

TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Nr. 0014 „Schmiedleiten III Deckblatt Nr. 1“

GEMEINDE LOHKIRCHEN
LANDKREIS MÜHLDFELD AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner srl
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 13.07.2023

SATZUNG

Bearbeitung:

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1.	Begründung	3
1.1	Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung	3
1.2	Auswahl des Planungsgebietes	3
1.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen	4
1.3.1	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
1.3.1.1	<i>Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)</i>	4
1.3.1.2	<i>Aussagen des Regionalplans</i>	4
1.3.1.3	<i>Weitere Fachplanungen</i>	4
1.3.1.4	<i>Verfahrensart</i>	5
1.3.2	Örtliche Rahmenbedingungen	5
1.3.2.1	<i>Flächennutzungsplan/Landschaftsplan</i>	5
1.3.2.2	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung</i>	6
1.3.2.3	<i>Gutachten und Untersuchungen</i>	6
1.4	Angaben zum Planungsgebiet	6
1.4.1	Beschreibung	6
1.4.2	Räumliche Lage und Begrenzung.....	6
1.4.3	Verkehrsanbindung.....	7
1.4.4	Infrastruktur.....	7
1.5	Städtebauliches Konzept	7
1.5.1	Erschließung/Verkehrsanbindung.....	7
1.5.2	Versorgung/Entsorgung	8
1.5.2.1	<i>Wasserversorgung</i>	8
1.5.2.2	<i>Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung</i>	8
1.5.2.3	<i>Niederschlagswasser</i>	8
1.5.2.4	<i>Löschwasser</i>	8
1.5.2.5	<i>Stromversorgung</i>	8
1.5.2.6	<i>Abfallbeseitigung</i>	8
1.5.2.7	<i>Fernmeldewesen</i>	8
1.5.2.8	<i>Spartengespräche</i>	8
1.6	Städtebauliche Begründung/Entwurf	9
1.6.1	Wesentliche Änderung der Planung	9
1.6.2	Wesentliche grünordnerische Änderungen.....	9
1.7	Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB	10
1.8	Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung	12
1.9	Immissionsschutz	12
1.10	Denkmalschutz	13
1.11	Artenschutz	13
1.12	Flächenbilanz	14

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an zusätzlichen Flächen für den bestehenden Bauhof zur Errichtung von Schüttgutboxen, beabsichtigt die Gemeinde Lohkirchen die Änderung und Erweiterung des Mischgebiets nach § 6 BauNVO im Nordosten von Lohkirchen, Lukasöder Straße.

Im planungsrechtlichen Außenbereich, soll die derzeit im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene „Landwirtschaftsfläche“ in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt werden. Der Gemeinderat Lohkirchen hat deshalb die Änderung des Bebauungsplans Nr. 0014 „Schmiedleiten III“ durch den Bebauungsplan Nr. 0014 „Schmiedleiten III Deckblatt Nr. 1“ beschlossen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Änderung und Erweiterung des Bauhofs zur Errichtung von Schüttgutboxen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (6. Flächennutzungsplanänderung). Für den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Lohkirchen nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Die Fläche eignet sich durch die Lage (angrenzend an den bestehenden Bauhof) für die vorgesehene Erweiterung.
- An diesem Standort stehen der Gemeinde kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist bereits vorhanden.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Biotopen oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten.

Die geplante Erweiterung nimmt zu wenig Fläche in Anspruch, als dass eine Verlegung des Bauhofs auf ein anderes Grundstück zu rechtfertigen wäre. Zudem liegen keine innerörtlichen Flächen vor, die geeignet erscheinen und von der Gemeinde erworben werden könnten. Eine weitere Betrachtung innerörtlicher Flächen entfällt, da bei der vorliegenden Planung nur eine Erweiterung auf angrenzenden Flächen zielführend ist. Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.01.2020)

Das Planungsgebiet liegt in der Region Südostoberbayern (Region 18) im „Allgemeinem ländlichem Raum“. Lohkirchen ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen. Nach dem Vorrangprinzip sind die Teilräume vorrangig zu entwickeln, z.B. bezüglich des Leitziels gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Mühldorf am Inn und Waldkraiburg.

