TEIL F. UMWELTBERICHT

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. Umweltbericht ... 3

1.1 Einleitung ... 3
1.1.1 Inhalt, Ziele und Beschreibung des Vorhabens ... 3
1.1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung ... 4
1.1.2.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ... 4
1.1.2.2 Aussagen des Regionalplans ... 4
1.1.2.3 Weitere Fachplanungen ... 5
1.1.2.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung ... 5

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt ... 5
1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung ... 5
1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung ... 5
1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden ... 6
1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung ... 6
1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG ... 6
1.2.2.1 Schutzgut Fläche ... 6
1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen ... 8
1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume ... 9
1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten ... 11
1.2.2.5 Schutzgut Wasser ... 12
1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft ... 14
1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild ... 14
1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter ... 15
1.2.2.9 Wechselwirkungen ... 16
1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB ... 16
1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) ... 17

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung ... 17
1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 17
1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung ... 18

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich ... 18
1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ... 18
1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen ... 18
1.4.3 Eingriffsregelung ... 18
1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl ... 19
1.4.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen ... 20
1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ... 22

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring ... 22
1.5.1 Standortwahl ... 22
1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung ... 22
1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring ... 23

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 23

Satzung

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Durch die vorliegende Planung 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 wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

1.1.1 Inhalt, Ziele und Beschreibung des Vorhabens

Die vorliegende Planung hat die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO aufgrund eines vorliegenden Bauwunsches zum Ziel. Es sollen Wohnflächen am südwestlichen Ortsrand von Lerch zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs geschaffen werden. Das Wohngebiet soll auf einem derzeit bereits zum Wohnen genutzten Bereich, im Anschluss an bereits bestehendes Allgemeines Wohngebiet nördlich des Vorhabens, entstehen und einer sinnvollen städtbaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Lerch, im planungsrechtlichen Außenbereich, es besteht auf der Fläche derzeit bereits ein Wohnhaus, das abgerissen werden soll, sowie Garten mit Grün- und Gehölzflächen. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Es ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit jeweils 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. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, Ökoflächen des Ökoflächenkataster oder andere sensible Bereiche innerhalb des Planungsgebiets oder in dessen nahen Umfeld. Schutzgebiete, durch Hochwasser und Überschwemmung gefährdete Gebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des Regionalplans liegen im nahen Umfeld der Planung nicht vor. Gemäß den Daten des Bayerischen Denkmalatlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet oder auf angrenzenden Flächen. Die Grünordnung sieht eine Durchgrünung der Baugrundstücke mit heimischen Bäumen sowie Heckenpflanzungen am Ortsrand vor. Weitere Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung, Schutz und Gestaltung sind im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen. Durch das Vorhaben entstehende, nicht zu vermeidende Eingriffe werden durch Schaffung einer Ausgleichsfläche (hier auf Flächen des gemeindlichen Ökokontos) kompensiert.

Satzung

1.1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung zum Bebauungsplan „Oberlerch-West“ detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

