

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. der GEMEINDE RECHTMEHRING

Geändert vom 27.06.2007
am 29.08.2007
am 31.10.2007



für das Baugebiet: **“ HARTER ANGER - SÜD “**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING.FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehring vom 03.02.1984 mit parallel laufendem F-Plan-Änderungsverfahren (Deckblatt 08. Änderung), Änderungsbeschluss vom 30.03.2005 der Gemeinde Rechtmehring entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Hart. Im Westen wird es von der Steinweger Straße begrenzt, an die im Nordwesten und Nordosten lockere Wohnbebauung mit Gärten anschließt. Im Norden befindet sich eine Grünfläche mit Angercharakter. Im Süden und Osten geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.
Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Streuobstwiese.
Das Baugebiet hat eine Größe von **1,1880 ha**.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. --, m,	Volksschule	ca. 2.500 m,
Omnibushaltestelle	ca. 150 m,	Versorgungsläden	ca. 2.500 m,
Kirche	ca. 2.500 m		
3. Das Gelände ist eben,
das Grundwasser liegt ca. 3,0 - 4,0 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus gut durchlässigem Kies.
Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind augenscheinlich nicht erforderlich.
In Abhängigkeit von der Gründungstiefe und des möglichen Grundwasserhöchststandes kann eine druckwasserdichte Ausbildung des Kellers (z.B. „Weisse Wanne“ o.ä.) erforderlich sein.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - *folgende* - Bebauung vorhanden:
- eine kleine ehem. Hofstelle in der jetzt ein Anbau und Handel mit Biogemüse betrieben wird.

C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
MD- Dorfgebiet § 5 BauNVO	1,1880 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

9	II-	geschoßige Wohngebäude mit ca.	14	Wohneinheiten,
ca.	16	Garagen-Stp.		
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 35 Personen mit ca. 3-4 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.
4. Flächenverhältnisse: Siehe Aufgliederung letzte Seite (Anhang G1)!

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) *nicht* erforderlich.

E. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandene Steinwegerstraße Anschluss an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage *der Gemeinde*
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2008* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2008* möglich, Kanalnetz im Trenn - System.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU-
E.ON Bayern AG
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2008* möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

Ä1

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher *nicht* erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) öffentliche Auslegung – Bebauungsplan mit anschließendem Satzungsbeschluss
 - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

G. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den beigefügten Umweltbericht i.d.F.V. 29.08.07 und die Ergänzungen im Textteil A) und B) des B-Planes verwiesen.

H. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 2.5) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.

I. Entwurf v. 29.08.2007

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Äußerungen wurden in den Entwurf vom 29.08.07 eingearbeitet.

Im Planteil wurden dabei die Baufenster für Garagen und Wohngebäude ergänzt.

Im Textteil A) wurden bei den Ziff. 2.1, 2.4, 4.1, 4.3, 14.2 und 25 Äußerungen aus der Behördenbeteiligung sowie die Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung Ziff. 26 ergänzt.

Im Textteil B) wurde ein ergänzender Hinweis auf die Raumordnungsstrasse der „B15 neu“ die ca. 200 m südöstlich des Baugebietes geplant ist aufgenommen mit dem Hinweis dass bei einer Verwirklichung dieser Planung mit Lärmbelastigungen durch die Bundesfernstraße zu rechnen ist. Weiter wurden Ausgleichsflächen nach der Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung ergänzt.

J. Satzung v. 31.10.2007

Ä1

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Äußerungen wurden vom Gemeinderat abgewägt und in den Entwurf vom 29.08.07, geä. 31.10.2007 eingearbeitet.

Im Planteil wurde als redaktionelle Änderung das Baufenster für das besteh. Anwesen Parz. 5 so vergrößert, dass Anbauten noch möglich sind. Eine über diese Baufenstergröße hinausgehende Erweiterungsmöglichkeit wäre gegenüber den anderen Hofstellen überdimensioniert..

