Gemeinde Schönberg

Bebauungsplan Nr. 018

„Gewerbegebiet am Wasserwerk"

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 16.09.2015

Auftraggeber: Gemeinde Schönberg
Bauamt
Hauptstraße 4
84573 Schönberg

Schönberg, den 16.12.2015

……
1. Bgm. Lantenhammer

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 16.09.2015

Christian Ufer

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
B.Eng. Landschaftsarchitektur Bettina Theis

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3
2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes ... 3
2.1 Lage des Planungsgebietes ... 3
2.2 Nutzungen und Gebäudebestand ... 4
2.3 Verkehrliche Anbindung ... 4
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 4
3.1 Regional- und Landesplanung ... 4
3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan ... 5
3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan ... 5
3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen ... 5
4. Städtebauliches Konzept ... 6
4.1 Städtebau ... 6
4.2 Verkehrliche Erschließung ... 6
4.3 Grünordnung ... 6
4.4 Technische Ver- und Entsorgung ... 6
5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise ... 6
5.1 Bauliche Festsetzungen ... 6
5.2 Grünordnerische Festsetzungen ... 7
5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme ... 8
6. Wesentliche Auswirkungen ... 9
6.1 Bodenordnung ... 9
6.2 Ein Anteil der Wohnbaufläche wird mit einer Einheimischen / Eigenbedarfssicherung belegt. Bauflächenbilanz ... 9
7. Umweltbericht ... 10
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans ... 10
7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung ... 10
7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 10
7.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante") ... 15
7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 15
7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 17
7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten ... 17
7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 18
7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 18

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schönberg hat in seiner Sitzung am 08.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 018 „Gewerbegebiet am Wasserwerk" gefasst. Die Gemeinde plant, mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nördlich der Waldstraße am östlichen Ortsrand von Schönberg die Verlagerung eines örtlichen Schreinerei-/Zimmereibetriebes zu ermöglichen. Dabei soll zusätzlich auch eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter errichtet werden dürfen. Der östlich angrenzende Wald wird im Zuge der Baumaßnahme nicht wesentlich verändert, sondern in seiner Größe erhalten. Die Gemeinde sichert sich einen 6 Meter breiten Streifen zur Anlage eines Geh-und Radweges auf der Ostseite entlang der namenlosen Gemeindeverbindungsstraße auf der Westseite des Planungsgebiets.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Schönberg ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen und liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf. Der Landkreis ist Bestandteil der Planungsregion 18 "Südostoberbayern".

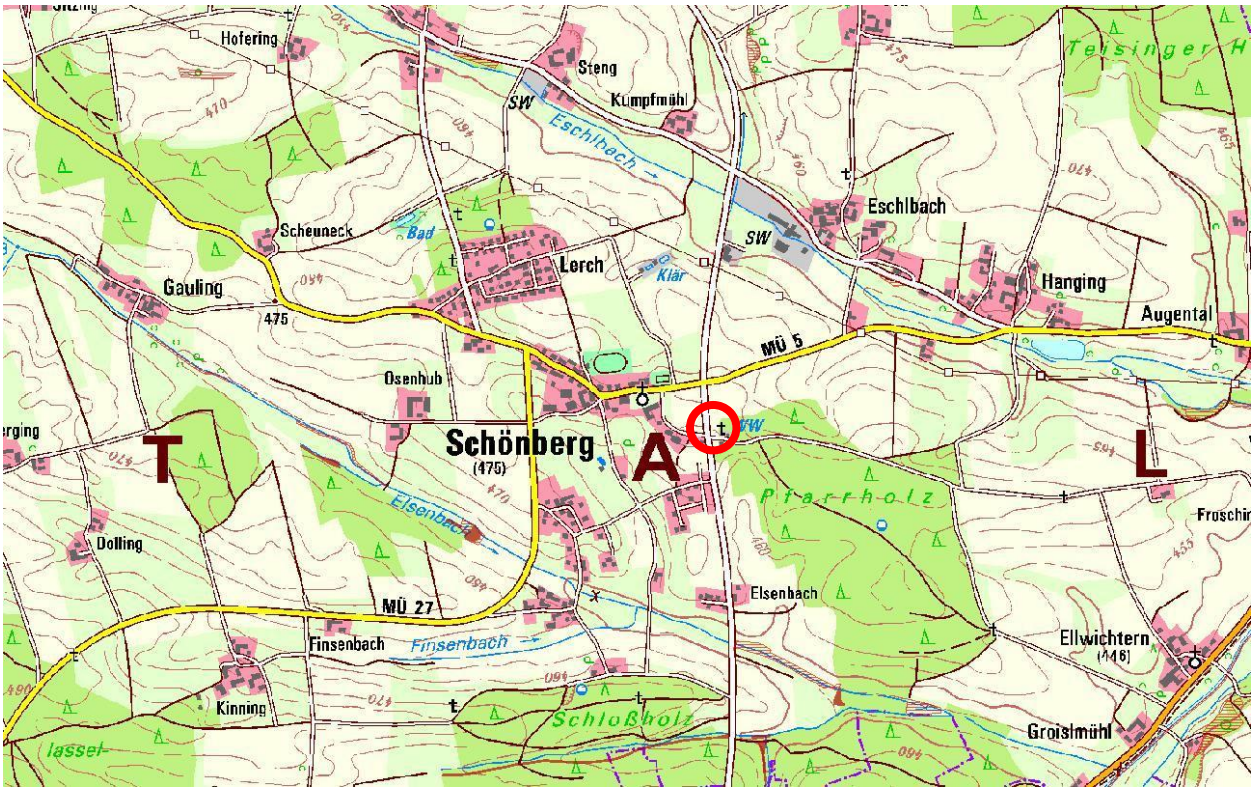

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25)

