

GEMEINDE ERHARTING

Landkreis Mühldorf a.Inn

TEXT-TEIL mit BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

„MAUMÜHLE“

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Erharting erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 diesen

Bebauungsplan als Satzung

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am **25.03.2013**

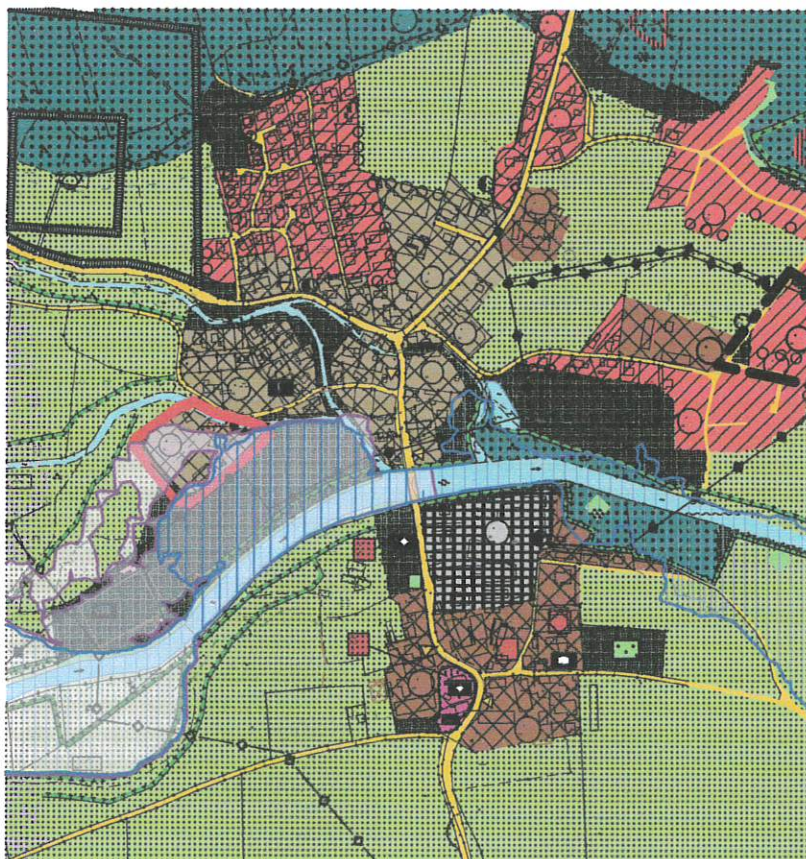
Entwurf am **18.12.2013**

Geändert Ä am **13.01.2017**

Satzung i.d.F.v. **16.01.2019**

AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN der Gemeinde Erharting
mit 10. ÄNDERUNG vom 16.01.2019 (parallel im Verfahren)

M 1 : 10.000



PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG:

BÜCKING REINGRUBER PartG mbB
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
WIESENFELD 14 - 84544 ASCHAU a. INN
TELEFON 08638 / 9843223 MOBIL 0178 / 6851600
E-MAIL reingruber@gruenfabrik.com



A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)


1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **MI** **Mischgebiet** gemäß § 6 Baunutzungsverordnung
- 1.2 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
- Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO): **max. 0,3**
- Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO): **max. 0,6**

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt,
-  Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2  Holzlagerplatz als unversiegelte Kiesfläche, damit anfallendes Niederschlagswasser vor Ort flächig versickert. Eine Befestigung der Fahrflächen mit sickerfähigen Belägen (Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge, Rasengittersteine o.ä.) ist zulässig.
- 2.3 Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, die Privatstraße darf im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO bis zu deren Mitte beansprucht werden.
3. entfällt

4. Flächen für Nebenanlagen

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.2  Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten. Mind. nach jedem 5. Stellplatz ist ein Laubbaum 1.Ordnung nach Ziff. 25.1 zu pflanzen. Diese Baumgliederung ist auch bei den innerhalb der Baufenster zulässigen Stellplätzen einzuhalten. Pkw-Stellplätze und -Fahrwege sind wasserdurchlässig auszubilden.
- 5.-9. entfällt

10. Flächen im Überschwemmungsgebiet der Isen



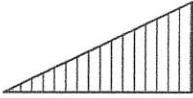
Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet "HQ 100"
Der B-Plan- Umgriff liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Isen. Die betroffenen Flächen sind mit der HQ100- Darstellung im Planteil identisch.

Im Bereich des HQ100 ist die jeweils aktuelle Fassung der vorläufigen Sicherung bzw. Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu beachten (Verbote, Ausnahmen, etc., siehe <http://www.lra-mue.de/buergerservice/themenfelder/wasserrecht/berschwemmungsgebiete.html>).

Im Bereich des HQextrem sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden..

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1  Private Straßenverkehrsfläche, mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit

11.2  Sichtdreiecke mit Angabe der Schenkellänge in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1,0 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Krone auf einer Höhe von 2,0 m beginnt.

12. entfällt

13. Führung von ober- oder unterirdischen Versorgungsanlagen u. -leitungen

—◇—◇— Erdkabel- Leitung der Bayernwerk AG
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.
Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt in der Regel beiderseits 8,0 m zur Leitungstrasse.


14. Flächen für Rückhaltung und Versickerung


14.1 Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist erlaubnisfrei zu versickern oder in den Isenmühlbach bzw. in die Isen einzuleiten


14.2 Die Regenwasser-Entwässerung ist im Bauplan darzustellen.

15. Grünordnung

von Landschaftsarchitekten Grünfabrik

15.1  Baum, neu zu pflanzen
Auf dem Planungsgebiet ist pro 500m² Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum, Kleinbaum oder Obsthochstamm gemäß Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume können auch in dem anzulegenden Grünstreifen (15.2) bzw. in die Abstandsflächen (15.3) gepflanzt werden.

15.2  Private Grünflächen
Entlang der Grundstücksgrenze im Westen ist ein Grünstreifen von 6,0m mit einer Magerwiese anzulegen und mit Bäumen zu bepflanzen. Die Magerwiese wird jährlich einmal ab dem 15.7 gemäht. Es darf nicht gedüngt werden. Der Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Ablagerung frei zu halten.

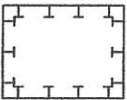
15.3  Abstandsflächen
Die Abstandsflächen zu Gewässern, Grünland und sonstigen landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine Breite von mindestens 3m und sind von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Ablagerung frei zu halten.

