TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Oberlerch-West“

GEMEINDE SCHÖNBERG
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT OBERBERGKIRCHEN
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

Satzung

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: **08.01.2025**
Stand: **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 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ... 4
1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans ... 4
1.3.1.3 Weitere Fachplanungen ... 5
1.3.1.4 Verfahrensart ... 5
1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen ... 6
1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ... 6
1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung ... 6
1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen ... 6
1.4 Angaben zum Planungsgebiet ... 7
1.4.1 Beschreibung ... 7
1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung ... 7
1.4.3 Verkehrsanbindung ... 8
1.4.4 Infrastruktur ... 8
1.5 Städtebauliches Konzept ... 9
1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung ... 9
1.5.2 Versorgung/Entsorgung ... 9
1.5.2.1 Wasserversorgung ... 9
1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung ... 9
1.5.2.3 Niederschlagswasser ... 9
1.5.2.4 Löschwasser ... 10
1.5.2.5 Stromversorgung ... 10
1.5.2.6 Abfallbeseitigung ... 10
1.5.2.7 Fernmeldewesen / Telefon ... 10
1.5.2.8 Spartengespräche ... 10
1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen ... 11
1.7 Städtebauliche Begründung / Entwurf ... 11
1.7.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
1.7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 12
1.7.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche ... 13
1.7.4 Bauliche Gestalt ... 13
1.7.5 Verkehrsflächen ... 13
1.7.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen ... 14
1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze ... 14
1.7.8 Grünordnung ... 14
1.8 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB ... 14
1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung ... 17
1.10 Immissionsschutz ... 18
1.11 Denkmalschutz ... 18
1.12 Artenschutz ... 18
1.13 Flächenbilanz ... 19

Satzung

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund eines vorliegenden Bauwunsches beabsichtigt die Gemeinde Schönberg die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO.

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Lerch, im planungsrechtlichen Außenbereich. Auf der Fläche liegt derzeit bereits ein Wohnhaus, das abgerissen werden soll, sowie Garten mit Grünflächen und einzelnen Gehölzen.

Die Gemeinde Schönberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Oberlerch-West“ beschlossen. Er wird aufgestellt, um einem konkreten Bauwunsch nachzukommen und den Bedarf an Wohnraum in Schönberg, hier Gemeindeteil Lerch, zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen. Ein bereits bestehendes Haus auf dem hier beplanten Grundstück wird abgerissen, u.a. aufgrund der Lage innerhalb einer Anbauverbotszone der nördlich angrenzenden Kreisstraße und Verbesserung der Sichtverhältnisse.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Wohnflächen, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Das Wohngebiet soll am südwestlichen Ortsrand von Lerch, Gemarkung Schönberg, im Anschluss an bereits bestehendes Wohngebiet nördlich des Vorhabens, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen.
Es ist die Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses mit maximal je 2 Wohneinheiten geplant. Die Grundstücksgrößen umfassen 611qm und 742qm. Die Wohnformen sind sowohl für junge Familien interessant als auch für Senioren und Singles und werden überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.
Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (8. 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 Schönberg nicht entgegen.

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

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

- Es besteht ein konkreter Bauwunsch durch den Eigentümer des Anwesens Lerch 5. Für den Abbruch und Errichtung eines Einfamilienhauses für das Anwesen Lerch 5 wurde im Jahr 2023 bereits ein Vorbescheid erteilt. Für die Errichtung von zwei Wohngebäuden ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

Satzung

- Die Einwohnerzahl in Schönberg ist zwischen den Jahren 1988 und 2018 um ca. 18,3% angestiegen. Die bestehende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.
- Im Planungsgebiet stehen der Gemeinde Schönberg kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets an ein bestehendes, bereits bebautes Allgemeines Wohngebiet.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage direkt an der Kreisstraße MÜ 5.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 18 (Südostoberbayern) im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und ist zudem als „Kreisregion – Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Mühldorf am Inn (südöstlich) und Waldkraiburg (südlich) innerhalb der Region sowie das Mittelzentrum Vilsbiburg (Region 13, Landshut) im Norden und die westlich gelegenen Mittelzentren Taufkirchen an der Vils und Dorfen in der Region 14, München. Karten und Texte können unter www.landesentwickung-bayern.de eingesehen werden.