Laut einer vorliegenden schriftlichen Erklärung des Grundstückseigentümers sind Erweiterungen der vorh. baulichen Anlagen auf absehbare Zeit auch nicht vorgesehen. Sollte der zur Zeit auf den Parz. 4 und 5 ausgeübte Bio-Gemüsehandel zusätzliche Bauflächen benötigen, so stünden neben den Anbaumöglichkeiten am Bestand auch noch die Bauflächen der Parz. 5 zur Verfügung.

Im Textteil und im Umweltbericht erfolgten keine Änderungen,
in der Begründung wurde Ziff. E.4 redaktionell geändert und wird nachfolgende

Erläuterung zur MD-Festsetzung ergänzt:

Im Geltungsbereich des B-Planes wird auf den Parz. 4, 5 und 6-Teil (F1-Nr. 526) ein Bio-Gemüsehandel betrieben, für den ein Pachtvertrag zwischen der Betreiberin und dem Grundstückseigentümer besteht.

Diese Bauleitplanung zeigt die Möglichkeiten der Bebauung nach Beendigung des Pachtverhältnisses auf, schränkt dadurch aber den Bio-Gemüsehandel nicht ein, da dieses Baurecht erst nach Beendigung des Pachtverhältnisses greifen kann.

Somit ist die im B-Plan für die Parz. 4 und 6 dargestellte Bebauung erst nach Pachtende realisierbar. Durch das angrenzende Baurecht wird keine unzulässige Einschränkung des Biogemüse-Handels gesehen da diese Flächen bisher konventionell landwirtschaftlich genutzt wurden und von Hausgärten keine höheren Belastungen zu erwarten sind.

Ergänzend zu diesem Betrieb ist im unmittelbaren Umgriff des B-Planes für die Steinweger Str. 16 ein Gewerbebetrieb gemeldet. Weiter ist im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels damit zu rechnen, dass der derzeitige Leerstand des ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesens Steinweger Str. 18 in absehbarer Zeit einer Nutzung für Gewerbe bzw. Handwerk o.ä. im Sinne des § 5 Abs. 1 BauNVO zugeführt werden kann.

Da der Gemeinderat sich entschlossen hat den Bestand westlich und nördlich der Steinweger Straße nicht in den Geltungsbereich dieses B-Planes einzubeziehen um nicht bereits bestehendes Baurecht einzuschränken, sieht er sich veranlasst die 2 bestehenden Gewerbebetriebe, sowie den ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb durch eine MD-Festsetzung zu sichern weil bei einem an den „alten Ortsrand anschließenden Wohngebiet mit nicht lösbaren immissionsschutzrechtlichen Schwierigkeiten gerechnet werden müsste.

und den aktiven

Sollten nach Ablauf des Pachtverhältnisses für den Bio-Gemüsehandel die Parz. 4 bis 6 keine landwirtschaftlich, gewerblich oder handwerklich geprägte Nutzung im Sinne von § 5 Abs. 1 BauNVO mehr erhalten und sich auch beim Leerstand Steinweger Str. 18 keine derartige Nutzung einstellen, wird sich der Gemeinderat über eine Anpassung an die tatsächliche Art der Nutzung Gedanken machen und bei Bedarf sowohl F- wie auch B-Plan entsprechend ändern.

Da alle vorgenannten Änderungen redaktioneller Art sind, wird keine Erfordernis zur einer erneuten Auslegung gesehen.

Schwindegg, 27.06.2007
 Geändert: 29.08.2007 / 31.10.2007
 Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Rechtmehrung, den 07. JAN 2007

Linner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.9.2007 mit 15.10.07 in Marktbeth, Rathaus Zi. 051 öffentlich ausgelegt.

Rechtmehrung, den 07. JAN 2007

Linner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE RECHTMEHRING

B- PLAN:

“ HARTER ANGER - SÜD “

Planstand: ENTWURF v. 29.08.2007

G1 FLÄCHENERMITTLUNG zur EINGRIFFSREGELUNG

01. BAUGRUNDSTÜCKE:

Parz. 1	1.125 m ²		
Parz. 2	565 m ²		
Parz. 3	765 m ²		
Parz. 4	1.140 m ²		
Parz. 5	1.385 m ²		
Parz. 6	1.025 m ²		
Parz. 7	975 m ²		
Parz. 8	815 m ²		
Parz. 9	905 m ²		
Parz. 10	765 m ²	=	9.465 m ²