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 121/4, 121/5, 115/2 und 117 vollständig sowie teilweise das Straßengrundstück Fl.Nr. 90 der Gemeindeverbindungsstraße und das Gärtnereigrundstück Fl.Nr. 80 zu einem sehr kleinen Teil. Es liegt am östlichen Rand Schönbergs nördlich der Waldstraße und östlich der namenlosen Gemeindeverbindungsstraße, die als Verlängerung der St 2091 von Brodfurth am Ostrand von Schönberg vorbei nach Harpolden führt. Das Gelände befindet sich auf einer Höhe von ca. 480 m ü NN. Südlich des geplanten Gewerbegebiets (GE) und der Waldstraße befindet sich eine Baumschule bzw. Gartenbaubetrieb. Westlich der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich beiderseits der Waldstraße eine als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Fläche, die südlich der Waldstraße bereits bebaut mit mehreren Gebäuden ist. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an, während sich östlich davon mit dem Pfarrholz eine größere Waldfläche anschließt. Der Nordrand des Gewerbegebiets liegt allerdings auf gleicher

Linie wie der Nordrand des Pfarrholzes. Im Südteil des geplanten Gewerbegebiets grenzt auf der Ostseite noch das gemeindliche Wasserwerk an, das somit im nördlichen Teil des Pfarrholzes an dessen Westrand liegt. Diese Fläche ist, wie ein Großteil des Pfarrholzes, als Wasserschutzgebiet festgesetzt.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Im Planungsgebiet befindet sich derzeit weder Baum- noch Gebäudebestand, die Fläche wird als bisherige Fläche für die Landwirtschaft ackerbaulich intensiv genutzt. Im Osten grenzt das Pfarrholz als Waldfläche an. Der Wald muss bei der Planung hinsichtlich eines ausreichenden Gebäudeabstandes berücksichtigt werden.

Für eine ausführliche Beschreibung der Schutzgüter des Naturhaushalts und Landschaftsbilds wird auf den Umweltbericht (Kap. 7) verwiesen.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die Waldstraße, über die das Gewerbegebiet erschlossen wird, führt nach Westen über die Gemeindeverbindungsstraße hinweg direkt auf die Hauptstraße und die Ortsmitte von Schönberg. Die Hauptstraße bildet einen Teil der in Ost-West-Richtung verlaufenden Kreisstraße Mü 5.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Schönberg ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen und liegt im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf. Der Landkreis ist Bestandteil der Planungsregion 18 "Südostoberbayern". Schönberg ist im Regionalplan Südostbayern als ländlicher Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll und somit grundsätzlich für die Ausweisung von Gewerbeflächen geeignet.

Bei dem geplanten Gewerbegebiet handelt es sich um eine Ortsrandlage.

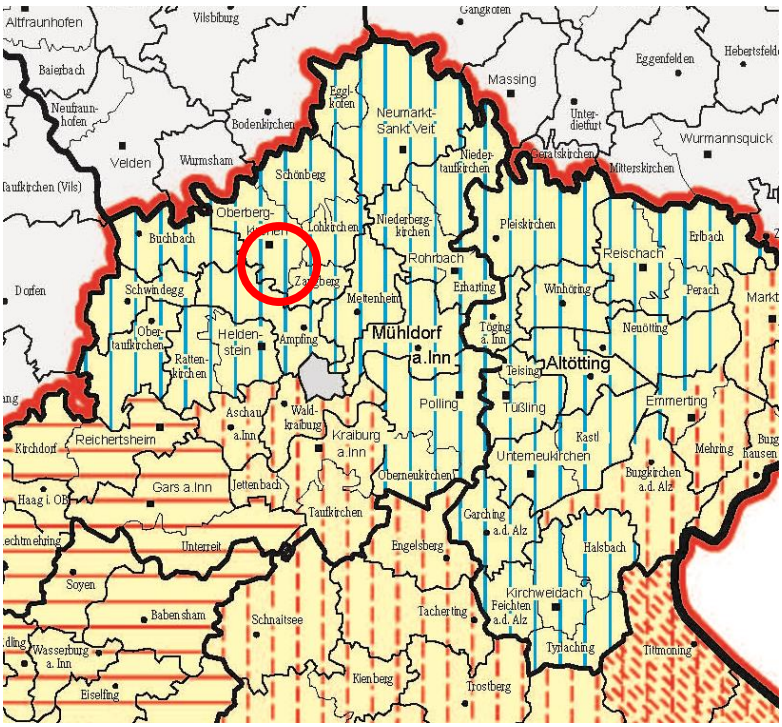

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1a, Raumstruktur

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde trat am 31.05.1988 in Kraft und hat bisher 4 Änderungen als Deckblätter erfahren.