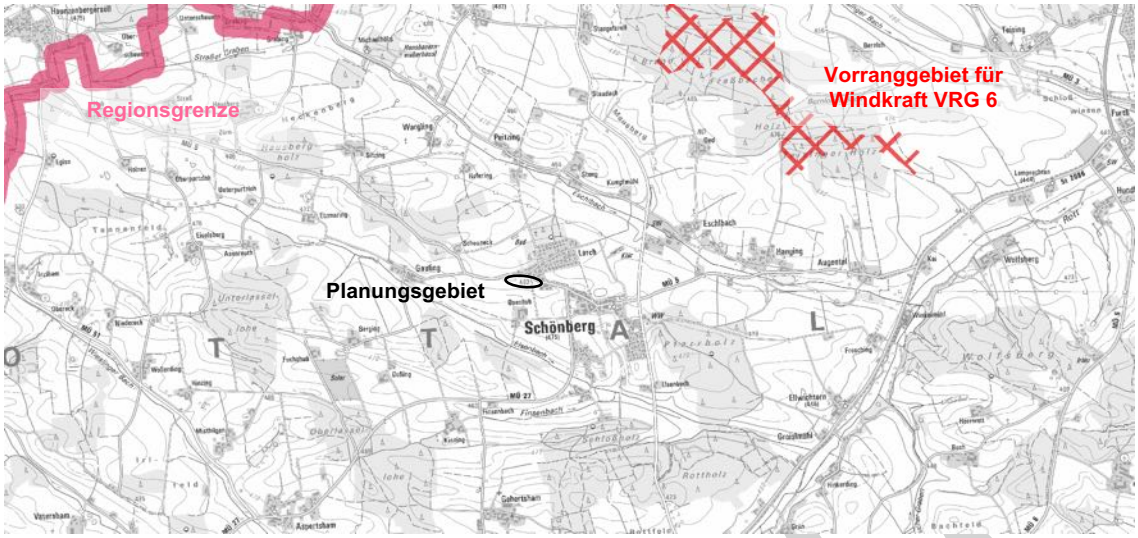
1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Regionalplan Region 18 Südostoberbayern – Stand 20.09.2023, wenn nicht anders angegeben)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Südostoberbayern (18), Stand 05. Mai 2020, ist Schönberg als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)“ gekennzeichnet Zudem ist der Bereich als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Die Nachbargemeinde Neumarkt St. Veit im Osten von Schönberg ist als Grundzentrum (Ziel des Regionalplans) verzeichnet.

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets liegen gemäß den Daten aus dem Regionalplan keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete vor.
Weitere Karten und Texte können unter www.region-suedostoberbayern.bayern.de eingesehen werden.

Satzung



Ausschnitt mit Topographischer Karte, Daten des Regionalplans und Planungsgebiet aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

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.

Es liegen keine weiteren planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen vor.

1.3.1.4 Verfahrensart

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach § 8 Abs. 3 BauGB möglich.