Darin enthaltene, gemäss Ziff. 25.05 festgesetzte
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (Ortsrand Parz. 1 u. 3-7) = 1.115 m² = 9,4 %

SUMME WOHNBAUFLÄCHE - netto = 8.350 m² = 70,3 %

02. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN:

Versiegelte Verkehrsflächen:

vorh. Steinweger Strasse im Geltungsbereich, komplett = 620 m² = 5,2 %

neue Straße-Baugebiet mit Wendehammer, ohne Begleitgrün = 430 m² = 3,6 %

Unversiegelte Verkehrsflächen:

entfällt = 0 m² = 0 %

03. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Begleitgrünfläche, beidseitig entlang der:
neuen Straße-Baugebiet mit Wendehammer. = 715 m² = 6,0 %

04. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

0 m² = 0 %

05. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- Streuobstwiese-Bestand Hs.-Nr. 27 = 650 m² = 5,5 %

GESAMTFLÄCHE

= 11.880 m² = 100,0 %

05. NACHWEIS des GESAMT-VERSIEGELUNGSGRADES:

Max. zulässige Überbauungsfläche der Baugrundstücke
bei GRZ 0,30 = 9.465 m² * 0,30 = 2.840 m²

Versiegelte Verkehrsflächen lt. Ziff. 02 = 620+430 = 1.050 m²

Gesamt = 3.890 m² = 32,7 %

GESAMT-VERSIEGELUNGSGRAD

= < 35 %

Schwindegg, 27.06.07/31.10.2007

Flächenberechnung erfolgte per CAD!

Architekt Th. Schwarzenböck

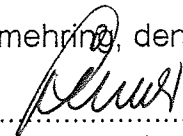
GEMEINDE RECHTMEHRING
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

BEBAUUNGSPLAN
„HARTER ANGER - SÜD“

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM 29.08.2007

Rechtmehrung, den 07 JAN 2008


.....
(1. Bürgermeister Linner)



1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Rechtmehring beabsichtigt, in Hart ein neues Baugebiet als Dorfgebiet auszuweisen. Die Aufnahme von neun neuen Bauparzellen soll eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für überwiegend ortsansässige Familien bzw. deren Nachwuchs bilden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,29 ha. Davon sind ca. 0,18 ha für private Grünflächen (z.T. bestehend) vorgesehen. Die Erschließung erfolgt direkt von der Steinweger Straße bzw. über eine von dieser nach Osten abzweigenden neuen Stichstraße. Mit der vorliegenden Planung soll die Rechtsgrundlage für eine städtebauliche Neuordnung des Geltungsbereiches geschaffen werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Gemäß einer Mitteilung des Landratsamtes Mühldorf vom 26.03.2007 an alle Gemeinden im Landkreis ist künftig als Beitrag zur Rechtssicherheit bei allen laufenden und neuen Bauleitplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzunehmen.

Die Gemeinde Rechtmehring liegt lt. Regionalplan Nr. 18 „Südostoberbayern“ an der überregionalen Entwicklungsachse Haag-Wasserburg innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld eines großen Verdichtungsraums.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird parallel die 8. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet, in welcher der Umgriff des Bebauungsplans als Dorfgebiet festgesetzt wird. Bisher ist das Areal überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im Nordwesten ist als „für das Ortsbild bedeutsame Grünfläche“ ausgewiesen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Hart. Es wird im Westen von der Steinweger Straße begrenzt, an die wie auch im Nordwesten und Nordosten lockere Wohnbebauung mit Gärten anschließt. Im Norden befindet sich eine Grünlandfläche mit Angercharakter. Im Osten und Süden erfolgt mit Landwirtschaftsflächen bzw. Wald der Übergang in die freie Landschaft. Das Areal selbst wird überwiegend als Maisacker bzw. Grünland genutzt. Eine Hofstelle, die einen ökologischen Gartenbaubetrieb beherbergt, liegt ebenso wie eine kleine Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich liegt das Planungsareal in der Untereinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Das Gelände in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches ist relativ eben. Der Bodenaufbau besteht aus ca. 60 cm Humus und Rotlage, darunter steht Kies an, d.h. der Boden ist versickerungsfähig. Besondere Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes sind nicht erforderlich.