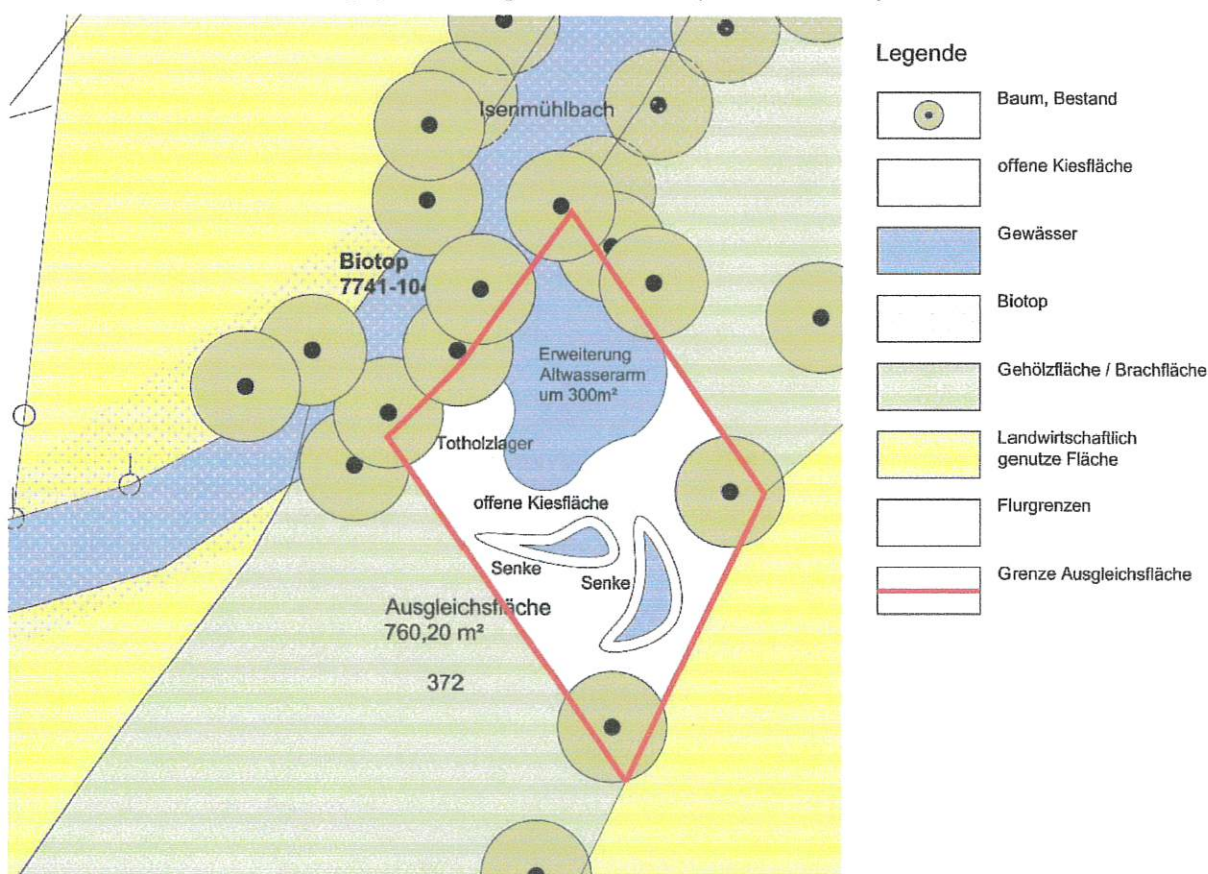
16-19. entfällt

20. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

von Landschaftsarchitekten

Grünfabrik

- 20.1  Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Fläche auf der Flurnummer 372, Gemarkung Erharting, als Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt:
- 20.2 Anlage einer offenen Kiesfläche
Der Oberboden der brachliegenden Grünlandfläche wird abgeschoben. Auf dem Rohboden werden Senken und ein Totholzlager aus Wurzelstöcken angelegt. Die Fläche wird jährlich einmal ab dem 15.7 gemäht. Es darf nicht gedüngt werden.
- 20.3 Anlage einer Altwasserfläche
Die bestehende Altwasserfläche des Isenmühlbachs wird um ca. 300m² erweitert. Die Wassertiefe beträgt mindestens 90cm. Die Altwasserfläche wird durch einen Damm begrenzt und weist eine Verbindung zum Altwasser des Isenmühlbachs auf.
- 20.4 Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft extensiv gepflegt. Pflege und Unterhaltungspflicht für die Ausgleichsfläche liegt beim Wasserkraftbetreiber der Maumühle und seinen Rechtsnachfolgern.
- 20.5 Die Anlage der Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen
- 20.6 **Lageplan Ausgleichsfläche (kein Maßstab)**




- 20.7 Die Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde Erharting an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde ist nach der Fertigstellung der Ausgleichsfläche zur Abnahme hinzuzuziehen. Beginn und Ende der Arbeiten für die Ausgleichsfläche sind durch die Antragstellerin dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu melden.

21-24. entfällt

25. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

von Landschaftsarchitekten Grünfabrik

- 25.1 Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.
Mindestmaß Baumgruben:
 Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m
 Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m
- 25.2 Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 25.3 Die Pflanzung der Privaten Grünflächen und der Bäume ist in der Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorzunehmen.
- 25.4 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 25.5 Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.
- 25.6  Baumbestand
 Für Baumaßnahmen erforderliche Fällungen sind zulässig. Jedoch durch Ersatzpflanzungen auszugleichen und im Bauantrag darzustellen.
- 25.7 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 5 BayBO vorzulegen.
- 25.8 Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der Artenliste zu entnehmen.
- Großbäume:
 Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Quercus robur - Stieleiche
 Tilia cordata – Winterlinde
- Kleinbäume:
 Größe mind. 3xv, mDB, STU 14-16 cm
 Acer campestre - Feld-Ahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Crataegus in Arten - Weißdorn in Arten
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Trauben-Kirsche
 Pyrus pyraster - Wildbirne
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Sorbus aucuparia – Eberesche
- Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:
 Größe mind. 3xv., mDB., STU 14-16
- Sträucher:
 Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Hippophae rhamnoides - Sanddorn
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa – Schlehe
 Rosa in Arten - Wildrosen in Arten
 Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten
 Salix in Arten - Weiden in Arten
 Sambucus nigra - Holunder
 Viburnum opulus - Schneeball
 Ziersträucher wie Flieder, Weigelie und Spierstrauch

Rankpflanzen und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten
 Hedera helix - Efeu
 Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten
 Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten
 Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

26-27. entfällt

28. Geltungsbereich, Vermassung

28.1 ■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28.2 $\begin{array}{c} 5,0 \\ \hline \end{array}$ Vermassung in Metern, z.B. 5,00 m

29. Bauliche Gestaltung

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

Höhenentwicklung der Baukörper:

29.01 Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit OK-Dachhaut, wird als Höchstmaß festgesetzt:
H max. 6,50 m.

Form und Gestaltung der Baukörper:

29.02 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.



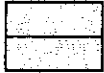
29.03 Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen und dürfen OK-Dachhaut um max. 4 m überragen.

Gestaltung des Daches:

29.04 Zulässig sind Sattel-Dächer mit Dachneigung von **15 bis max. 27 Grad**
 Für Nebengebäude ebenfalls zulässig sind flach geneigte Sattel- oder Pultdächer, mit einer Dachneigung von **max. 10 Grad**
 Dacheinschnitte, Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind unzulässig,
 die Dachflächen sind trauf- und firstgleich auszubilden.

- 29.05 Als Dacheindeckung sind naturrote, rotbraune oder grau getönte Ziegel oder Dachsteine sowie Profilblech-Deckungen zugelassen; Verblechungen aus Kupfer sind unzulässig, Verblechungen aus Aluminium oder zinkhaltigem Material sind nur mit einer Schutzbeschichtung zulässig.
- Werbeanlagen:**
- 29.06 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 29.07 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.
- 29.08 Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie in Form von laufenden Schriften und sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken und/oder den Straßenverkehr beeinträchtigen können.
- 29.09 Werbeanlagen bleiben der Einzelbaugenehmigung vorbehalten, sie sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Einfriedungen:**
- 29.10 Einfriedungen sind als hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m nur im Umgriff der Bauwerke zulässig, im Bereich der Holzlagerflächen sind Einfriedungen unzulässig.
- 29.11 Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über Oberkante Gelände herausragen ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 10 cm nicht unterschreiten.
- 29.12 Entlang der Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen die Zäune und/oder Hecken mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.

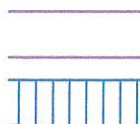
B) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 372  Vorhandene Wohngebäude
-  Vorhandene Nebengebäude

Erschließungs- voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Anfallendes Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei zu versickern. Die Stromversorgung erfolgt durch das örtliche EVU. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hinweise zu möglichen Gefahren im Überschwemmungsgebiet und bei Starkregenereignissen:



HQ extrem

HQ 100

Wegen der Nähe zur Isen muss bereits von Haus aus mit hohen Grundwasserständen sowie, bedingt durch „Starkregenereignisse“ (Gewitter, Hagel etc.), mit flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken gerechnet werden. Die Höhenlage des Grundwassers kann daher erheblich variieren. In Verbindung mit hohen Abflüssen der Isen können bei Hochwasser im Plangebiet geländegleiche Grundwasserstände möglich sein.

Im Planungsgebiet muss mit flächenhaftem Abfluss von Wasser und evtl. Schlamm sowie Erosionserscheinungen) gerechnet werden. Daher sind für sogenannte „Starkregenereignisse“, die bedingt durch Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen und flächendeckend auftreten können, auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Wohngebäude und Garagen sollen so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen, die auch in ebenen Geländebereichen möglich sind, empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim den Bauherrn, auf eine Unterkellerung der Bauwerke gänzlich zu verzichten bzw. die Gebäude so zu errichten und die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist und Außenwände und Lichtschächte oder sonstige Öffnungen entsprechend abgedichtet und abgesichert werden.

Dabei soll lt. WWA- Empfehlung die Rohfußbodenoberkante der Gebäude im EG mindestens ca. 25 cm über OK- Gelände bzw. Straße liegen und bis zu dieser Höhe die Keller inkl. aller Öffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen u.dgl. wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden und Lichtgräben für Kellerausbauten so konstruiert sein, dass weder Grund- noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung (Informationen des Wirtschaftsministeriums <https://www.elementar-versichern.de/> und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ <https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/> wird ergänzend hingewiesen - siehe auch Punkt 10. der Festsetzungen).

Gewässerunterhalt: Im Bereich der überplanten Fläche obliegt die Gewässerunterhaltung dem Wasserkraftbetreiber.
Ein entsprechend breiter Uferstreifen ist von Bebauung freizuhalten.

Immissionen: Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden. Es muss damit gerechnet werden, dass bei ortsüblicher und guter fachlicher Praxis durchgeführter Bewirtschaftung Geruchsbelästigungen, Lärm und Staub auch zu unüblichen Zeiten auftreten.

- Meldepflicht:** Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt f. Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDB) gem. Art. 8 Abs. 1 u. 2 DSchG unterliegen. Aufgefundene Gegenstände u. Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn die UDB die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Kartengrundlage:** Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000
Digitale Flurkarte (DFK) von VG- Rohrbach v.16.07.2012
Vermessungsamt Mühldorf a. Inn Stand: ca. Dez. 2011
- Maßentnahme:** Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

c) Verfahrensvermerke zur B-Planaufstellung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~18.3.2012~~ ortsüblich bekannt gemacht.

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 25.03.2013 fand in der Zeit vom 24.06.2013 bis einschließlich 25.07.2013 statt.

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 25.03.2013 fand in der Zeit vom 14.06.2013 bis einschließlich 16.07.2013 statt.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 18.12.2013 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2016 bis einschließlich 29.02.2016 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 26.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.12.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.2016 bis einschließlich 22.02.2016 beteiligt.

6. Wiederholung der Öffentlichen Auslegung

Der geänderte Entwurf des B-Planes wurde in der Fassung vom 18.12.2013, **geä. 13.01.2017** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **31.08.2018** bis einschließlich **02.10.2018** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **21.08.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

7. Wiederholung der Beteiligung der Behörden

Zu dem geänderten Entwurf des B-Planes in der Fassung vom 18.12.13, **geä. 13.01.2017** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **21.08.2018** bis einschließlich **02.10.2018** erneut beteiligt.

