

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplanes „Großfeld Süd“ als Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberneukirchen hat mit Beschluss vom 12.09.2013 den Bebauungsplan „Großfeld Süd“ i. d. F. vom 12.09.2013 als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Großfeld Süd“ in Kraft.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche von Fl.Nr. 23 Gemarkung Oberneukirchen südlich der Baugebiete „Großfeld I“ und „Großfeld II“ zwischen der Staatsstraße St. 2355 und Oberaich Fl.Nr. 122 Gemarkung Oberneukirchen. Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Jedermann kann den Bebauungsplan und seine Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling, Zimmer-Nr. 15 zu den Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Oberneukirchen geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Polling, 05.11.2013

Gemeinde Oberneukirchen

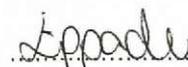

Steiglechner
Erster Bürgermeister

Siegel

Angeschlagen an der Amtstafel am: 05.11.13

Abgenommen am: 19.12.2013

Polling, 19.12.2013
Ort, Datum


Unterschrift

GEMEINDE OBERNEUKIRCHEN

A Bebauungsplan

Bebauungsplan Oberneukirchen
Großfeld Süd

Festsetzungen durch Zeichen (B1)
(Textliche Festsetzungen B2)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  z.B. 2 Vollgeschosse
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Doppelhäuser zulässig
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Transformatorstation

-  zu pflanzender Laubbaum gemäß textlichen Festsetzungen

-  öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

-  öffentliche Grünflächen

-  Sichtdreieck

-  Abgrenzung Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStWG

Hinweise (C1)

-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Vermaßung in m
- 23 Flurnummer

Gefertigt: 07.02.2013

Geändert: 25.04.2013, 12.09.2013

Bearbeitung Bebauungsplan:

Architekturbüro
Gerhard Blichler
Eggenfeldener Straße 3
84140 Gangkofen
Tel. 08722/96897-0
Fax. 08722/96897-1



M 1:1000



Parzellen 1 - 19 23 - 28		Parzellen 20a - 22b	
WA	II	WA	II
GRZ	0,40	GRZ	0,50
GFZ	0,45	GFZ	0,55
			
bei II: SD 22 - 30° bei E+D SD 22 - 35°		bei II: SD 22 - 30° bei E+D SD 22 - 35°	

Bauverbotszone
gem. Art. 23 Abs. 1
BayStWG

Fußweganbindung
optional

GEMEINDE OBERNEUKIRCHEN

A Bebauungsplan

Bebauungsplan Oberneukirchen
Großfeld Süd

Festsetzungen durch Zeichen (B1)
(Textliche Festsetzungen B2)

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  z.B. 2 Vollgeschoße
-  nur Einzelhäuser zulässig
-  nur Doppelhäuser zulässig
-  öffentliche Verkehrsfläche
-  Transformatorstation
-  zu pflanzender Laubbaum gemäß textlichen Festsetzungen

-  öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
-  öffentliche Grünflächen
-  Sichtdreieck
-  Abgrenzung Bauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

Hinweise (C1)

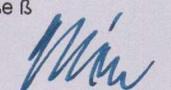
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Vermaßung in m
-  Flurnummer

Gefertigt: 07.02.2013

Geändert: 25.04.2013, 12.09.2013

Bearbeitung Bebauungsplan:

Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 3
84140 Gangkofen
Tel. 08722/96997-0
Fax. 08722/96997-1




M 1:1000

Parzellen 1 - 19 23 - 28	
WA	II
GRZ	0,40
GFZ	0,45
	E
bei II: SD 22 - 30° bei E+D SD 22 - 35°	

Parzellen 20a - 22b	
WA	II
GRZ	0,50
GFZ	0,55
	D
bei II: SD 22 - 30° bei E+D SD 22 - 35°	

122

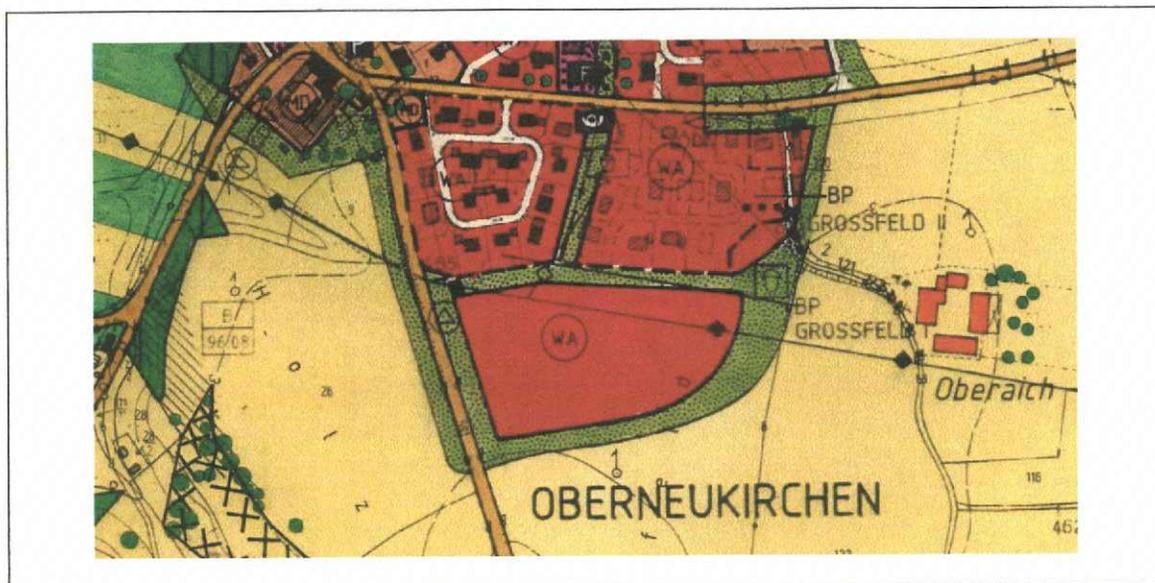
Gemeinde Oberneukirchen

Bebauungsplan Oberneukirchen Großfeld Süd

- A Bebauungsplan
- B 1 Festsetzungen durch Zeichen
- B 2 Festsetzungen durch Text
- C 1 Hinweise durch Zeichen
- C 2 Hinweise durch Text
- Begründung
- Umweltbericht
- Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Gemeinde Oberneukirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 11.12.2012, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diesen Bebauungsplan als

Satzung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Gefertigt: 07.02.13

Geändert: 25.04.13, 12.09.2013

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

B 2 Festsetzungen durch Text

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 23.

2. Bauliche Nutzung

- 2.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:
WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß §4 Baunutzungsverordnung).
 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB:

§§ 16-21 BauNVO als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

	Parzellen 1 – 19 23 – 28	Parzellen 20a – 22b
Maximale Zahl der Vollgeschosse:	II	II
Die maximale GRZ wird festgesetzt auf	0,40	0,50
Die maximale GFZ wird festgesetzt auf	0,45	0,55
Dachform	SD (Satteldach)	SD (Satteldach)
DN (Dachneigung) Wohnhaus II	22° - 30°	22° - 30°
DN (Dachneigung) Wohnhaus E+D	22° - 35°	22° - 35°
Wandhöhe Wohnhaus II	6,00m	6,00m
Wandhöhe Wohnhaus E+D	5,00m	5,00m
mittlere Wandhöhe Nebengebäude/Garage	3,00m	3,00m
Firsthöhe Wohnhaus II	8,60m	8,60m

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.
- 3.2 Parzellen 1 – 19, 23 – 28: Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§22 (2) BauNVO zulässig.
- 3.3 Parzellen 20a – 22b: Es sind nur Doppelhäuser in offener Bauweise (§22 (2) BauNVO zulässig.
- 3.4 Parzellen 1 – 19, 23 – 28: Die Mindestgröße der Bauparzellen wird auf 600m² festgesetzt.
- 3.5 Bei Doppelhäusern wird die Mindestgröße der Bauparzellen auf 400m² festgelegt.
- 3.6 Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung nach Art. 6. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 1H, mindestens 3m. Weiterhin gilt Art. 6 Abs. 6 BayBO.
- 3.7 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Wintergärten, Balkone etc.) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Länge von 4,0m und einer Tiefe von 1,0m zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 GA Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO
 ST Stellplätze § 12 BauNVO

- 4.2 Gartenlauben / Gartenhäuser, die nach Art 57 BayBO verfahrensfrei sind, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

- 5.1 WA Je Wohngebäude sind, um den ländlichen Charakter des Wohngebietes zu erhalten, maximal 2 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich dem natürlichen Geländeverlauf angepasst werden.
- 6.2 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind nur bis maximal 0,5m zulässig. Der Grenzabstand von Abgrabungen und Aufschüttungen muß mindestens 2,0m betragen.
- 6.3 Archäologische Funde, die beim Humus- und Bodenabtrag zu Tage treten unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Art. 8 DSchG).