Tab. 1: Flächennutzungsplanänderungen

Änderung	Inhalt	Rechtskraft
1	Ortsteile Hofmark, Bondl-Feld, GE Eschlbach, Lerch Nordwest, Ökokontoflächen	01.02.2000
2	SO Gestüt Hintzing	22.07.2000
3	Ortsteile Eschlbach, Gauling, Hanging und Steng	25.03.2004
4	WA Bondl-Feld südl. Schönberg	23.12.2004

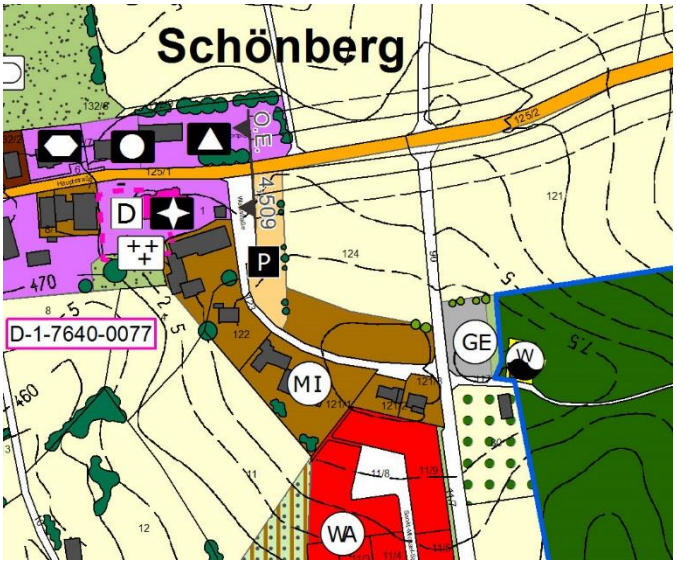

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf, Stand 12.05.2015

Der Gemeinderat von Schönberg hat am 05.03.2014 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt 5 zu ändern.
In dieser Änderung ist die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche bereits als Gewerbefläche (GE) dargestellt. Der östliche Abschnitt entlang des Waldrandes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Diese Fläche wird auch im Bebauungsplan als private Grundstücksfläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sobald dessen Änderung rechtswirksam geworden sein wird. Somit ist eine Übereinstimmung mit dem Entwicklungsgebot gegeben.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert für den gesamten Bereich bisher nicht. Die Gemeinde Schönberg plant aber mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes am östlichen Ortsrand die Neuausweisung eines Gewerbegebietes inkl. Grünstreifen.

3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

Östlich des Planungsgebietes grenzt direkt an das geplante Gewerbegebiet ein festgesetztes Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) an. Weitere nach Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutzes werden nicht berührt. Erhaltungs- und Schutzziele von FFH-Gebieten sowie gemäß Bundesnaturschutzgesetz geschützten Flächen stehen der Bebauungsplanung nicht entgegen. Auch amtlich erfasste Biotope liegen weder im Geltungsbereich noch im Einflussbereich des Planungsgebiets.

Das Planungsgebiet liegt auch nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder wassersensibler Bereiche.

4. Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich gliedert sich im Wesentlichen in folgende Bereiche:

- Gewerbegebiet,
- Private Grundstücksfläche im Osten und Norden (zur Ortsrandeingrünung)
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Verkehrsbegleitgrün

4.1 Städtebau

Gewerbegebiet „Am Wasserwerk"

Der Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier ist ein Gebäude für eine Schreinerei/Zimmerei geplant. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausnahmsweise zugelassen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich von Süden über die Waldstraße östlich der namelosen Gemeindestraße. Eine Zufahrt von letzterer im Westen des Planungsgebiets wird ausgeschlossen, nicht zuletzt, um hier einen Konflikt mit dem Radweg zu vermeiden.

4.3 Grünordnung

Die Grünordnung zielt auf einen weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestands ab. Allerdings werden einzelne, ältere Bäume östlich des Planungsgebiets kurz- bzw. mittelfristig nicht erhalten werden können, um die Sicherheit des Gebäudes nicht zu gefährden. Auf dem Grundstück selbst werden zum östlich angrenzenden Wald sowie zur nördlich liegenden, freien Landschaft zwei 5 m breite Streifen zur Einbindung in diese Landschaft vorgesehen.

4.4 Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Verlegung der Leitungen für Abwasser, Wasser, Strom etc. versorgt werden.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Bebauung und Erschließung wird für das Planungsgebiet neu ermöglicht und als Gewerbegebiet mit maximal einer Wohnung festgesetzt, wobei letztere ausschließlich dem Betriebspersonal (Inhaber oder Geschäftsführer bzw. Bereitschaftspersonal) vorbehalten ist.

Maß der baulichen Nutzung

Der Planentwurf sieht ein gewerbliches Gebäude mit einer **zulässigen Grundfläche** von 770 m² vor, wobei Terrassen, Balkone und Außentreppen auf die Grundfläche anzurechnen sind. Dachüberstände sind auf der Ostseite um bis zu 0,8 m, auf den anderen Gebäudeseiten um bis zu 1,5 m zulässig. Die zulässige Grundfläche beträgt max. 770 m², was einer GRZ von 0,5 entspricht. Bei einer Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von 1.540 m².

Die Bebauung bildet den östlichen Ortsrand von Schönberg. Die Wandhöhe ist auf 6,85 m begrenzt, wobei das natürliche bzw. das im Zuge der Baugenehmigung beantragte neue Gelände maßgeblich ist. Die Wandhöhe wird von diesem Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die Traufe ist auf beiden Seiten des Gebäudes in gleicher Höhe zu errichten.

Im GE ist eine Dachneigung von 5-32° zulässig, wobei Hauptgebäude ausschließlich mit einem Satteldach versehen werden müssen. Als Dachdeckung sind Dachziegel und Betondachpfannen oder lackierte Metalldächer sowie durch Bewuchs begrünte Dächer zulässig. Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von 25° oder größer zulässig, Gauben ab 30° Dachneigung. Dachflächenfenster, Glasabdeckungen sowie Lichtkuppeln sind zulässig. Vorspringende Bauteile sind in gleicher Deckungsart wie das Hauptdach oder in Glas bzw. Blecheindeckung auszuführen.

