

Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen

Landkreis Mühldorf a. Inn

Mitgliedsgemeinden



Zangberg



Schönberg



Oberbergkirchen



Lohkirchen



Gemeinde
Schönberg

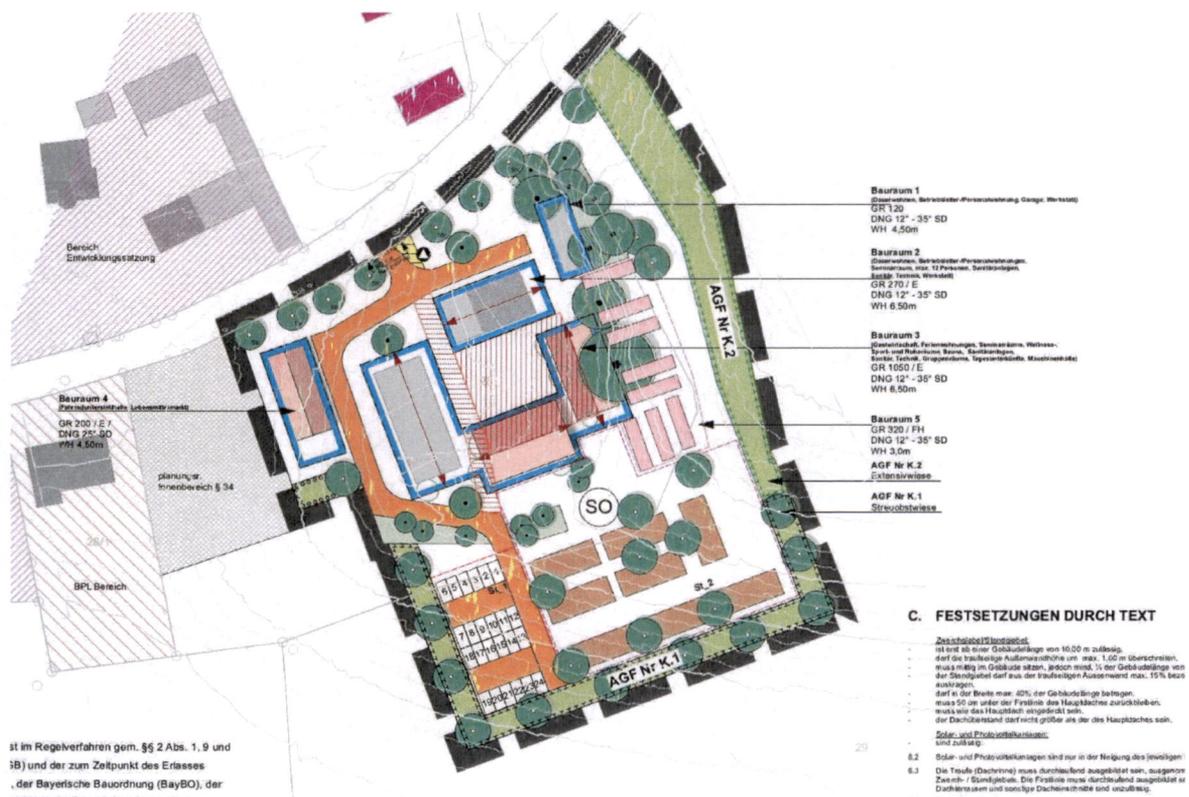
Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“, Gemeinde Schönberg

Der *Gemeinderat Schönberg* hat in der öffentlichen Sitzung am 02.04.2025 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch –BauGB- öffentlich auszulegen.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Nr. 023 „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“ und umfasst das Gebiet des Anwesens Aspertsham 16 mit den Flur-Nrn. 28 und 29, jeweils Gemarkung Aspertsham. Das Planungsgebiet wird im Osten und Süden umgrenzt durch landwirtschaftliche Flächen. Im Norden verläuft die Kreisstraße MÜ 27 von Irl über Aspertsham nach Schönberg. Im Westen befindet sich eine unbebaute Fläche und anschließend ein Wohnhaus.