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

In Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 81 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

- 7.1 Baukörper
- 7.1.1 Die Grundrissform des Wohnhauses wird als längliches Rechteck mit einem Seitenverhältnis von mindestens 5:4 festgesetzt.
- 7.1.2 Die Oberkante des Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,2m über der OK der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße liegen.
- 7.2 Dachflächen
- 7.2.1 Als Dachform sind sowohl für Wohngebäude, als auch für Garagen, ausschließlich Satteldächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung beträgt 22 – 30° bei zweigeschossigen Gebäuden und 22 – 35° bei Gebäuden E+D.
- 7.2.2 Die Dachflächen der Wohngebäude sind rechteckig auszubilden.
- 7.2.3 Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.
- 7.2.4 Dachgauben sind nur als stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen ab 30° für Wohngebäude E+D zulässig. Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Satteldachgauben unzulässig.
- 7.2.5 Satteldachgauben sind als stehende Satteldachgauben auszuführen. Der Abstand zur Dachkante wird mit mindestens 1,5 m festgesetzt.
- 7.2.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 7.2.7 Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden E+D zulässig. Die max. Breite darf nicht mehr als 30% der Gebäudelänge betragen. Firstgleiche Quergiebel sind unzulässig.
- 7.2.8 Dachflächenfenster sind zulässig. Die Dachflächenfenster sind im Eingabeplan in den Ansichten darzustellen.
- 7.2.9 Dachüberstand: Am Ortgang sind max. 0,8m, an der Traufe max. 1,0m zulässig. Größere Dachüberstände sind nur in Verbindung mit Balkonen bis zu einer Breite von maximal 1,3m zulässig.
- 7.2.10 Dacheindeckung: harte Bedachungen in Erdtönen, matt.
- 7.3 Wandhöhen, Geländehöhen, Stützmauern
- 7.3.1 Wandhöhen sind ab der natürlichen, oder der von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig an der für die Höhenentwicklung des Gebäudes ungünstigsten Stelle zu messen.
- 7.3.2 Satteldach Wohnhaus: Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 6,00m, bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen, bei Wohngebäuden E+D 5,00m.

- 7.3.3 Satteldach Nebengebäude/Garage: Die maximal zulässige traufseitige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00m.
- 7.4 Werbe- oder Hinweisschilder
- 7.4.1 Werbe- oder Hinweisschilder innerhalb der Bauverbotszone sind unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.
- 7.5 Sichtdreiecke:
- 7.5.1 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- 7.5.2 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen und die geplanten Wandhöhen einzumaßen.
- 7.5.3 Stützmauern sind unzulässig.
- 7.6 Garagen und Nebengebäude:
- 7.6.1 Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit dem Nachbargebäude anzupassen.
- 7.6.2 Der maximal zulässige Dachüberstand bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 0,6m.
- 7.6.3 Vor den Garagen und Carports sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.
- 7.7 Solaranlagen
- 7.7.1 Sonnenkollektoren sind auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.
- 7.8 Einfriedungen
- 7.8.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Zäune auf mindestens der Hälfte der Zaunlänge mit heimischen Sträuchern zu hinterpflanzen (zu verwendende Arten s. 9.3). Die Pflanzung von Hecken mit Nadelgehölzen ist unzulässig.
- 7.8.2 Einfriedungen an Straßen sind als offene Holzzäune oder Metallzäune mit senkrechter Struktur von max. 100 cm Höhe über Straßenoberkante auszubilden. Maschendrahtzäune an Straßen sind unzulässig.
- 7.8.3 An den Grenzen zu Nachbargrundstücken sind auch Maschendrahtzäune von maximal 100 cm Höhe zulässig, welche mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind.
- 7.8.4 Zwischen Zäunen und Oberkante Gelände ist ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere)
- 7.8.5 Massive Zaunsockel aus Beton (Einfriedungssockel), oder ähnlichen Materialien dürfen nicht über die Geländeoberkante herausragen.
- 7.8.6 Geschlossene Einfriedungsmauern, bzw. Gabionenwände sind bis zu einer Einzellänge von maximal 3,0m zulässig. Der Abstand zwischen den Einzelementen beträgt mindestens 2,0m. Die maximal zulässige Höhe über der Straßenoberkante beträgt 100 cm.
- 7.8.7 Die Verteiler- und Hausanschlusschränke der E ON Bayern sind in die Einfriedungen der betroffenen Bauparzellen zu integrieren.
- 8. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft**
- 8.1 Niederschlagswasserversickerung und -ableitung
Niederschlagswasser von Dachflächen, Zufahrten, Stellplätzen, Terrassen und sonstigen befestigten bzw. bebauten Nebenflächen gemäß § 14 BauNVO ist vollständig auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Ausführung muss den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) entsprechen.

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist nach Vorreinigung in unterirdischen Rigolensystemen zur Versickerung zu bringen. Ausführung und Bemessung der Rigolen erfolgen auf Grundlage der Richtlinie A 138 (Abwassertechnische Vereinigung ATV 1990).

8.2 Niederschlagswassernutzung

Die Speicherung und Entnahme von Niederschlagswasser zu Nutzzwecken ist zulässig.

8.3 Schmutzwasserbeseitigung

Schmutzwasser aus den Baugrundstücken ist nach den geltenden Regeln der Technik und des jeweils geltenden gemeindlichen Satzungsrechts zur Entwässerung über die gemeindliche Trennkanalisation abzuführen. Entwässerungen aus Kellergeschossen sind über Hebeanlagen abzuleiten; die Hebeanlagen sind nach den Regeln der Technik auszugestalten.

8.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Baugebiets erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgung der Taufkirchener Gruppe unter Beachtung des jeweils geltenden Satzungsrechts.

9. Grünordnung

9.1 Allgemeine Pflanzfestsetzungen

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

9.2 Straßenbäume

Die Verlängerung der Ahornstraße ist entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen zu bepflanzen. Folgende Art ist zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Pflanzqualität:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16

9.3 Eingrünung (Öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Der an die offene Landschaft angrenzende Eingrünungsbereich ist mit gemischten Baumhecken aus einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist 2-reihig auszuführen. Der Pflanzabstand zwischen und innerhalb der Pflanzreihen beträgt 1,5 m. Je angefangene 15m Heckenlänge ist ein Baum aus nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Ein Pflanzabstand von 2m (West- und Südrand) bzw. 4m (Ostrand) zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten. Die Eingrünungsbereiche verbleiben offen zur angrenzenden Flur und dürfen nicht in die Einfriedung der Privatgrundstücke eingegliedert werden. Während der Aufwuchsphase ist jedoch die Pflanzung durch Zäunung vor Wildverbiss zu schützen. Die Ausbildung einer maximal 1,5 m breiten Mulde zum Abfangen und Versickern von Oberflächenwasser aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche

<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, 10-12
 Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Obstbäume

Apfel, Birne, Kirsche, Kirschpflaume, Zwetschge in regional typischen und robusten Sorten
 Pflanzqualität: Hochstamm / Halbstamm

Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Sanddorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose und andere Rosenarten
<i>Rosa majalis</i>	Zimtrose
<i>Rosa pinoellifolia</i>	Bibernellrose
<i>Sakix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität: v.o.B., 100 - 150