Fazit:

Im Planungsgebiet liegen keine einschränkenden Aussagen durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern vor. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand Regionalplan Südostoberbayern (Region 18): 30.05.2020)

Gemäß der Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ des Regionalplanes liegt Lohkirchen im Nahbereich mit dem Grundzentrum Neumarkt St. Veit und weiteren, kleineren Gemeinden. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ liegt Lohkirchen im „Allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)“.

Fazit:

Mit der geplanten Änderung und Erweiterung erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Es liegen keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Wasser, Bodenschätze und Landschaft, keine Regionalen Grünzüge sowie kein Trenngrün innerhalb des Planungsgebiets oder auf benachbarten Flächen vor. Karten und Texte können unter www.region-suedostoberbayern.bayern.de eingesehen werden.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Arten und Biotopschutzprogramm Mühldorf am Inn

Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „060-A Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ mit den entsprechenden Naturraumzielen.

BayernNetzNatur-Projekt

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen des BayernNetzNatur-Projekts „Allen Unkenrufen zum Trotz“. Gemäß Informationen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) handelt es sich um ein Projekt, das die Verbesserung der Lebensbedingungen der bundesweit stark

gefährdeten Gelbbauchunke zum Ziel hat. Das Projekt beinhaltet in allen bayerischen Kernarealen der Art verschiedene Maßnahmen zum Schutz dieser Froschlurche, u.a. Schaffen von neuen Verbreitungskorridoren und regelmäßiges Anlegen neuer Kleingewässer als Laichhabitate.

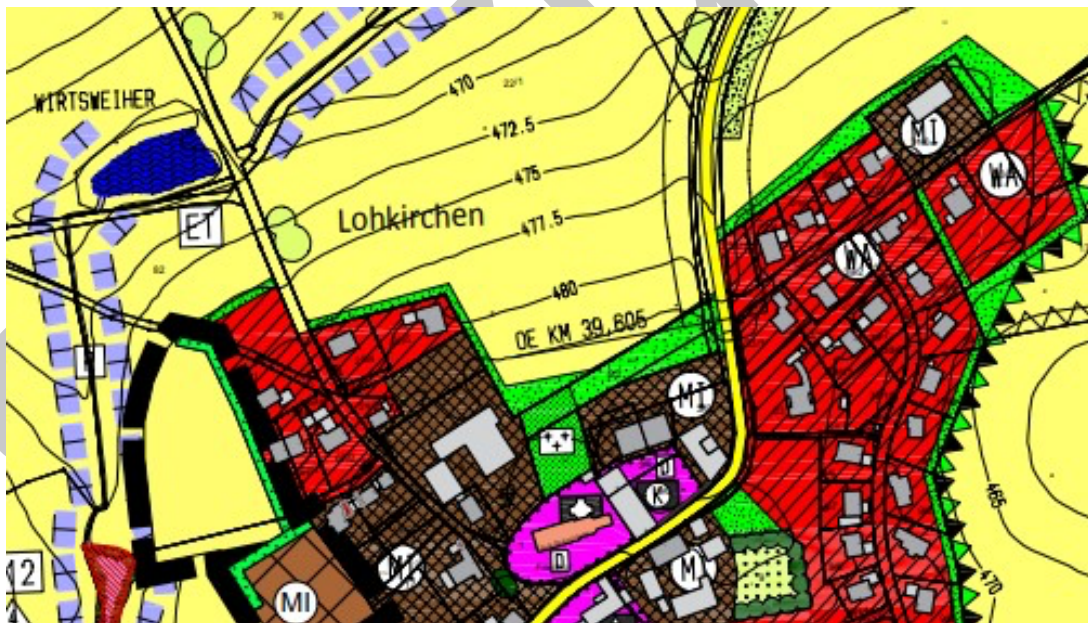
1.3.1.4 Verfahrensart

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohkirchen als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach § 8 Abs. 3 BauGB möglich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 0014 „Schmiedleiten III“ durch den Bebauungsplan Nr. 0014 „Schmiedleiten III Deckblatt Nr. 1“.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 6) durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen im Geltungsbereich als Flächen für Mischgebiet (MI), Trenngrün/Ortsrandeingrünung und als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen. Im Südwesten und Süden befindet sich Allgemeines Wohngebiet (WA).

