffsmöglichkeit. Um künftig den Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche zu reduzieren wird die Gemeinde noch mehr Möglichkeiten aktivieren um Leerstände im Innenbereich zu reduzieren. Bei künftigen Baugebieten werden zudem flächensparendere Siedlungsmodelle umgesetzt und alle Parzellen nur noch mit Bauzwang veräußert.

- 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 dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan (Begründung, 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 erhöhten 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 auf Bebauungsplanebene.

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> = **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 m<sup>2</sup>). 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
<b>Wohnbauflächenbedarf in ha</b>	<b>2,665</b>

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.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung 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 wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden 11.Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Am Hang III“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

#### 2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

##### 2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

##### 2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

##### 2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

##### 2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

<b>Merkmal</b>	<b>Betroffenheit ja/nein</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b>
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein

Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

## 2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

### 2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

#### 2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

#### 2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), RP (Region 18, Südostoberbayern) und von Ortsbegehungen am 30.04.2022, 02.05.2022 und 27.05.2022.

#### 2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

### 2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

#### 2.2.2.1 Schutzgut Fläche

##### Bestand:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

##### Bewertung / Planung:

Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Am Hang III“. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt (siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan):

- 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.

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass der Gemeinde keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ (auf Bebauungsplanebene) sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Hang III“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **mittel** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

### 2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen derzeit zum überwiegenden Teil von den bestehenden Staatsstraßen im Norden und Osten, dem bestehenden Wohngebiet im Westen und dahinter liegenden Mischgebiet von Oberbergkirchen und der landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen im Planungsgebiet und dessen Umfeld aus. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine ausgewiesene Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen sowie den genannten Staatsstraßen St 2086 und St 2354. Die Anbindung soll über die bestehende Ortsstraße „Am Hang“ erfolgen.
- 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). An die bestehenden Fußwege, die teils auch als Radwege dienen, soll angebunden werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Gutachten bzw. Prognose und Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschemissionen liegt vor. Weitere Inhalte sind der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan „Am Hang III“, Kapitel 1.9 Immissionsschutz, zu entnehmen.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Mensch/ Immissionen</b>	Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel

### 2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Innerhalb bzw. angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten 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 122 (TF), 123 (TF), 124 (TF) und 1627/4 (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 (in diesem Bereich Anbauverbotszone aufgrund der Staatsstraße St 2086, derzeit noch Ackerfläche), diese Ökofläche wurde fälschlicherweise hier eingetragen, eine Löschung ist bereits beantragt. Weiterhin sind Bestandsbäume, außerhalb des Planungsgebiets, auf angrenzenden Flächen im Nordwesten und Südwesten zu nennen. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Eine Auswertung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Am Hang“ sowie der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zeigt potenzielle sowie gesicherte Vorkommen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Umkreis. Es wurden Vorkommen verschiedener Fledermausarten, Vögel und Reptilien, darunter auch der Zauneidechse, nachgewiesen.

Bewertung / Planung:

- Im Planungsgebiet befindet sich intensiv genutzte Ackerfläche, daher ist die Lebensraumfunktion für (potenziell) vorkommende Tierarten eingeschränkt, beispielsweise als Jagdrevier (Teilhabitat) von Vögeln und Fledermäusen
- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen dann nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Durch das neue Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits durch die Staatsstraßen und Siedlungsbereiche vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge nachfolgender Planungen sind siedlungsnah, ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Vorgaben für Privatgärten (siehe Bebauungsplan „Am Hang III“).
- Besonders schützenswerte Bereiche, z.B. der Hangbereich mit Altgrasbestand (Lebensraum der Zauneidechse) südwestlich und Straßensaum östlich der Planung liegen außerhalb des Planungsgebietes. Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) werden im Bebauungsplan „Am Hang III“, welcher im Parallelverfahren erstellt wird, getroffen.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Arten und Lebensräume</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

#### 2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher ackerbaulich genutzt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur sind intakt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten (siehe nachfolgende Tabelle).



Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Umwelt-Atlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt  
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
50a	Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage

Die geplante Fläche liegt auf der Legendeneinheit „50a - Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage“. Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkungsraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler. 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 und weitere Baudenkmäler. In diesem Bereich befindet sich 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.“) Durch die Nähe zum damaligen Schloss und Kirche ist die Möglichkeit weiterer Funde gegebenenfalls erhöht. Weitere Informationen zu (Bau- und) Bodendenkmälern siehe Kapitel 1.2.2.8 Kultur- und Sachgüter.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit L4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 58 bis 65) im nördlichen Teil und zu einem geringen Anteil auf der Einheit sL3D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 60 bis 67) im Süden des Planungsgebietes.