9.4 Private Grünflächen: Allgemeine Pflanzbindung

Durch die Grundstücksbesitzer ist auf den Privatgrundstücken je angefangene 300qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

Folgende Arten können verwendet werden:

Obstgehölze

(z.B. Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche in Sorten, Walnuss)
 Es sind ausschließlich Feuerbrand-resistente Sorten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm / Halbstamm

Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, 10-12
 Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

9.5 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3 BauGB (externe Ausgleichsflächen)

Den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende externe Ausgleichsflächen zugeordnet:

Fl.Nr.: 39/5 (Tfl.), Gemarkung Oberneukirchen

Lage: nördlich Oberneukirchen, zwischen Grünbach und Seitengraben
 (Kläranlage)

Größe Flurstück: 20.244 qm

Größe Maßnahme 13.124 qm

zugeordnete Fläche: 13.124 qm (vgl. Bilanzierung in der Begründung)

Bestand: artenarmes Futtergrünland

Entwicklungsziel: Grünbach mit naturnahem Profil und Begleitvegetation; seggen- und binsenreiche Nasswiese mit Seigen

Maßnahmen: Initiale Renaturierung des gestreckten Bettes des Grünbachs:
 Schaffung von Uferanbrüchen, Steinschüttungen und Pflanzungen als Initialmaßnahmen für die Redynamisierung der Bachbettentwicklung

Aufwertung von Auwiesen:

- Deaktivierung von Drainageleitungen
- Ausbildung mehrerer bachbegleitender flacher Seigen (Größe 50 - 200qm; max. Tiefe 70cm)
- Extensivierung der Nutzung (keine mineralische und organische Düngung)
- max. 2 Schnitte/a; Schnittzeitpunkte für die 2-schürige Wiese: 1. Mahd nicht vor 15.06. und 2. Mahd nicht vor 01.09. Grundsätzlich kann auch eine Rotationsmahd mit Brachestreifen oder eine Herbstmahd (1-schürige Mahd ab 01.09.) durchgeführt werden.
- kein Einsatz von Pestiziden
- ggfs. floristische Aufwertung durch Impfung mit autochthonem Mähgut aus artenreichen Grünlandbeständen des FFH-Gebiets „Grünbach und Bucher Moor“

Eine qualifizierte ökologische Bauleitung während der Herstellung der Ausgleichsflächen ist sicherzustellen.

Durchführung der Aufwertungsmaßnahme und Entwicklungspflege erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen ist der UNB mitzuteilen und eine gemeinsame Begehung mit der UNB ist durchzuführen.

Rechtl. Sicherung: Eintragung Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen im Grundbuch; Meldung an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern.

C 2 Hinweise durch Text

Nutzungsschema:

Parzellen 1 - 19 23 - 28		Parzellen 20a - 22b	
WA	II	WA	II
GRZ GFZ	0,40 0,45	GRZ GFZ	0,50 0,55
	E		D
bei II: SD 22 - 30° bei E+D SD 22 - 35°		bei II: SD 22 - 30° bei E+D SD 22 - 35°	

Parzelle

Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl

Maß der baulichen Nutzung: Geschoßflächenzahl

nur Einzelhäuser zulässig, nur Doppelhäuser zulässig

Dachform Satteldach, Dachneigung 22-30° bei Zweigeschossigkeit

Dachform Satteldach, Dachneigung 22-35° bei E + D

Maßentnahme:

Planzeichen zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Bauliche Nutzung:

Die mit II gekennzeichneten Gebäude können auch als Einzelhäuser mit Kniestock E+D, ausgebildet werden.

Gestaltung der Außenwände:

Fenster- und Türöffnungen sollen zu einer ausgewogenen Fassadengliederung beitragen. Sie sollen als stehende Rechtecke ausgebildet und harmonisch untergliedert werden. Viele verschiedene Fensterformate sollen vermieden werden. Für die Gestaltung der Außenwände werden folgende Materialien empfohlen: Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton. Der Sockel soll in der Fassadenfläche bündig mitgeputzt, und farblich nicht dunkel abgesetzt werden. Die Sockelhöhe soll maximal 30cm über dem Gelände liegen.

Empfehlung Wandbegrünung:

Eine Begrünung von Hauswänden mit überwiegend geschlossenen Fassaden sowie von Wänden der Nebengebäude wird vorgeschlagen. Zur Strukturierung und visuellen Auflockerung der Fassaden sowie aus ökologischen Gründen (kleinklimatische Verbesserung, Schaffung zusätzlicher ökologischer Nischen) ist eine Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen sinnvoll.

Balkone

Balkone sollen in Holz oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden.

Solaranlagen:

Solaranlagen sollen im Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen.

Landwirtschaft

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können im Baugebiet unvermeidbar Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Abfallbehälter

Abfallbehälter sollen entweder in die Gebäude integriert, oder im baulichen Zusammenhang mit diesen unauffällig in das Baugebiet integriert werden.

Dachüberstand bei Grenzbebauung

Bei grenzständiger Bebauung ist an der grenzständigen Wand kein Dachüberstand zulässig

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die E-ON Bayern AG, Kundencenter Ampfing.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei der Errichtung der Bauten sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.

In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden.

Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten, Kabelverteilerschächte und Verteilerschränke der E-ON Bayern AG auf Privatgrund zu dulden. Die Niederspannungsverteilerkästen sind in den Zaunzeilen zu integrieren.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

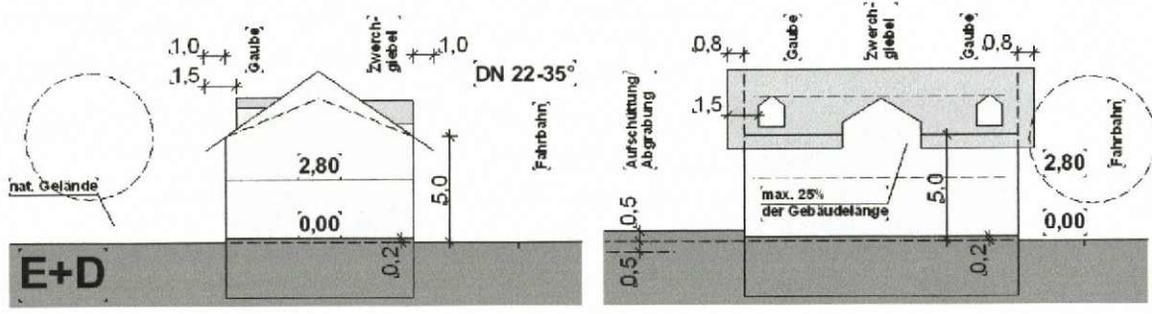
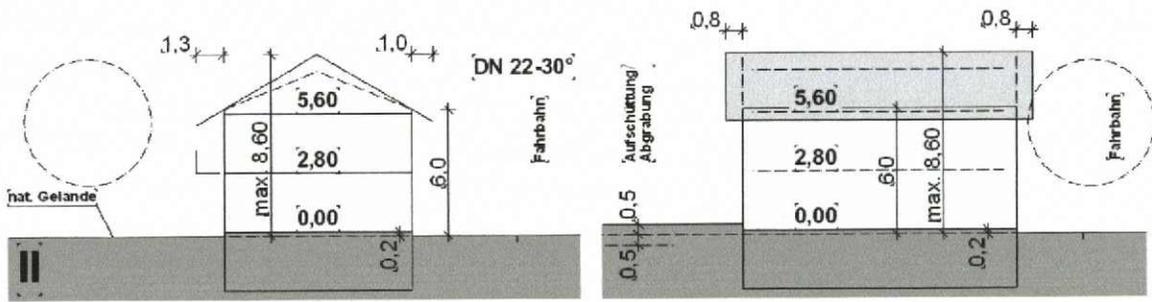
Immissionsschutz

Entlang der Staatsstraße ST 2355 werden im Bereich des Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen können jedoch von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) nicht überschritten werden.

Nutzung regenerativer Energien

Auf allen Ebenen und Sektoren ist auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie, sowie auf den Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Energieverbrauchstechnologien zu achten. Die geplanten Gebäude sollen zumindest zum Teil mit regenerativen Energien (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) versorgt werden.