1.1.2.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

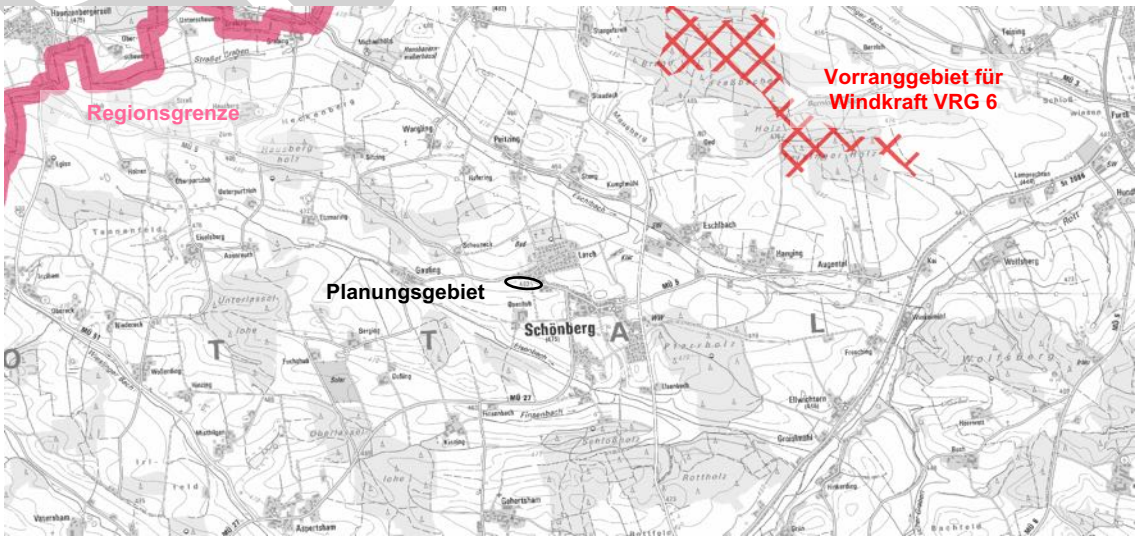
Das Planungsgebiet liegt in der Region 18 (Südostoberbayern) im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und ist zudem als „Kreisregion – Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Mühldorf am Inn (südöstlich) und Waldkraiburg (südlich) innerhalb der Region sowie 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.

1.1.2.2 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.



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

Satzung

1.1.2.3 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.

1.1.2.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Satzung

1.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:
Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.
Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 18, Südostoberbayern) und einer Ortsbegehung im Mai 2024.

1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

1.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

1.2.2.1 Schutzgut Fläche

<u>Bestand:</u>
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen. Folgende Aspekte sind bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche zu betrachten:

1. Erhaltung unzerschnittener Freiräume
2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung
3. Ziel der Bundesregierung von einem Flächenverbrauch von 30 ha/Tag im Zuge der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie bzw. Verbrauch von max. 5 ha pro Tag in Bayern (angestrebtes Ziel, geplante Verankerung im Landesplanungsgesetz)

Satzung

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Lerch und schließt daran an. Der Bereich wird bereits zum Wohnen genutzt. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch die vorliegende Nutzung und die bereits bestehenden Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Jahr	Einwohner
1987	909
1991	917
1995	932
2000	941
2005	943
2010	925
2015	1008
2020	1086
2022	1104

Zu 2.: In der Gemeinde Schönberg, hier Gemeindeteil Lerch, besteht seit Jahren Bedarf an Flächen für Wohnraum. Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung zudem einer konkreten Anfrage bzw. Bauwunsch Rechnung. Die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre belegt einen hohen Anstieg der Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet und wird in der dargestellten Tabelle wiedergegeben. Der Anstieg der Einwohnerzahl zwischen den Jahren 1988 und 2018 betrug etwa 18,3 %.

Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Schönberg_(Oberbayern)

Zu 3.: Bayern bekennt sich zum Ziel der Bundesregierung bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren und strebt daher an, eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (in Bayern) von 5 Hektar pro Tag im Landesplanungsgesetz zu verankern. Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie (2017): Langfristig deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs bis hin zu einer Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch.

Derzeit leben 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 36,1 cm²/Tag belaufen.
In der Gemeinde Schönberg leben 1104 Menschen (Stand 31.12.2022). Es ergibt sich daher für die Gemeinde eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 4 m²/ Tag bzw. 0,15 ha/Jahr und 2,91 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 2,91 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden […] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Flächenpotenziale

Die Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden im Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets in der Begründung zum Bebauungsplan „Oberlerch-West“ erläutert. Innerorts finden sich vereinzelte, bisher unbebaute Flächen. Diese scheiden jedoch aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen

Satzung

- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets hat einen Flächenverbrauch von 0,14 ha zur Folge. Durch die vorliegende Planung werden ca. 5 % des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht wobei die Fläche bereits als Garten bzw. Bauland genutzt wird was den tatsächlichen Neuverbrauch reduziert. Diese Wirkung wird als gering erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Die Fläche ist zudem derzeit bereits bebaut und wird bereits zum Wohnen genutzt. Die vorliegende Planung trägt der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet von Schönberg Rechnung.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung zur Grundfläche sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen keine erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering

1.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:
Das Planungsgebiet ist von Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung im Süden und Westen sowie von Landwirtschafts-, Wald- und Siedlungsflächen (Allgemeines Wohngebiet) im Norden umgeben. Daher ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Der Geltungsbereich liegt direkt an der Kreisstraße MÜ 5. Es ist von entsprechenden Emissionen wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.
Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Bebauung bindet nördlich an bereits bestehendes Wohngebiet (nördlich der Kreisstraße MÜ 5) an.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung, jedoch nur in geringem Ausmaß.
- Es bestehen bereits verkehrsbedingte Belastungen (Lärm, Abgase) durch die bestehende Kreisstraße MÜ 5 nördlich des Planungsgebiets.

satzung

- In Schönberg gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Ampfing, Mühldorf am Inn und Neumarkt-Sankt Veit. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Durch Schönberg verläuft eine ausgewiesene Radroute des Lokalen Wegenetzes der Region Inn-Salzach, die zu weiteren Radrouten bzw. Radwegen in Verbindung steht. Südlich etwa 2km entfernt von Schönberg verläuft der Rottalradweg, nördlich davon etwa 3km entfernt der Vils-Rott-Radweg (Quelle: www.radland-bayern.de). Bei den Radrouten handelt es sich überwiegend um keine ausgebauten Radwege, sondern um verzeichnete Fahrradrouten entlang bestehender Straßen. Das Radwegenetz in Schönberg ist noch ausbaufähig, um die Sicherheit und Mobilität für Radfahrer zu erhöhen und gleichzeitig dem Klimaschutz durch Einsparung von CO^2-Ausstoß Rechnung zu tragen. Zudem könnte der Freizeit- und Erholungswert im Gemeindegebiet damit gesteigert werden.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Die nahegelegenen Emissionsquellen, insbesondere durch den Verkehrslärm der Kreisstraße MÜ 5, werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Es wird empfohlen, zum Öffnen eingerichtete Fenster und Türen von Schlaf- und Kinderzimmern auf einer von der Straße abgewandten Fassadenseite (West-, Süd- oder Ostfassade) zu orientieren und mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, sodass ein Öffnen der Fenster für Belüftungszwecke nicht zwingend notwendig ist.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind im Weiteren einzuhalten. Es liegt derzeit kein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) vor.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig und deren Nutzung wird von der Gemeinde ausdrücklich empfohlen, u.a. zur Einsparung von schädlichen Treibhausgasen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel

1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand: 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). Südlich und westlich des Planungsgebiets liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland). Nördlich des Planungsgebiets liegt die Kreisstraße MÜ5. Davon nördlich liegen, von Westen in Richtung Süden aufgezählt: weitere Flächen der Landwirtschaft, Wald und Allgemeines Wohngebiet. Innerhalb des Planungsgebiets oder auf angrenzenden Flächen befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamt für Umwelt.

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,

Satzung

Adresse Gauling 3, im Jahr 2019. Weitere Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um derzeit als Garten genutzte Flächen sowie um zum Teil derzeit bereits bebaute Flächen.
- Bei den Gehölzen handelt es sich überwiegend um Thuja. Diese sind als Nist- und Nährgehölz für die heimische Tierwelt ungeeignet.
- Es liegen innerhalb des Planungsgebietes sowie in dessen nahem Umfeld keine amtlich kartierten Biotope oder Flächen des Ökoflächenkatasters des LfU vor.
- Durch das geplante Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum. Die Wohnnutzung ist derzeit bereits im Bestand vorhanden, die Anzahl der Wohneinheiten wird durch das Vorhaben jedoch erhöht.
- Durch die Nutzung als Wohngebiet und der geplanten Errichtung von Wohngebäuden ist von höheren Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan werden siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan).
- Besonders schützenswerte Bereiche liegen im Planungsgebiet nicht vor. Aussagen zum Artenschutz werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Kapitel 1.11 Artenschutz getroffen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

Satzung

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden wurden bereits überbaut und zum Teil versiegelt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur wurde damit bereits verändert.
Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.

