TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„CAMPING & SEMINARHOF BEIM REITER Z'ASPERTSHAM“

GEMEINDE SCHÖNBERG /
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
OBERBERGKIRCHEN
LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

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: 09.07.2025
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 ... 4
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 ... 7
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 ... 8
1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung ... 8
1.5.2 Versorgung/Entsorgung ... 8
1.5.2.1 Wasserversorgung ... 8
1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung ... 9
1.5.2.3 Niederschlagswasser ... 9
1.5.2.4 Löschwasser ... 9
1.5.2.5 Stromversorgung ... 9
1.5.2.6 Abfallbeseitigung ... 9
1.5.2.7 Fernmeldewesen ... 10
1.5.2.8 Spartengespräche ... 10
1.6 Städtebauliche Begründung / Entwurf ... 10
1.6.1 **Art der baulichen Nutzung** ... 11
1.6.2 **Maß der baulichen Nutzung** ... 11
1.6.3 **Bauweise und überbaubare Grundfläche** ... 12
1.6.4 **Bauliche Gestalt** ... 12
1.6.5 **Verkehrsflächen** ... 12
1.6.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen** ... 12
1.6.7 **Flächen und Anzahl der Stellplätze** ... 13
1.6.8 **Grünordnung** ... 13
1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB ... 13
1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung ... 16
1.9 Immissionsschutz ... 17
1.10 Denkmalschutz ... 18
1.11 Artenschutz ... 18
1.12 Flächenbilanz ... 19

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Eine ehemalige Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs in Schönberg (Oberbayern), Ortsteil Aspertsham, soll durch Umbau zu einem Camping- und Seminarhof wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dazu sollen das Wohnhaus, eine Scheune, eine Garage und der Hühnerstall auf dem Grundstück erhalten und die bestehenden Gebäude umgebaut werden. Geplante künftige Nutzungen sind in zum Teil im Gebäudebestand, zum Teil in neu geplanten Gebäuden vorgesehen. Das Vorhaben dient vorrangig einer touristischen Nutzung und dem Wohnen. Es sind Bereiche für Camping, darunter Stellplätze für Wohnwägen, Wohnmobile, mobile homes, Aufstellflächen für Zelte und Ferienhäuser geplant. Es sollen Speisewirtschaften und Gastronomiebetrieb sowie Lebensmittelmarkt und Kiosk zugelassen werden. Es sind ein Empfangs- und Verwaltungsgebäude sowie Seminar-, Sport- und Ruheräume sowie Bereiche für Wellness geplant. Hinzu kommen Betriebsleiter- und Personalwohnungen sowie ein Gebäude mit Zulassung von Dauerwohnen. Es sind Sanitäranlagen, Geräte- und Technikräume sowie Garagen vorgesehen. Die Freiflächen stehen für Freizeitaktivitäten, Spiel-, Sport- und Freiluftveranstaltungen zur Verfügung.
Die Planung umfasst Teilflächen der Grundstücke auf Fl.-Nr. 28 und Fl.Nr. 29 (Gemarkung Aspertsham). Die ca. 1,16 ha große Planfläche befindet sich südlich der Kreisstraße MÜ 27 und ist im gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) sowie als Flächen für die Landwirtschaft (südlich und östlich) dargestellt. Der Gemeinderat Schönberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“ beschlossen.

Im Bereich der bestehenden Hofstelle sowie im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich von Aspertsham, im planungsrechtlichen Außenbereich, soll der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zum Teil bereits als „Dorfgebiet“, zum Teil noch als “Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesene Bereich nun in ein Sondergebiet das der Erholung dient nach § 10 BauNVO umgewandelt werden.

Der qualifizierte Bebauungsplan (i.S. des § 8 BauGB) soll neues Baurecht für das geplante Sondergebiet schaffen. Er wird aufgestellt um das konkrete Vorhaben des geplanten Camping- und Seminarhofs auf Flächen einer ehemaligen Hofstelle sowie Landwirtschaftsflächen im Ortsteil Aspertsham, Gemeinde Schönberg zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen. Die Grundstücke befinden sich im Besitz des Antragstellers.