Systemschnitte



Gemeinde Oberneukirchen
Bebauungsplan Oberneukirchen Großfeld Süd - Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberneukirchen, den 1 2. SEP. 2013

Siegel



Franz Steiglechner
 Franz Steiglechner, Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2013 hat in der Zeit vom 01.03.2013 bis einschließlich 02.04.2013 stattgefunden.

Oberneukirchen, den 1 2. SEP. 2013

Siegel



Franz Steiglechner
 Franz Steiglechner, Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2013 hat in der Zeit vom 28.02.2013 bis einschließlich 03.04.2013 stattgefunden.

Oberneukirchen, den 1 2. SEP. 2013

Siegel



Franz Steiglechner
 Franz Steiglechner, Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 25.04.2013 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2013 bis einschließlich 25.06.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 07.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberneukirchen, den 1 2. SEP. 2013

Siegel



Franz Steiglechner
 Franz Steiglechner, Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2013 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2013 bis einschließlich 25.06.2013 beteiligt.

Oberneukirchen, den 1 2. SEP. 2013

Siegel



Franz Steiglechner
 Franz Steiglechner, Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Oberneukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.09.2013 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberneukirchen, den 1 2. SEP. 2013

Siegel



Franz Steiglechner
 Franz Steiglechner, Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Oberneukirchen, den 1 2. SEP. 2013

Siegel



Franz Steiglechner
 Franz Steiglechner, Bürgermeister

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 05.11.13. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Stadt(Gemeinde) Oberneukirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Gemeinde Oberneukirchen

Bebauungsplan

Oberneukirchen Großfeld Süd

Begründung



Gefertigt: 07.02.13

Geändert: 25.04.2013, 12.09.2013

Bearbeitung:
Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

1. Lage und Raumbeziehung

Das ca. 29.314m² große Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand Oberneukirchens und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 23. Flurnummer 23 wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Das Planungsgebiet wird im Norden durch eine bereits bestehende Einfamilienhausbebauung (Großfeld Nord) begrenzt. Im Westen grenzt die ST 2355 an. Die Flächen nach Osten und Süden sollen als Ackerflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Entfernung des Planungsgebietes zum Ortszentrum von Oberneukirchen beträgt ca. 300m.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Oberneukirchen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, (genehmigt mit Bescheid Nr. 61-610/2 SG.35/4 ST vom 10.11.1995), in welchem das Planungsgebiet als Wohnbaufläche festgesetzt ist. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2013 beschlossen, für das Gebiet „Großfeld Süd“ in Oberneukirchen einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Veranlassung, Hinweise zur Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll in den nächsten Jahren die Zielvorstellung einer teilweisen Erweiterung des Ortsrandes von Oberneukirchen um insgesamt 33 Bauparzellen für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser verwirklicht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 8 Parzellen für Doppelhaushälften, sowie 25 Bauparzellen für Einfamilienhäuser in verschiedenen Größen. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Als zulässige Dachformen sind Satteldächer festgesetzt. Zusätzlich soll durch die Festsetzung von Gestaltungsrichtlinien und der Zulässigkeit von Nebengebäuden, sowie der Begrenzung der Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse ein einheitliches Erscheinungsbild erreicht werden, ohne dem Bauherrn die Möglichkeit zur Verwirklichung von eigenen Gestaltungswünschen zu nehmen. Ziel ist es, durch die Festsetzungen des Bebauungsplans den Ortsrand von Oberneukirchen so zu planen, daß ein dörflicher Charakter des Gebietes entsteht. Um dies zu erreichen, werden nur Einfamilienhäuser in offener Bauweise, sowie ein geringer Anteil an Doppelhäusern für junge Familien mit beschränkteren finanziellen Mitteln zugelassen. Da durch die Zunahme von Kleinfamilien auch in dörflich geprägten Gebieten ein Bedarf an Wohnungen entsteht, werden pro Parzelle bis zu zwei Wohneinheiten inklusive Einliegerwohnung festgesetzt, ohne den dörflichen Charakter durch die Bebauung zu beeinträchtigen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Baulinien sind nicht erforderlich, da durch Sie in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt wird, die durch die lockere, offene Bauweise kaum zu erreichen ist, und auch nicht Ziel sein soll. Der nächstgelegene Spielplatz liegt nördlich des Planungsgebietes auf Flurnummer 23/3 nur ca. 150m entfernt. Er ist ausreichend dimensioniert und soll zukünftig dem gesamten Siedlungsgebiet dienen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Großfeld Süd“ ist in Oberneukirchen der Bedarf an Bauland mittelfristig gedeckt.

4. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt zu melden, hinzuweisen.

5. Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.

6. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt überwiegend über die im Westen angrenzende ST 2355. Diese führt nach Norden direkt in das Ortszentrum Oberneukirchens und dann weiter nach Polling. In Richtung Süden erreicht die ST 2355 nach ca. 8km Garching an der Alz. Der Anschluss an sie ist am nördlichen Rand des Planungsgebietes vorgesehen. Das Ortsschild Oberneukirchens soll dabei soweit in Richtung Süden verlegt werden, dass ein gefahrloses Abbiegen in die Staatsstraße gewährleistet wird. Die Baufenster der Parzellen sind mindestens 20m vom Fahrbahnrand entfernt geplant. Eine weitere Zufahrtmöglichkeit zum Planungsgebiet besteht über die Ahornstraße im Norden. Durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 3,75m soll jedoch das zu erwartende Verkehrsaufkommen soweit reduziert werden, dass Anlieger nicht beeinträchtigt werden. Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 5,5m. Zusätzlich ist ein ca. 1,5m breiter Mehrzweckstreifen vorgesehen, welcher kurzfristig auch beparkt werden darf. Der private Stellplatznachweis ist mit den Einzelgaragen bei jeder Wohneinheit erfolgt.

7. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Baugebiet stellt nahezu ein Rechteck dar und ist weitgehend eben. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 29.314m². Der Boden besteht aus einer Humusschicht, darunter steht voraussichtlich tragfähiger Baugrund an. Ein Bodengutachten mit näheren Angaben zur Baugrundbeschaffenheit liegt jedoch nicht vor. Das Gebiet wurde ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

8. Wasserwirtschaft**a) Wasserversorgung**

Das den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassende Gebiet kann ausreichend mit Trink- und Brauchwasser des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Taufkirchner-Gruppe versorgt werden. Die vorhandenen Leitungen haben ausreichende Querschnitte und können für die Versorgung des Planungsgebietes herangezogen werden.

b) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an die gemeindliche Kläranlage Oberneukirchen beseitigt.

c) Oberflächenentwässerung

Die Festsetzung einer verpflichtenden Versickerung von Niederschlagswasser fördert einen naturnahen Wasserkreislauf, trägt zur Entlastung der kommunalen Kläranlage bei und verringert das Hochwasserrisiko der Vorfluter. Für die Versickerung ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) einzuhalten.

d) Grundwasser, Hochwasser

Die Grundwasseroberfläche liegt ca. 30m unter dem jetzigen Geländeniveau. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht keine Hochwassergefährdung.

e) Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

9. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das Landratsamt Mühldorf.

10. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die E-ON Bayern AG, Kundencenter Ampfing und ist durch Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen sichergestellt. Die derzeit noch über das Planungsgebiet führende Hochspannungsleitung soll verkabelt werden.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	29.314 qm
abzüglich Grünflächen	ca.	3.323 qm
<u>abzüglich Erschließungsflächen/Parken</u>	ca.	<u>3.470 qm</u>
Nettobaufläche		22.521 qm

Grundstücksgrößen	Parzelle	qm
	1	817 qm
	2	819 qm
	3	818 qm
	4	634 qm
	5	639 qm
	6	639 qm
	7	639 qm
	8	1.048 qm
	9	915 qm
	10	1.012 qm
	11	949 qm
	12	808 qm
	13	798 qm
	14	798 qm
	15	798 qm
	16	776 qm
	17	742 qm
	18	748 qm
	19	749 qm
	20a	440 qm
	20b	431 qm
	21a	428 qm
	21b	420 qm
	22a	415 qm
	22b	408 qm
	23	985 qm
	24	866 qm
	25	722 qm
	26	744 qm
	27	803 qm
	28	713 qm
Gesamt		<u>22.521 qm</u>

12. Grünordnung: Bestand**Naturräumliche Bedingungen**

Naturraum	053 Alzplatte
Geländegestalt	weitgehend eben
Geolog. Untergrund	rißzeitliche Schotterterrasse, Kiese und Sande, Löß, Lößlehm
Boden	Braunerde aus Lößlehm
Wasser	keine Oberflächengewässer
Pot.Nat.Veg.	Zittergras-Hainsimsen-Buchenwald

Aktuelle Nutzung und Lebensraumausstattung

im Geltungsbereich

Landwirtschaft Acker

außerhalb des Geltungsbereichs

Norden Wohnen, Nutz- und Ziergärten (WA)

Osten Landw. Nutzfläche (Acker)

Süden Landw. Nutzfläche (Acker)

Westen St 2355, Landw. Nutzfläche (Acker)

Weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst noch in dessen näherer Umgebung sind Biotope kartiert.

13. Grünordnung: Konzept und Planungsziele

- Vermeidung von Belastungen des Wasserhaushalts durch konsequente Forderung von Oberflächenwasserversickerung
- Landschaftliche Einbindung durch Pflanzmaßnahmen am Siedlungsrand
- Durchgrünung des Bebauungsgebietes mit einheimischen Gehölzen
- Aufwertung wichtiger Flächen im FFH-Gebiet „Grünbach und Bucher Moor“ durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen

14. Grünordnung: Erläuterungen zu einzelnen Festsetzungen

zu 9.3 Eingrünung (Öffentliche Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Die Pflanzmaßnahme dient der landschaftlichen Einbindung des Baugebiets. Gleichzeitig wird durch die Maßnahme auch ein wertvoller, naturnaher Lebensraum (v.a. für Vögel und Kleinsäuger) geschaffen. Die erforderlichen Pflanzabstände zur angrenzenden Nutzungen werden eingehalten.

zu 9.4 Private Grünflächen: Allgemeine Pflanzbindung

Die Vorgabe räumlich nicht weiter differenzierter Pflanzgebote für Bäume innerhalb von Privatgärten stellt die Herausbildung eines ökologisch und freiraumgestalterisch wirksamen grünen Grundgerüsts im Siedlungsraum sicher. Durch den Verzicht auf exakte Festlegung von Pflanzstandorten wird eine ausreichende Flexibilität bei der Gestaltung von Privatgärten gewährleistet.

zu 9.5 Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 1a Abs.3

BauGB (externe Ausgleichsflächen)

Die derzeit ackerbaulich bzw. als Intensivgrünland genutzten Flächen östlich der Entwicklungsmaßnahme bieten sich als ökologische Ausgleichsflächen. Mit der Gestaltung als Streuobstwiesen, Extensivwiesen mit Heckenstrukturen kann einerseits das lokale Lebensraumangebot für wild lebende Arten erheblich aufgewertet werden. Die zu erhaltenden

wertvollen topographischer Strukturen und Vegetationselemente werden in das Konzept mit einbezogen. Andererseits trägt die Maßnahme wesentlich zu einer Reduzierung des Oberflächewasserabflusses bei und sorgt für eine standorttypische Einbindung der Siedlung in die Landschaft.

15. Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

Eingriff (siehe Plan „Eingriff“)

Bauparzellen, Erschließung	-26.248 qm
Hohe Eingriffsschwere (Typ A1, mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) in Gebiet geringer Bedeutung (Acker, Kategorie I) Ausgleichsfaktor: 0,6 Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs (Eingrünungsmaßnahme, Versickerung Niederschlagswasser) resultierender Ausgleichsfaktor: 0,5	x 0,5
Ausgleichsbedarf gesamt	-13.124 qm

Ausgleich (siehe Plan „Ausgleich“)

Externe Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 39/5 Gmkg. Oberneukirchen (Tfl.)	13.124 qm
Fettwiese >> Bachrenaturierung, Feuchtmulden, extensive Nasswiesen; Anrechnungsfaktor: 1,0	x 1,0
Ausgleichsflächen gesamt	+ 13.124 qm

Bilanz

Summe Ausgleichsbedarf	- 13.124 qm
Summe Ausgleichsflächen	+ 13.124 qm
Bilanz	+/- 0 qm

Mit der Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme können die Eingriffe durch den Bebauungsplan vollständig ausgeglichen werden.

Planfertiger:

Gangkofen,



Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Oberneukirchen



Franz Steiglechner, 1. Bürgermeister

Gemeinde Oberneukirchen, Lkr. Mühldorf

Bebauungsplan

„Oberneukirchen - Großfeld Süd“

Umweltbericht

nach § 2a BauGB

Planungsträger

Gemeinde Oberneukirchen, Landkreis Mühldorf

Bearbeitung

Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt
Martin Karlstetter

planwerkstatt Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen

25.04.2013

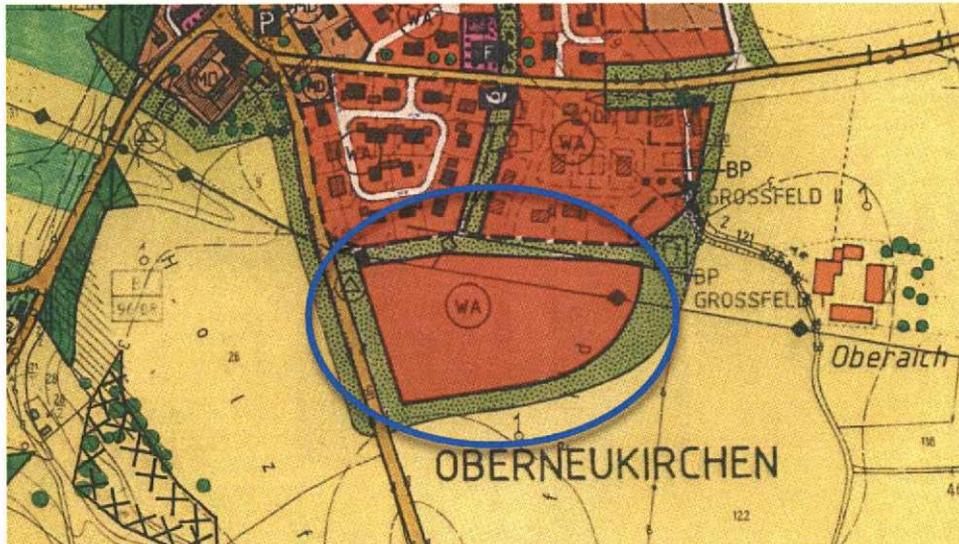
Inhalt

1	Inhalt und Ziele der Planung	3
2	Umweltqualität: Ziele - Wirkungen - Maßnahmen	4
2.1	Schutzgut Mensch (Wohnen): Lärm	4
2.2	Schutzgut Klima/Luft	5
2.3	Schutzgut Boden	6
2.4	Schutzgut Wasser	7
2.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	8
2.6	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	9
2.7	Schutzgut Mensch (Wohnen): Kultur- und Sachgüter	10
2.8	Wechselwirkung zwischen Belangen des Umweltschutzes	10
3	Zusammenfassung.....	11
	Überblick Umweltauswirkungen: Abwägungshilfe	12

1 Inhalt und Ziele der Planung

Standort

Lage: Südrand von Oberneukirchen, Gemeinde Oberneukirchen
Vornutzung: Landwirtschaftliche Nutzflächen



Planungsziel

Gemäß den Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans am Südrand der bestehenden Wohnbebauung weitere allgemeine Wohnflächen ausgewiesen werden. Der Bedarf an Bauland soll mit der Entwicklungsmaßnahme vorsorgend für einen längeren Zeitraum gedeckt werden.

Planungsinhalt

Der überwiegende Teil des Wohngebiets wird für freistehende Einfamilienhäuser genutzt. Acht der insgesamt 33 Parzellen werden für Doppelhausbebauung ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt von Westen über die St. 2355 sowie über eine bestehende Wohnsammelstraße aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet. Das Gebiet wird von einer mehrreihigen Bepflanzung eingefasst.