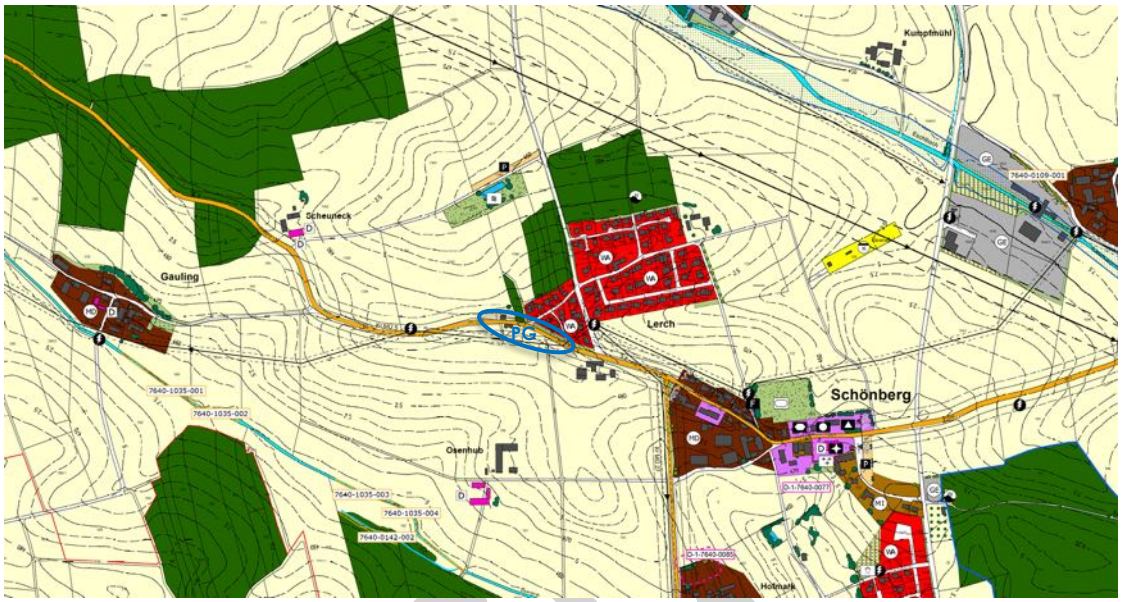
Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (8. Änderung).

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Satzung

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet „Oberlerch-West“ (PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, ebenso wie die angrenzenden Flächen westlich und südlich, dargestellt. Das derzeit bestehende Wohnhaus ist verzeichnet. Nördlich des Planungsgebiets liegt die Kreisstraße MÜ5. Davon nördlich liegen, von Westen in Richtung Süden aufgezählt: weitere Flächen der Landwirtschaft, Fläche für Forstwirtschaft (Wald), Sonstige Grünfläche mit Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und Allgemeines Wohngebiet (WA). Eine elektrische Freileitung mit Schutzzone verläuft südlich des Planungsgebiets. Es liegen weitere verzeichnete Gebäude im Außenbereich im nahen Umfeld, südlich (Osenhub) und östlich des Vorhabens, vor. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (8. Änderung des Flächennutzungsplans).

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Planung 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 „Oberlerch-West“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher keine weiteren Gutachten oder Untersuchungen zum Vorhaben erstellt.

Satzung

1.) Bodengutachten: Es liegt kein Gutachten vor. Erkenntnisse der Bodenbeschaffenheiten liegen derzeit aus den öffentlich zugänglichen Informationssystemen vor.
2.) Lärm: Ist aus Sicht der Gemeinde und dem Planer nicht erforderlich.
3.) Wasserrechtliche Erlaubnis: Es liegt keine wasserrechtliche Erlaubnis für den Bereich Geltungsbereich vor bzw. ist voraussichtlich nicht erforderlich.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Lerch, Gemeinde Schönberg. Die Gemeinde Schönberg liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern und hat eine Flächengröße von 25,33 km². Die Gemeinde Schönberg bildet gemeinsam mit den Gemeinden Oberbergkirchen, Lohkirchen und Zangberg die Verwaltungsgemeinschaft "Oberbergkirchen". Schönberg liegt im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn, im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf a. Inn, Regierungsbezirk Oberbayern. ca. 60 km nordöstlich von München. Schönberg liegt nördlich der Autobahn A 94 sowie westlich der Bundesstraße B 299. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Ampfing, Mühldorf a. Inn und Neumarkt-Sankt Veit. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Schönberg der Region 18 Südostoberbayern zugeordnet. Das Gemeindegebiet von Schönberg liegt etwa 10 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn, etwa 5 km südwestlich von Neumarkt St. Veit und etwa 9 km nördlich von Ampfing. Im Regionalplan wird das Gemeindegebiet als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.
Schönberg sowie der Ortsteil Lerch sind umgeben von Landwirtschafts- und Waldflächen. Es befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb oder im näheren Umfeld des Planungsgebiets. Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche bzw. amtlich kartierte Biotope innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Planungsgebiets ausgewiesen. Östlich von Schönberg liegt ein Trinkwasserschutzgebiet.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt am südwestlichen Ortsrand von Lerch, Gemarkung Schönberg, Gemeinde Schönberg. Schönberg gehört der Region Südostoberbayern (Region 18) gemäß Regionalplan an und liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 185 und 187 schließt eine Fläche von 1.355 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Straße (Kreisstraße MÜ 5) und davon nördlich (von Westen nach Osten): Landwirtschaftsfläche, Wald und Siedlung (Allgemeines Wohngebiet),
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland),
- im Osten durch Straße (Kreisstraße MÜ 5),

Satzung

- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker).