3.3 Klima / Luft

Das Klima im Gebiet kann als landkreistypisch bezeichnet werden. Der Standort selbst liegt durch den Verlauf der Waldgrenze in nordöstliche Richtung relativ geschützt. Besondere klimatische Bedeutung (Frischlufschneisen, Kaltluftentstehungsgebiet) ist nicht gegeben.

3.4 Wasser

Das Grundwasser steht ca. 3,5 m unterhalb des Geländes an und fließt in nordöstliche Richtung. Die Stadtwerke Wasserburg planen einen „Brunnen Hart“ etwa 200 m westlich des vorgesehenen Änderungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächen-gewässer vorhanden. Ein wasserführender Graben verläuft etwa 100 m westlich der Steinwe-ger Straße von Süden nach Norden und mündet schließlich in den biotopkartierten Harter Weiher. Entlang des Grabens befinden sich kleinere Feuchtflächen u.a. mit Seggen, Röhricht, Mädesüß und Blutweiderich.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes sind fast ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung be-troffen, da sie bisher landwirtschaftlich genutzt worden bzw. bereits bebaut sind. Die Anbau-fläche des ökologischen Gartenbaubetriebes ist ebenfalls als gering bedeutsam einzustufen, da gemäß des Leitfadens (Anhang Teil A, Liste 1 a) keine Unterschiede zwischen herkömmli-chem und ökologischem Erwerbsgartenbau gemacht werden. Lediglich im Nordwesten befin-det sich eine ca. 650 qm umfassende Wiese mit Obstbäumen, die jedoch als private Grünflä-che in den Bebauungsplan integriert wird. Ansonsten sind keine Gehölze vorhanden. Es wer-den demzufolge keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Mögliche Wanderbewegungen, v.a. von Amphibien, ausgehend von den Feucht-bereichen westlich des Geltungsbereiches werden bereits jetzt durch die Steinwe-ger Straße erschwert.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Ortsbild ist durch eine lockere Bebauung mit überwiegend großzügigen Freiflächen ent-lang der 3 den Ort von Nord nach Süd durchziehenden Straßen geprägt. Zwischen der Be-bauung reichen die Landwirtschaftsflächen öfter bis an die Straßen heran. Landschaftsbild-prägend sind der Wald südlich und westlich des Geltungsbereiches sowie der Gehölzsaum entlang des Harter Weihers. Erholungseignung besteht aufgrund der abwechslungsreichen Strukturen grundsätzlich im Gebiet; die Landschaft ist durch Feldwege erlebbar.

3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Das Planungsareal ist als maßvolle Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur zu sehen, es muss nur z.T. neu erschlossen werden. Besondere Sichtachsen, Kultur- oder Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden. Vorbelastungen sind im üblichen Rahmen durch Emissionen aus der Landwirtschaft gegeben. Es gibt eine bereits raumgeordnete Planung für die B 15 neu Regensburg – Landshut, deren Trasse derzeit ca. 200 m südöstlich der Ausweisungsflächen verläuft. Falls diese Straße realisiert wird, muss hier mit Lärmbelastungen gerechnet werden.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt / saP