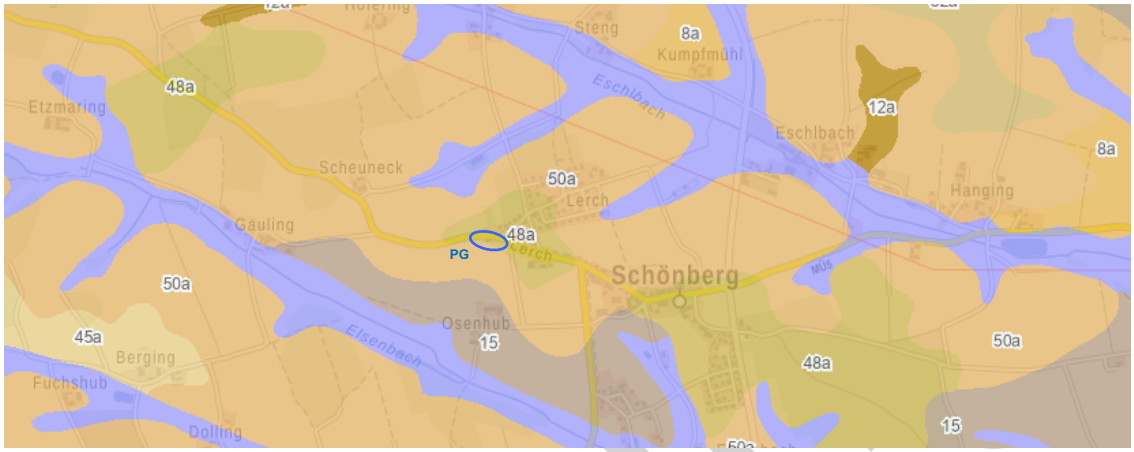


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
48a (Anm.: überwiegend im Planungsgebiet)	48a: Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)
50a (Anm.: im Süden des Planungsgebiets bzw. südlich angrenzend)	50a: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.
Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit L4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 65 und 58). Im Bayerischen Umwelt-Atlas des Landesamts für Umwelt (LFU) wird die natürliche Ertragsfähigkeit als „mittel“ eingestuft.
Der Gemeinde sind keine Altlasten bekannt.

Bewertung / Planung:
Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Die Retentions- und die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich im mittleren Bereich.
Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Satzung

Denkmalschutz:
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.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl in den jeweiligen Parzellen.
- Reduzierung der Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:
Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 400m in südwestlicher Richtung befindet sich der Elsenbach. Es ist kein Festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder ausgewiesene Hochwassergefahrenflächen im Umfeld vorhanden. Östlich von Schönberg, ca. 900m südöstlich vom Vorhaben, liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Schönberg“.

Im Bayerischen Umwelt-Atlas des Landesamts für Umwelt (LFU) wird unter den Bodenfunktionen das Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen mit einem Wert von 5 (hoch) eingestuft. Die Böden sind nur gering bis mäßig sickerfähig und tragen je nach vorliegender Bodenbeschaffenheit nur geringfügig bis mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von mäßig bis (bei erhöhtem Feinkornanteil) hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Satzung

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation / Gesteinsausbildung	Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften
Jüngere Obere Süßwassermolasse (Hangendserie)	Sand, Schluff und Ton im Wechsel mit untergeordnet Feinkieslagen und Geröllschnüren, lokal bis 1 m mächtige Kohleflöze; Mächtigkeit mehrere 10er Meter bis max. 100 m	in sandig-kiesigen Partien Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in feinkörnigeren Partien mit geringeren Durchlässigkeiten, häufig durch Hausbrunnen genutzt, oft zusammen mit älteren Molasse- oder quartären Einheiten / mäßiges, bei erhöhtem Feinkornanteil hohes Filtervermögen