Luftbildausschnitt bei Lerch aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotopkartierung (rot), Ökoflächen des Ökoflächenkatasters (grün) und Planungsgebiet (PG, blau), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Kreisstraße MÜ5, südlich angrenzend und kann daran angebunden werden. In Richtung Osten führt die Kreisstraße in das nahegelegene Schönberg, in Richtung Nordwesten in den Landkreis Landshut.
Für die verkehrliche Erschließung der Parzellen sind keine neuen (öffentlichen) Erschließungsstraßen notwendig. Gehwege sind nicht geplant.

1.4.4 Infrastruktur

Die Gemeinde Schönberg gehört der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen an. Schönberg hält zahlreiche soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kindergarten St. Michael, Schule ist über den Grundschulverband der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen – Lohkirchen – Schönberg – Zangberg organisiert), sowie kirchliche Einrichtungen vor. Schönberg verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann zahlreiche Sport- und Freizeitangebote vorweisen. Es gibt einen örtlichen Bauhof/Wertstoffhof, eine Kultur-, Markt- und Sporthalle sowie ein Stockschützenheim. Die Gemeinde Schönberg betreibt die Abwasserbeseitigungsanlage Schönberg. Zusätzlich betreibt die Gemeinde Schönberg zusammen mit der Gemeinde Lohkirchen die Abwasserbeseitigungsanlage Brodfurth/Aspertsham. Die Kläranlagen befinden sich bei Eschlbach sowie in Brodfurth. Der Ortsteil Lerch ist an einen Mischwasserkanal angeschlossen.

Satzung

Das Planungsgebiet liegt ca. 8km nördlich der Autobahn A 94 und etwa 4km westlich der Bundesstraße B299.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Allgemeinen Wohngebiets erfolgt direkt von der Kreisstraße MÜ 5 nördlich des Planungsgebiets aus. Es werden lediglich Bereiche für Zufahrten im Bebauungsplan vorgeschlagen. Es ist keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich (siehe auch Kapitel Verkehrsanbindung).

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Schönberg betreibt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Der Wasserspeicher sowie der Brunnen befinden sich östlich des Ortes Schönberg. Die geplanten Gebäude können an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Die Gemeinde Schönberg betreibt die Abwasserbeseitigungsanlage Schönberg. Zusätzlich betreibt die Gemeinde Schönberg zusammen mit der Gemeinde Lohkirchen die Abwasserbeseitigungsanlage Brodfurth/Aspertsham. Die Kläranlagen befindet sich bei Eschlbach sowie in Brodfurth.
Der Ortsteil Lerch ist an einen Mischwasserkanal angeschlossen.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nur unzureichend an Ort und Stelle versickert werden. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist vor der Versickerung oder Ableitung in einen Vorfluter bzw. dem gemeindlichen Mischwasserkanal in Regenwasserzisternen zu speichern und als Brauchwasser (zum Beispiel für die Gartenbewässerung und Toilettenspülung) zu nutzen. Es wird außerdem empfohlen Niederschlagswasser von Nebengebäuden vor der Einleitung in die Kanalisation in Gartenteiche einzuleiten um die örtliche Verdunstung zu erhöhen.

Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers (in den Gartenflächen) soweit möglich

Satzung

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. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.
Die Nutzung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf den geplanten Gebäuden wird festgesetzt.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird im Landkreis Mühldorf am Inn, sowie in Schönberg durch das Landratsamt organisiert.