Hierzu wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den entsprechenden Bereich geändert. Für den 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:

- An diesem Standort stehen dem Antragsteller geeignete Flächen für das Vorhaben am Ortsrand von Aspertsham zur Verfügung, ein Teil der benötigten Gebäude bestehen bereits, die Grundstücke sind im Besitz des Antragsstellers.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Camping- und Seminarhofs an bestehendes Dorfgebiet,
- Lage außerhalb von (wasser-)sensiblen Bereichen wie Schutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Biotopkomplexen.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

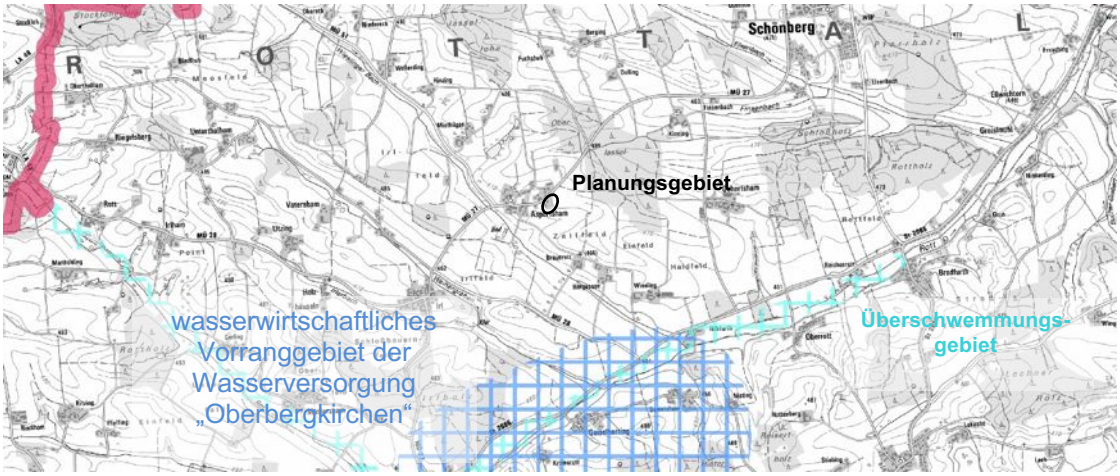
(Stand 01.06.2023)

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 https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ eingesehen werden. Das Vorhaben schließt an die bestehende Bebauung von Dorfgebiet (MD) an.

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP 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. Südlich von Aspertsham ist das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet der Wasserversorgung „Oberbergkirchen“ ausgewiesen. Ebenfalls im Süden, entlang der Rott, ist ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet der Rott) verzeichnet. (Karte 2 – Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung – Stand: 28.10.2017). Gemäß der Karte 3a Landschaft und Erholung – Gebiete für Tourismus und Erholung (Stand 20.03.2002) ist Schönberg dem Gebiet Nummer 8 „Mühldorf am Inn / Inn- und Forstbereiche“ zugeordnet. Karten und Texte können unter www.region-suedostoberbayern.bayern.de eingesehen werden.



Regionalplan bei Aspertsham 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-Projekte

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen folgender BayernNetzNatur-Projekte:
„Allen Unkenrufen zum Trotz“

BayernNetzNaturProjekt „Allen Unkenrufen zum Trotz“:
Gemäß Informationen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) handelt es sich um ein Projekt, das die Verbesserung der Lebensbedingungen der bundesweit stark gefährdeten Gelbbauchunke zum Ziel hat. Das Projekt beinhaltet in allen bayerischen Kernarealen der Art verschiedene Maßnahmen zum Schutz dieser Froschlurche, u.a. Schaffen von neuen Verbreitungskorridoren und regelmäßiges Anlegen neuer Kleingewässer als Laichhabitate.