Bewertung / Planung:

- Es liegt gemäß den Daten des Wasserwirtschaftsamts (Quelle: Fin-Web) kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Planungsgebiet und näherer Umgebung vor. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist durch die Entfernung zu Gewässern nicht zu erwarten.
- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete liegen außerhalb der Planung, das Trinkwasserschutzgebiet „Schönberg“ liegt südöstlich des Vorhabens ca. 900m entfernt.
- Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht an Ort und Stelle versickert werden. Vor der Ableitung bzw. teilweisen Versickerung ist es in Regenwasserzisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser zu nutzen (siehe Planteil).
- Ein Eingriff in den Grundwasserkörper ist nicht zu erwarten. Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen etwa zwischen 483 und 485 mNN. Südlich des Planungsgebiets liegt gemäß den Daten zu Grundwassergleichen der digitalen Hydrogeologischen Karte 1:100.000 eine Höhenangabe von 430 mNN vor.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und durch Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

Satzung

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Die folgenden Angaben zum Klima wurden dem wetterkontor (www.wetterkontor.de) entnommen. Der Landkreis Mühldorf am Inn ist durch das kühl-feuchte Klima des Alpenvorlandes geprägt. Die jährlichen Niederschläge nehmen von Norden nach Süden kontinuierlich zu. Für die Niederschlagsverteilung haben das nahe gelegene Alpenmassiv und die Endmoränenhügel eine entscheidende Bedeutung. Die mittleren Jahresniederschlagsmengen liegen bei 700 – 1.000 mm an. Der Großteil der Niederschläge fällt im hydrologischen Sommerhalbjahr, was auf häufige Gewitter zurückzuführen ist. Die relative Trockenheit im Winter hängt mit der häufig auftretenden Hochdruckzone über den Alpen zusammen. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen zwischen 8,0 °C und 10,0 °C. Der gesamte Landkreis liegt im Einflussbereich des Föhns.

Das Planungsgebiet am südwestlichen Ortsrand von Lerch und hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie derzeit eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 2 m auf. Das Gelände ist relativ eben. Die Grün- und Gehölzflächen im Planungsgebiet leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsflächen. Es sind einige kleinere Gehölze auf dem bebauten Grundstück vorhanden, dabei überwiegen Gehölze der Gattung Thuja. Laubgehölze mit Potenzial zur Frischluftproduktion kommen nur vereinzelt vor.

Bewertung / Planung:

- Es ist temporär von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Es ist von einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr), jedoch in geringem Ausmaß auszugehen.
- Die Grün- und Gehölzflächen werden durch die Planung zum Großteil überbaut und versiegelt.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden versiegelte Bereiche im Planungsgebiet begrenzt und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die geplanten Neupflanzungen von Laubgehölzen tragen zur Frischluftproduktion bei.
- Beitrag zum Erhalt des Mikroklimas durch die Gebäudestellung und geplante Pflanzungen. Die Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) bleiben erhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet selbst ist relativ eben und liegt im Bereich einer Kuppe direkt an der Kreisstraße MÜ 5. Es ist von bestehender Bebauung (nördlich des Vorhabens) sowie von Landwirtschaftsflächen umgeben. Die Landschaft ist geprägt von

Satzung

Wäldern, Wiesen, Feldern vom Ortsbild der Ortschaften Lerch (hier. südwestlicher Ortsrand), Osenhub und Schönberg sowie dem Bachtal des Elsenbachs (südlich des Vorhabens).