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 0014 „Schmiedleiten III Deckblatt Nr. 1“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher keine Gutachten und Untersuchungen erstellt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Die Gemeinde Lohkirchen liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern, gehört der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen an und hat eine Flächengröße von 14,94 km². Lohkirchen liegt etwa 14 km nördlich von Waldkraiburg, 8 km südlich von Neumarkt St. Veit und 12 km nordwestlich von der Kreisstadt Mühldorf am Inn. Naturräumlich ist Lohkirchen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP Landkreis Altötting) dem Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn zugeordnet. Durch die Gemeinde Lohkirchen führt die Staatsstraße St 2091. In Lohkirchen gibt es keine Bahnstation, der öffentliche Nahverkehr besteht aus Busverbindungen.

Der Bauhof liegt im Norden von Lohkirchen und ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler, Schutzgebiete, oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche bzw. amtlich kartierte Biotope innerhalb bzw. in der nahen Umgebung des Planungsgebiets ausgewiesen. Nördlich von Lohkirchen liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Lohkirchen“, vom Vorhaben mehr als 160m entfernt.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Lohkirchen. Es bezieht den bestehenden Bauhof, welcher als Mischgebiet ausgewiesen ist, und die östlich angrenzende Fläche (geplante Erweiterung) mit ein. Die Erweiterung erfolgt auf derzeitiger Landwirtschaftsfläche (Acker). Südwestlich und südlich des Mischgebiets befindet sich Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Wohnbebauungen und Privatgärten. Lohkirchen liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern.

Das Planungsgebiet mit der Flurnummer 31/6T schließt eine Fläche von 520 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden, Nordwesten und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südwesten durch Allgemeines Wohngebiet (WA),
- und im Süden durch die Lukasöder Straße, bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA).



Luftbildausschnitt beim Planungsgebiet (blau) mit Flächen der amtlichen Biotopkartierung (rosa) aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Das geplante Mischgebiet Lohkirchen liegt an der Lukasöder Straße, welche in Richtung Westen zur Hauptstraße (Staatsstraße St 2091) führt. Die Staatsstraße St 2091 verbindet das südlich gelegene Zangberg und Lohkirchen. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Neumarkt St. Veit, Mühldorf am Inn und Ampfing.

1.4.4 Infrastruktur

Lohkirchen hat einen Kindergarten, eine Grundschule mit 2 Klassen, die zum Schulverband der Grundschule VG Oberbergkirchen gehört, ein Pfarrheim, eine Bäckerei, 2 Gasthäuser, einen Sportplatz sowie einen Kinderspielplatz. Die nächste Poststation befindet sich in Neumarkt-St. Veit. Im nahegelegenen Mühldorf a. Inn gibt es ein umfangreiches Waren- und Dienstleistungsangebot, Gymnasium sowie Berufsschulen.

Lohkirchen betreibt einen Bauhof und eine Abwasserbeseitigungsanlage in Deinbach. Die Wasserversorgung erfolgt durch den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Mettenheimer Gruppe“. Lohkirchen bietet ein intaktes Vereinsleben mit verschiedenen Vereinen.

Das Gemeindegebiet ist überwiegend wohnbaulich und landwirtschaftlich geprägt, es gibt kein ausgewiesenes Gewerbegebiet. In Lohkirchen gibt es jedoch zahlreiche Gewerbebetriebe.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des geplanten Mischgebietes erfolgt weiterhin über die bestehende Lukasöder Straße südlich des Planungsgebietes, welche an die Hauptstraße (Staatsstraße St 2091) in Lohkirchen angebunden ist.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Mettenheimer Gruppe“.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Lohkirchen betreibt eine Abwasserbeseitigungsanlage in Deinbach. Das Schmutzwasser und Dachflächenwasser wird über das bestehende Kanalnetz entsorgt. Die Lukasöder Straße ist über einen Mischwasserkanal angeschlossen.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit wie möglich an Ort und Stelle über den belebten Oberboden versickert werden. Soweit erforderlich wird das anfallende Regenwasser in den bestehenden Mischwasserkanal geleitet.