Bedarf an Grund und Boden

Für das Baugebiet werden incl. der erforderlichen Erschließungs- und Eingrünungsmaßnahmen insgesamt 29.314 qm bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche beansprucht. Für ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzlich 13.124 qm landwirtschaftlich genutzter Flächen benötigt. Insgesamt können im Geltungsbereich maximal 17.543 qm für Bebauung bzw. Versiegelung belegt werden.

2 Umweltqualität: Ziele - Wirkungen - Maßnahmen

2.1 Schutzgut Mensch (Wohnen): Lärm

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung gesetzlich definierter Richt- bzw. Grenzwerte nach 16. BImSchV, TA-Lärm und Beiblatt 1 zu DIN 18005-1
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der westlichen und südlichen Randbebauung des WA-Bestandes durch Verkehrslärm der St 2355 (DTV-Wert 2300 KFZ/Tag; LKW-Anteil 4,8% tags und 6,6% nachts) • saisonale Belastung von Wohnnutzung durch landwirtschaftliche Betriebsabläufe
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine wesentlichen Änderungen zu erwarten
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • WA (Bestand): Verringerung der Lärmeinwirkungen durch die St 2355; geringfügige Zunahme der Lärmemissionen durch Anliegerverkehr • WA (Planung): Beeinträchtigung der westlichen und südlichen Randbebauung des WA-Bestandes durch Verkehrslärm der St 2355: Am Westrand werden voraussichtlich die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Überschreitungen können von Seiten des Immissionsschutzes ohne aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände toleriert werden, da die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) nicht überschritten werden.
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • -
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • qualitative Einschätzung; noch keine gutachterlichen Aussagen zur Einhaltung von Grenzwerten nach TA Lärm vorhanden!
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • kein Handlungsbedarf

2.2 Schutzgut Klima/Luft

berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)

- Einhaltung gesetzlich definierter Immissionsschutzvorgaben nach TA-Luft, BImSchG und 22./23. BImSchV
- Einhaltung gesetzlich definierter Vorgaben zur Geruchshäufigkeit gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)

Umweltzustand (vor Planung)

- geringe Schadstoffbelastung aufgrund lockerer dörflicher Bebauung und guter Durchlüftungssituation
- gute siedlungsklimatische Situation
- saisonale Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld

Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)

- keine wesentliche Veränderung

Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)

- geringfügige Zunahme der Schadstoffemissionen durch zusätzliche Wohnnutzung (Erschließungsverkehr, Hausbrand); aufgrund guter Durchlüftungssituation jedoch weitgehend unproblematisch
- weiterhin gute siedlungsklimatische Verhältnisse gegeben

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen

- kein Handlungsbedarf

Planungsalternativen

- nicht erforderlich

Methoden und Datengrundlagen

- qualitative Beurteilung

Maßnahmen zur Überwachung

- kein Handlungsbedarf

2.3 Schutzgut Boden

*berücksichtigte Ziele des
Umweltschutzes
(Fachgesetze, Fachplanungen)*

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (BauGB § 1a)

Umweltzustand (vor Planung)

- eingeschränkte Filter-, Puffer-, Transformatorfunktion durch intensive landwirtschaftliche Nutzung
- keine weiteren bekannten Vorbelastungen (Ablagerungen, Auffüllungen, Altlasten)

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Nichtdurchführung der Planung)*

- voraussichtlich keine Veränderung

*Entwicklung des Umweltzustandes
(bei Durchführung der Planung)*

- Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfunktion auf einer Gesamtfläche von 29.314 qm
- weitgehender Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bei maximaler Nutzung aller neu entstandenen Baurechte auf einer maximalen Fläche von 1,75 ha
- Verringerung der landwirtschaftlichen Produktionsfunktion durch Extensivierungsmaßnahmen auf externen ökologischen Ausgleichsfläche (13.124 qm)

*Vermeidung, Verringerung und
Ausgleich nachteiliger Wirkungen*

- --

Planungsalternativen

- flächensparendere Siedlungsmodelle aufgrund vorhandener Nachfrage nicht realisierbar

Methoden und Datengrundlagen

- Flächenbilanzierung und qualitative Bewertung

Maßnahmen zur Überwachung

- kein Handlungsbedarf

2.4 Schutzgut Wasser

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Unterlassung vermeidbarer Eingriffe in den Wasserhaushalt (WHG §1a) • Verhütung von Gewässerverunreinigungen (WHG §1a) • Vermeidung von Wasserabflussbeschleunigung (WHG §1a)
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • indirekte Beeinträchtigungen des Grundwassers durch langjährige, intensive landwirtschaftliche Nutzung wahrscheinlich; Eintragsrisiko aufgrund hohen Grundwasserflurabstands relativ gering
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine erhebliche Veränderung zu erwarten
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	
<i>baubedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • geringes Risiko für stoffliche Verunreinigung von Grundwasser im Zuge der Erdarbeiten
<i>anlagenbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Zunahme des Oberflächenabflusses sowie Verringerung der Grundwasserneubildung infolge von Neubebauung bzw. Voll- und Teilversiegelung (maximal 1,75 ha)
<i>betriebsbedingt:</i>	<ul style="list-style-type: none"> • erhöhte Grundwassergefährdung durch Eintrag wassergefährdender Stoffe aus Dach- und Parkierungsflächen, Risiko aufgrund mächtiger Deckschichten mit hohem Filtervermögen jedoch eingeschränkt
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Vollständige Versickerung des auf öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen anfallenden Oberflächenwassers
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerungspflicht nach entsprechenden Hinweisen im 3.1-Verfahren auf die öffentlichen Verkehrsflächen ausgeweitet
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • qualitative Bewertung
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • kein Handlungsbedarf

2.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften (§1BNatSchG) • Unterlassung vermeidbarer und Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft (§15 BNatSchG)
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • sehr geringe Lebensraumfunktion aufgrund intensiver Ackernutzung auf großem Schlag
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • voraussichtlich keine erhebliche Veränderung
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • mögliche Verbesserung der Lebensraumvielfalt bei Umnutzung von Ackerflächen in strukturreiche Privatgärten
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung von naturschutzfachlich unbedeutenden oder geringwertigen Flächen • Aufwertung der Biotopqualität und Artenvielfalt im Geltungsbereich durch Neuanlage einer mehrreihigen Baumhecke mit heimischen, standortgerechten Arten • Aufwertung der Biotopqualität und Artenvielfalt im näheren räumlichen Umfeld durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des FFH-Gebiets „Grünbach und Bucher Moor“: Bachrenaturierung, Feuchtmulden, Nasswiesen (s. textliche Festsetzungen Pkt. 9.5 und Karte „Ausgleich“)
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • kein Bedarf
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Amtliche Biotopkartierung • eigene Erhebung • Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (s. Begründung)
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • kein Handlungsbedarf

2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Anpassung der Bebauung an Natur und Landschaft (§1(4) BNatSchG)
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • nördlich angrenzender Siedlungsrand (Wohnbebauung jüngerer Datums) mit abschnittsweise guter Eingrünung auf Privatgrund • Baugebiet selbst großer Ackerschlag als Teil einer strukturarmen, intensiv agrarisch genutzten Ebene (Ilzplatte)
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • voraussichtlich keine erhebliche Veränderung
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • erhebliche Vergrößerung der Siedlungsfläche • Neudefinition des Siedlungsrandes • keine erheblichen Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Erholungsnutzungen zu befürchten
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des Landschaftsbildes durch Eingrünungsmaßnahmen (mehrrеihige Baumhecken mit heimischen Arten)
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Handlungsbedarf
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • eigene Erhebung
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Handlungsbedarf