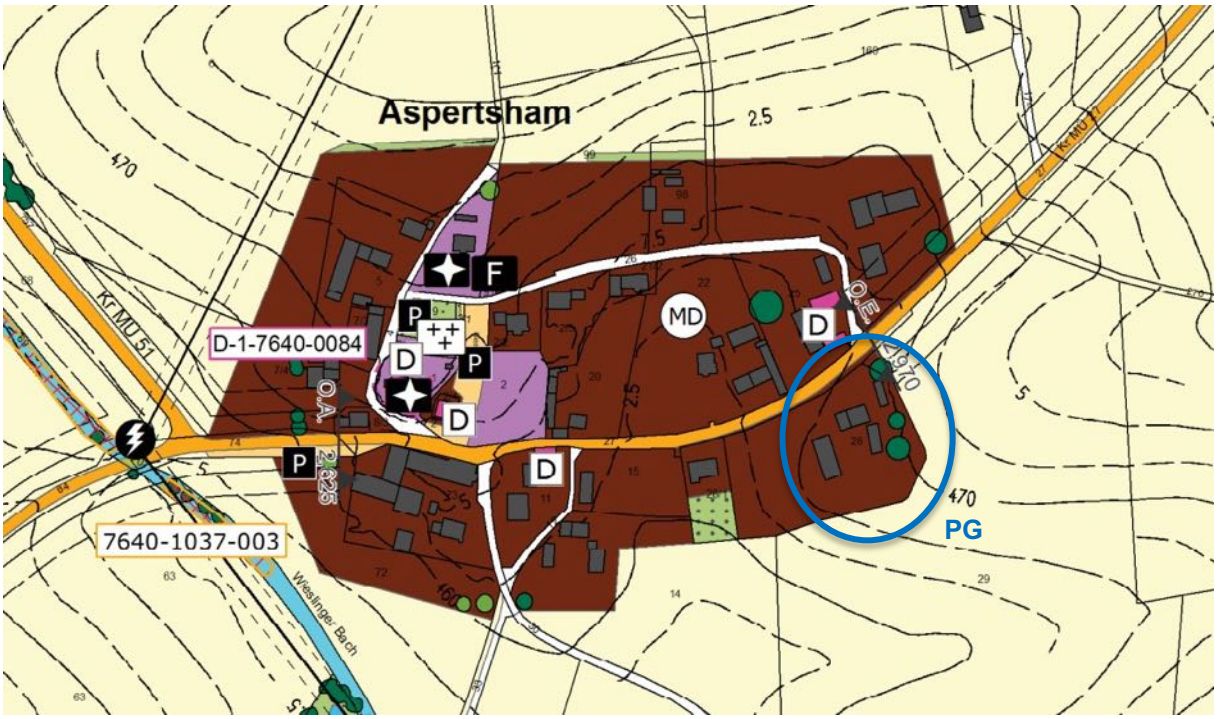
1.3.1.4 Verfahrensart

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit im überwiegenden Teil als Dorfgebiet (MD), im südlichen und östlichen Teil als Flächen 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.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (blau)

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet derzeit im nördlichen Bereich als Dorfgebiet (MD), im südlichen und östlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten des Geltungsbereichs sind zu erhaltende Baum- und Gehölzbestände verzeichnet. In Aspertsham sind mehrere Baudenkmäler verzeichnet. Nördlich des Vorhabens befinden sich denkmalgeschützte landwirtschaftliche Gebäude (Bauernhaus und Scheune). Westlich des Vorhabens befinden sich ein denkmalgeschütztes Bauernhaus, eine ehemalige Krämerei sowie die Katholische Kuratiekirche St. Johann Baptist. Zudem ist im Umfeld der Kirche ein Bodendenkmal und ein Friedhof, sowie ein Feuerwehrgerätehaus verzeichnet. Westlich des Vorhabens ist eine Sonstige Grünfläche mit Bedeutung (Obstwiese) für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt. Südwestlich von Aspertsham liegt ein Freibad. Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.
Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“ liegen derzeit nicht vor. Erst mit Genehmigung der im Parallelverfahren erstellten Flächennutzungsplanänderung kann der Bebauungsplan wirksam werden.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden bisher folgende Gutachten oder Untersuchungen erstellt:

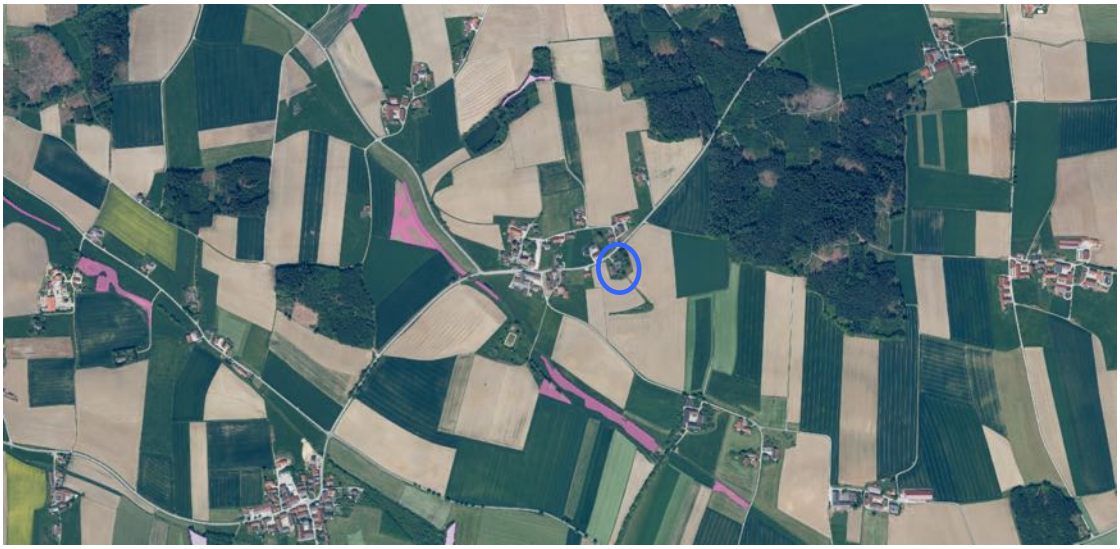
1.) Immissionsschutztechnisches Gutachten (Hoock und Partner), Bericht mit Projektnummer SBG-6458-01 / 6458-01_E02 vom 15.06.2023
2.) Artenschutz (Artenschutzbeitrag Scholz Alexander), Ortstermin und Beitrag per mail/Telefon