8. Satzungsbeschluss

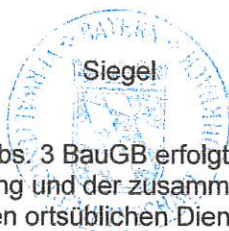
Die Gemeinde Erharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **16.01.2019** den Bebauungsplan in der Fassung vom **16.01.2019** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Rohrbach, den ~~06. Sep. 2019~~



Georg Koller
.....
Georg Koller, 1. Bürgermeister

9. Ausgefertigt **17. April 2020**

Rohrbach, den



Georg Koller
.....
Georg Koller, 1. Bürgermeister

10. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **17. April 2020**. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Rohrbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Rohrbach, den **17. April**



Georg Koller
.....
Georg Koller, 1. Bürgermeister

D) Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„MAUMÜHLE“

der **GEMEINDE ERHARTING**

i.d.F.v. 16.01.2019

Geändert

am

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erharting mit parallel laufendem F-Plan-Änderungsverfahren (10. Änderung), Änderungsbeschluss vom 03.05.2012 entwickelt.

Beim Änderungsbereich handelt es sich auf Grund der Lage im Ortsbereich von Erharting um einen angebundenen Standort. Die gesamte Fläche wurde bisher bereits als Holzlagerplatz für das Sägewerk genutzt, das Bauleitplanverfahren ist daher städtebaulich erforderlich.

Wegen vorhandener Gebäude und Nutzungen ist der Standort auch für weitere Nutzungen geeignet, vorrangig für Gewerbe und Handwerksbetriebe.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale (Straßenerschließung, Brachflächen des Holzlagerplatzes und leerstehende Bausubstanz) genutzt.

Durch Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet, sowie eine wirtschaftliche Bauweise zugelassen.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Erharting, es liegt südlich der Mühlenstraße. Im Westen und Norden wird es begrenzt vom Isenmühlbach, südöstlich von landwirtschaftlichen Flächen und Auwald bis zur Isen. Im Südwesten geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Die B-Planfläche beinhaltet die Grundstücke FI-Nr. 365/2 sowie Teilflächen aus den FI-Nrn. 372, 374 u. 375 der Gemarkung Erharting.

Das Gelände ist weitgehend eben, das Baugebiet befindet sich unmittelbar an der Isen und wird teilweise von einem vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet überlagert.

Die Höhenlage des Grundwassers dürfte wegen der Nähe zur Isen annähernd bei GOK liegen. Auf die möglichen Gefahren bezüglich geländegleicher Grundwasserstände und Starkregenereignisse ist im Abschnitt B) des B-Planes ausdrücklich hingewiesen. Für die Gründung der Gebäude und der befestigten Flächen im Baugebiet wird dem Bauherrn eine Baugrunderkundung dringend empfohlen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - **bereits** - Bebauung vorhanden, es handelt sich hierbei um Betriebs- u. Lagergebäude des Sägewerkes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist – teilweise - Baumbewuchs vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 1,1230 ha**.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Um die planerischen Grundlagen für die beantragte gewerbliche Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle zu bilden, sieht sich die Gemeinde zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes veranlasst.

Um auch weitere Nutzungen, vorrangig für Gewerbe und Handwerksbetriebe zu ermöglichen, werden beidseitig der bereits vorhandenen Privatstraße Baufenster im BPlan ausgewiesen. Die restlichen, in Richtung Isenmühlbach orientierten Flächen, werden als unversiegelte Kiesflächen für die Holzlagerung festgesetzt.

4. Geplante Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
	1,1230 ha
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,9250 ha
Verkehrsfläche	0,0520 ha
Abstandsfläche zu Gewässer u. Landwirtschaft	0,0870 ha
<u>Grünflächen, Eingrünung</u>	<u>0,0590 ha</u>
Zuzüglich Ausgleichsflächen	0,0970 ha = 1,2200 ha

5. Erschließung

Das Planungsgebiet erhält über die vorhandene Privatstraße und die Mühlenstraße Anschluss an das überörtliche Wegenetz.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Erharting.

Die **Abwasser** werden der Kläranlage der Stadt Mühldorf a. Inn zugeleitet, Kanalnetz im Trenn-System, unverschmutztes Oberflächenwasser ist zur Versickerung zu bringen.

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Bayernwerk AG, Eggenfelden.

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird auf den **Umweltbericht der Landschaftsarchitekten GbR Grünfabrik i.d.F.v. 16.01.2019**, der im Anhang beigeheftet ist, verwiesen.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

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.

8. Weitere Erläuterungen

Das Planungsgebiet wurde bisher als Holzlagerplatz für das Sägewerk bzw. landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde Erharting nicht bekannt.

9. Änderungen laut GR-Sitzung v. 18.12.2013:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet.

9.1 Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „**blauer Schrift**“ dargestellt.

9.2 Im Planteil erfolgten keine Änderungen, unter Ziff. 13 wurde eine bestehende Versorgungsleitung der Bayernwerk AG ergänzt.

10. Änderung u. Ergänzung laut GR-Sitzung v. 16.03.2016:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB werden in Plan, Text und Begründung ergänzt wie nachfolgend beschrieben.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss Nr. 4b, zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 22.02.2016, werden die „Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise“ im Abschnitt B) wie folgt ergänzt:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte mindestens ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände liegen (wenn möglich Kote angeben).
- Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller werden zugelassen, wenn diese so konstruiert sind, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Ferner hat der Gemeinderat beschlossen, das im Überschwemmungsgebiet der Isen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) liegende Planungsgebiet im Bebauungsplan gemäß MS vom 08.02.2016 darzustellen und die vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim gegebenen Hinweise werden den Planern und Bauherrn zur Kenntnis gebracht.

Entsprechend den digitalen Angaben des WWA- Rosenheim (E-Mail vom 24.06.2016), sind im Planteil die Überschwemmungsgebiete der Isen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) ergänzt.

Ferner werden die Verfahrensvermerke vervollständigt sowie der Umweltbericht ergänzt und angepasst.

Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in „blauer Schrift“ dargestellt.

Satzungsbeschluss v. 16.01.2019:

Äußerungen aus der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden eingearbeitet, soweit sie nicht im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abgehandelt werden konnten.

Des Weiteren wurden die Verfahrensvermerke ergänzt.

Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in Schriftfarbe „blau“ dargestellt.

Der Planteil ist bis auf die Darstellung der Überschwemmungsbereiche und Ausnahme des Planzeichens Ziff. 2.2. südlich der Gemeindestraße unverändert.

11. Anlagen:

- siehe Ziff. 12

12. Weitere Bestandteile der Satzung, gesondert ausgefertigt:

1 Planteil i.d.F.v. **16.01.2019**

1 Umweltbericht i.d.F.v. **16.01.2019**

Vorentwurf 25.03.2013

Entwurf **18.12.2013** geä. **13.01.2017**

Satzung i.d.F.v. 16.01.2019

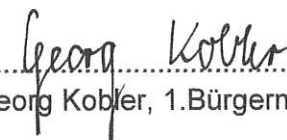
Ausgefertigt:

Rohrbach, den **17. April 2020**

Der Entwurfsverfasser:



Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner



Georg Kobler, 1. Bürgermeister



0 10 20 m

GEMEINDE ERHARTING

PLANTEIL

LANDKREIS MÜHLDFORF a. INN

BEBAUUNGSPLAN

"MAUMÜHLE"

M 1 : 1000

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF AM 25.03.2013

ENTWURF AM 18.12.2013

geä.:

GEÄNDERT  AM 13.01.2017

SATZUNG i.d.F.v. 16.01.2019

ENTWURFSVERFASSER :

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG - ALBR. - STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL: 08082 / 9420.6 FAX: 08082 / 9420.7
E-MAIL: info@schwarzenboeck.com

INTEGRIERTE GRÜNORDNUNG

BÜCKING REINGRUBER PGmbH
GRÜNFABRIK LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
WIESENFELD 14, 84544 ASCHAU a. INN
TEL: 08638/9843223 - MOBIL 0178/6851600
E-MAIL: reingruber@gruenfabrik.com

AUSGEFERTIGT: 17. April 2020


GEORG KÖBLER
1. BÜRGERMEISTER

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.05.2012 die Verwaltung beauftragt diesen Bebauungsplan aufzustellen.

In der GR-Sitzung vom 18.12.2013 wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

2. Ziel der B-Planaufstellung

Mit dieser B-Planaufstellung will die Gemeinde am zentralen Ortsbereich von Erharting auf einer Fläche von ca. 1,1230 ha ein Mischgebiet schaffen, als planerische Grundlage für eine beantragte gewerbliche Nutzungsänderung in leerstehendem Gebäudebestand und Anlage eines Holzlagerplatzes.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik PGmbH behandelt die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung dieser Bauleitplanung in Natur und Landschaft ausgehen. Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Oberflächengewässer werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Flora, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Für Kultur- und Sachgüter werden keine Auswirkungen prognostiziert.

Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen sowie die in der Eingriffs- / Ausgleichsregelung ermittelten Ausgleichsflächen ist ein wirkungsvoller Ausgleich für die auftretenden Flächenverluste gegeben. Die Umweltbelange wurden somit berücksichtigt, Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine Äußerungen zur Planung abgegeben.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 an der Isen, Erhaltung und Verbesserung der Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft, zu Natur- u. Landschaftsschutz, landschaftlicher Einbindung (Ortsrand) und Baugestaltung (Ortsbild), Gewässerunterhaltung, erforderlicher Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 2 WHG, Herstellung von Retentionsraum und Ausgleichsfläche sowie zu Niederschlagswasserbeseitigung und Schutzbereichen für unterirdische Versorgungsleitungen eingegangen, die in die Planung eingearbeitet wurden.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind erneut Stellungnahmen eingegangen zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 und zu HQ_{extrem}, zu Mindestfußbodenhöhe über OK-Straße und Gelände und wasserdichte Ausbildung von Kellern u. Lichtgräben. Diese fanden im Rahmen der Abwägung und durch entsprechende Ergänzung bzw. Änderung der Planung Berücksichtigung.

Bedingt durch Verfahrensfehler musste die Planung erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden, wobei wieder keine Äußerungen zur Planung abgegeben wurden. Bei der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind nochmals Stellungnahmen zur Darstellung des HQ100- und HQ_{extrem}-Überschwemmungsgebietes, zu Anlagen zur Holzlagerung, Anpassung von Links für Hochwasserschutz u. Überschwemmungsgebiet, sowie für Schutzzonen zu 20-kV-Freileitungen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung bzw. durch Ergänzung der Planung berücksichtigt wurden.

Weitere Äußerungen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erfordert hätten, sind nicht eingegangen.

5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder der sonstigen Träger öffentlicher Belange maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Vorhaben bereits untersucht und festgelegt. Dabei hat sich der Standort aufgrund von Verfügbarkeit, vorhandener Brachflächen und leerstehender Bausubstanz, möglicher Nachverdichtung mit Mischgebietsnutzung und guter Anbindungsmöglichkeit an vorhandene Straßen und Erschließungsanlagen als wirtschaftlich erwiesen. Daher wurden keine Alternativstandorte untersucht.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Erharting am 16.01.2019 den **Bebauungsplan „MAUMÜHLE“** i.d.F.v. **16.01.2019** als Satzung beschlossen hat.

Erharting, den 16.01.2019**Gemeinde Erharting**

Georg Koller
.....
Georg Koller, 1. Bürgermeister

Dipl. Ing. Daniela Bücking | Dipl. Ing. Daniela Reingruber | Landschaftsarchitekten | GbR
Römerstr. 7 | 85414 Kirchdorf | 081669987382 | 0177 7880199 | info@gruenfabrik.com
Eichenstr. 11 | 84544 Aschau | 08638 8843594 | 0178 6851600 | www.gruenfabrik.com

grünfabrik

Verwaltungsgemeinschaft
Rohrbach

Eing. 03. MAI 2019



BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSREGELUNG

zum Bebauungsplan „Maumühle“ und
zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Gemeinde Erharting

1. Fassung vom 25.03.2013

2. Fassung vom 18.12.2013 geändert am 13.01.2017

Festgestellt i.d.F.v. 16.01.2019

0	Inhaltsverzeichnis	
1	Einleitung	02
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplans	03
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	04
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	05
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	05
2.1	Schutzgut Boden	07
2.2	Schutzgut Wasser	07
2.3	Schutzgut Flora und Fauna	08
2.4	Schutzgut Klima und Luft	09
2.5	Schutzgut Mensch	09
2.6	Schutzgut Landschaft	10
2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	10
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10 10
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	11
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	11
4.2	Ausgleich	12
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
7	Maßnahmen zur Überwachung	15
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
9	Abbildungsverzeichnis	16

1 Einleitung

Um die planerische Grundlage für die beantragte gewerbliche Nutzungsänderung einer bestehenden Lagerhalle zu bilden, sieht sich die Gemeinde Erharting zur Aufstellung des Bebauungsplans 'Maumühle' veranlasst.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeine Erharting entwickelt. Im Rahmen der Maßnahme soll auch der bestehende Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden (10. Änderung des Flächennutzungsplans). In dieser Änderung soll das vorhandene Mischgebiet erweitert werden.

Gemäß BauGB § 2 (4) ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach BauGB § 1 (6) Pkt. 7 (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kulturgüter/Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Inhaltlich baut der Umweltbericht auf dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und weiteren Fachgutachten, soweit diese erforderlich sind, auf.

Lage

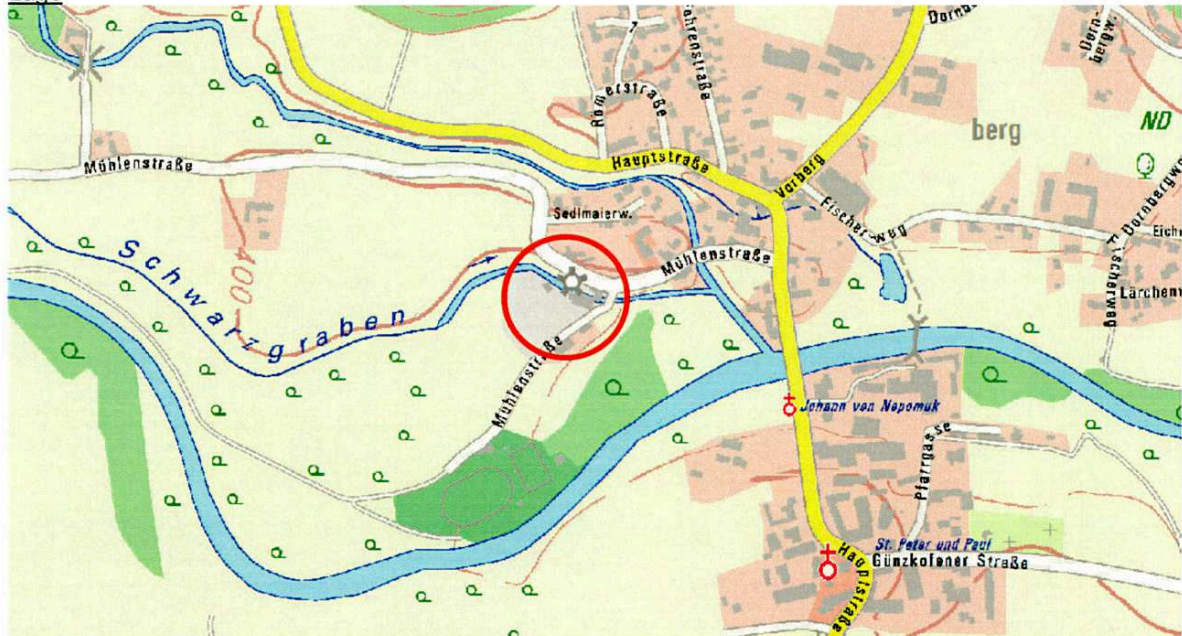


Abb. 01: Lage des Gebiets

Das Planungsgebiet befindet sich in Erharting. Erharting liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Mühldorf an der A94. Die nächsten zentralen Orte sind das Mittelzentrum Mühldorf sowie das Unterzentrum Töging. Das Planungsgebiet liegt südlich der Mühlenstraße und nördlich der Isen und hat eine Fläche von 11230m².

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Flächennutzungsplanes

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Maumühle“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (10. Änderung des Flächennutzungsplans).

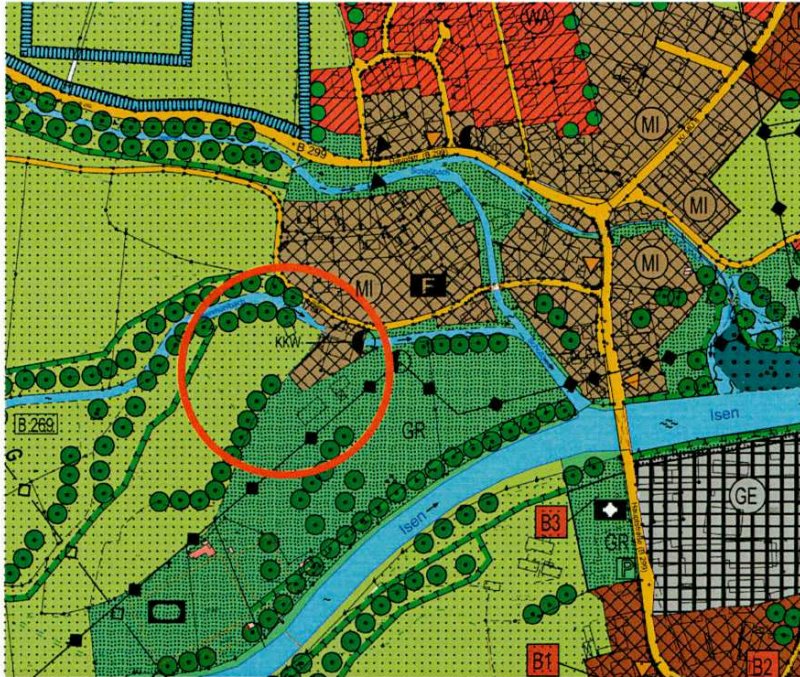


Abb. 02: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 3.6.1988

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das betroffene Areal als Mischgebiet, Fläche für die Landwirtschaft und als Gliedernde Grünfläche dargestellt.