2.7 Schutzgut Mensch (Wohnen): Kultur- und Sachgüter

<i>berücksichtigte Ziele des Umweltschutzes (Fachgesetze, Fachplanungen)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege; Erhaltung von Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung (BauGB § 1 Abs.6 Nr. 5 und 7d; BayDSchG Art. 3 Abs. 2)
<i>Umweltzustand (vor Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine relevanten Objekte im Geltungsbereich und indirekt betroffenen Umfeld • keine Bodendenkmäler vorhanden
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Nichtdurchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • voraussichtlich keine erhebliche Veränderung
<i>Entwicklung des Umweltzustandes (bei Durchführung der Planung)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Veränderung
<i>Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Wirkungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • --
<i>Planungsalternativen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Handlungsbedarf
<i>Methoden und Datengrundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • eigene Erhebung
<i>Maßnahmen zur Überwachung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • keine Handlungsbedarf

2.8 Wechselwirkung zwischen Belangen des Umweltschutzes

Aus den bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

3 Zusammenfassung

Die Siedlungserweiterungsmaßnahme bedingt eine Verringerung der verkehrsbedingten **Lärmimmissionen** (St 2355) für die nördlich angrenzende Wohnnutzung. Die west- und südexponierten Wohngebäude der geplanten Wohnnutzung sind den Lärmemissionen der St 2355 stark ausgesetzt. Es liegt derzeit noch keine gutachterliche Stellungnahme vor, inwieweit sich daraus Überschreitungen von Grenzwerten der TA Lärm ergeben und ob entsprechende aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Die **Schadstoff- und Feinstaubbelastung** nimmt infolge der zusätzlichen Wohnnutzung (Erschließungs-erkehr, Hausbrand) zu, ist jedoch aufgrund der guten Durchlüftungssituation jedoch weitgehend als unproblematisch zu bewerten. Durch die Entwicklungsmaßnahme ergeben sich keine spürbaren siedlungsklimatischen Nachteile.

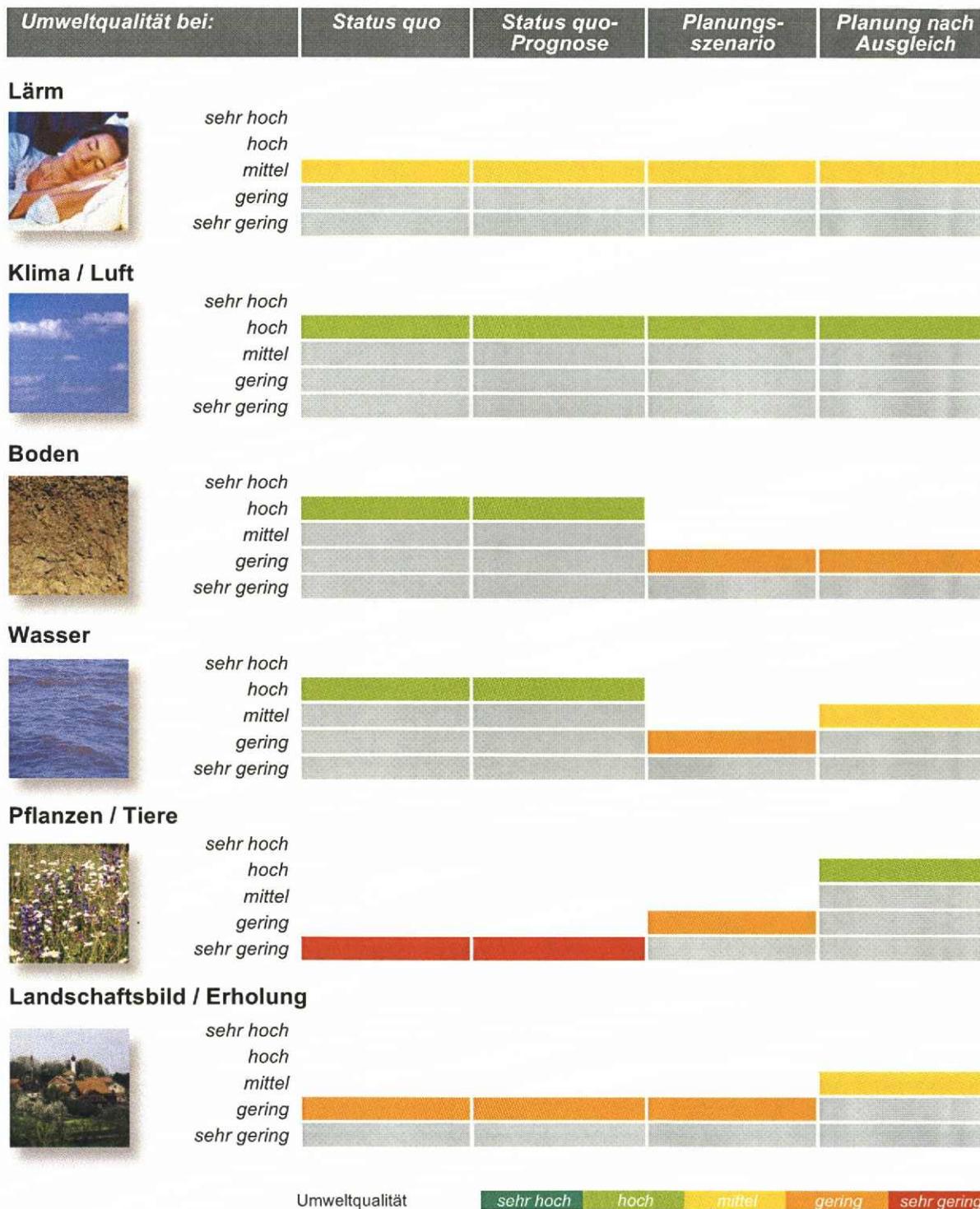
Im gesamten Geltungsbereich (29.314 qm) geht die landwirtschaftliche Produktionsfunktion verloren. Auf maximal 1,75 ha Fläche (bei Nutzung aller neu entstandenen Baurechte) gehen die natürlichen **Bodenfunktionen** durch Überbauung und Vollversiegelung weitgehend verloren.

Eingriffe in den **Wasserhaushalt** ergeben sich in erster Linie durch die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. Insgesamt werden maximal 1,75 ha Boden überbaut und voll- bzw. teilversiegelt. Durch Festsetzung einer Versickerungspflicht für alle überbauten bzw. befestigten Flächen kann diese zusätzliche Belastung jedoch weitgehend kompensiert werden.

Die Entwicklungsmaßnahme greift nur in einen Landschaftsraum mit äußerst geringer **Lebensraumfunktion für wildlebende Pflanzen und Tiere** ein. Durch Eingrünungsmaßnahmen und ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Baumhecken, Bachrenaturierung, Nasswiesen, Feuchtmulden) wird die Lebensraumausstattung insgesamt sogar deutlich erhöht.

Aufgrund der landschaftsgerechten Eingrünungsmaßnahmen erfolgt keine wesentliche Beeinträchtigung des **Orts- und Landschaftsbildes**.

Überblick Umweltauswirkungen: Abwägungshilfe



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Oberneukirchen - Großfeld Süd"

Ausgleich

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Ökologische Kompensationsmaßnahmen	13.124 qm
Anrechnungsfaktor 1,0	x 1,0
Kompensationsflächen gesamt:	13.124 qm

ungültig! BMo, 8.1.20
neue Fassung in Anschluss



Entwicklungsziele:

- Grünbach mit naturnahem Profil und Begleitvegetation
- seggen- und binsenreiche Nasswiese mit Seigen

Maßnahmen Grünbach:

Initiale Renaturierung des gestreckten Bettes des Grünbachs:

- Schaffung von Uferabbrüchen, Steinschüttungen und
- Pflanzungen als Initialmaßnahmen für die Redynamisierung der Bachbettentwicklung

Maßnahmen Auwiesen:

- Deaktivierung von Drainageleitungen
- Ausbildung mehrerer bachbegleitender flacher Seigen (Größe 50 - 200qm; max. Tiefe 70cm)
- Extensivierung der Nutzung (keine mineralische und organische Düngung)
- max. 2 Schnitte/a; Schnittzeitpunkte für die 2-schürige Wiese: 1. Mahd nicht vor 15.06. und 2. Mahd nicht vor 01.09. Grundsätzlich kann auch eine Rotationsmahd mit Brachestreifen oder eine Herbstmahd (1-schürige Mahd ab 01.09.) durchgeführt werden.
- kein Einsatz von Pestiziden
- ggfs. floristische Aufwertung durch Impfung mit autochthonem Mähgut aus artenreichen Grünlandbeständen des FFH-Gebiets „Grünbach und Bucher Moor“

Eine qualifizierte ökologische Bauleitung während der Herstellung der Ausgleichsflächen ist sicherzustellen. Durchführung der Aufwertungsmaßnahme und Entwicklungspflege erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen ist der UNB mitzuteilen und eine gemeinsame Begehung mit der UNB ist durchzuführen.

