

Bebauungsplan „Miesing-Rohrbach“

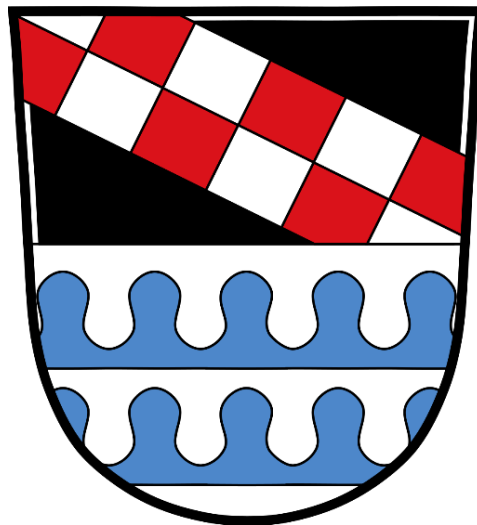
10. Änderung

gemäß § 13a BauGB

Gemeinde Niederbergkirchen

Landkreis Mühldorf a. Inn

Regierungsbezirk Oberbayern



Entwurf vom 14.04.2025

Planung:



Innstraße 77
84513 Töging am Inn
Telefon: 08631 / 302 845 0
E-Mail: info@landschafftraum.de
Internet: www.landschafftraum.de

Bearbeitung:

Laura Eberl, B. Sc. Geographie
Beatrice Schötz, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
1.1	Übersichtskarte	4
1.2	Anlass und Zweck der Planung	4
2.	Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Umgebende bauliche Entwicklung	6
2.3	Lage und Topographie.....	6
2.4	Verkehr	6
2.5	Ver- und Entsorgung	6
2.6	Immissionsschutz	6
2.7	Boden- und Grundwasserverhältnisse.....	7
2.8	Starkniederschläge und Hochwasser	7
2.9	Altlasten	8
2.10	Bodendenkmalpflegerische Belange.....	8
2.11	Vorsorgender Bodenschutz	9
3.	Belange des Umweltschutzes	10
3.1	Umweltbericht und Umweltbelange.....	10
3.2	Artenschutz / Schutzgebiete	10
3.3	Eingriffs- und Ausgleichsberechnung.....	10

Anhang

- Bebauungsplan „Miesing-Rohrbach“ – 10. Änderung vom 14.04.2025
- Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen, Stand 14.04.2025

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Mühldorf a. Inn an der Kreisstraße MÜ7 im Ortsteil Miesing der Gemeinde Niederbergkirchen. Bei der Fläche handelt es sich teils um eine bisher unbebaute extensive Grünfläche mit Baumbestand, teils um eine bereits als Mischgebiet ausgewiesene und bebaute Fläche.

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von etwa 6.429 m² befindet sich auf den Fl.-Nr. 1026/2 und 1028/3 sowie auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1023, 1025 und 1090 der Gemarkung Oberhofen.

Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

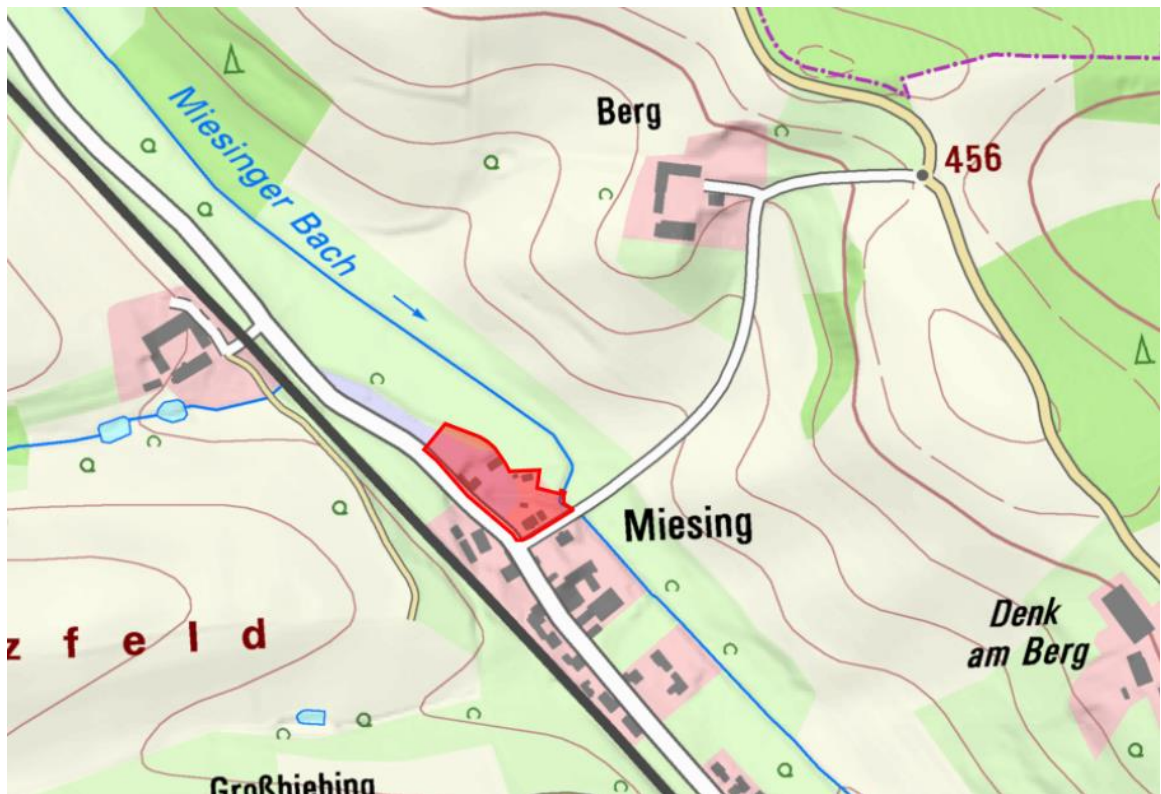


Abb. 1: Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 02.04.2025

1.2 Anlass und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Miesing-Rohrbach“ ist in der Fassung vom 18.10.1999 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat Niederbergkirchen hat in seiner Sitzung am 18.03.2024 die 10. Änderung des Bebauungsplans „Miesing-Rohrbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll durch Anpassung der Festsetzungen der Baugrenzen ein größerer Spielraum für eine Bebauung und die Voraussetzung für Nachverdichtung geschaffen. Vorgesehen ist die Ausweisung zweier neuer Baufenster und die Anpassung eines Baufensters beim bestehenden Sägwerk, um neue Bauflächen und Erweiterungsmöglichkeiten eines ortsansässigen Betriebes zu schaffen. Dadurch kann ein wichtiger Beitrag zum Flächensparen geleistet werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, insofern die Flächen der Nachverdichtung oder Innenentwicklung dienen.

Voraussetzungen für einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB sind:

- Die festgesetzte Grundfläche ist auf 20.000 m² begrenzt bzw. kann auf bis zu 70.000 m² erhöht werden, wenn nach einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Durchführung einer UVP nach dem UVPG
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter
- Keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gegeben sind, kann die Änderung nach § 13a BauGB erfolgen.

2. Gegebenheiten und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als Mischgebiet dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.2 Umgebende bauliche Entwicklung

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Süden und Westen durch die Kreisstraße MÜ7 auf der Fl.-Nr. 1041 der Gemarkung Oberhofen sowie durch weitere bestehende Wohnbebauung und ein bestehendes Sägewerk.

im Norden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und Grünland sowie durch den Verlauf des Miesinger Bachs auf den Fl.-Nr. 1090, 1089 und 1075 der Gemarkung Oberhofen

2.3 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet erstreckt sich entlang der Kreisstraße MÜ7. Der Geltungsbereich weist eine leichte Hangneigung in Richtung Norden und Osten auf. Dabei variiert das Relief zwischen 412,3 m ü. NN im Norden und 414,6 m ü. NN im Süden sowie zwischen 411,1 m ü. NN im Osten und 414,3 m ü. NN im Westen. Daraus ergibt sich ein Süd-Nord-Gefälle von etwa 4 % sowie ein West-Ost-Gefälle von etwa 3 %.