Erschließung und Stellplätze, mit Rechten zu belastende Flächen

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt ausschließlich von Süden her über die Waldstraße. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den privaten Grünflächen sowie auch nicht im1,5-m-Bereich entlang der Waldstraße zulässig. Das bedeutet, dass die Stellplätze ausschließlich über die Zufahrt angedient werden müssen. Eine Zufahrt von der namenlosen Gemeindestraße im Westen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit mit den Radweg und der Kuppenlage im Bereich der Waldstraße nicht möglich und daher ausgeschlossen. Die Stellplätze auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Eine vollständige Oberflächenversiegelung ist nicht zulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind als mit heimischen Hecken bzw. Sträuchern hinterpflanzte Maschendraht-, Metallgitter- oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig, wobei Sockel unzulässig sind. Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante des Zaunes muss mind. 10 cm betragen.

Gelände

Das bestehende Gelände ist in seinem bisherigen, natürlichen Verlauf auch bei der Errichtung von Bauwerken unverändert und ungestört zu belassen, um das vorhandene Landschaftsrelief zu erhalten. Angleichungen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur bis zu je einem Meter Höhe zulässig. Damit diese Festsetzung auch umgesetzt werden kann, wird festgelegt, dass zu Bauanträgen mindestens ein Quer- sowie ein Längsschnitt beizugeben ist, in denen das bestehende und das geplante Gelände dargestellt werden.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Bepflanzungsfestsetzungen

Der waldartige Baumbestand zwischen Baugrundstück und gemeindlicher Wasserversorgung im Südosten des Planungsgebietes ist zu erhalten.

Auf der privaten Grundstücksfläche mit Bindung für die Bepflanzung (am Ostrand des Planungsumgriffes) sind insgesamt 25 frei wachsende Sträucher als Waldmantel zu pflanzen. Auf der privaten Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung sind mind. 10 frei wachsende Sträucher sowie 2 Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität zu pflanzen. Auf dem gesamten Grundstück sind insgesamt mind. 5 Bäume zu pflanzen. Für die Gehölzpflanzungen sind ausschließlich heimische Laubgehölze zulässig. Die Pflanzqualität für Sträucher beläuft sich auf mind. 2 x verpfl., Höhe > 100 cm, mind. 5 Triebe, für Bäume auf mind. 3 x verpfl., Stammumfang > 14 cm.

Zusätzlich wird auf der Zufahrtsseite im Süden ein 1,5 m breiter Streifen zur Waldstraße festgelegt, der nicht eingezäunt werden darf. Somit erhält die Straße einen großzügigeren

und dörflichen Charakter. Auf dem Baugrundstück sind neben den beiden Bäumen zur Ortsrandeingrünung insgesamt drei weitere Bäume zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft zu pflanzen. Dies entspricht den in der Gemeinde üblichen Pflanzvorschriften. Des Weiteren erhält die Straße bzw. der Geh- und Radweg einen großzügigen, paraallel verlaufenden beiderseitigen Grünstreifen (also sowohl zur Straße hin als auch zum Privatgrundstück.

Zur Erhalt der Bodenfunktionen wird festgesetzt, dass Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag herzustellen sind.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich für die durch die Baulandausweisung im Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe wird auf der nordöstlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1969/T eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt:

Auf der Ausgleichsfläche sind insgesamt mind. 20 heimische Sträucher (2 x verpflanzt, 5 Triebe, > 100 cm) zu pflanzen, wobei die Pflanzung in Gruppen entweder direkt am Bach oder direkt am südlich gelegenen Waldrand erfolgen muss.

Die restliche Ausgleichsfläche ist als blütenreiche Wiese zu entwickeln. Hierzu ist eine Rillensaat mit autochthonem Saatgut (100 % Kräuter) vorzunehmen. Die Fläche ist zweischürig zu mähen, das Mähgut ist aufzunehmen und einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli eines Jahres erfolgen. Auf der gesamten Fläche sind jegliche Düngung und der Einsatz von Spritzmittel unzulässig. Eine ausführliche Beschreibung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen ist Kap. 7.5 zu entnehmen.

5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Mit dargestellt werden nachrichtlich die zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Grundstücksgrenzen mit Flurnummer sowie vorhandene Gebäude.

Jedem Bauantrag ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Neben den zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölzen mit bauzeitlichen Schutzmaßnahmen sind hier insbesondere die geplanten Geländehöhen darzustellen.

Auf einen sparsamen und fachgerechten Umgang mit Boden, insbesondere vor und während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim weist ausdrücklich auf die möglichen Gefahren durch Starkregenereignisse und erhöhte Grundwasserstände hin. Planende Büros bzw. ausführende Firmen werden darauf hingewiesen, dass sie für Fehler, die durch die Missachtung bzw. Nichtberücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten entstehen, haftbar gemacht werden können.

Immissionen

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der (namenlosen) Gemeindestraße ist klar, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für das Gewerbegebiet in jedem Fall eingehalten werden. Eventuell dennoch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.

Andererseits muss der Gewerbetreibende Sorge tragen, dass das Mischgebiet westlich der Gemeindestraße (beiderseits der Waldstraße) nicht über das zulässige Maß hinaus mit Lärm

beeinträchtigt wird. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei von 60 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Der Nachweis, dass diese Orientierungswerte eingehalten werden, ist mit der Einreichung der Vorlage der Genehmigungsunterlagen zu führen, sei es durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen, sei es durch eine Beschränkung der Betriebszeiten. Eine entsprechende Festsetzung mit Verweis auf die in der Tabelle im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Tagsüber gilt LEK in Bezug auf die Emissionsbezugsfläche SEK in Höhe von 63 dB (A), nachts von 48 dB(A).