1.5.2.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über das Trinkwassernetz des Wasserversorgers sichergestellt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke. Der Einsatz erneuerbarer Energien ist von der Gemeinde Lohkirchen ausdrücklich erwünscht. Beispielsweise können Photovoltaikanlagen auf den bestehenden Gebäuden errichtet werden.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung in Lohkirchen und im Landkreis Mühldorf am Inn wird über das Landratsamt Mühldorf am Inn (Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft) organisiert. Zudem gibt es den Bauhof in Lohkirchen, der Gegenstand der vorliegenden Planung ist. Der Wertstoffhof wurde aufgrund einer Neukonzeption der Wertstoffhöfe im Landkreis geschlossen, es besteht aber noch die sogenannte Wertstoffinsel am Bauhof (Glascontainer, Altkleidercontainer).

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen (Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Städtebauliche Begründung/Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Änderung und Erweiterung des bestehenden Bauhofs an der Lukasöder Straße in Lohkirchen aus. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Lohkirchen und ist bereits weitestgehend erschlossen.

Der Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt etwa 2 m.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erweiterung in Richtung Nordosten auf derzeitigen Ackerflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,05 ha vor.

Eine Eingrünung des Planungsgebietes zum planungsrechtlichen Aussenbereich erfolgt hauptsächlich in Richtung Norden und Osten, im Bereich der Erweiterung. Die Eingrünung in Richtung Nordwesten ist bereits vorhanden. Es ist eine ortstypische Gestaltung durch die Pflanzung von Hecken und Einzelbäumen geplant.

1.6.1 Wesentliche Änderung der Planung

Der beplanten Flächen werden als Mischgebiet gemäß **§ 6 BauNVO** festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der gewünschten Nutzung, als Bauhof, weiterhin den erforderlichen Rahmen bietet.

Im Rahmen dieser Erweiterung wurde das Baufenster in Richtung Osten vergrößert.

Die bisherige Ortsrandeingrünung wurde ersetzt um am östlichen Rand des Geltungsbereiches wieder dargestellt.

1.6.2 Wesentliche grünordnerische Änderungen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt. Die Fläche ist aufgrund des Fehlens dieser Lebensräume und Biotopstrukturen für die Bebauung geeignet. Im direkten Wirkraum befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder geschützte Lebensräume. Es gehen landwirtschaftliche Ackerflächen durch das Vorhaben verloren.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bauhofflächen am Ortsrand sicherzustellen und eine bessere Vernetzung über neu geschaffene Grünflächen und Einzelpflanzungen zu erreichen. Die Eingrünung zum planungsrechtlichen Außenbereich soll durch die Anlage von Baum-Strauch-Hecken erfolgen, um hier eine dorfgerechte und für dieses Quartier prägende Eingrünung zu erhalten.

Die Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird die ortstypische Durchgrünung sichergestellt und verbessert sowie eine Vernetzung der Lebensräume innerhalb

und außerhalb des Planungsumgriffs geschaffen. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes gleichen die nicht vermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen aus.

1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 0014 „Schmiedleiten III Deckblatt Nr. 1“ Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, [...] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Durch die vorliegende Planung soll Baurecht für die Erweiterung des bestehenden Bauhofs geschaffen werden.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- und Bodendenkmäler im beplanten Bereich sowie auf angrenzenden Flächen. Weiterführende Informationen bezüglich Bau- und Bodendenkmäler im näheren Umfeld sind im Kapitel „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 0014 „Schmiedleiten III Deckblatt Nr. 1“ dargelegt.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 0014 „Schmiedleiten III Deckblatt Nr. 1“
- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.
- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Erweiterung des Bauhofs bzw. des Mischgebiets erfolgt auf derzeit intensiv ackerbaulich genutzter Fläche. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas hoher natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Mischgebietsflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.
- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Für die vorliegende Planung nicht relevant.
- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Für die vorliegende Planung nicht relevant.
- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Für die vorliegende Planung nicht relevant.
- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.
- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.
- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde Lohkirchen nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Lohkirchen jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Gewässer und Gräben sowie wassersensible Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets, bzw. des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser im Planungsgebiet ist nicht zu erwarten.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