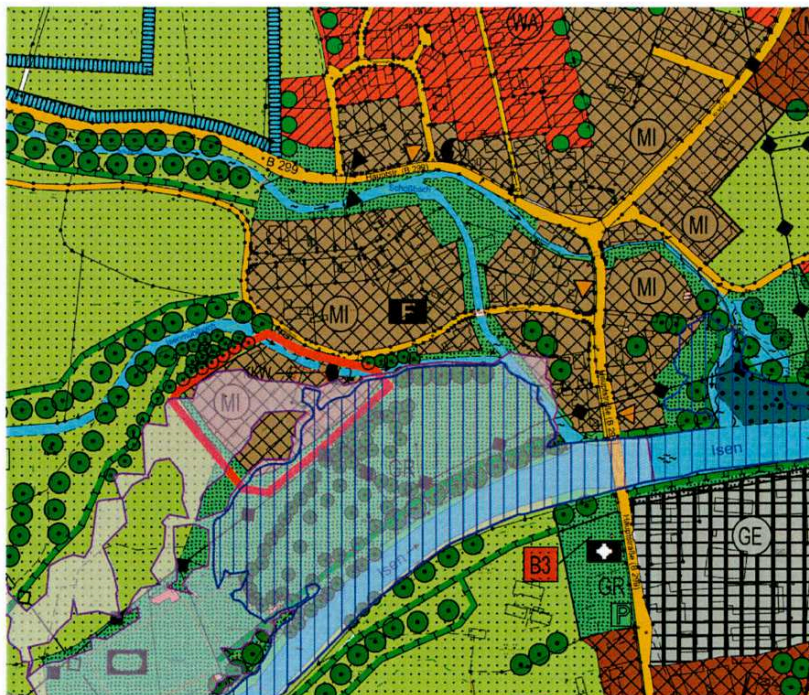


Abb. 03: 10. Änderung des Flächennutzungsplans

Inhalt

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Vergrößerung des Mischgebiets. Um das Mischgebiet in die Landschaft zu integrieren wird im Westen ein Grünstreifen festgesetzt, der das Mischgebiet eingrünnt. Das Mischgebiet befindet sich an der Ostseite geringfügig im Überschwemmungsbereich der Isen.

Ziele

Hauptziel der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Erweiterung des Mischgebiets und die Eingrünung und Eingliederung des Gebiets in das Landschaftsbild.

Die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung soll im Bezug auf Umwelt und Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden. Ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Bebauungsplanebene.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes



Abb. 04: Bebauungsplan „Maumühle“

Inhalt

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Maumühle“ beträgt insgesamt 11230m². Dabei handelt es sich um das Grundstück mit der Flurnummer 365/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 372, 374 und 375 der Gemarkung Erharting. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Mühlenstraße.

Der Bebauungsplan „Maumühle“ weist folgende Nutzungen aus:

- Mischgebiet mit einer GRZ bis 0,30
- Grünflächen, Eingrünung
- Verkehrsflächen
- Abstandsflächen zu Gewässer, Grünland und Landwirtschaft

Die Grünfläche im Südwesten dient der visuellen Abgrenzung des Gebiets und als Eingrünung. Die Grünfläche besteht aus einer 6m breiten, arten- und strukturreiche Hecke aus Bäumen und Sträuchern. Im Norden und Nordosten befinden sich mindestens 3m breite Abstandsflächen zum Isenmühlbach, zum vorhandenen Grünland und sonstigen landwirtschaftlichen Flächen, die von jeglicher Bebauung und Ablagerung frei zu halten sind. Entlang der Privatstraße befinden sich Flächen für Stellplätze. Außerhalb der Baugrenzen wird die Fläche als Holzlagerplatz genutzt. Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Planungsgebiets angelegt.

Ziele

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden. Um die planerischen Grundlagen für die beantragte gewerbliche Nutzungsänderung der bestehenden Lagerhalle zu bilden, sieht sich die Gemeinde zur Aufstellung dieses Bebauungsplans veranlasst. Um auch weitere Nutzungen, vorrangig für Gewerbe und Handwerksbetriebe zu ermöglichen, werden beidseitig der bereits vorhandenen Privatstraße Baufenster im Bebauungsplan ausgewiesen. Die restlichen, in Richtung Isenmühlbach orientierten Flächen, werden als unversiegelte Kiesflächen festgesetzt.

Die neue Bebauung soll durch die Eingrünung in das Landschaftsbild integriert werden. Das vorgesehene Baugebiet soll im Bezug auf Umwelt und auf Landschaft möglichst schonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden.

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

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatschG § 13ff und dem BayNatSchG zu beachten. In diesem Umweltbericht wird die Eingriffsregelung durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung nachvollziehbar dargestellt. Die entsprechenden Festsetzungen werden als rechtsverbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen werden insbesondere Vorgaben aus dem parallel aufgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan berücksichtigt.

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



Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild

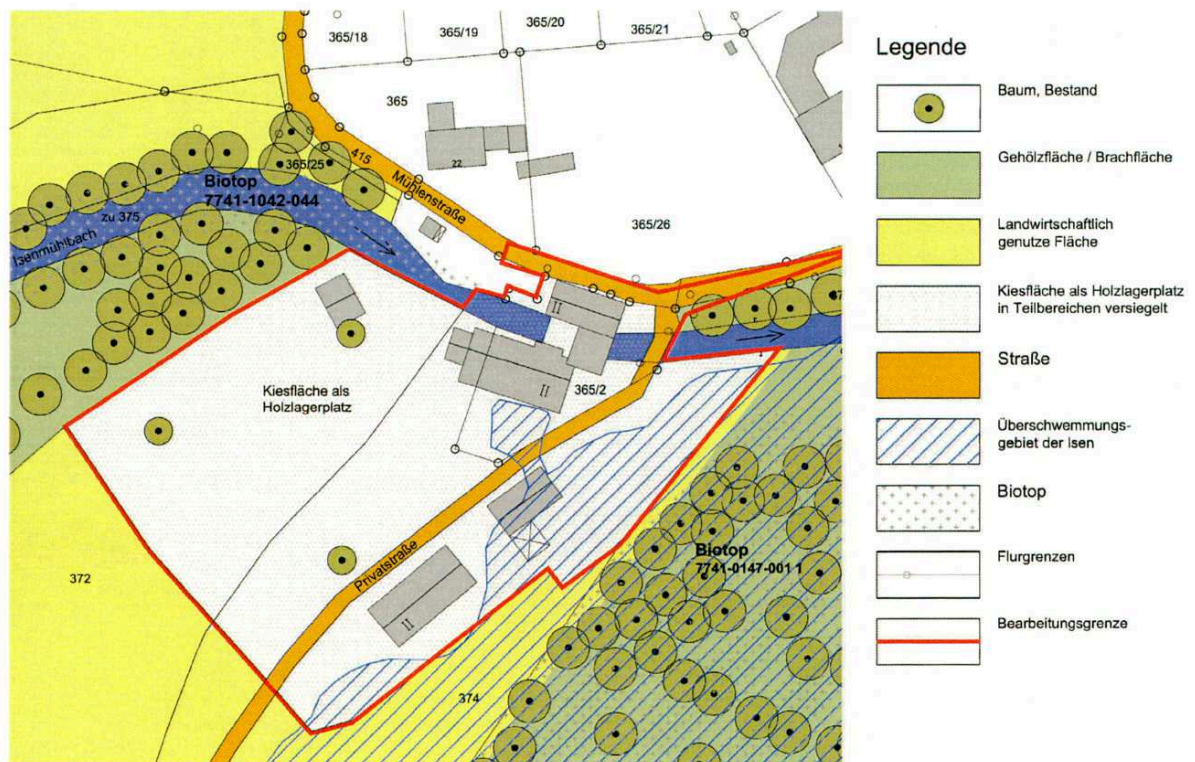


Abb. 06: Darstellung des Bestands

Das Planungsgebiet besteht aus einer Kiesfläche, die als Holzlagerplatz genutzt wird, und einigen, teilweise leer stehenden, Bestandsgebäuden. Es wird im Norden vom Isenmühlbach und seinem Auwald begrenzt.

Südwestlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten befindet sich eine Gehölzfläche. Das Planungsgebiet wird durch eine Privatstraße erschlossen. Auf dem Areal befinden sich drei Bestandsbäume, die jedoch nicht erhaltenswert sind. Weitere Vegetation befindet sich nicht auf dem Planungsgebiet. Im Norden und im Osten schließen Biotopflächen an.



Abb. 07: Holzlagerplatz



Abb. 08: Private Erschließungsstraße



Abb. 09: Holzlagerplatz mit Bestandsbaum



Abb. 10: Angrenzende landwirtschaftliche Fläche

2.1 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Deswegen sind die Wasser- und Nährstoffkreisläufe des Bodens und seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften besonders zu schützen. Die wesentlichen bodenökologischen Funktionen sind die Bodenbildung, der Grundwasserschutz und die Abflussregulation.

Bestand

Gemäß Bodenkarte (1:200000) sind in der vorliegenden Region Vega vorherrschend und gering verbreitet Auengley aus carbonatfreien, lehmigen Auenablagerungen. Die Geländehöhe des Planungsgebiets ist weitgehend eben. Das Gebiet ist im Bereich der privaten Erschließungsstraße und der vorhandenen Zufahrten zu den Gebäuden versiegelt, die restliche Fläche besteht aus einer offenen Kiesfläche. Sowohl Bodendenkmäler als auch Altlasten sind aus dem Planungsgebiet nicht bekannt.