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden. Emissionen durch Lärm und Geruch aus landwirtschaftlichen, viehhaltenden Betrieben im Gebiet des Bebauungsplanes sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Denkmalschutz

Im Rahmen der Baumaßnahme zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Mühldorf gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, die im Umweltbericht erläutert werden. Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

6.1 Bodenordnung

Das Grundstück des Geltungsbereiches ist zwischenzeitlich in das Eigentum des Planungsbegünstigten übergegangen. Zur Umsetzung des Vorhabens müssen keine Gebäude entfernt werden, da die Fläche unbebaut ist.

6.2 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenverteilung:

Flächenart	**Gesamtfläche in ha**	**Anteil in %**
Gewerbegebiet	0,154	59,0
davon Grundstücksfläche zum Anpflanzen	*0,042*	*15,9*
Forstwirtschaftliche Fläche	0,014	5,5
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	0,012	4,6
Verkehrsbegleitgrün	0,027	10,2
Straßenfläche	0,057	19,4
Sonstige (Fläche für Gartenbau / Baumschule)	0,003	1,3
Gesamt	**0,261**	**100**

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Schönberg plant mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes am östlichen Ortsrand die Neuausweisung eines Gewerbegebietes. Auf ca. 0,154 ha Baufläche (Grundstück Fl.Nr. 121/5) möchte sie so den Bau eines örtlichen Schreinerei-/Zimmereibetriebs mit einer dem Gewerbebetrieb zugeordneten Wohnnutzung ermöglichen. Die Grundstücke Fl.Nrn. 121/4 und 121/5 wurden bislang landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von Süden her über die Waldstraße.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2.610 m², hiervon entfallen ca.1.540 m² auf das Gewerbegebiet. In diesem werden ca. 420 m² durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung / Waldmantel) eingenommen. Neben einem neu gelplanten Rad- und Fußweg mit begleitendem Grünstreifen entlang der Gemeindeverbindungsstraße finden sich im Geltungsbereich die Erschließungsstraße sowie die Sichtflächen der Ausfahrt auf die Gemeindeverbindungsstraße sowie die Ausgleichsfläche für die Baulandausweisung. Des Weiteren umfasst der Bebauungsplan untergeordnet eine ca. 144 m² Waldfläche westlich des Wasserwerks sowie weitere, untergeordnete Flächen.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie in Kap. 3 erläutert, werden die gängigen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Erholungseinrichtungen berücksichtigt.

Östlich grenzt ein festgesetztes Wasserschutzgebiet (Schutzzone III) an das Planungsgebiet an. Weitere nach Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutzes werden nicht berührt. Erhaltungs- und Schutzziele von FFH-Gebieten sowie gemäß Bundesnaturschutzgesetz geschützten Flächen stehen der Bebauungsplanung nicht entgegen. Amtlich erfasste Biotope liegen deutlich außerhalb des Geltungsbereiches.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsgedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

<u>Baubedingt</u>

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

<u>Anlagebedingt</u>

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehr

Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß Bodenkarte von Bayern liegen im Gemeindegebiet vorwiegend Braunerden aus schluffigem und lehmigem Molassematerial vor, die häufig von Fließerden überzogen sind und gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft bieten. Auch das Grundstück mit der geplanten Neuausweisung ist in diese Kategorie einzustufen.
Aufgrund der bisherigen, hohen Nutzungsintensität mit Beackerung ist eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung) angemessen.

Auswirkungen

Durch die Planung wird eine Neuversiegelungen für Gebäude und Zufahrten ermöglicht. Diese wird aufgrund der zukünftigen Nutzung als GE mit bis zu 80 % der Grundstücksfläche zulässig, so dass bis zu 1.230 m² versiegelt bzw. überbaut und im Hinblick auf den Boden massiv verändert werden bzw. werden dürfen.

Für den geplanten Geh- und Radweg werden ca. 120 m² neu versiegelt bzw. asphaltiert (48 m Länge, 2,5 m Breite). Insgesamt wird somit die Neuversiegelung von bis zu 1.350 m² ermöglicht.

Baubedingt werden zusätzliche Beeinträchtigungen infolge von Abgrabungen und/ oder Aufschüttungen sowie der Lagerung auftreten, die jedoch hinter den anlagebedingten Beeinträchtigungen zurücktreten. Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden sind nur in geringem Umfang zu erwarten, da entsprechend dem Stand der Technik nur noch wenig Verkehrsschadstoffe in den Boden gelangen können (z. B. Abrieb, Tausalz).

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete. Laut IÜG des LfU und aufgrund der topographischen Situation sind dort auch keine wassersensiblen Bereiche zu erwarten. Daten zu Grundwasserabständen liegen derzeit nicht vor.

Regionalplanerische Vorranggebiete für Trinkwasserversorgung oder für Hochwasserschutz sind von den Neuausweisungen nicht betroffen. Die Baufläche grenzt jedoch im Osten an die Zone III des Trinkwasserschutzgebiets Schönberg, das Wasserwerk befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Baugebiet.

Zuordnung zu Kategorie II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die zulässige, relativ hohe Versiegelung wird die natürliche Versickerung beeinträchtigt und es entstehen geringfügig erhöhte Abflussmengen. Die Möglichkeit der Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist jedoch im Zuge des Bauantrags auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Bzgl. des Gewerbegebiets ist sicherzustellen, dass hier aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in größerem Umfang stattfinden darf.

In Oberflächengewässer und das Grundwasser sowie in Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete wird nicht eingegriffen.

Aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet wird vorsorglich von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit ausgegangen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Das Klima hat im Isar-Inn Hügelland bereits deutlich kontinentalen Charakter. Das Gebiet gehört dem Klimabezirk Niederbayerisches Hügelland an. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die langjährigen Mittelwerte der Lufttemperatur bewegen sich um 7,5°C, Tendenz steigend. Die landwirtschaftliche Feldflur der Gewerbegebietsausweisung gehört zu den Kaltluftentstehungsgebieten am Übergang zur gut durchlüfteten, freien Landschaft. Luftaustauschbahnen existieren im Bereich des Planungsgebietes nicht.

Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei 700 - 800 mm. Typisch für die Verteilung der Niederschläge sind lang anhaltende Dauerregen und dem kontinentalen Charakter des Klimas entsprechende, niederschlagsarme Wintermonate. Der Wind weht im Wesentlichen von Westen und Süd- oder Nordwesten, teilweise auch von Norden oder Süden oder selten von Osten.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Versiegelung im Planungsumgriff wird das Mikroklima verändert. Allerdings kann diese leichte Aufheizung weitgehend durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen bzw. durch die großen, bestehen bleibenden Kaltluftentstehungsgebiete aufgefangen werden.

Es ist aufgrund der geringen Flächengröße von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung

Die Fläche für die Neuausweisung wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Das geplante Gewerbegebiet liegt unmittelbar am westexponierten Waldrand mit naturschutzfachlich hochwertigem Eichenbestand. Aufgrund der Habitatausstattung der Eingriffsfläche ist nicht mit dem Vorkommen weiterer europarechtlich geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie sowie nach Bundesrecht besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Der angrenzende Wald bleibt bis auf den direkten Randstreifen unbeeinträchtigt, sodass auch hier nicht mit wesentlichen negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Für die landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Artenausstattung erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Abb. 4: Waldrand am gepl. Baugebiet Nr. 1

Auswirkungen

Mit Bebauung der Fläche werden ggf. kurz- bis mittelfristig Fällungen von älteren Bäumen zur Reduzierung des Windwurfrisikos in der angrenzenden Waldflächen erforderlich, so dass diesbezüglich auch höhere Auswirkungen auf die Vegetation zu erwarten sind. Zur Sicherung des Waldrandes wurde angrenzend eine 5 m breite Grundstücksfläche für Bepflanzungsmaßnahmen gesichert. Durch Vermeidung von Gehölzfällungen in der Vogelbrutzeit werden die Auswirkungen auf Brutvögel weitgehend reduziert. Allerdings ist bei einer Fällung der größeren Eichen in jedem Fall direkt vorab eine Überprüfung auf Höhlen vorzunehmen, die durch Fledermäuse besetzt sein könnten. Die Fällung ist nur zulässig, wenn ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Baubedingte Lärmemissionen können zu geringfügigen Störungen von Tieren führen. Bedeutsame Lebensräume sowie Verbundachsen werden ebenso wenig berührt wie Schutzgebiete nach BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope.

Aufgrund der Nähe zum Waldrand mit einzelnen Beeinträchtigungen ist von einer mittleren Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild in der Gemeinde Schönberg wird allgemein durch die stark gegliederte Hügellandschaft geprägt. Das Planungsgebiet weist allerdings keine besonders strukturierten Bereiche mit Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Die Topographie der Landschaft und die Lage auf der Höhenkuppe bedingen allerdings eine
Zuordnung zu Kategorie II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Die Neuausweisungen ermöglicht eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Das geplante Gebäude wird bisherige topographische Siedlungsgrenzen überschreiten und so das Bild am Ortsrand und insbesondere auf der Kuppenlage nachhaltig verändern. Durch die im Rahmen der Bebauungsplanung getroffene Festsetzung zur Höhe und Gestaltung können die Auswirkungen wesentlich beeinflusst werden. Eine angepasste Gestaltung der Baugebiete ist dabei ein wichtiges Planungsziel der Gemeinde.

Bei diesem geplanten, relativ kleinen Baugebiet ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen. Die Auswirkungen werden durch die Ausweisungen der Grundstücksflächen für Bepflanzung (Ortstrand im Norden, Waldmantel im Osten wesentlich verringert werden.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Durch die gering befahrene Gemeindestraße ergeben sich keine nennenswerten Immissionen auf das geplante Gewerbegebiet.

Auswirkungen

Eine nennenswerte Erhöhung von Immissionen im angrenzenden Mischgebiet wird durch geeignete Lärmbegrenzende Maßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beschränkt. Dies muss jedoch geprüft und evtl. durch weiter führende Maßnahmen weiter reduziert werden. Baubedingte Lärmemissionen sind nur temporär zu verzeichnen.

Unter der Beachtung geeigneter lärmreduzierender Maßnahmen ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Erholung

Beschreibung

Die landschaftliche Qualität in der Gemeinde Schönberg ermöglicht ein Natur- und Landschaftserlebnis als landschaftsgebundene Erholung. Das Gemeindegebiet wird von zahlreichen Wirtschaftswegen durchzogen, die auch als Wander- und Radwege genutzt werden.
Der Bereich der Neuausweisung weist allerdings bisher keine ausgesprochenen Funktionen für die Erholungsnutzung auf.
Zuordnung zu Kategorie I bis II (geringe bis mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Bestehende Wegebeziehungen und Grünstrukturen werden im Rahmen der Planung nicht verändert. Daher wird das neue Baugebiet keine nennenswerte Auswirkung auf die Erholungsfunktion haben. Der geplante Geh- und Radweg kommt der einheimischen Bevölkerung zu Gute und verbessert hier die Verkehrssicherheit.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit bzw. sogar von einer leichten Verbesserung auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsumgriff sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Im Zuge der Bauarbeiten gegebenenfalls zu Tage tretende Bau- und Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Alle Bau- und Bodendenkmäler sind entsprechend dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) gesichert und entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten (Art. 8 DSchG), unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Daraus ergibt sich, dass im Rahmen eines ggf. folgenden Bauantrages eine fachliche Begleitung der Abgrabungen erforderlich wird.