2.4 Verkehr

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Kreisstraße MÜ7 und ist über diese erschlossen. Zur Erschließung der Privatgrundstücke sind zusätzliche private Zufahrten geplant.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz an die Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. In Miesing besteht ein Trennsystem mit Schutzwasser- und Oberflächenwasserkanal.

Wegen der schon bestehenden Bebauung in Miesing/Rohrbach sind die Grenzen der erlaubnisfreien Einleitung des Niederschlagswassers überschritten. Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit dem Bauantrag ein Entwässerungsplan mit Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis vorzulegen.

2.6 Immissionsschutz

Im nahen Umkreis befindet sich die Bahnlinie „Rosenheim-Pilsting“, die etwa in 50 m südwestlicher Entfernung vom Geltungsbereich verläuft.

Änderungen in Bezug auf immissionsschutzrechtliche Belange ergeben sich durch die Änderungen des Bebauungsplans nicht.

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern dies nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

2.7 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000) Gleye und andere grundwasserbeeinflussende Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor.

2.8 Starkniederschläge und Hochwasser

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

In der Aue auf Flurnr. 1090 befindet sich eine Geländesenke mit Aufstaubereich, die sich über den Mühlbach etwas in den Planungsbereich hineinzieht (siehe nachfolgende Abbildung). Durch die Abgrabung im Unterlauf (ca. 45 m³) kann die Situation und damit die Gefahr für die entlang der Straße geplanten Baukörper minimiert werden.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Umweltatlas. Potentielle Fließwege und Aufstaubereiche, Zugriff am 02.04.2025

2.9 Altlasten

Es sind keine Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z.B. bei Erdarbeiten) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind unverzüglich dem Landratsamt Mühldorf a. Inn mitzuteilen.

2.10 Bodendenkmalpflegerische Belange

Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Planungsgebiets sind offiziell nicht bekannt. Jedoch sind laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege auf dem bayerischen Urkataster von 1812 im Bereich der Baumaßnahmen mehrere Gebäude der „Lohmühle“ mit Mühlgraben erkennbar. Auf der Renovation von 1854 wurden die Gebäude bereits teilweise abgetragen und der Mühlkanal verlegt. Im Umfeld von Lohmühlen treten vielfach Gerbereien auf, in denen das Rohmaterial weiterverarbeitet wurde. Da Mühlen oftmals viele Jahrhunderte standortgetreu sind, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher unbekannte Bodendenkmäler der Frühneuzeit und möglicherweise auch des Mittelalters zu vermuten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Abb. 3: Ausschnitt aus der Historischen Karte von 1860. Ohne Maßstab.

Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 14.01.2025

2.11 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.

3. Belange des Umweltschutzes

3.1 Umweltbericht und Umweltbelange

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert.

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 4, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden.

Aufgrund des wesentlichen Eingriffs in Natur und Landschaft durch das geplante Vorhaben wird trotz des Verfahrens gemäß § 13a Bau GB und der demnach entfallenden Ausgleichserbringung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

3.2 Artenschutz / Schutzgebiete

Höhlenbäume sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Sollten die Bestandsgebäude auf Flurnr. 1090 zu einem späteren Zeitpunkt abgebrochen werden, so ist dies im Zeitraum vom 01.10.-01.02. durchzuführen, um Konflikte während der Brutzeit zu vermeiden.

Des Weiteren liegt das Planungsgebiet in keinem Schutzgebiet.

3.3 Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Zur Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMB, 2021a) herangezogen. Dieser sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche in Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste gem. BayKompV vor, welchen Wertpunkte (WP) zugeordnet werden. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ, außer bei Biotoptypen, welche 11 oder mehr Wertpunkte aufweisen. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

$$\text{Eingriffsfläche [m}^2\text{]} \times \text{Ausgangszustand [WP]} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor}$$

Hiervon können bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bis zu 20 % abgezogen werden.