Methodische Grundlage:
Leitfaden des BayStMLU zur Eingriffsregelung
in der Bauleitplanung, 2003

Stand 25.04.2013
Maßstab 1 : 1.500
Bearbeitung Dipl.Ing. Martin Karlstetter

planwerkstatt karlstetter
Ringstraße 7, 84163 Marklkofen
tel 08732-2763, fax -939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de



Ausgleichsflächenkonzeption zum Baubauungs- und Grünordnungsplan "Oberneukirchen - Großfeld Süd"

1. Größe und Lage der Ausgleichsfläche

Nach Angaben des Architekturbüros Bichler Gerhard, Gangkofen werden die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Begründung zum Bebauungsplan bilanzierten, erforderlichen Ausgleichsflächen von 13.124 m² außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 39/5 (Tfl., ca. 20.000 m²), Gemarkung Oberneukirchen, erbracht.

Als wesentlicher Bestandteil der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption und Realisierung der naturschutzfachlichen Entwicklungsziele wird der Großteil des Flurstückes 39/5 naturschutzorientiert mit Wasserbüffeln und evtl. Extensivwässern während der Vegetationsperiode beweidet. Der Weidebereich umfasst knapp 18.000 m², der mit einem hütensicheren Elektro-Festzaun und einer notwendigen Tränke ausgestattet wird.

Dabei kann durch die extensive Beweidung und weitere nachstehend aufgeführte Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Ausgleichsfläche von einem durchschnittlichen Aufwertungsfaktor von 1:1 ausgegangen werden. Demnach kann für die Gemeinde Oberneukirchen ein Plus von knapp 5.000 m² bilanziert werden, das im Ökokonto gutgeschrieben werden kann.

2. Naturschutzfachliche Entwicklungsziele

Konzeptionell soll einerseits die "Grundausstattung" und ein Lieferpotential für die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele durch entsprechende Maßnahmen hergestellt werden, die dann durch die "Landschaftspfleger Wasserbüffel" sukzessive Verbreitung finden.

Ein wichtiger Bestandteil des Konzepts ist die Revitalisierung des Grünbaches am orographisch rechten Ufer: durch partiell, sanften herzustellenden Geländeübergängen mit initial angesäten Hochstaudenfluren und weiterer Gewässersaumerweiterung durch die Ansaat von Saatgut von Feuchtwiesenarten. Die Ausbildung mehrerer bachbegleitender Seigen ergänzt die Herstellung des Lieferbiotopes und soll als potentielles Laichhabitat für die im Gebiet vorkommende Gelbbauchunke dienen.

Die "Büffel" sorgen durch ihr artigeigenes Suhlen, ihren Tritt und durch unterschiedlich abgefressenes Weideland für weiteren landschaftlichen Strukturereichtum und tragen somit zur Entwicklung differenzierter Lebensräume bei.

3. Maßnahmen und Hinweise

Abflachung in Teilbereichen und Aufweitungen des Grünbaches. Die Gestaltung der Ufer ist so auszuprägen, dass sie mit Freischneider und Handbalkenmäher begangen und gemäht werden können. Die Modellierung der Ufer ist vor Ort durch eine ökolog. Baubegleitung vorzugeben.

Für die Uferbereiche (ca. 560 m²) wird eine Ansaat aus standortgemäßen, autochtonem Saumsaat der Feuchtigkeit liebenden Arten der Uferzonen (z. B. Fa. Rieger-Hoffmann, Mischung "Ufermischung" Herkunftsgebiet Nr. 8, oder gleichwertig) festgesetzt

Für die daran anschließende Flächen (ca. 2.000 m²) wird eine Saatgutmischung mit Feuchtwiesenarten vorgesehen (z. B. Fa. Rieger-Hoffmann, Mischung "Feuchtwiese" Herkunftsgebiet Nr. 8, oder gleichwertig)

Die Ansaatstärke sollte bei mind. ca. 2-3 g/m² liegen, wobei die Ersteinsaats erst im Herbst bei feuchter Witterung erfolgen sollte. Aufgrund der Geländeausprägung im Uferbereich ist teilweise von einer Handausaats auszugehen. Generell sind die Ansaats so vorzubereiten, dass ein fein krümeliges Saatbeet hergestellt wird. Die Ansaat mit einer Drillmaschine mit Säscharen ist untersagt (Lichtkeimer). Ein erster Pflegeschnitt (Schröpschnitt) ist sicherlich notwendig. Dabei ist das Mähgut abzuführen. Grundsätzlich ist Saatgut aus möglichst naher genetischer Herkunft, z. B. Hans Georg, Obertaufkirchen, zu bevorzugen. Es ist davon auszugehen, dass weitere Pflegeschnitte in Abhängigkeit von der Bestandsentwicklung vorzusehen sind.

Anlagen von Seigen mit einer Tiefe von bis zu 50 cm. Größe der Seigen von 50 m² bis 115 m². Die Ausbildung der Seigen ist vor Ort durch eine ökolog. Baubegleitung vorzugeben. Ziel ist die Erhaltung eines Pioniercharakters der Laichgewässer für die Gelbbauchunke (ggf. regelmäßige Räumung).

Rindersicherer Weidezaun als Elektro-Festzaun: Ausführung mit drei Drahtlitzen. Obere Litze ca. 1,05 m über Geländeoberkante. Untere Litze mit ca. 40 cm Freibord. Installation weiterer erforderlicher Ausstattungselemente wie leistungsfähiges Weidezaungerät und Weidetor zur fachgerechten Bewirtschaftung

Mobiler Weidezaun zur Etablierung der angezielten Saumstrukturen und zum Schutz potentieller Amphibien. Die mobile Zäunung ist nach Herstellung und Abnahme der Maßnahmen von der UNB Mühldorf und vor Auftrieb der Büffel herzustellen und erst nach Rücksprache mit der UNB im LRA Mühldorf zu entfernen. Weiterhin müssen auf Anordnung der UNB jederzeit Teilbereiche des Gewässersaumes oder der Seigen aus naturschutzfachlichen Gründen ausgezäunt werden.

Büffelweide extensiv beweidet mit einem Tierbesatz von 0,6 bis 1,2 Großvieheinheiten pro Hektar. Der Besatz und das Beweidungsmanagement erfolgt in Abstimmung mit der UNB Mühldorf. (Alternativ zur Beweidung: zwei- bis dreischürige Mahd, 1. Schnitt ab Mitte Juni, Folgeschnitte im Abstand von ca. 6 - 8 Wochen, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, Abtransport Mähgut)

Die Umsetzungskontrolle und Abnahme der Maßnahmen erfolgt mit der UNB Mühldorf. Weiterhin sind jährliche Effizienzkontrollen in Rücksprache mit der UNB Mühldorf notwendig

Landratsamt
Mühldorf a. Inn
Eing. 11. DEZ. 2019
Nr.

*Geändertes Ausgleichsflächenkonzept
kann sein und sollte sein
2.10.19
UP
Wissel (F342)*



Flächenvorrat für Ökokonto
knapp 5.000 m² (schemat. Darstellung)

AUSGLEICHSFLÄCHENKONZEPTION ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "OBERNEUKIRCHEN - GROSSFELD SÜD"

Maßstab M 1 : 500

BAUHERR : GEMEINDE OBERNEUKIRCHEN

PLANFERTIGER: Matthias Reißaus, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Tel.: 08630-96884 + Email: reissaus@der-reiserer.de

Oberneukirchen, 11.09.2019