Der genaue Umgriff ist im beiliegenden Lageplan dargestellt (nicht maßstabsgetreu):



Die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse <https://www.oberbergkirchen.de/schoenberg/gemeinde/bebauungsplaene/> zu finden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung und der Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden vom

09.05.2025 bis zum 13.06.2025

in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen während der allgemeinen Dienststunden (montags bis freitags 8 bis 12 Uhr, donnerstags auch 14 bis 18 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2025: Verlust von unbebauten Freiräumen – Verlust sehr gering, Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen; - Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, 11.03.2025: Prüfung der Realisierung auf einer Fläche einer Siedlungslücke anstelle der Erweiterung nach Süden; Befriedung der Wohnbedarfe grundsätzlich am Gemeindehauptort;
Mensch/Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2025: Immissionen durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landwirtschaft und anliegende Kreisstraße; Emissionen durch geplante Nutzung wie Lärm, Licht und Gerüche; passiver Schallschutz durch geplante Gebäude, Gehölze/Hecken; lediglich sehr geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens, kein Bahnhof, Radwegenetz noch ausbaufähig; Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz notwendig, Lärmgutachten vorhanden; - Stellungnahme der Handwerkskammer vom 26.02.2025: Gewährleistung von verträglichem Nebeneinander von Erholung und Wirtschaft - Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn v. 11.03.2025: Hinweis auf Emissionen von der Kreisstraße MÜ 27; Evtl. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich - Stellungnahme Regierung von Oberbayern, 11.03.2025: - Ausbau der Erholungsfunktion durch touristische Angebote; Dauernutzung von Camping- und Wohnmobilstellplätzen problematisch; Einzelhandel im Sondergebiet steht dem Regionalplan entgegen, wonach Einzelhandelsgrundversorgung im dörflichen Ortskern zu erhalten, stärken und verbessern ist;
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2025: Verlust von Lebensraum sowie Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen; Gehölzrodungen werden auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt; keine amtlich kartierten Biotope betroffen; Vermehrte Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im vorbelasteten Raum; Einhaltung von Betriebs- und Ruhezeiten notwendig; Schaffung von siedlungsnahen, ökologisch wertvollen Lebensräumen durch Festsetzungen wie Neupflanzungen, Grünflächen, Durchgängigkeit, Verwendung v. insektenunschädliche Leuchtmittel, Anbringen von Nistkästen usw. - Stellungnahme des Bund Naturschutzes: Hohe Wahrscheinlichkeit von Vorkommen bisher nicht erfasster Arten (Reptilien wie Zauneidechse, Vogelarten usw.); Artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich; - Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf a. Inn v. 11.03.2025: Zeitrahmen für Vermeidungsmaßnahmen; Terminsetzungen für Ausgleichsflächenanlage/-pflege; Forderung nach Angabe des genauen Entwicklungszieles; Schutz des bestehenden Feldgehölzes