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Aspertsham ca. 2,5km westlich des Hauptortes Schönberg und ca. 3km nordöstlich von Oberbergkirchen. Schönberg (Oberbayern) gehört zur Region Südostoberbayern (Region 18) und liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten und ist gemäß ABSP der Naturraum-Untereinheit „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ zugeordnet. Im Geltungsbereich und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine Schutzgebiete. Nördlich, südlich und westlich von Aspertsham befinden sich mehrere Gewässer (Stillgewässer, Bäche, Gräben) sowie, westlich von Aspertsham, das Trinkwasserschutzgebiet „Oberbergkirchen“ (nördlich von Irl).
Durch die getroffenen Festsetzungen der vorliegenden Planung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung



Luftbildausschnitt von Aspertsham mit Flächen der Biotopkartierung aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Aspertsham ca. 2,5km westlich des Hauptortes Schönberg und ca. 3km nordöstlich von Oberbergkirchen, in der Gemarkung Aspertsham. Das

Planungsgebiet mit den Flurnummern 28 (TF) und 29 (TF) schließt eine Fläche von ca. 1,2ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße MÜ 27 und Siedlung,
- im Westen, Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker)

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die Anbindung erfolgt über eine bestehende private Verkehrsfläche, die an die Kreisstraße MÜ 27 anschließt.

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 befindet sich bei Eschlbach sowie in Brodfurth. Aspertsham hat einen Schmutzwasseranschluss (hier darf kein Regenwasser, nur Schmutzwasser eingeleitet werden).
Das Planungsgebiet liegt ca. 1,3km nördlich der Staatsstraße ST2086 welche zwischen Oberbergkirchen und Neumarkt St. Veit, parallel zur Rott, verläuft.

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung der Bebauungen erfolgt über eine bestehende private Verkehrsfläche die an die Kreisstraße MÜ 27 anschließt. Die bestehende Verkehrsfläche wird noch gemäß Planung ausgebaut bzw. erweitert.

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgung der Wassergenossenschaft Irl-Aspertsham angeschlossen. Die geplanten Gebäude bzw. mobile homes können ebenso an das Trinkwassernetz (Wassergenossenschaft Irl-Aspertsham) angeschlossen werden. Die Gemeinde Schönberg betreibt eine eigene Wasserversorgungsanlage. Der Wasserspeicher sowie der Brunnen befinden sich östlich des Ortes Schönberg.

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 befinden sich bei Eschlbach sowie in Brodfurth.
Der Ortsteil Aspertsham hat einen Schmutzwasseranschluss. Für die bestehenden Bebauungen gibt es eine Abwasserleitung, welche an das kommunale Abwassernetz angeschlossen ist. Der geplante Neubau kann an die bestehende Leitung angeschlossen werden. Das Abwasser wird über die kommunalen Leitungen der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort gereinigt. Es erfolgt eine getrennte Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Die Entsorgung mobiler Toiletten wird nicht angeboten, da die Vorgaben der Regelwerke nicht eingehalten werden können.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen oder Freiflächen kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht bzw. nur zu geringem Anteil versickert werden. Nach Möglichkeit soll es als Brauchwasser z.B. für Bewässerung und Toilettenspülungen genutzt und nach Bedarf gedrosselt abgeleitet werden.
Für den Ort liegt ein Wasserrecht mit Einleitung in den Wieslinger Bach vor. Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken mit Regenwasserzisternen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

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.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung in Aspertsham/Schönberg ist der Landkreis Mühldorf am Inn zuständig. Das Landratsamt organisiert alle Belange zum Thema Abfall über den Fachbereich „Kommunale Abfallwirtschaft“, der Landkreis ist Mitglied im Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern (ZAS).

1.5.2.7 Fernmeldewesen

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

1.5.2.8 Spartengespräche

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

1.6 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der bestehenden Bebauung in Richtung Nordwesten (Bauraum 4: Fahrradunterstellhalle, Lebensmittelmarkt), Osten (Bauraum 3 liegt mittig bzw. z.T. östlich, mit verschiedenen Nutzungen, darunter Gastronomie, Sport, Wellness, Seminarnutzung, Ferienwohnungen, Maschinenhalle in versch. Gebäuden und Bauraum 5 östlich mit geplanten Ferienhäusern bzw. mobile homes) und Süden (Parkplatz PKWs, Stellflächen für Wohnmobile/Wohnwägen, Zelte) aus und wird durch eine bestehende private Verkehrsfläche an die Kreisstraße MÜ 27 angeschlossen. Die bestehenden Gebäude werden in die Planung integriert und bieten Raum für folgende Nutzungen: Bauraum 1: Dauerwohnen, Betriebsleiter- und Personalwohnungen, Garage, Werkstatt; Bauraum 2: Betriebsleiter- und Personalwohnungen, Dauerwohnen, Seminarraum,Sanitär, Technik, Werkstatt) und Bauraum 3 (siehe Beschreibung zuvor, bzw. Planteil). In allen geplanten Bauräumen bzw. Gebäuden sind erforderliche Sanitäranlagen, Geräte- sowie Technikräume zugelassen.

Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 10,0m auf. Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich Grünflächen (strukturreicher Privatgarten), Gebüsche/Hecken und Einzelbäumen/Baumgruppen, mäßig extensivgenutztes Grünland artenarm sowie bereits bebaute Bereiche (bestehendes Wohnhaus, Garage, Hühnerstall und Scheune). Ein Teilbereich im Süden und Osten des Vorhabens betrifft derzeitige Ackerflächen. Die Gehölze bieten Lebensraum und prägen das Landschafts-und Ortsbild. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Für das Vorhaben wird ein Sondergebiet das der Erholung dient nach § 10 BauNVO festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung Rechnung.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von fünf Bauräumen mit unterschielichen Nutzungen vor. Die neu geplanten Gebäude bzw. mobile homes bzw. Stellplätze können innerhalb der jeweilis dafür vorgesehenen Baufenster frei situiert werden. Es wird empfohlen, die Gebäude so zu orientieren, dass ein ausreichender Schallschutz, eine gute Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süd- und Südwesten) und die optimale Nutzung solarer Engie sichergestellt ist. Eingriffe in die Topographie sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Die Bebauungen liegen am Rande der Gehölzflächen, so dass ein Großteil der Gehölze erhalten werden kann.

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude zu vermeiden bzw. eine ortstypische Bebauung sicherzustellen wurden für die Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer zugelassen.

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet das der Erholung dient nach § 10 BauNVO entsprechend der geplanten Nutzung als Camping- und Seminarhof festgesetzt. Die Nutzungen wurden innerhalb der jeweiligen Baugrenzen weiter wie folgt konkretisiert:

- Bauraum 1: Dauerwohnen, Betriebsleiter- und Personalwohnungen, Garage, Werkstatt
- Bauraum 2: Dauerwohnen, Betriebsleiter- und Personalwohnungen, Seminarraum,Sanitär, Technik, Werkstatt
- Bauraum 3: Gastronomie, Sport, Wellness, Seminarnutzung, Ferienwohnungen, Maschinenhalle in versch. Gebäuden
- Bauraum 4: Fahrradunterstellhalle, Lebensmittelmarkt
- Bauraum 5: Ferienhäusern bzw. mobile homes

Weiter wurden noch Bereiche für Campingstellplätze und Wohnmobilstellplätze für Tagestouristen definiert

Der geplante Einzelhandel soll nicht der Grundversorgung der Bevölkerung dienen sondern in erster Linie den Touristen. Es kann auch aufgrund der zulässigen Grundfläche (nur 200 qm, das wäre eine max. Verkaufsfläche von 150qm) in Kombination mit der Wandhöhe nur ein kleiner „Hofladen“ entstehen. Mehr ist auch aus Sicht der Gemeinde nicht gewünscht. Dass auch Aspertshamer Einwohner bzw. Personen aus der näheren Umgebung das Angebot des geplanten Einzelhandels in geringem Umfang nutzen können, ist nach Ansicht der Gemeinde aus ökologischer Sicht aber eher zu begrüßen, da hier keine weiten Fahrtwege, die meist mit dem Auto absolviert werden, z. B. nach Neumarkt oder Oberbergkirchen, anfallen.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (für Hauptgebäude, mobile homes, Ferienhäuser, Garagen, Carports und Nebengebäude) und der Angabe der maximalen Wandhöhe festgelegt. Die Größe der Hauptgebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.
Die maximal zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) sowie durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die festgesetzten Wandhöhen sind für den Hauptbaukörper mit maximal 6,5 m definiert. Die maximale Wandhöhe für Garagen / Carports beträgt im Mittel 3,50, talseitig max. 4,0 m, max. jedoch 3,0 ab OKFFB gemessen vom Höhenkotenbezugspunkt. Bauraum 4 ist verpflichtend mit einer Mindesthöhe von 3,0 m und Mindestlänge von 25,0 m zu errichten.

Die Außenwandwandhöhe wird talseitig vom vorhandenen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen, bei Ferienhäusern gem. Planzeichen A.3.4 wird die Wandhöhe bergseitig gemessen, talseitig können hier durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen.

Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.
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 und Abgrabungen bis maximal 1,0 m begrenzt wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen grenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Stützmauern sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bis zu einer Höhe von max. 0,70m zulässig.