1.5.2.7 Fernmeldewesen / Telefon

Die Erschließung wird in Abstimmung zwischen der Gemeinde und Telekom bzw. Leonet GmbH konkretisiert und umgesetzt. Die Abstimmung und Koordination zum Ausbau des Versorgungsnetzes erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung mit den Versorgungsträgern. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

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 Fernwärme

Sämtliche Bauvorhaben sind gemäß gemeindlicher Satzung an die gemeindliche Fernwärme anzuschließen.

1.5.2.9 Spartengespräche

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

Satzung

1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Schönberg verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen nicht ausreichend. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich.
Für die vorliegende Planung gibt es einen konkreten Bauwunsch. Es handelt sich um ein bereits bebautes Grundstück. Das bestehende Gebäude soll abgerissen und zwei neue Gebäude sollen errichtet werden. Unter anderem liegt das derzeit bestehende Gebäude in der Anbauverbotszone der Kreisstraße MÜ 5. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargstellt, sie wird jedoch bereits zum Wohnen genutzt.

1.7 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von der Errichtung von zwei Gebäuden mit maximal je zwei Wohneinheiten aus. Das Grundstück liegt direkt an der Kreisstraße MÜ 5 und wird daran über Zufahrten angeschlossen. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 2 m auf. Das Gelände ist relativ eben.

Innerhalb des Planungsgebiets oder auf angrenzenden Flächen befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamt für Umwelt. Das Grundstück ist derzeit bereits mit einem Wohnhaus bebaut, das von einem Garten mit Grünflächen und einigen, kleineren Gehölzen (überwiegend Thuja) umgeben ist. Im Südwesten befindet sich ein Großstrauch (Einzelgehölz).
Das bestehende Gebäude soll abgerissen werden. Es sollen stattdessen zwei neue Gebäude entstehen. Der Bebauungsplan schafft Wohnraum für maximal 4 Wohnungen (je 2 pro Gebäude). Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung und dem Bedarf Rechnung. Das Vorhaben trägt dem Ziel des Flächensparens Rechnung, da durch die Planung (auf teils bebautem Bereich) mehr Wohnraum geschaffen wird, als bisher zur Verfügung steht.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von zwei freistehenden Gebäuden vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie (parrallel zu den Höhenlinien) und einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süd- und Südwesten) resultiert. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd-/südwestorientiert) optimal.

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude am südwestlichen Ortsrand von Lerch zu vermeiden, wurden für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zugelassen. Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Haupt- und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

Satzung

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wurde nicht weiter eingeschränkt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, das dieser Bereich der gewünschten Nutzung und der in der Umgebung vorhandenen Prägung, dem Wohnen, vorbehalten bleibt.

1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche 1 für Hauptgebäude und einer maximal zulässigen Grundfläche 2 für Garagen, Carports und Nebengebäude und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Gebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.
Für Hauptgebäude wurde eine maximale Obergrenze von 160qm mit jeweils maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Für Garagen, Carports und Nebengebäude wurden jeweils 65qm definiert.

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper (Hauptgebäude + Garagen/Carports/Nebengebäude) darf durch Anlagen des § 19 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 des bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. Die Überschreitungen sind aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen und notwendigen Nebenflächen wie Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen etc. erforderlich.

Es sind zwei Haustypen vorgesehen, der etwas niedrigere Haustyp, Haustypen a) mit einem Vollgeschoss und mit ausgebautem Dachgeschoss und Wandhöhen von mindestens 4,20m bis maximal 5,20 m und der größere Haustyp, Haustyp b) mit Wandhöhen von 5,20m bis max. 6,85m. Die festgesetzten Wandhöhen sind bezogen auf den individuell je Bauraum definierten Höhenbezugspunkt definiert. Die maximale Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebengebäude beträgt 3,0m gemessen vom Höhenkotenbezugspunkt.
Die traufseitige Außenwandhöhe wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen wiederum begrenzt sind. Der Höhenbezugspunkt ist gedanklich die Fertigfußbodenoberkante der Hauptgebäude bzw. Fußbodenoberkante der Garage, wobei diese auch höher oder tiefer liegen kann.
Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenkotenbezugspunktes kann es bei den Garagengebäuden zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Bei Hauptgebäuden sind die Abstandsflächen gem. BayBO einzuhalten.
Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht zulässig. Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren werden Aufschüttungen bis maximal 1,0m und Abgrabungen bis max. 1,0m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen grenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Ausgenommen sind Teich- oder Poolanlagen bis 75cbm, hier sind Abgrabungen bis zu 2,0m

Satzung

zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,0m zulässig.