Im weiteren Umfeld findet sich derzeit ein Mischgebiet, das bislang nur teilweise bebaut ist. Durch geeignete lärmbegrenzende Maßnahmen wird der Bestand bzw. die weitere Entwicklung des Mischgebiets nicht nennenswert beeinträchtigt.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen. Durch die Neuausweisung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen in geringem Umfang verloren.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese sowie Wechselwirkungen von Landschaftsbild und Erholung wurden bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bereits berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung werden Eingriffe von geringer bis mittlerer Erheblichkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild planerisch vorbereitet. Diese begründen sich insbesondere aus den naturschutzfachlichen und landschaftlichen Auswirkungen. Die möglichen Auswirkungen der Neuausweisungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	Mittel	Gering	Gering	Gering bis Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Klima/Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Flora und Fauna	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Strahlung, Lärmimmission)	Mittel	Gering	Gering	Gering bis Mittel
Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering
Gesamt				**Gering**

7.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

Der Standort für die Schreinerei wäre am Ort Schönberg voraussichtlich nicht möglich, wenn das Gewerbegebiet nicht ausgewiesen würde.
Die Fläche selbst würde dann weiter wie bisher landwirtschaftlich genutzt und bliebe als Außenbereich dargestellt bleiben, allerdings wäre auch die Sicherung und Erwerb des Fuß- und Radwegs zunächst nicht möglich.

7.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden durch folgende Maßnahmen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, reduziert.

<u>Schutzgut Boden und Wasser</u>

- Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück,
- Vorgaben zur Lagerung des Oberbodenmaterials während der Bauphase (nicht festgesetzt, da bereits durch DIN geregelt.

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene</u>

- Schaffung von Grünflächen am neuen Ortsrand,

- Neupflanzung von Gehölzen zur landschaftlichen Einbindung am Ortsrand und Durchgrünung,
- Beschränkung des Fällzeitraums für Gehölze auf Zeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also Durchführung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Das Nettobauland mit der Festsetzung GE – Gewerbegebiet beläuft sich auf 1.540 m². Im Bestand wird die Fläche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, nur im Osten des Planungsumgriffs befindet sich eine Waldfläche Insgesamt ist aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung eine Zuordnung zu Kategorie I, geringe Bedeutung gegeben.

Die GRZ für das neue Baugrundstück ist > 0,35, das Grundstück wird also einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, es handelt sich also auch um eine hohe Ausnutzung (Typ A). Somit ist gemäß Leitfaden Eingriffsregelung ein Ausgleichsfaktor von 0,3-0,6 anzusetzen. In Anbetracht der bisherigen Nutzung als Ackerfläche erscheint unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und das Heranrücken an den Wald ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angemessen. Dieser wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Mühldorf festgelegt und berücksichtigt die Festlegung einer guten Ortseingrünung sowie der Eingrünung (ca. 400 m²) am Waldrand als Minimierungsmaßnahme.

In dem Bereich, in dem der Radweg entstehen soll, ist der Versiegelungsgrad als mittel einzustufen. Der Ausgleichsfaktor beträgt nach dem Leitfaden somit ebenfalls 0,4 für die gesamte Fläche bzw. ca. 1:1 für die durch Versiegelung betroffener Fläche.

An das Planungsgebiet grenzen ca. 60 Laufmeter Wald an. Da im Zuge der Bebauung im Bereich des Waldrandes mittelfristig Fällungen von einzelnen Bäumen I. Ordnung zur Reduzierung des Windwurfrisikos erfolgen werden, die lediglich durch kleinere Bäume und Sträucher ersetzt werden, ist ein Ausgleich notwendig. Die nachzuweisende Ausgleichsfläche beträgt aufgrund der Laufmeter des angrenzenden Waldrandes 60 m².

In der Gesamtbetrachtung errechnet sich somit folgender Ausgleichsbedarf:

Angebots-Bebauungsplan		
Anteil Gewerbegebiet (Zimmerei)	1.540 m² x 0,4 =	616 m²
Anteil Wald (Pfarrholz)		60 m²
Anteil Radweg	328 m² x 0,4 =	131 m²
Gesamt-Ausgleichsbedarf Bebauungsplan		**807 m²**

Der Gesamtausgleichsbedarf für den Planungsbegünstigten beträgt daher 676 m², die Gemeinde muss 131 m² ausgleichen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche für das Bauland wird im Bereich einer Freifläche am Eschlbach auf Fl.Nr. 1969/T festgesetzt. Hier sind insgesamt mind. 20 heimische Sträucher (2 x verpflanzt. 5 Triebe, > 100 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung muss in Gruppen entweder direkt am Bach oder direkt am südlich gelegenen Waldrand erfolgen. Bei der Pflanzung ist auf einen ausreichenden Höhenabstand zur 20kV-Freileitung zu achten, die die Fläche überspannt. Das heißt, dass nur Sträucher mit nicht zu großer Endwuchshöhe gepflanzt werden dürfen. Als Entwicklungsziel ist hier ein gewässerbegleitendes, punktuelles Gehölz anzustreben. Die restliche Ausgleichsfläche ist als blütenreiche Wiese zu entwickeln. Entlang des Baches ist, sofern dort keine Gehölze gepflanzt wurden, ein mind. 1,5 m breiter Hochstaudensaum zu entwickeln.