Baubedingte Auswirkungen

Der Boden wird während der Bauphase stark beeinträchtigt. So wird der Oberboden und Teile der unteren Bodenhorizonte im Bereich neu versiegelter Flächen stark beansprucht. Mit der Errichtung der Gebäude wird im Bereich der Baufenster Boden abgetragen, mit der Folge, dass dort auch die bodenökologischen Funktionen verändert werden oder verloren gehen. Durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen kommt es zu einer Bodenverdichtung, so dass insgesamt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schon genannten baubedingten Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des Bodens manifestieren sich langfristig. Die Potentiale als Lebensraum und zur Abflussregulation gehen im Bereich der neu versiegelten Flächen verloren. Darüber hinaus wird dort das natürliche Retentionsvermögen der Böden aufgehoben. Bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen kommt es zu einem ansteigenden Oberflächenabfluss. Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Ergebnis

Auf Grund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die wesentlichsten Funktionen des Schutzguts sind die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion. Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen, sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Die Hydrogeologische Karte (1:500000) gibt als Hydrogeologische Einheit Quartäre Flußschotter mit Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten an. Der maßgebliche Grundwasserleiter ist der quartäre Flußschotter.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft voraussichtlich nach Süden in Richtung Isen. Im direkten Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet ist das Trinkwasserschutzgebiet Erharting, welches sich nördlich und südlich des Planungsgebietes befindet. Hier besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. In Form von Fließgewässern existiert im Planungsgebiet der Isenmühlbach. Der Norden des Gebietes kann somit durch den angrenzenden Isenmühlbach beeinflusst sein. Die Isen, welche südlich des Planungsgebietes verläuft, hat ebenfalls Auswirkungen auf das Planungsgebiet, da das Überschwemmungsgebiet der Isen teilweise im Planungsgebiet liegt. Das HQextrem umfasst, bis auf den nördlichen Bereich, das gesamte Mischgebiet. Der Grundwasserspiegel kann bei Starkregenereignissen geländegleich ansteigen.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphasen kommt es durch Baumaschinen, Baustraßen und Lagerplätze zu einer Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens, so dass es zu einer Reduktion und Einschränkung der Grundwasserneubildung kommt. Da es sich bei dem vorhandenen Boden um Kiesflächen handelt, die schon lange als Lagerflächen benutzt werden und bereits verdichtet sind, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als gering einzustufen. Auf das Schutzgut Oberflächengewässer sind baubedingt durch die partielle Lage im Überschwemmungsbereich der Isen ebenfalls geringe Auswirkungen zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Planungsgebiet wird die Versiegelung durch Baukörper und Erschließungsflächen erhöht. Somit wird die Grundwasserneubildung durch die Versiegelung reduziert und die Menge an zu beseitigendem Niederschlagswasser erhöht. Durch die teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet der Isen kann es im gesamten Mischgebiet zu Überflutungen und Hochwasser bzw. zu flächenhaft wild abfließendem Schlamm und Wasser kommen. Obwohl die Lagerung von Gegenständen (auch Holz) und die Errichtung von neuen Gebäuden im Überschwemmungsbereich nicht zugelassen ist, kann es trotzdem anlage- und betriebsbedingt zu mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer kommen. Auf das Schutzgut Grundwasser sind anlage- und betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis

Auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Anlage- und betriebsbedingt sind auf das Schutzgut Oberflächengewässer mittlere Auswirkungen und auf das Schutzgut Grundwasser geringe Auswirkungen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Flora und Fauna

Bei den Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund. Vor allem der Erhalt und Schutz der Lebensräume hat eine besondere Funktion für Tiere und Pflanzen. Daraus abgeleitet sind also vor allem die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Im Planungsgebiet existieren keine Biotope. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das Biotop 7741-1042-044, welches aus Gewässer-Begleitgehölzen und Röhricht entlang von Restwasserstrecke und Ausleitung der Isen nördlich von Frixing bis Erharting besteht. Ein weiteres Biotop befindet sich südlich des Planungsgebiets im Bereich der Isen (7741-0147-001 1). Bei beiden Biotopen besteht jedoch nicht die Gefahr einer Beeinflussung. Auf dem Planungsgebiet gibt es drei Bestandsbäume, die jedoch nur einen eingeschränkten ökologischen Wert haben. Durch die Nutzung der Fläche Holzlagerplatz sind im Planungsgebiet keine, oder allenfalls nur sehr eingeschränkte, Biotopfunktionen vorhanden und die reale Vegetation weicht von der potentiell natürlichen Vegetation ab. Die potentiell natürliche Vegetation bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln. In dem Gebiet würde sich ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald, entwickeln. Für artenschutzrechtlich relevante Arten hat das Planungsgebiet keine Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen

Das Planungsgebiet besteht aus einer Kiesfläche mit einem eingeschränkt ökologischen Wert. Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Im Zuge eines Neubaus kommt es baubedingt zu keinem Verlust an erhaltenswerter Vegetation. Die bestehende Vegetation kann durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen, das Lagern von Baumaterial und den Bau von Baustraßen gestört werden. Für das Schutzgut Flora sind geringe baubedingte Auswirkungen zu erwarten. Für das Schutzgut Fauna kann es baubedingt durch die Versiegelung und die verstärkte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge ebenfalls zu einer geringen Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es anlage- und betriebsbedingt durch die erhöhte Frequentierung durch Menschen und Fahrzeuge zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Lebensgemeinschaften und der bestehenden Vegetation. Durch die geplante Eingrünungsmaßnahme und die Ausgleichsfläche entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, so dass anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten sind.

Ergebnis

Es sind baubedingt, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten, sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund ist die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinigungsfunktion und die Wärmeregulationsfunktion zu berücksichtigen.

Bestand

Die Hauptwindrichtung im Planungsgebiet ist Westen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag zwischen 850mm und 950mm ist auf die Alpennähe zurückzuführen. Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur beträgt 7-8 °C. Zur Luftreinhaltung sind Gehölze wichtig. Diese existieren im Planungsgebiet jedoch nur sehr eingeschränkt.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Hier ist jedoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch neue Baukörper kann es zu einer Reduktion der Windgeschwindigkeit kommen. Durch die eventuelle Beheizung der Gebäude sowie durch den zunehmenden Verkehr werden innerhalb des Planungsgebiets weitere Immissionen entstehen. Die entstehende Versiegelung trägt zur Aufheizung bei.

Der geplante Grünstreifen trägt zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Insgesamt gesehen ist eine geringe Verschlechterung der Immissionssituation zu erwarten, so dass von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

Ergebnis

Es sind sowohl baubedingt als auch anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

2.5 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden der ansässigen Bevölkerung zu nennen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind als Schutzziele insbesondere das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Bestand

Auf dem Planungsgebiet besteht derzeit keine Erholungsnutzung, die Fläche wurde bereits als Holzlagerplatz für das Sägewerk genutzt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist zusätzlich mit Lärm, der durch Baumaschinen und den Anlieferverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Davon sind vor allem die Bewohner der Maumühle betroffen. Da das Gelände bereits einer gewerblichen Nutzung unterlag sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind in erster Linie durch den motorisierten Verkehr und die erhöhte Frequentierung zu erwarten. Der notwendige Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz bedeutet zusätzlichen Energie- und Wasserverbrauch sowie einen erhöhten Bedarf von Abfall- und Abwasserentsorgung.

Insgesamt sind anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Insgesamt stellen die hier aufgezeigten Belastungen für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine schwerwiegenden negativen Konsequenzen dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Unteren Inntal (054), innerhalb des Unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten (D65), die meist von einer mächtigen Lehmedecke bedeckt ist. Das Gelände innerhalb des Planungsgebiets ist weitgehend eben und besteht aus einer Kiesfläche mit teilweise versiegelten Bereichen. Hohe Holzlagerflächen prägen das Planungsgebiet ebenso, wie die vorhandenen Gebäude.

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Neubau weiterer Gebäude wird sich das Landschaftsbild erneut verändern, so dass baubedingt mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Zeit werden bis jetzt nicht vorhandene Elemente, wie die Eingrünung durch den Grünstreifen aus Bäumen und Magerwiese, sowie weitere Baumpflanzungen hinzukommend. Die Eingrünung schafft einen Übergang von der gewerblich genutzten Fläche zur angrenzenden Landschaft, so dass anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten sind.

Ergebnis

Der Neubau von Gebäuden wird durch die Eingrünung mit einem Grünstreifen nur bedingt ausgeglichen. Jedoch ist festzuhalten, dass die Fläche im Bestand bereits einer sehr starken gewerblichen Nutzung unterliegt. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher als mittel, die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Ergebnis

Im Ergebnis gilt es festzuhalten, dass Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet nicht betroffen sind.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der heutige Zustand des Planungsgebietes würde sich bei Nichtdurchführung der Planung wenig verändern. Die vorhandene Kiesfläche, die als Holzlagerplatz genutzt wird, weist einen geringen Biotopwert auf und würde sich auch nicht zu einem wertvolleren Biotoptypen hin entwickeln, sondern weiter der jetzigen Nutzung als Holzlagerplatz mit einer stetigen maschinellen Belastung unterliegen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Planungskonzept folgt den gesetzlichen Vorgaben des §15 Bundesnaturschutzgesetz, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten. Soweit sich Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet notwendig. In Abstimmung mit der Gemeinde Erharting wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung übernommen. Als wichtige Vermeidungsmaßnahme ist, zum allgemeinen Freiraumschutz, die Grundflächenzahl von unter 0,30 innerhalb der Gebiete einzuhalten. Allein durch diese Vorgabe können umfangreiche Beeinträchtigungen für die naturbezogenen Schutzgüter in ihrem Ausmaß reduziert werden.