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Dies erfolgt auf einem bereits bebauten Bereich, im Anschluss an bestehendes Allgemeines Wohngebiet nördlich des Vorhabens.
- Am südwestlichen Ortsrand von Lerch ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude minimieren Eingriffe in die Topographie so dass das Landschaftsrelief weitgehend erhalten bleibt.
- Festgesetzte Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das geplante Wohngebiet in die Landschaft eingebunden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Amtlich kartierte Biotope werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen außerhalb des Planungsgebiets.

Es liegen im Planungsgebiet und nahen Umfeld (<750m) keine Schutzgebiete oder ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete vor. Östlich von Schönberg, ca. 900m südöstlich vom Vorhaben, liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Schönberg“.

Es liegen im Planungsgebiet und Umfeld (<1km) keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, Trenngrün oder andere Restriktionen gemäß Regionalplan vor.

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.

Bewertung / Planung:

- 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

Satzung

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.

- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

1.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten.
Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind unter Einhaltung der festgelegten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich nicht zu erwarten.

1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.
Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der Bebauungsplan enthält in den textlichen Hinweisen Empfehlungen und Vorgaben zur Abfallentsorgung (detailliert auf Plan):

- Empfehlung zur Kompostierung organischer Abfälle auf Wohngrundstücken
- Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse

Satzung

- Ggf. Einrichtung von Sammelstellen, Zugänglichkeit der Abfallbehältnisse

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
  Die vorliegende Planung zielt auf eine energiesparende Bauweise (Wärme/Licht) durch Gebäudestellung sowie kompakte Bauweise.
  Der Einsatz erneuerbarer Energien, wie beispielsweise Photovoltaikanlagen auf den geplanten Gebäuden, wurde verbindlich festgesetzt.

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
  → nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

  Die zugelassenen Nutzungen im Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

  Die Lage des beplanten Bereichs außerhalb von sensiblen Bereichen und die bestehende Entfernung zu Gewässern (Elsenbach südlich) trägt zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist durch vorgesehene Maßnahmen nicht zu erwarten.

  Auf potenzielle Gefahren durch Unwetter beispielsweise bei Starkregenereignissen, Sturm etc. und die Möglichkeit für Bauherren/Investoren eine Elementarschadensversicherung abzuschließen, wird dennoch verwiesen (textliche Hinweise).

1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde Schönberg keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet

Satzung

unterbleiben, hier besteht jedoch bereits Wohnnutzung. Der bestehende Bedarf an Wohnraum müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an bestehende Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Solitärpflanzungen
- Festsetzungen zu Geländeveränderungen/Abgrabungen (Schutz Boden/Erhalt Relief)
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden
- Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege

1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft, die erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge führen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt. Diese wesentlichen Eingriffe müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden. Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

1.4.3 Eingriffsregelung

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 den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2021) überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des

Satzung

Geltungsbereiches minimiert sowie außerhalb des Vorhabensbereiches im Geltungsbereich Nr.2 (Flächen des gemeindlichen Ökokontos) geleistet wird.

1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Bestand und Bewertung:

Im Bereich des bestehenden Gebäudes erfolgt ein Abriss und zum Teil Entsiegelung. Dieser Bereich und ein Teil des Gartens wird als Fläche ohne Änderung der Eingriffsschwere bilanziert. Die verbleibende (noch unbebaute) Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Privatgarten strukturarm, 5 WP) eingewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	Eingriffsfaktor
Grundstücke gemäß ermittelter GRZ: (Ermittelter GRZ-Wert = Durchschnitt für alle Parzellen)	0,35

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken

- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Freianlagen

Daraus resultiert der maximale Planungsfaktor von 5%

Eingriffsbewertung:

Kompensationsbedarf						
		Fläche	Bestand	GRZ	Faktor	Summe
Fläche A		707	Keine Veränderung der Eingriffs-schwere			0
Fläche B		645	3	0,35	0,95	643,4
					Summe	643,4

1.4.3.2 Kompensations- / Ausgleichsflächen

Im Geltungsbereich Nr. 2, eine Fläche des gemeindlichen Ökokontos, hier werden als 130 qm strukturarmer Fichtenforst zu einem Schwarzerlenbruchwald junger Ausprägung umgewandelt.