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch den zuständigen Fachbehörden bekannt.

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Es gehen landwirtschaftliche Nutzflächen mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Ein im Zuge des vorangegangenen Bebauungsplans „Am Hang“ erstelltes Bodengutachten zeigt eine geringe Durchlässigkeit aufgrund der im damals untersuchten Bereich großteils tonigen Schluffe bis stark schluffigen Feinsande. Aufgrund der Lage in der gleichen Einheit der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des LfU (50a - Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage) kann im vorliegenden Planungsgebiet davon ausgegangen werden, dass die vorliegenden Böden nur mäßig zur Versickerung an Ort und Stelle geeignet sind. Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Ebene nachfolgender Planungen bzw. Bebauungsplan „Am Hang III“.
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen nachfolgender Planungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Boden/ Geologie</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:

An der St 2086 befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlage Wasser (gemeindlicher Wasserbehälter) zwischen bestehenden Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet, außerhalb des Vorhabens. Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Es liegt jedoch am Rande eines ausgedehnten Vorranggebiets für Wasserversorgung. 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). Innerhalb des genannten 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. In der umgebenden Landschaft von Oberbergkirchen gibt es zahlreiche kleinere Gräben und Bäche, jedoch außerhalb des Planungsgebiets und der angrenzenden Flächen. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die Böden sind je nach Ton-/Lehmgehalt nur mäßig sickerfähig (siehe auch Kapitel 1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten) und leisten den entsprechenden Beitrag zur Grundwasserneubildung. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von mäßig bis hoch bei erhöhtem Feinkornanteil. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

<b>Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU</b>		
<b>Einheit/ Gesteinsausbildung</b>	<b>Hydrogeologische Eigenschaften</b>	<b>Schutzfunktions-eigenschaften</b>
Lösslehm oder Decklehm/ Schluff, feinsandig, tonig bis Feinsand, schluffig mit wechselndem Karbonatgehalt; Mächtigkeit bis 5 m	Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringen bis geringen Porendurchlässigkeiten	überwiegend hohes bis sehr hohes Filtervermögen
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie)/ Sand, Schluff und Ton im Wechsel mit untergeordnet Feinkieslagen und Geröllschnüren, lokal bis 1 m mächtige Kohleflöze; Mächtigkeit mehrere 10er Meter bis max. 100 m	in sandig-kiesigen Partien Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in feinkörnigeren Partien mit geringeren Durchlässigkeiten, häufig durch Hausbrunnen genutzt, oft zusammen mit älteren Molasse- oder quartären Einheiten	mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Trinkwasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Planungsbereich und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb des Vorranggebiets für Wasserversorgung Oberbergkirchen. In diesen „wasserwirtschaftlichen Vorranggebiets“ soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen.“ Diese Gebiete dienen der Sicherung der für die Trinkwasserversorgung nutzbaren Grundwasservorkommen (siehe unter Regionalplan 18 Südostoberbayern, Kapitel IV Wasserwirtschaft, Z 2.2).
- Die Böden sind gemäß Auswertung der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 nur sehr begrenzt sickerfähig. Zu diesem Ergebnis kam auch das im Zuge des vorangegangenen Bebauungsplans „Am Hang“ erstellte Bodengutachten von Crystal Geotechnik vom 25.09.2014. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nur in begrenztem Ausmaß an Ort und Stelle versickert werden. Die Planung zum Umgang mit anfallenden,

unverschmutzten Niederschlagswasser erfolgt auf Bebauungsplanebene (siehe Bebauungsplan „Am Hang III“)

- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerefähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- In den Grundwasserkörper soll nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen werden.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Wasser</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

#### 2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Das untersuchte Gebiet liegt im Klimabereich des Tertiärhügellandes zwischen Isar und Inn und ist bereits deutlich kontinental getönt. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die jährlichen Niederschläge betragen 700-800 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 7,5 °C.

Der geplante Bereich hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt auf einem Geländerücken mit West-Ost-Ausrichtung, der in Richtung Nordosten, Osten und Nordwesten abfällt. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen. Der Wind weht überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung.

Bewertung / Planung:

- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) mit u.a. erhöhten Abgasen im geplanten Bereich gegenüber.
- Von den Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gehen Emissionen aus, überwiegend durch Wohnnutzung sowie ggf. durch andere zugelassene Nutzungen wie beispielsweise der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung sollen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern erfolgen.



- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Zusammenfassung</b>
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel

### 2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere bis hohe Funktion für das Landschaftsbild ein. Die Landschaft ist geprägt durch das bewegte Relief des Hügellandes, den bestehenden Bebauungen von Oberbergkirchen, insbesondere der Pfarrkirche westlich des Vorhabens, sowie den vorhandenen Gehölzstrukturen und Ranken. Die Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen, einige Wälder, Bäche und Gräben sowie von Siedlungsbereichen. Dabei wird die landwirtschaftliche Prägung durch einzelne (häufig ehemalige) Hofstellen deutlich.

Bewertung / Planung:

- Mit der erhöhten Lage des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung besteht eine gute Einsehbarkeit und Sichtbeziehungen in Richtung Norden zur Staatsstraße St 2086, Richtung Osten zur Staatsstraße St 2354 und in Richtung Süden ins Tal.
- 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 der deutlichen Entfernung zur Kirche und Einbindung durch festgesetzte Pflanzungen nicht in negativer Weise aus.
- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan „Am Hang III“ (derzeit in Aufstellung im Parallelverfahren) festgelegt.
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft sichern.
- Die Übergänge zu bestehenden Siedlungseinheiten im Westen der Planung sollen mit Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern ortsbildverträglich gestaltet werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe zuvor.

Das Vorhaben liegt innerhalb der Abgrenzung „Vorranggebiet für die Wasserversorgung Oberbergkirchen“ gemäß Regionalplan (siehe auch unter Kapitel Schutzgut Wasser).

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen außerhalb des Planungsgebiets.

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.“)

Bewertung / Planung:

- Vorranggebiet für Wasserversorgung siehe unter Kapitel Schutzgut Wasser
- Pfarrkirche St. Bartholomäus siehe unter Kapitel Landschaft/Landschaftsbild
- Bodendenkmäler: Durch relative Nähe zum damaligen Schloss und Kirche ist die Möglichkeit weiterer Funde gegebenenfalls erhöht. 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. Siehe auch Kapitel Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

### 2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Am Hang III“.

### 2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.

Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete  
→ nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich
- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen  
→ wird auf Bebauungsplanebene behandelt

#### 2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

### 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

#### 2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.  
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohnflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

#### 2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### 2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

#### 2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im **Kapitel 5.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht Kapitel 1.4.1 Bebauungsplan „Am Hang III“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

#### 2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von un bebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „Am Hang III“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

#### 2.4.3 Eingriffsregelung

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 den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches geleistet wird.

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des im Paralleverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Am Hang III“. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

##### 2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Am Hang III“

##### 2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Ackerland. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden.

Die Planung von Ausgleichsmaßnahmen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Bebauungsplanebene (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Hang III“).

##### 2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Am Hang III“

## 2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

### 2.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).

Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition



- Anschluss an bestehendes Wohngebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraße, gute Verkehrsanbindung über die Staatsstraßen St 2086 und St 2354
- Lage außerhalb von Schutzgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen im Planungsgebiet

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan „Am Hang III“ dargelegt.

#### 2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

#### 2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Oberbergkirchen und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

### 2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Oberbergkirchen hat großen Bedarf an Flächen für Wohnen. Mit der Ausweisung Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an bestehende Siedlung am südöstlichen Ortsrand erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Wohnbauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen landwirtschaftliche Ackerflächen. Besonders schutzwürdige Bereiche oder Schutzgebiete liegen außerhalb der geplanten Bauvorhaben. Das Planungsgebiets liegt innerhalb des Vorranggebietes für Wasserversorgung Oberbergkirchen, das zum Schutz des Trinkwassers ausgewiesen wurde. In den Grundwasserkörper wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht eingegriffen.

In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Am Hang III“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach

derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmgutachten (Gutachten bzw. Prognose und Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen) liegt vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
<b>Fläche</b>	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
<b>Mensch / Immissionen</b>	Mittel	Gering/Mittel	Mittel	Mittel
<b>Arten und Lebensräume</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
<b>Boden / Geologie</b>	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
<b>Wasser</b>	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
<b>Klima/Luft</b>	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel
<b>Landschaftsbild</b>	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
<b>Kultur- / Sachgüter</b>	Gering	Gering	Gering	Gering

*F. Breinl*

.....  
Erster Bürgermeister  
Michael Hausperger

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