1.6.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude, mobile homes, Ferienhäuser, Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Aufgrund der Einsehbarkeit und Ortsrandlage ist eine entsprechende Gestaltung und Einbindung der Anlagen erforderlich. Die bestehenden Sichtbeziehungen zu den Baudenkmälern, insbesondere den nördlich gelegenen Baudenkmälern, werden berücksichtigt.
Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es sind zwei Bereiche für offene Stellplätze festgesetzt: Im Bereich „St_1“ Stellplätze für PKW und im Bereich „St_2“ Campingstellplätze, Wohnmobilstellplätze für Tagestouristen.

1.6.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet für die Hauptbaukörper mit maximal zwei Vollgeschossen und symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von 12-35° zugelassen. Der Dachüberstand darf max. 1,0 m betragen.
Als Dachaufbauten ist nur ein Zwerch- bzw. Standgiebel, welcher sich dem Hauptdach klar unterordnet, je Gebäude zulässig.
Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig. Dächer sind auch begrünt zulässig.
Garagen, Carports und Nebengebäude: Dächer sind bei angebauten Carports/Nebengebäude als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 35°, oder als angelehntes Pultdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 35° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig, freistehende sind nur als Satteldach zulässig. Bei Garagen und Carports mit Sattel- oder Pultdach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen. Die Dachneigung muss kleiner gleich der Dachneigung des Hauptgebäudes sein.

1.6.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung der Bebauungen erfolgt über eine bestehende private Verkehrsfläche, die an die Kreisstraße MÜ 27 anschließt. Die bestehende Verkehrsfläche wird noch gemäß Planung ausgebaut. Im ersten Bauabschnitt verläuft die Hauptzufahrt durch die bestehende Hofstelle, bei einem weiteren Ausbau verläuft die Erschließungsstraße westlich von Bauraum 3.

1.6.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde

verbindlich in den Baugrenzen definiert. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verfahrensfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Ausgleichsflächen, Flächen mit Pflanzbindungen oder Grünflächen mit Nutzungseinschränkungen.
Dachform, siehe städtebauliche Gestalt

1.6.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl und Herstellung der Stellplätze beträgt je Wohnung 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück, für Einliegerwohnungen bis zu 50qm ist nur ein Stellplatz nachzuweisen. Bei allen anderen Nutzungen richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV). Offene Stellplätze sind aus Gründen der Grundwasserneubildung sickerfähig herzustellen.

1.6.8 Grünordnung

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung bestehender wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bei der Planung berücksichtigt. Amtlich kartierte Biotope sowie Schutzgebiete liegen außerhalb der Planung. Auf den beplanten Flächen befinden sich zum Teil schützenswerte/erhaltenswerte Gehölze. Die Bebauungen werden auf aus naturschutzfachlicher Sicht weniger wertvollen Flächen (hier überwiegend strukturarmer Garten, Acker, nur zu geringem Anteil Gehölzfläche) geplant. Rodungen von Gehölzen werden durch entsprechende Lage der Baufenster auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt. Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Aspertsham sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.
Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung und einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Sondergebietes.
Für die Bebauung erfolgen Eingriffe in Gehölzbestand. Die Kompensation des Verlustes dieser Gehölze findet innerhalb der beplanten Grundstücke statt. Es werden heimische, gebietseigene Gehölze/Hecken gepflanzt.

1.7 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

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

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

  Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“ 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 wird eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle einer neuen Nutzung zugeführt. Es wird eine Einrichtung zur Erholungsnutzung hier Campingflächen im Gemeindegebiet von Schönberg, geschaffen. Somit werden Freizeitangebote im Gemeindegebiet ausgebaut und gleichzeitig der Gastronomiebetrieb im Planungsgebiet ermöglicht.

- 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 auch keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Durch die geplanten Seminarräume entstehen Orte für die Wissensvermittlung und Weiterbildung. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung (bzgl. Landschaftsbild, Erholung) zu erwarten. Durch das Vorhaben werden Freizeit- und Erholungsangebote im Gemeindegebiet von Schönberg ausgebaut. Die Wertschöpfung im Bereich Tourismus wird erhöht, Arbeitsplätze werden geschaffen.

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

  Die vorliegende Planung schließt an das bestehende Dorfgebiet am südöstlichen Ortsrand von Aspertsham an. Das bestehende Angebot an Gastronomie, Freizeit- und Erholung im Gemeindegebiet von Schönberg, wird erhöht. Gleichzeitig wird ein aus der Nutzung genommener ehemaliger landwirtschaftlicher Hof wieder einer Nutzung zugeführt.