1.7.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche / Wohneinheiten

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Baugrenzen für Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Am südwestlichen Ortsrand von Lerch ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht. Zudem wurde eine offene Bauweise festgesetzt und nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.
Die Situierung der Nebengebäude (Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude) wurde verbindlich definiert um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch in der Fläche mit Pflanzbindung sofern die Vorgaben (= Anzahl der zu pflanzenden Bäumen und Sträucher und Abstände) eingehalten werden. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar.
Die Zulässige Anzahl an Wohnungen definiert sich durch Eintragungen im Plan und bezieht sich beim Doppelhaus auf das gesamte Doppelhaus und sind nicht je Doppelhaushälfte zu verstehen.

1.7.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper nur symmetrische Satteldächer zugelassen. Um eine unerwünschte Dominanz des größeren Haustyps (Haustyp b) zu vermeiden wurden die Dachneigungen weiter differenziert, so wurden für den Haustypen a) Dachneigungen von 25°- 38° und für den Haustypen b) Dachneigungen von 16°- 25° zugelassen.
Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Hauslänge zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab 28° Dachneigung zulässig. Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.
Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind neben Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 38° auch Pultdach mit einer Dachneigung bis max. 12° oder begrüntes Flachdach zulässig. Terrassenüberdachungen sind auch als Flachdach ohne Begrünung zulässig. Die Festsetzung von flachen Dächern dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

1.7.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsgebiets erfolgt direkt von der Kreisstraße MÜ 5 aus. Es ist keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich. Die Lage der Zufahrten können frei gewählt werden.

Satzung

1.7.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich definiert, die Situierung der Garagen, Carports- und genehmigungspflichtigen Nebengebäude ist auch innerhalb der Baugrenzen möglich. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verfahrensfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei die Größe der verfahrensfreien Nebengebäude auf 45 cbm je Parzelle begrenzt wird.
Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Im Planungsgebiet sind je Wohnung 2 Stellplätze, für Wohnungen unter 50 qm Fläche nur ein Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,5 m vor den Garagen senkrecht zur Erschließungsstraße festgesetzt.

1.7.8 Grünordnung

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 wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und ist bei der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Die Bebauung erfolgt ausschließlich auf naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen (bebautes Grundstück mit Garten, bzw. Grünflächen). Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am südwestlichen Ortsrand von Lerch sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen. Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baum- und Heckenpflanzungen auf den privaten Flächen festgesetzt. Die vorgeschlagenen Pflanzungen sollen eine Durchgrünung im Wohngebiet schaffen. Eine Ortsrandeingrünung erfolgt in Richtung Westen, Süden und Osten. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Wohngebietes.

1.8 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

Satzung

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Oberlerch-West“ 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

  Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser in Lerch bzw. Gemeindegebiet von Schönberg geschaffen. Damit wird dem bestehenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen.

- 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

  Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
  Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

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

  Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Allgemeine Wohngebiet nördlich des Vorhabens an. Das bestehende Angebot an Wohnraum wird somit im Südwesten von Lerch erhöht.

- 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- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung. Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmälern im weiteren Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten. Nennenswerte Blickbeziehungen bestehen nur sehr eingeschränkt zu den nachfolgend genannten Baudenkmälern: Südlich des Planungsgebiets, etwa 300m entfernt, befindet sich das Baudenkmal D-1-83-143-25 Vierseithof (Adresse Osenhub), südöstlich davon, etwa 600m entfernt, das Baudenkmal D-1-83-143-1 Pfarrkirche St. Michael in Schönberg.

  Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung. Das Planungsgebiet wird im Westen, Süden und Osten durch festgesetzte Heckenpflanzungen sowie festgesetzte Baumpflanzungen im Norden in Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

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

Satzung

Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

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

  Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Oberlerch-West“.