Grundsätzlich entspricht nach neuem Leitfaden der Geltungsbereich der Eingriffsfläche. Im vorliegenden Fall wird der Eingriff auf die Mehrfläche an Baugrenzen beschränkt. Die Eingriffsfläche besteht somit aus den zulässigen Baufeldern, der privaten Zufahrten sowie der Eingriffsfläche im Bereich des Grabens.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzgut Arten & Biotope werden i. d. R. auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden & Fläche, Wasser, Klima & Luft mit abgedeckt. Vom Regelfall abweichende Umstände sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Der Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild wird verbal-argumentativ ermittelt.

Die GRZ (= Eingriffsfaktor) wird auf Basis der Eingriffsfläche berechnet. In diesem Fall wird ein Eingriffsfaktor von 0,5 für die Baufenster sowie ein Eingriffsfaktor von 1,0 für die privaten Zufahrt und im Bereich des Grabens angesetzt. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.061 Wertpunkten. Details zur Ermittlung können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Baufenster klein + Zufahrt					
Code	Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
X12	Mischgebiet	36	1	0,5	18
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	83	4	0,5	166
X12	Mischgebiet	72	1	1,0	72
Baufenster 1b + Zufahrt					
Code	Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
X12	Mischgebiet	258	1	0,5	129
X12	Mischgebiet	34	1	1,0	34
Eingriff im Bereich des Grabens					
Code	Bezeichnung	Fläche [m²]	Bewertung [WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	26	4	1,0	104
K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	25	7	1,0	175
R123	Sonstige Wasserröhrichte	33	11	1,0	363
Summe Ausgleichsbedarf [WP]					1.061

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.061 Wertpunkten wird im Osten des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1090 der Gemarkung Oberhofen erbracht. Auf einer Fläche von 283 m² soll hier ein derzeit intensiv bewirtschafteter Acker (A11) sowie eine Fläche mit mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren (K123) zu einer mäßig artenreichen Feucht- oder Nasswiese in Anlehnung an den BNT G221 entwickelt werden. Die

Ackerfläche ist nach einer flachen Bodenbearbeitung anschließend mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 16 anzusäen. Es wird der Mischungstyp „Feuchtwiese“ als Regiosaatgut empfohlen.

Auf der Ausgleichsfläche kann ein Ausgleichsumfang von insgesamt 1.061 Wertpunkten erzielt werden. Details zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs können Tabelle 2 entnommen werden.

Tab. 2: Bewertung des Ausgleichsumfangs auf dem Planungsgebiet

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten & Biotope									
Maßnahmen Nr.	BNT Ausgangszustand			BNT Prognosezustand			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Fläche [m ²]	Aufwertung [WP]	Ausgleichsumfang [WP]
	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese	9	99	7	693
	K123	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte	7	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- oder Nasswiese	9	184	2	368
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									1.061

Darüber hinaus sind die 13 zu entfernende Bäume durch 13 Neupflanzungen auszugleichen. Davon werden sechs Bäume (zwei Schwarzerlen, vier Stück Berg-Ahorn) auf Fl.-Nr. 1090 der Gemarkung Oberhofen und sieben Bäume (zwei Feld-Ahorn, zwei Traubenkirschen, eine Vogelkirsche und zwei Ebereschen) auf Fl.-Nr. 1025 der Gemarkung Oberhofen gepflanzt.

Als Ersatz für den verfüllten Mühlgraben auf ca. 30 m Länge (1m tief, 1m breit) wird im Unterlauf vor der Mündung des verbliebenen Mühlkanales auf der linken Seite eine Abgrabung auf ebenfalls rund 30 m Länge mit ca. 0,5 m Tiefe und ca. 3,00 m Breite durchgeführt. Dadurch wird der verlorengegangene Retentionsraum ausgeglichen.