1.9 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von Siedlungsflächen mit überwiegend Wohnnutzung, Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, von Wald und von Verkehrsflächen umgeben. Auf der Fläche selbst befindet sich derzeit bereits die Nutzung als Bauhof. Dadurch treten Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf die im Umweltbericht beschrieben werden.

Die vom Bauhof ausgehenden Lärmbelastungen wurden bereits in vorangegangenen Planungen durch entsprechende Bebauung und Schutzmaßnahmen im Wohngebiet berücksichtigt. Die Vorgaben des Immissionsschutzrechts sind auch nach der Änderung und Erweiterung des Bauhofbereichs einzuhalten, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Die derzeitigen Nutzungen sind konfliktfrei möglich. Es werden keine wesentlichen

Änderungen in Bezug auf die derzeit bereits entstehenden Emissionen durch die vorliegende Planung erwartet, da lediglich die Schüttgutboxen hinzukommen. Die Änderungen im bestehenden Bauhof lassen keine wesentliche Erhöhung von Emissionen erwarten.

Es wurde kein schalltechnisches Gutachten erstellt.

1.10 Denkmalschutz

- Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung. Westlich des Vorhabens befinden sich Baudenkmäler sowie ein verzeichnetes Bodendenkmal im Bereich und Umfeld der Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt in Lohkirchen. Darunter sind die Kirche sowie Gebäude des ehemaligen Pfarrhofs. Es bestehen keine besonders zu berücksichtigenden Sichtbeziehungen zwischen den genannten Baudenkmälern (Bereich Pfarrkirche) und dem Bauhof, diese sind ohnehin nur eingeschränkt vorhanden und werden zudem durch die Erweiterung nicht nennenswert verändert. Eine Eingrünung der Erweiterungsfläche zur Einbindung in das Ortsbild sowie in die Landschaft ist vorzusehen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.11 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst. Das Planungsgebiet (Erweiterungsbereich) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, als Acker, genutzt. Westlich des Planungsgebiets liegt der bestehende Bauhof mit Lagerflächen, Gebäuden, Grünflächen und Gehölzen. Die Grün- und Gehölzflächen, die überplant werden, haben nur geringe Bedeutung aus Sicht des Artenschutzes. Sie werden zudem im Zuge der erneuten Eingrünung ersetzt. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb oder auf angrenzenden Flächen zur Planung.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Sichtungen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im weiteren Umfeld der Planung. Darunter sind Nachweise von Vorkommen von Fledermäusen (Artengruppe unbestimmt, Sichtungen in Lohkirchen, in den Jahren zwischen 2010 bis 2019) sowie des Großen Mausohrs (Sichtung bei Pfarrhof, 1993). Nördlich des Vorhabens wurden am Waldrand nahe des Bucher Grabens Tagfalter aufgenommen, jedoch Arten ohne besonderen Gefährdungsstatus (Tagpfauenauge, Zitronenfalter). Weitere Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Aufgrund der vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Siedlungsbereichen, Wäldern, Feldern, Gräben und Wiesen ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen Grün- und Gehölzstrukturen auf benachbarten Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der

Bauphase möglich. Das Entfernen von Gehölzen hat nur, sofern erforderlich und außerhalb der Paarungs-, Brut-, und Aufzuchtzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Flächenbilanz

<u>Räumlicher Geltungsbereich Nr.1</u>	ca.	520 qm
<u>Ausgleichsfläche</u>	ca.	37 qm

.....
Erster Bürgermeister
Siegfried Schick

F. Breinl
.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.