Um das Mischgebiet in das Landschaftsbild zu integrieren und neue Lebensräume zu schaffen wird das Gebiet durch einen 6m breiten Grünstreifen eingegrünt. Dieser bildet einen Übergang zur freien Landschaft und leistet einen Beitrag zur Integration des Mischgebiets in das Landschaftsbild.

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Zur Minimierung der Eingriffe müssen umfangreiche Maßnahmen getroffen werden. Die Vermeidungsmaßnahmen zielen vor allem auf die Reduzierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima und Luft und Landschaft ab.

Dabei handelt es sich um folgende Maßnahmen für die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut Boden

- Unversiegelte Flächen sind teilweise als Grünflächen anzulegen bzw. als offene Kiesfläche zu belassen.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Zufahrten.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine sehr verdichtete Bauweise.

Schutzgut Wasser

- Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen wird versickert oder in den Isenmühlbach bzw. die Isen eingeleitet.
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

- Im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind Gebäude nicht erlaubt, das Lagern von Gegenständen ist nur kurzfristig erlaubt.

Schutzgut Flora und Fauna

- Das Planungsgebiet wird durch einen Grünstreifen eingegrünt, um für Flora und Fauna neue Lebensräume zu schaffen.
- Die Errichtung von Einfriedungssockeln, die über die Oberkante Gelände herausragen ist unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Einfriedung darf 6cm nicht unterschreiten.
- Je angefangene 500qm Grundstücksfläche sind Großbäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme zu pflanzen.
- Für die Pflanzung der Bäume ist ausreichend Wurzelraum sicherzustellen.
- Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener und bereits gepflanzter Bäume und Sträucher so durchzuführen, dass sie oberirdisch und im Wurzelbereich keinen Schaden erleiden.

Schutzgut Klima und Luft

- Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5% werden zu mindestens 20% mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen begrünt.
- Das Planungsgebiet wird durch einen Grünstreifen eingegrünt.
- Je angefangene 500qm Grundstücksfläche sind Großbäume, Kleinbäume oder Obsthochstämme zu pflanzen.

Schutzgut Landschaft

- Das Planungsgebiet wird durch einen Grünstreifen eingegrünt, um einen passenden Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.
- In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet wird eine Ausgleichsfläche angelegt um einen neuen, ortstypischen Lebensraum zu schaffen.

4.2. Ausgleich

Das Planungsgebiet weist im Bereich der Bestandsgebäude und deren Zufahrten bereits einen Versiegelungsgrad auf. Im neuen Bebauungsplan wurde für das Mischgebiet eine maximale GRZ von 0,30 festgelegt. Die GRZ von 0,30 kann, gemäß §14 Baunutzungsverordnung, durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Somit ergibt sich bei einer GRZ von 0,30 ein maximaler Versiegelungsgrad von 45%.

Da das neue Maß der Versiegelung im Vergleich zum Bestand höher ist und die neue Art der Nutzung im Vergleich zum Bestand geändert wird, ergibt sich ein Ausgleichsbedarf.

Die auszugleichende Fläche wird nach Bayerischem Leitfaden in die Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft. Die Kiesfläche wird bereits als Holzlagerfläche benutzt und weist teilversiegelte bzw. durch die maschinelle Nutzung verdichteten Boden auf. Die Landschaft wird geprägt von der Lagerfläche und von den Bestandsgebäuden, die bereits gewerblich genutzt werden. Somit ist die Fläche für das Landschafts- und Ortsbild nicht reizvoll, und bietet auch keine Erholungsmöglichkeiten. Auch hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat die Fläche keine Bedeutung. Deswegen wird diese Fläche in die Kategorie I eingestuft.

Festlegen des Kompensationsfaktors:

Die neue Bebauung weist mit einer GRZ unter 0,30 einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auf (Typ B). Der Kompensationsfaktor kann bei einem Gebiet der Kategorie I zwischen 0,2 und 0,5 gewählt werden. Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen anthropogen geprägten Raum. Deswegen und aufgrund der bereits beschriebenen Minimierungsmaßnahmen wird für die bestehende Fläche ein Kompensationsfaktor von 0,35 angenommen.

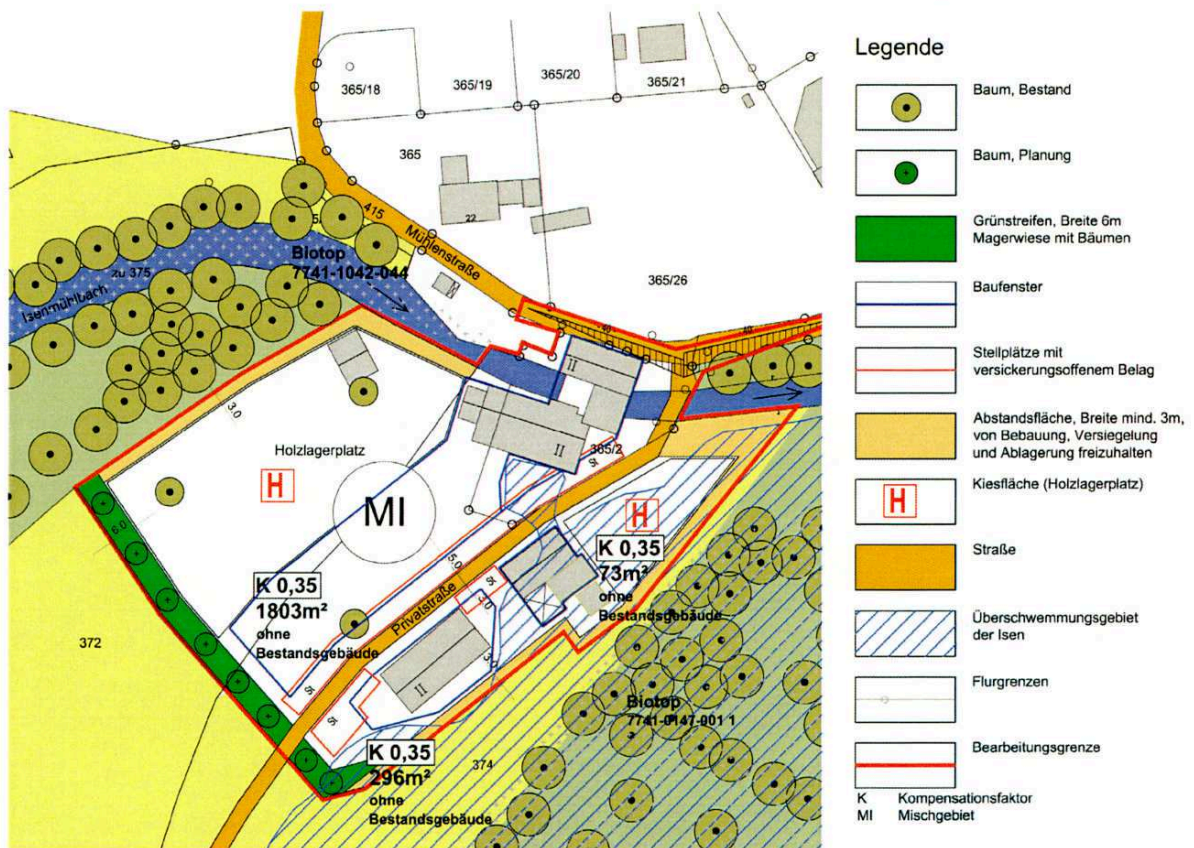


Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan beträgt 11230m². Auf einer Gesamtfläche von 3359m² (Baufenster 1 bis 3) ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs notwendig. Von dieser Fläche werden die Bestandsgebäude abgezogen, so dass sich eine auszugleichende Gesamtfläche von 2172m² ergibt. Danach ergibt sich für die auszugleichende Fläche von 2172m² ein Ausgleichsbedarf von 760,20m².

In folgender Tabelle ist die Aufgliederung ersichtlich:

Auszugleichende Fläche	qm	K - Faktor	Summe
Baufenster 1 (597m ²) abzüglich Bestandsgebäude (301m ²)	296	0,35	103,60
Baufenster 2 (2471m ²) abzüglich Bestandsgebäude (668m ²)	1803	0,35	631,05
Baufenster 3 (291m ²) abzüglich Bestandsgebäude (218m ²)	73	0,35	25,55
Summe auszugleichende Flächen	2172		760,20

Durch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Der Eingriff wird außerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen.

Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebiets

Die Fläche von 760,20m² wird auf dem Flurstück 372/Teil der Gemarkung Erhartung ausgeglichen. Die Ausgleichsfläche besteht im Moment aus einer brachliegenden Grünlandfläche mit einem Bewuchs aus Springkraut und Hochstauden. Die Fläche liegt südlich des alten Bachbetts des Isenmühlbachs.