Zur Realisierung der Bebauung sind aufgrund der Geländeausformung kaum Eingriffe in das Relief erforderlich. Mit der Bebauung werden jedoch Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie Versiegelung einhergehen. Für das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der relativ geringen Eingriffsfläche kaum Auswirkungen absehbar, zumal sich in der näheren Umgebung kein größerer Verdichtungsraum befindet. Da das Grundwasser nur knapp unter dem für Kellergeschosse erforderlichen Eingriffsbereich ansteht, sind diese in jedem Fall wasserdicht auszubilden. Aus Sicht des SV-Büros Dr. Prösl aus Velden hat ein Pumpversuch ergeben, dass die geplanten Bauflächen außerhalb des Einzugsgebietes des geplanten Brunnens liegen. Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer (Weiher und Graben) sind nicht abzusehen, da sie relativ weit außerhalb des Baugebietes liegen und Amphibien-Wanderwege eher westlich der Steinweger Straße zu erwarten sind. Die Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt ist aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eher gering. Somit sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Die Obstwiese wird durch entsprechende Festsetzungen als private Grünfläche erhalten. Das Orts- und Landschaftsbild wird mäßig beeinträchtigt, da das Planungsareal von Süden aus Steinweg kommend sowie aus östlicher Richtung eingesehen werden kann. Eine Verschlechterung der Bedingungen des ökologischen Erwerbsgartenbaus sind abgesehen von der Flächeneinbuße durch die Bebauung nicht zu erwarten, zumal eine Ausführung überwiegend außerhalb der Pflanz- und Erntezeiten zugesichert wurde.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten folgender 3 Gruppen zu berücksichtigen:

- 1) die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und
- 2) die europäischen Vogelarten
im Hinblick auf § 42 i.V.m. § 62 BNatSchG
- 3) die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“ im Hinblick auf die Schutzvorschrift des Art 6a Abs. 2 S. 2 BayNatSchG.

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 42 BayNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind, d.h. ein Tatbestand gem. Art 6a Abs. 2 S. 2 kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine vertiefte saP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Planung angrenzend an bestehende Bebauung
- Erhalt der Obstwiese im Nordwesten
- Herstellung eines 5 m breiten Grünstreifens mit Obstbäumen als Übergangszone in die freie Landschaft (Ost- und Südseite)
- Durchgrünung der Baugrundstücke durch entsprechende Festsetzungen
- Herstellung eines begleitenden Grünstreifens mit Bäumen entlang der neuen Erschließung
- Minimierung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Stellplätze und Zufahrten
- Einfriedungen sind sockellos und mit Bodenfreiheit zu gestalten, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Da das Areal als Dorfgebiet ausgewiesen wird, ist die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nicht zulässig.

Das überplante Areal entspricht aufgrund der Nutzung einem „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“. Die geplante GRZ liegt bei maximal 0,3, d.h. es handelt sich um einen geringen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Somit ist es gemäß der Matrix dem Typ B I mit einem Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 zuzuordnen. Aufgrund der geringen Eingriffsschwere in Verbindung mit den leicht überdurchschnittlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird der Faktor mit 0,3 im unteren Bereich als angemessen gesehen. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind vom Geltungsbereich die privaten Grünflächen, der mit Bäumen bepflanzte Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sowie der Bereich um die bestehende Hofstelle in Abzug zu bringen. Es verbleibt damit eine Eingriffsfläche von ca. 8.200 qm. Nach Multiplikation mit dem Faktor ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.500 qm.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird komplett außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplans auf zwei verschiedenen Flurstücken erbracht.

Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf einer ca. 300 qm umfassenden Teilfläche von Fl.Nr. 1327/2 Gemarkung Allmannsau, Gemeinde Haag i. Obb. Das Flurstück befindet sich südlich von Altdorf, westlich der B 15 an der Hofstelle Saubichl. Im Süden grenzt ein Torfstich an, der etwa 0,5 m unter dem sonstigen Gelände liegt und mit heimischen Gehölzen bewachsen ist. An den anderen Seiten schließt intensiv genutztes Grünland an. Ein temporär wasserführender Graben verläuft quer durch das Grundstück. Das gesamte Flurstück wurde bereits im Frühjahr 2007 als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „GE Am Kornfeld, T1“ ökologisch aufgewertet. Da jedoch von den ca. 7.500 qm nur 7.200 qm für vorgenannten Bebauungsplan

benötigt wurden, kann nun die Restfläche von 300 qm für den hier vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleich verwendet werden. So ist der Graben renaturiert worden (Mäandrierung, Anlage von Bachtaschen, Uferaufweitungen) und es wurden an ein paar Rohbodenmulden durch Oberbodenabtrag angelegt. Zusätzlich erfolgte der Einbau von Röhrichtmatten, die Pflanzung einiger Einzelbäume sowie einer Gehölzgruppe. Im Südwesten wurde der vorhandene Gehölzbestand mit Niedermoor-Arten erweitert. Die verbleibende Fläche wird nun als extensives Grünland gepflegt, d.h. sie darf nur einmal jährlich nach dem 15.08. gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren und der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist unzulässig.