Lage/Flurnummer(n): 108 jeweils Teilflächen
Gemarkung: Schönberg

Fläche:	130 qm
Bestand (BNT):	strukturarmer Fichtenforst mittlerer Ausprägung N712 / 4 Wertpunkte
Ziel (BNT) :	Schwarzerlenbruchwald junge Ausprägung / L 421 9 Wertpunkte Ziel der Maßnahme ist die Umwandlung eines strukturarmen Fichtenforst in einen Schwarzerlenbruchwald junger Ausprägung mit besonderer Funktion als Biberlebensraum.
Berechnung:	130 qm * (9-5-0) = 650 Wertpunkte
Erstgestaltung / Pflege:	Weitere Maßnahmen sind dem Textteil des gemeindlichen Ökokontos zu entnehmen.

Sonstige Auflagen (Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte (Einschränkungen und Verbote)):

Verbote:	Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen: Sind dem Textteil des gemeindlichen Ökokontos zu entnehmen.
Einschränkungen:	Sind dem Textteil des gemeindlichen Ökokontos zu entnehmen.

Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung (bzw. in Benutzungnahme) des ersten Gebäudes

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.
Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

Landwirtschaftliche Förderung

Eine landwirtschaftliche Förderung von Ausgleichsflächen ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Über einen Zeitraum von 25 Jahren dürfen jedoch alle Einschränkungen, die sich aus der Grunddienstbarkeit, der Reallast oder aus befristeten Auflagen ergeben (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngeverzicht, Heuwerbung) nicht gefördert werden. In jedem Fall sollten Bewirtschafter bei der Landwirtschaftsverwaltung angeben (Prüfpunkt im Antragsformular der Agrarumweltmaßnahmen), dass es sich um eine Ausgleichsfläche handelt.

Weitergabeverpflichtung bei Veräußerung des Ausgleichsgrundstücks

Bei einer Grundstücksveräußerung sind dem Rechtsnachfolger die vorstehenden Pflichten zu übertragen. Reallast, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Duldungsverpflichtung sind zu Gunsten des

Satzung

Freistaates Bayern vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. durch die Naturschutzverwaltung grundbuchamtlich zu sichern.

1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Kompensation						
Bezeichnung		Fläche	Bestand	Ziel	Aufwertung	WP
K.1		130	4	9	5	650
			N 712	L 421		
					Deckung	6,6

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 643,4 Wertpunkten ist somit vollständig kompensiert.

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde Schönberg hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung. Es besteht zudem ein konkreter Bauwunsch. Das Vorhaben steht der gewünschten städtebaulichen Entwicklung von Schönberg nicht entgegen.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).
Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Allgemeines Wohngebiet nördlich
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraße, gute Verkehrsanbindung (hier: Kreisstraße MÜ 5)
- Lage außerhalb von Schutzgebieten, festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplans dargelegt.

1.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der

Satzung

gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.
Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Schönberg und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet am südwestlichen Ortsrand von Lerch erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegt derzeit bereits bestehende Bebauung (Wohnhaus) und Gartenflächen. Das bestehende Gebäude liegt innerhalb der Anbauverbotszone der nördlich des Vorhabens verlaufenden Kreisstraße MÜ 5 und soll abgerissen werden. Es besteht ein konkreter Bauwunsch mit dem Ziel der Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses auf dem Grundstück. Aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht hochwertige oder besonders sensible Flächen liegen im Planungsgebiet nicht vor. Es liegt zudem außerhalb von Schutzgebieten, Hochwassergefahrenflächen oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten des Regionalplans.
Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung liegen damit derzeit nicht vor. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.
Es werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt auf gemeindlichen Ökokontoflächen. Nach derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.
Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt derzeit nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Fläche	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

Satzung

Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Alfred Lantenhammer

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

Satzung