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

  Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

  Das Planungsgebiet ist gemäß Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche verzeichnet. Die reale Nutzung entspricht jedoch bereits derzeit Wohnnutzung. Der beplante Bereich ist von Landwirtschaftsflächen umgeben. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

  Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Schönberg. Leben und Arbeiten in Schönberg wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen attraktiver.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

  Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- 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

Satzung

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Schönberg gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Ampfing, Mühldorf am Inn und Neumarkt-Sankt Veit. Viele Orte sind von Schönberg aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Das Radwegenetz im Gemeindegebiet ist noch ausbaufähig.

- 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 nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Schönberg jedoch miteinbezogen. Das Vorhaben entspricht zudem der bereits bestehenden Nutzung (Wohnen) im Planungsgebiet.

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

  Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 400m in südwestlicher Richtung befindet sich der Elsenbach. Es ist kein Überschwemmungsgebiet oder ausgewiesene Hochwassergefahrenflächen im Umfeld vorhanden. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist demnach nicht zu erwarten.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

  Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv, da das Wohnraumangebot im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

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

1.9 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

Satzung

Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf welcher auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos geleistet wird (siehe Umweltbericht). Die Kompensationsfläche (Ausgleichsfläche) wird auf Flurnummer 108 der Gemarkung Schönberg dargestellt. Es werden 130 qm strukturarmer Fichtenforst (N712) in einen Schwarzerlenbruchwald junger Ausprägung und Biberlebensraum hier Typ L421 (9 Wertpunkte) umgewandelt.

1.10 Immissionsschutz

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

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Kreisstraße MÜ 5 und ist von Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung im Süden und Westen sowie von Wald- und Siedlungsflächen (Allgemeines Wohngebiet) im Norden umgeben. Dadurch treten ortsübliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf, die im Umweltbericht beschrieben werden.

Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor.

1.11 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb oder im nahen Umfeld der Planung. Indirekte Beeinträchtigungen von Baudenkmälern im weiteren Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen sind nicht zu erwarten. Nennenswerte Blickbeziehungen bestehen nur sehr eingeschränkt zu den nachfolgend genannten Baudenkmälern: Südlich des Planungsgebiets, etwa 300m entfernt, befindet sich das Baudenkmal D-1-83-143-25 Vierseithof (Adresse Osenhub), südöstlich davon, etwa 600m entfernt, das Baudenkmal D-1-83-143-1 Pfarrkirche St. Michael in Schönberg (siehe auch Umweltbericht).

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.12 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.
Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit bestehender Wohnnutzung und Garten-/Grünflächen betroffen. Die Gehölze im Planungsgebiet, welche im Zuge der Planung entfernt werden

Satzung

müssen, sind überwiegend standortfremde Gehölze der Gattung Thuja und sind als Nist- oder Nährgehölze für die heimische Fauna nur mäßig bis gar nicht geeignet.
Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt keine Fundpunkte wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Planungsgebiets oder auf benachbarten Flächen. Es wurde ein Umkreis von 1 km betrachtet. Es gibt mehrere Nachweise von Vorkommen des Kiebitz nordöstlich von Lerch bzw. südlich von Steng in den Jahren 2021 und 2022, sowie einen Nachweis östlich von Lerch im Jahr 2020. Im Bereich der Kirche in Schönberg wurde im Jahr 1992 eine Sichtung des Großen Mausohrs verzeichnet. Westlich vom Planungsgebiet gab es eine Sichtung der Ringelnatter, Adresse Gauling 3, im Jahr 2019. Weitere Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Es ist keine Betroffenheit von Kiebitzvorkommen durch die Planung gegeben, da im Planungsgebiet keine geeigneten Habitatflächen vorliegen. Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden 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. Die vorgesehenen Pflanzungen von heimischen Bäumen und Hecken im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen (siehe Planteil). Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.13 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1	ca.	1.355 qm
davon Verkehrsflächen	ca.	0 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	1.355 qm
davon versiegelte Flächen (maximal)	ca.	677,5 qm
davon Freifläche (mindestens)	ca.	677,5qm
davon Grünflächen	ca.	0 qm
davon sonstige Flächen	ca.	0 qm

Ausgleichsfläche	ca.	130 qm

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Alfred Lantenhammer

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

Satzung