Ausgleichsfläche 2 umfasst eine Fläche von ca. 2.240 qm und befindet sich auf einer Teilfläche im Norden der Fl.Nr. 1222/2 Gemarkung Albaching. Da das Grundstück bereits in der Nachbargemeinde von Rechtmehring und auch im Nachbarlandkreis Rosenheim liegt, werden die geplanten Aufwertungsmaßnahmen im Bebauungsplan lediglich als Hinweise aufgeführt. Das Areal ist relativ eben und wird derzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet. Die Fläche ist lt. Historischer Moorkarte Teil eines Mooregebietes zwischen Albaching und Rechtmehring, und zwar liegt sie im sogenannten Hahnfilzwald. Sie liegt aber weder in einem Schutzgebiet nach BayNatSchG noch ist sie biotopkartiert, d.h. eine grundsätzliche Eignung als Ausgleichsfläche ist gegeben. Die Wiese wird von Wald (überwiegend Fichten, z.T. Erlen und Birken) umgeben. An der Nordgrenze verläuft ein Waldweg. An den Randbereichen breiten sich Brennesseln sowie das ebenfalls unerwünschte Kanadische Springkraut aus. In einigen Teilen kommt Kohldistel vor, ansonsten ist aufgrund der Bewirtschaftung keine besondere Pflanzensamenstellung erkennbar. Zur ökologischen Aufwertung wird an der West- und Südseite die Pflanzung eines 3 bis 7 m breiten Waldmantels aus heimischen, standortgerechten Sträuchern vorgesehen. Des Weiteren sind die Neophyten in den Randbereichen samt der obersten Bodenschicht mit dem Wurzelwerk zu entfernen. Die verbleibende Fläche soll als extensive Frisch- bis Feuchtwiese gepflegt werden, d.h. in den ersten 4 Jahren ist 2x jährlich zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist. Ziel ist, die Fläche etwas auszumagern. Ab dem 5. Jahr ist nur noch eine einmalige Mahd im Herbst geplant, wobei jeweils ein Drittel der Fläche als alternierender Altgrasstreifen (Rückzugsort für Insekten) stehen zu lassen ist. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht gestattet. Naturschutzfachliches Ziel ist die Ausweitung der Artenzusammenstellung und Entwicklung in Richtung Kohldistelwiese

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Durchführung des Vorhabens werden bisher unbebaute Flächen einer Siedlungsnutzung zugeführt. Es kommt damit zu Flächenverbrauch, Eingriffen in Relief und Boden, Versiegelung von Teilbereichen sowie einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschränken sich jedoch auf den Eingriffsbereich selbst und sind insgesamt als geringfügig bis mäßig zu bezeichnen. Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar der Bestand nicht verändert, d.h. die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müssten dann Bauflächen an anderer, möglicherweise weniger geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden, wenn eine Abwanderung junger einheimischer Familien verhindert werden soll.

Das neue Dorfgebiet grenzt im Norden und Westen an bestehende Bebauung an, etwas weiter südlich bildet der Wald eine natürliche Wachstumsgrenze, d.h. der Standort ist für eine Erweiterung des Siedlungsbereiches als geeignet anzusehen. Die Planung selbst erscheint inklusive der großzügigen Grünflächen schlüssig, Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Besondere Gutachten oder andere Voruntersuchungen sind bisher nicht durchgeführt worden.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Da mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, ist ein Monitoring in diesem Sinne nicht erforderlich. Eine Prüfung der Umsetzung grünordnerischer Auflagen bzw. der Ausgleichsflächen bleibt davon jedoch unberührt.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist geplant, im südwestlichen Teil von Hart ein Dorfgebiet mit 9 neuen Bauparzellen als maßvolle Siedlungserweiterung auszuweisen. Die Eingriffsfläche ist aufgrund ihrer derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung von eher geringen Bedeutung für den Naturhaushalt. Sie grenzt im Westen und Norden an Bebauung, im Süden befindet sich eine größere Waldfläche, d.h. das Baugebiet ist lediglich von Osten frei einsehbar. Trotz der leicht überdurchschnittlichen Ein- und Durchgrünung stellt das Vorhaben einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild (Versiegelung, Flächenverbrauch, Sichtbeeinträchtigung) dar, für den Ausgleichsflächen erforderlich werden. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung gestellt und durch entsprechende Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt – Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange haben folgende Hinweise bzw. Empfehlungen zur Planung gegeben:

Der **Bayerische Bauernverband** hat prinzipiell keine Bedenken gegen die geplante Änderung des FNP, er weist jedoch darauf hin, dass bei Pflanzungen ausreichende Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten sind und mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen auch über das übliche Maß hinaus (z.B. an Sonntagen bzw. zu Nachtzeiten) zu rechnen ist. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen – sie finden bereits unter dem Punkt 25.04 (Einrücken der Einfriedungen um 2 m) und Punkt 25.08 (Grenzabstände der Bepflanzung nach BGB) Berücksichtigung. Es wird in einem späteren Schreiben um die Beachtung des örtlichen ökologischen Gartenbaubetriebes gebeten, was lt. Gemeinderat bereits geschehen ist.

Die **Regierung von Oberbayern** stellt fest, dass die Planung grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht und weist darauf hin, dass auf eine ausreichende Eingrünung

und eine umgebungsorientierte Baugestaltung zu achten ist sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen mit der UNB abgestimmt werden sollten. Dazu wird festgestellt, dass die Eingrünung im Bebauungsplan dargestellt und mit der UNB abgestimmt wurde. Die umgebungsorientierte Bauweise wird durch die Planung festgeschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls mit der UNB abgestimmt.

Die **T-Com** hat ebenfalls keine Einwände gegen die Planung, weist jedoch darauf hin, dass entlang der Steinweger Straße Telekommunikationslinien verlaufen, die nicht verändert oder beschädigt werden dürfen. Des Weiteren wird festgestellt, dass eine Vorleistung des TÖB bezüglich des Baus neuer Leitungen nur bei einer vertretbaren Risikobegrenzung erfolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben aber keinen Einfluss auf die vorliegende Planung, da sie die Erschließung betreffen.

Die **Kreisbrandinspektion** weist darauf hin, dass zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung das Hydrantennetz entsprechend gängiger Vorschriften auszubauen ist, die Öffentlichen Verkehrsflächen die Anforderungen einer Feuerwehrtauglichkeit erfüllen müssen und ein zweiter Rettungsweg aus Aufenthaltsräumen in oberen Geschossen ermöglicht werden muss. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, müssen aber nicht in den Bebauungsplan übertragen werden, da es sich hier um allgemeingültige Rechtsvorschriften handelt.

Die **Autobahndirektion Südbayern** hat prinzipiell keine Einwände gegen die Planung, weist aber darauf hin, dass die raumgeordnete Trasse der B 15 neu Regensburg – Landshut als übergeordnete Planung bei Bauleitplanungen zu berücksichtigen ist. Nach dem gegenwärtigen Stand verläuft diese Trasse etwa 200 m südlich der geplanten Ausweisung, d.h. bei Realisierung muss mit Lärmbelastigungen gerechnet werden. Da die Planung bereits einige Jahre alt und keine genaue Trassenführung festgeschrieben ist sowie eine nicht prioritäre Einstufung im aktuellen Bedarfsplan erfolgt ist, beschließt der Gemeinderat in Absprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes, dass die Aufnahme eines textlichen Hinweises zu diesem Thema in den Bebauungsplan ausreichend ist.

Die **Fachstelle für Ortsplanung des LRA Mühldorf** gibt Hinweise zur Bauweise, die lt. Gemeinderatsbeschluss im Bebauungsplan geändert werden. Ein Hinweis zur Stellplatztiefe ist hinfällig, da bereits im Bebauungsplan vorhanden. Die Empfehlung, Abstandsflächen gemäß der BayBO zu regeln, ist vom Gemeinderat nicht gewünscht; ebenso soll die Doppelhausbebauung, wie bisher in der Planung festgesetzt, lediglich für eine Parzelle zulässig sein.