- 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

  In Aspertsham sind gemäß den Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas mehrere Baudenkmäler verzeichnet. Nördlich des Vorhabens befinden sich denkmalgeschützte landwirtschaftliche Gebäude (Bauernhaus und Scheune, Aspertsham 15). Westlich des Vorhabens befinden sich ein denkmalgeschütztes Bauernhaus (Aspertsham 9), eine ehemalige Krämerei (Aspertsham 2) sowie die Katholische Kuratiekirche St. Johann Baptist. Im Bereich der Kirche liegt zudem ein Bodendenkmal mit der Beschreibung: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kuratiekirche St. Johann Baptist Aspertsham und ihres Vorgängerbaus (siehe auch Kapitel Schutzgut Kultur- und Sachgüter). Die bestehenden Sichtbeziehungen zwischen dem Vorhaben und den genannten Baudenkmälern werden bei der Planung/Grünordnung berücksichtigt.

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

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

  Siehe Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage sowie Umweltbericht Bebauungsplan „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“.

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

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

  Bei einem Großteil des Planungsgebiets handelt es sich um Garten-, Grün- und Gehölzflächen sowie um bereits bebaute Bereiche (bestehende Gebäude der Hofstelle). Nur ein Teilbereich im Südwesten des Vorhabens betrifft derzeitige Ackerflächen. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Flächen des Camping- und Seminarhofs ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

  Durch die vorliegende Planung entstehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“, der die Entstehung von Flächen für Gastronomie sowie zur Freizeit- und Erholungsnutzung zum Ziel hat. Von einem Ausbau des Gastronomie-, Freizeit- und Erholungsangebots profitieren sowohl der Betreiber als auch potenzielle Arbeitnehmer im Umkreis des Vorhabens.

- 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

Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anliegern (Mitarbeiter/Gäste) sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. In Aspertsham gibt es keinen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Ampfing und Neumarkt St. Veit. Viele Orte sind von Aspertsham aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Südlich von Aspertsham verläuft der Rottalradweg (www.radlland-bayern.de).

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

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

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

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

  Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist 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 Freizeit- und Erholungsangebot 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.

1.8 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMWBV 2021) durchgeführt. Durch die baulichen

Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf (siehe Umweltbericht) welcher innerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

1.9 Immissionsschutz

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

Die vorliegende Planung sieht insgesamt fünf Bauräume vor. Bei Bauraum 1 und Bauraum 2 im Nordosten handelt es sich um bereits bestehende Gebäude, welche einer geänderten Nutzung zugeführt werden, darunter Betriebsleiter- und Personalwohnungen, Dauerwohnen, Seminarraum, Sanitärbereiche, Technik, Werkstatt und Garage. In Bauraum 3 (mittig) befindet sich der ehemalige Stall bzw. Maschinenhalle, der umgenutzt werden soll, und Raum für weitere Gebäude. Hier sollen Räume für Gastronomie, Seminare, Gruppen, Wellness und Sport, Ferienwohnungen und Tagesunterkünfte sowie eine Maschinenhalle untergebracht werden. Der Bauraum 4 (nordwestlich) ist für ein Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern (Halle) und einen Lebensmittelmarkt vorgesehen. Bauraum 5 dient der Unterbringung geplanter mobile homes und Ferienhäuser im Osten der geplanten Anlage. Im Südwesten befindet sich ein geplanter Parkplatz, im Südosten Stellflächen für Wohnwägen, Wohnmobile und Aufstellorte für Zelte.
Das Planungsgebiet diente in vergangener Zeit als landwirtschaftliche Hofstelle. Westlich und nördlich befindet sich bestehendes Dorfgebiet mit entsprechender Nutzung. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nördlich liegt die Kreisstraße MÜ 27. Das Planungsgebiet liegt ca. 1,3km nördlich der Staatsstraße ST2086 welche zwischen Oberbergkirchen und Neumarkt St. Veit, parallel zur Rott, verläuft. Neben den Verkehrsflächen von denen Lärm-Emissionen ausgehen ist auch durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung mit ortsüblichen Emissionen wie Gerüchen, Staub und Lärm zu rechnen. In der Umgebung befinden sich ansonsten keine störenden gewerblichen Nutzungen.

Von der geplanten Nutzung als Camping- und Seminarhof gehen ebenfalls Emissionen wie Lärm, Licht und Gerüche aus. Dies betrifft vor allem den geplanten Gastronomiebetrieb sowie die Bereiche für Freizeit, Sport und Camping im Außenbereich. Zudem sind die Verkehrs- und Stellplatzflächen zu nennen. Es wurde ein Gutachten durch das Büro Hoock und Partner erstellt, Ziel der Begutachtung war es, die Lärmimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen, welche durch den Betrieb des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Camping & Seminarhaus beim Reiter z'Aspertsham" der Gemeinde Schönberg bereits konkret geplanten Campingplatzes in der schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwarten sind. Zu diesem Zweck wurden Lärmprognoseberechnungen nach den Vorgaben der TA Lärm durchgeführt.