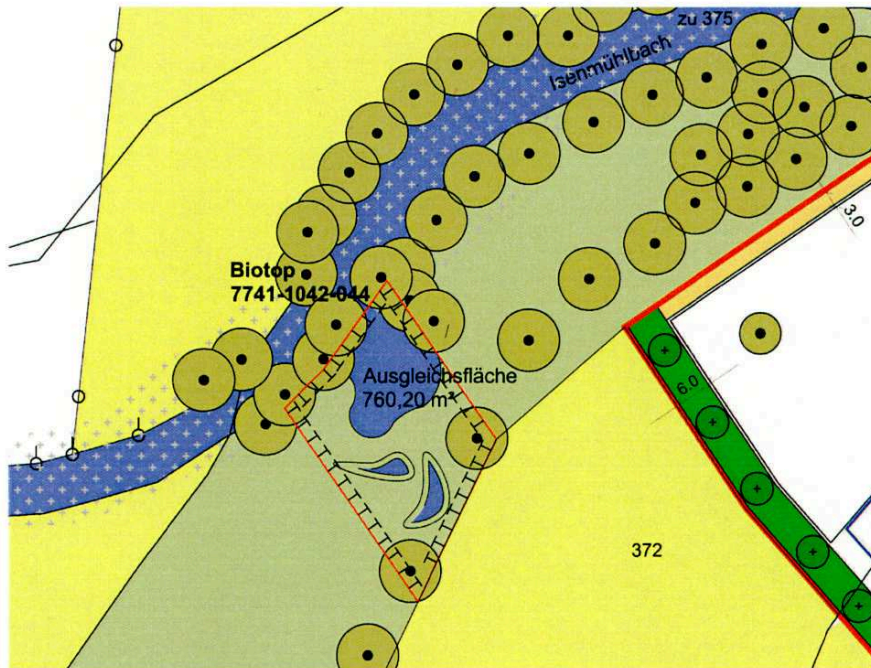
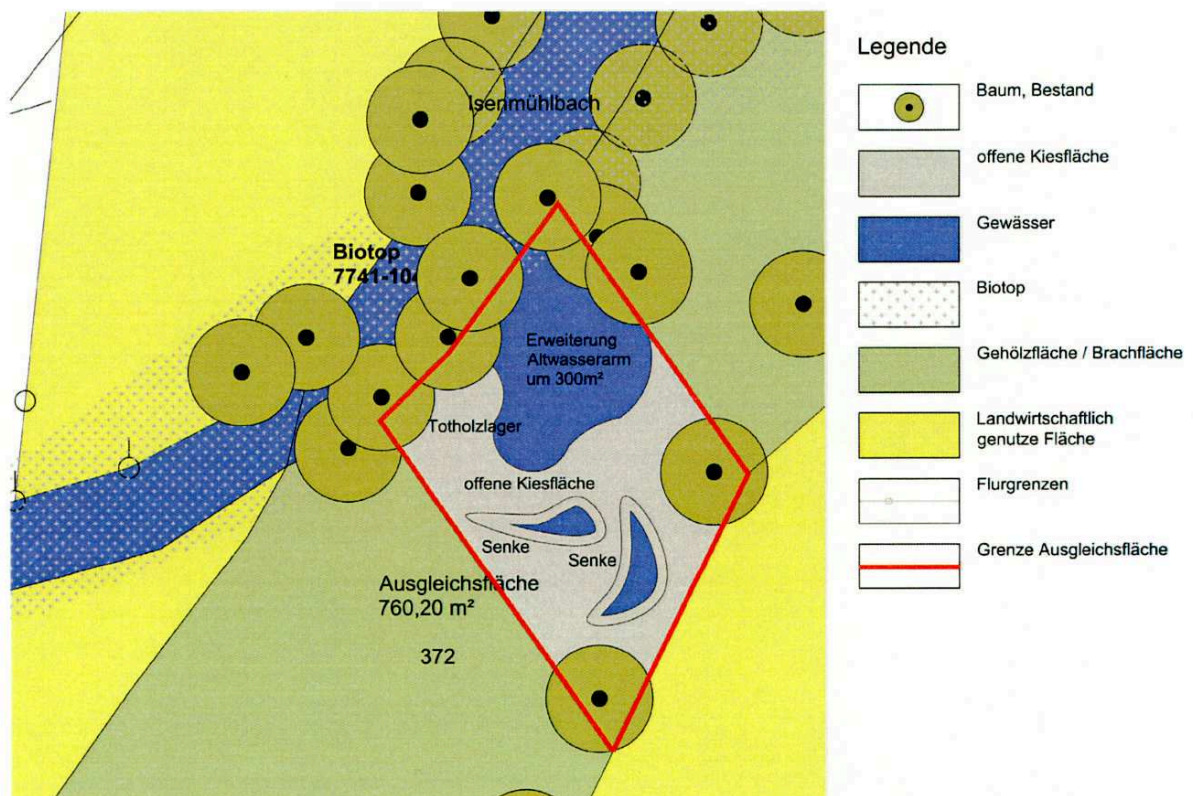


Abb. 12: Lageplan Ausgleichsfläche

Auf der Ausgleichsfläche wird zum einen eine offene Kiesfläche mit Senken und einem Totholzlager aus Wurzelstöcken angelegt. Zum anderen wird die bestehende Altwasserfläche des Isermühlbachs um ca. 300m² erweitert.



Legende

-  Baum, Bestand
-  offene Kiesfläche
-  Gewässer
-  Biotop
-  Gehölzfläche / Brachfläche
-  Landwirtschaftlich genutzte Fläche
-  Flurgrenzen
-  Grenze Ausgleichsfläche

Abb. 13: Detailplan Ausgleichsfläche

Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen

- Anlage einer offenen Kiesfläche
Der Oberboden der brachliegenden Grünlandfläche wird abgeschoben. Auf dem Rohboden werden Senken und ein Totholzlager aus Wurzelstöcken angelegt. Die Fläche wird jährlich einmal ab dem 15.7 gemäht. Es darf nicht gedüngt werden.
- Anlage einer Altwasserfläche
Die bestehende Altwasserfläche des Isenmühlbachs wird um ca. 300m² erweitert. Die Wassertiefe beträgt mindestens 90cm. Die Altwasserfläche wird durch einen Damm begrenzt und weist eine Verbindung zum Altwasser des Isenmühlbachs auf.
- Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft extensiv gepflegt.
- Die Anlage der Ausgleichsfläche ist in der Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurden mehrere Varianten vorgestellt und geprüft. Die ausgearbeitete Variante wurde als die beste der vorgestellten Alternativen bewertet.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Beim Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet und bewertet. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung und Verringerung), welche die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden:

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung, sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und weitere Fachpläne herangezogen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Erharting wurden Maßnahmen zur Einbindung des geplanten Eingriffs in die Landschaft erörtert und diese in die Bauleitplanung übernommen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Umweltauswirkungen werden, wie soeben dargelegt, vor allem während der Bauzeit erzeugt. In der Summe heben sich Umweltbelastungen und Umweltentlastungen in etwa auf. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt werden, wäre der Bebauungsplan mit negativen Umweltwirkungen verbunden. Um dies zu vermeiden soll die Durchführung der Maßnahmen überwacht werden.

Die Ausführung festgelegter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von der Gemeinde Erharting erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Anlage der Erschließung, der Infrastruktur und der Gebäudeflächen und erneut nach 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Gebieten aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans „Maumühle“ ist ein, im Hinblick auf die meisten Schutzgüter, nur teilweise wichtiger Lebensraum von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Oberflächengewässer werden als mittel, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Grundwasser, Flora, Fauna, Klima/Luft, Mensch und Landschaft werden als gering beurteilt. Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Anlage einer Ausgleichsfläche, werden diese Auswirkungen reduziert bzw. ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Überblick zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Oberflächengewässer	gering	mittel	mittel	mittel
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Flora	gering	gering	gering	gering
Fauna	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

9 **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 01: Lage des Gebiets	02
Abb. 02: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan vom 3.6.1988	03
Abb. 03: 10. Änderung des Flächennutzungsplans	03
Abb. 04: Bebauungsplan „Maumühle“	04
Abb. 05: Darstellung des Bestands im Luftbild	06
Abb. 06: Darstellung des Bestands	06
Abb. 07: Holzlagerplatz	07
Abb. 08: Private Erschließungsstraße	07
Abb. 09: Holzlagerplatz mit Bestandsbaum	07
Abb. 10: Angrenzende landwirtschaftliche Fläche	07
Abb. 11: Festlegung der Kompensationsfaktoren	13
Abb. 12: Lageplan Ausgleichsfläche	14
Abb. 13: Detailplan Ausgleichsfläche	14

BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG MIT UMWELTBERICHT UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICHSEBENUNG

zum Bebauungsplan „Maumühle“ und zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber: Gemeinde Erharting
 1. Fassung vom 25.03.2013
 2. Fassung vom 18.12.2013 geändert am 13.01.2017
Festgestellt i.d.F.v. 16.01.2019

Entwurfsverfasser:

Aschau a. Inn, den 16.1.19



Daniela Reingruber
 Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Rohrbach, den 17. April 2020

Georg Kobler
 Georg Kobler
 1. Bürgermeister