	<p>bzw. Bestandsbewuchses; Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen; Festsetzung von Nistkästchen anstelle einer „Soll-Vorgabe“; Aufnahme von Hinweisen zum Artenschutz bei Baumfällungen</p>
Boden/Geologie/Altlasten	<p>- Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2025: Standortpotential für natürliche Vegetation als gering bis mittel eingestuft; keine Feucht- oder Magerstandorte; Ertragsfähigkeit als hoch bewertet; Reduzierung der baulichen Maßnahmen auf Mindestmaß durch Festsetzung GRZ um möglichst wenig Bodengefüge zu zerstören; evtl. nachteilige Bodenverdichtungen durch Baumaßnahmen; Weitere Festsetzungen zur Reduzierung von Erdmassenbewegungen, Geländeauf- bzw. abtrag, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen</p>
Wasser	<p>- Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2025: Keine Vorranggebiete für Wasserversorgung und keine Überschwemmungsgebiete; Festsetzungen/Hinweise zu geringem Versiegelungsgrad, Minimierung von Bodeneingriffen, getrennter Ableitung von Regen- und Schmutzwasser, Speicherung von Regenwasser in Zisternen, Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung oder Toilettenspülung; kein Eingriff in den Grundwasserkörper; Verbesserung der Verdunstung durch Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen;</p> <p>- Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 05.03.2025: Gewährleistung hygienisch einwandfreier Abwasser- und Abfallbeseitigung sowie ausreichende Trinkwasserversorgung; Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 03.03.2025: Begründung von Flachdächern, Flächen für Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser; Hinweis auf Starkregenthematik; Notwasserwege; Vorgaben für die Entsorgung von Chemietoiletten;</p>
Klima/Luft	<p>- Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2025: Temporäre erhöhte Emissionsbelastung während der Bauphase; Reduzierung landw. Emissionen aber Erhöhung Verkehrsaufkommen; Neupflanzungen von Bäumen und Sträucher, Begrenzung von Rodungen auf ein Mindestmaß; Erhalt der bestehenden Luftaustauschbahnen;</p> <p>- Stellungnahme der Regierung von Oberbayern: Prüfung von verpflichtenden Festsetzungen von regenerativen Energien</p>
Landschaft/Landschaftsbild	<p>- Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2025: Verlust von un bebauter Landschaft, Minimierung dieses durch Grünordnung und Gebäudetypologie/-stellung; Festsetzung der Höhenlage; Weitestgehender Erhalt des Landschaftsreliefs; Durchlässigkeit durch Baufenster und Baugrenzen, Grünflächen; Kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindern unnötigen Flächenverbrauch; Weitestgehender Erhalt der bestehenden Gehölze; Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern;</p> <p>- Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, 11.03.2025: Bebauung im Siedlungszusammenhang orts- und landschaftsverträglich; Erhalt des Baumbestandes im Osten sowie standortinterner Eingriffsausgleich des Geltungsbereiches ist zu begrüßen</p>
Schutzgebiete bzw. Kultur- u. Sachgüter	<p>- Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2025: keine Schutzgebiete vorhanden; Baudenkmäler vorhanden in Aspertsham, aber außerhalb des Planungsgebiets; Meldepflicht von Bodendenkmälern (auch Objekte die nicht eingetragen sind, können Denkmäler sein); bestehende Sichtbeziehungen zwischen dem Vorhaben und den Baudenkmälern sind bei der Planung bzw. durch entsprechende Grünordnung zu berücksichtigen; ansonsten keine weiteren Maßnahmen erforderlich;</p>
Wechselwirkungen	<p>- Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2025: Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, Auswirkungen auf Boden und Wasser durch z. B. Versiegelung und Überbauung betreffen</p>

	auch die vorhandenen Arten; Zunahme von Verkehr und Lärm betreffen Mensch und störungsempfindliche Arten; Evtl. Abnahme von Stoffeinträgen durch Aufgabe landw. Nutzung; Verlust von landw. u. un bebauten Flächen; Maßnahmen der Grünordnung – Einbindung des Sondergebiets in die Landschaft und naturschutzrechtlich geforderter Ausgleich nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Grünordnungsmaßnahmen gegeben;
Sonstige Umweltbelange	- Begründung mit Umweltbericht vom 02.04.2025: Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern und zur Nutzung von erneuerbarer Energien, Hinweise auf Gefahren durch Unwetter; Minimierung potentieller Unfallgefahren und Katastrophen durch Lage außerhalb sensibler Bereiche;
Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung)	Keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung von Auswirkungen nach nebenstehender Anlage verursachen könnten.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen dabei elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, z.B. schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift, abgegeben werden können,

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art.6 Abs.1 Buchstabe e (DSGVO) i.V. mit §3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Bekanntmachungsnachweis:	
Anschlag an die Gemeindetafel	
ausgehängt am	<u>09.05.2025</u>
abgenommen am	_____
Für die Richtigkeit:	
Datum:	_____
Unterschrift:	_____

Az: 6102/Schönb.

Oberbergkirchen, den 05.05.2025
Für die Gemeinde Schönberg


Lantenhammer
Erster Bürgermeister