Die **Fachstelle für Naturschutz und Landschaftspflege des LRA Mühldorf** stimmt der Berechnung der Ausgleichsfläche zu, macht jedoch klar, dass die Aufwertungsmaßnahmen noch festzulegen sind. Es wird festgestellt, dass aufgrund einer fehlenden Trennung von Vorgarten und Stellplatzzone theoretisch die gesamte Fläche als Stellplatz genutzt werden könnte und eine Festsetzung zur Ausführung der Stellplätze fehle. Es wird empfohlen, die 5 m Streifen der privaten Eingrünung wie auch das Straßenbegleitgrün ohne Oberbodenauftrag als Magerwiese herzustellen, eine Negativ-Pflanzliste aufzunehmen sowie Aussagen zu Art und Material der straßenseitigen Einfriedungen zu treffen. Die Gemeinde hat mittlerweile eine Ausgleichsfläche bereitgestellt, für die bereits eine (vorbehaltliche) Zustimmung erteilt wurde. Die Ausgleichsfläche wird inklusive Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Da den Bau-

herren freigestellt werden soll, wo sich ihre Stellplätze befinden sollen, wird auf die Änderungen zu diesem Thema verzichtet. Dass die Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten sind, ist bereits in Punkt 14.1 verankert. Die Empfehlung zur Entwicklung von Magerrasenflächen wird in den Festsetzungen ergänzt. Eine Negativ-Liste ist im Sinne eines schlanken Bebauungsplans wenig sinnvoll, jedoch wird eine entsprechende Festsetzung unter Punkt 25.9 ergänzt. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen unter Punkt 29.13 bis 29.15 werden vom Gemeinderat für ausreichend erachtet.

Die **Fachstelle für Wasserwirtschaft des LRA Mühldorf** stellt fest, dass Sickeranlagen mindestens 1 bis 1,5 m Abstand zum höchsten Grundwasserstand haben müssen, was im Planungsgebiet aufgrund des hohen GW-Standes schwierig sein dürfte. Es wird empfohlen, den Punkt 14.2 so zu ergänzen, dass Sickerschächte nur bis zu einer Tiefe von 2 m unter Gelände zulässig sind. Der Empfehlung wird gefolgt.

Der **Bund Naturschutz in Bayern e.V.** stellt fest, dass durch die Flächenausweisung vermutlich die Existenz eines ortsansässigen ökologischen Gartenbaubetriebes gefährdet ist. Er weist darauf hin, dass durch den noch gültigen Pachtvertrag derzeit eine Verwertung des Grundstückes verhindert ist und dass es sinnvoll sei, mit der Pächterin nach Alternativflächen zu suchen. Ferner soll durch eine Ergänzungssatzung einer weiteren Ausdehnung von Siedlungsflächen entgegen getreten werden. Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis und veranlasst eine weitere Prüfung, ob und wie der angesprochene Betrieb wirklich gefährdet ist. Nach seiner Meinung geht jedoch von der zukünftigen Bebauung keine Gefährdung aus zumal eine Bebauung im betroffenen Areal erst nach Auslaufen des Pachtvertrages stattfinden kann. Ferner stellt der Gemeinderat fest, dass er sich nicht in das privatrechtliche Pachtverhältnis einmischen wird. Der Gemeinderat sieht sich nicht in der Pflicht, Ersatzflächen zu schaffen, von der Pächterin besteht dahingehend auch kein Interesse. Es wird keine Notwendigkeit für eine über die im Verfahren befindlichen Planungen hinaus gehende Bauleitplanung gesehen.

Nach der Beteiligung der Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von Frau Bonn, die auf Teilflächen des Planungsareals ökologischen Gartenbau betreibt, massive Einwände gegen die Planung vorgebracht worden, die im einzelnen bereits in der Zusammenfassung des Umweltberichts zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt wurden. Nach Abwägung all ihrer Einwände sind derzeit keine Änderungen im Bebauungsplan erforderlich.