Zur Entwicklung der Wiesenflächen ist eine Rillensaat mit autochthonem Saatgut (100 % Kräuter, z.B. Blumenarten der Mischung „Feuchtwiese 06" der Fa. Rieger-Hofmann GmbH,

www.rieger-hofmann.de) vorzunehmen. Als Entwicklungsziel wird eine feuchte Flachlandmähwiese angestrebt (u.a. Kohldistel, Wiesenknopf, Wiesenknöterich). Die Wiesenfläche ist zweischürig zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen und einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 1. Juli eines Jahres erfolgen. Der Hochstaudensaum (Entwicklungsziel: Mahdesüß-Hochstaudenflur) ist am besten im Herbst aus autochthonem Saatgut, z.B. einer Mischung aus den Saatgutmischungen „Ufermischung 07" und „Feuchtwiese 06" der Fa. Rieger-Hofmann GmbH anzusäen und danach alternierend alle 2-3 Jahre abschnittweise (Mahd ab 15.9. oder vor 1.4.) zu bewirtschaften. Auf der gesamten Fläche sind jegliche Düngung und der Einsatz von Spritzmitteln unzulässig, das Mähgut ist aufzunehmen und zu verwerten.

Die Gemeinde weist den erforderlichen Ausgleich für die Ausweisung des Radweges aus dem gemeindlichen Ökokonto nach. Hier wird der südöstlichste Teil des Grundstücks Fl.Nr. 428/1, Gemarkung Schönberg vorgesehen, das im Süden des Gemeindegebiets liegt. Die im Planausschnitt Abb. 5 gezeigte Teilfläche mit 131 m² wird ebenfalls von einer 20 kV-Leitung überspannt. Die Fläche grenzt direkt an den vorhandenen Saum entlang der südlich eingetieft fließenden Rott an, so dass durch Ansaat aus dem Acker ein Hochstaudensaum entwickelt wird. Hierzu ist autochthones Saatgut analog zum Hochstaudensaum entlang des Eschlbachs, vgl. oben, zu verwenden, die Pflege ist ebenfalls oben wiedergegeben.

Abb. 5: Ausgleichsfläche Fl.Nr. 428/1 T an der Rott südöstlich von Höhfurth

Innerhalb eines Jahres ab Satzungsbeschluss sind die Ausgleichsflächen an das bayerische Ökoflächenkataster zu melden. Die externe Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1969/T ist darüber hinaus mittels Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Mühldorf dinglich zu sichern. Die Pflege ist für 25 Jahre aufrecht zu erhalten, danach ist eine Duldung zugunsten einer Betretung und Pflege durch den Freistaat Bayern bzw. dessen Vertreter oder Beauftragte zu erklären.

7.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Eigentumssituation und der beruflichen Ausrichtung sind keine anderen Planungsalternativen ersichtlich.

7.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis" des Bayerischen Staatsministeriums für

Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund des geringen Flächenumfangs und der Naturausstattung als artenarmes Offenland mit lediglich jungen Gehölzbeständen verzichtet. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nicht.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal") zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde soll in der Vegetationsperiode nach der Pflanzung (jeweils nach Fertigstellung einer Baumaßnahme) überprüfen, ob die zu pflanzenden Bäume tatsächlich gepflanzt und angewachsen sind.

Die Zusammenfassung der Auswirkungen und des Umweltberichts ist Kap. 7.9 zu entnehmen. Weitere Umweltauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar, so dass derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich scheinen.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung werden ein Gewerbegebiet für Schreinerei, Verkehrsflächen (Radweg) sowie eine Ausgleichsfläche festgelegt. Der Bebauungsplan gewährleistet die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens mit Bedeutung für die kommunale Infrastruktur und die landschafts- und ortsgerechte Einbindung.

Die Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter für den Naturhaushalt und die Landschaft insgesamt von geringer Erheblichkeit sind. Von entscheidender Bedeutung sind hierbei die Auswirkungen auf die Vegetation am Waldrand, da mit Bebauung der Fläche Fällungen von älteren Bäumen zur Reduzierung des Windwurfrisikos in den angrenzenden Waldflächen erforderlich werden. Zur Sicherung des Waldrandes wurde auf dem Baugrundstück ein 5 m breiter Grundstücksstreifen als künftiger Waldsaum festgesetzt. Auch die unmittelbare Nähe zum Wasserschutzgebiet ist zu beachten, erscheint jedoch aufgrund der topographischen Situation (Abfluss weg vom Wasserschutzgebiet) als unkritisch. Aufgrund der Versiegelung durch die geplante Schreinerei sowie den Radweg werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Eingriff für das Gewebegebiet wird auf dem Grundstück 1969T ausgeglichen. Der Ausgleichsbedarf beträgt 599 m². Vorgesehen ist, südlich des Eschelbachs auf dem Grundstück mit Fl.Nr. 1969/T eine Strauchgruppe aus 20 heimischen Sträuchern entweder direkt am Bach oder direkt am südlich gelegenen Waldrand sowie eine blütenreiche Wiese und am Bachufer in den nicht mit Gehölz bepflanzten Abschnitten einen mind. 1,5 m breiten Hochstaudensaum zu entwickeln. Die Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich geregelt. Die Ausgleichsfläche, die der Bauherr erbringen muss, beläuft sich auf insgesamt ca. 676 m². Der Eingriff durch den Radweg wird aus dem gemeindlichen Ökokonto auf dem Grundstück 428/1 T ausgeglichen. Dort wird der Hochstaudensaum der südlich eingetieft fließenden Rott um 131 m² erweitert. Insgesamt verbleiben unter Berücksichtigung der Ausgleichmaßnahmen keine wesentlichen Eingriffe.