Auf Grundlage der durchgeführten Prognose ist zu bewerten, ob Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich werden bzw. ob durch die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen schalltechnische Konflikte entstehen können, die nicht mehr in einem folgenden Genehmigungsverfahren fachgerecht gelöst werden können (d.h. Vermeidung einer unzulässigen Konfliktverlagerung).

Die Untersuchungsergebnisse belegen, dass die beschriebene Nutzung Beurteilungspegel bewirken wird, welche die Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. die gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Dorfgebiet (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2) in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft zur Tagzeit um mindestens 15 dB(A)

unterschreiten. Unter Berücksichtigung einer nach 22:00 Uhr stattfindenden Nutzung der Gastronomie werden in der bestehenden Nachbarschaft Beurteilungspegel prognostiziert, welche den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Als maßgebliche Schallquelle ist sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit der Pkw-Fahrverkehr zu nennen. Am Immissionsort IO 2 liefern zur Tagzeit auch die durch den Lieferverkehr verursachten Geräuschemissionen einen relevanten Pegelbeitrag.

Keine relevante Geräuschentwicklungen gehen von den Mobil Homes aus, nachdem es sich um fest installierte Bauten handelt, welche keinen Fahrverkehr auslösen. Aufgrund der üblichen Nachtruhe auf einem Campingplatz sowie dem Rücksichtnahmegebot auf die anderen Nutzer können auch Kommunikationsgeräusch der Personen vernachlässigt werden.

Nachdem in der Nachbarschaft keine Lärmvorbelastung durch weitere gewerbliche Nutzungen besteht, kann die Verträglichkeit des untersuchten Anlagenbetriebes mit der bestehenden Nachbarschaft insbesondere aufgrund der prognostizierten Unterschreitungen als schalltechnisch verträglich eingestuft werden.

1.10 Denkmalschutz

In Aspertsham sind gemäß den Daten des Bayerischen Denkmal-Atlas mehrere Baudenkmäler verzeichnet. Nördlich des Vorhabens befinden sich denkmalgeschützte landwirtschaftliche Gebäude (Bauernhaus und Scheune, Aspertsham 15). Westlich des Vorhabens befinden sich ein denkmalgeschütztes Bauernhaus (Aspertsham 9), eine ehemalige Krämerei (Aspertsham 2) sowie die Katholische Kuratiekirche St. Johann Baptist. Im Bereich der Kirche liegt zudem ein Bodendenkmal mit der Beschreibung: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kuratiekirche St. Johann Baptist Aspertsham und ihres Vorgängerbaus.

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.

Es bestehen Sichtbeziehungen zwischen dem geplanten Vorhaben und den genannten Baudenkmälern, welche auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt werden.

1.11 Artenschutz

Nach erfolgter Bestandsaufnahme im Gelände und aufgrund der gewählten Lage für geplante Anlagen/Gebäude überwiegend außerhalb von wertgebenden Beständen im Planungsgebiet wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Das Planungsgebiet besteht aus Garten-, Grün- und Gehölzflächen, Wirtschaftsweg, befestigten Verkehrsflächen und bestehenden Gebäuden. Die Auswertung der Artenschutzkartierung ergab einige Hinweise auf Vorkommen wertgebender Arten in der Umgebung, außerhalb des Planungsbereichs. Im Bereich der Kirche von Aspertsham wurden

im Jahr 1985 Chiroptera (Fledermäuse, unbestimmt) nachgewiesen. Südlich von Aspertsham gab es ihm Jahr 1992 an drei ablassbaren Teichen Nachweise von Amphibienarten, darunter Erdkröte, Grasfrosch, Grünfrösche und Teichmolch. Nahe des Wieslinger Bachs, südwestlich von Aspertsham wurden im Jahr 2009 die Blauflügel-Prachtlibelle, sowie auf einem bachnahen Acker im Jahr 2008 das Rebhuhn sowie 2009 das Grüne Heupferd gesichtet.
Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt. Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Hecken und 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 sowohl auf den beplanten als auch auf den 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 Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Rodungen werden auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt, wertgebende, erhaltenswerte Bäume/Gehölze mit ihren Saumstrukturen bleiben erhalten. Erforderliche Rodungen erfolgen aufgrund des Vogelschutzes außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar und werden auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt. Durch Festsetzungen erfolgen weitere Maßnahmen zum Schutz und Minimierung für Flora und Fauna (siehe Umweltbericht und Planteil Bebauungsplan „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“). Geschützte Biotope liegen nicht vor und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Daher ist entsprechend den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.12 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1	ca.	11.640 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	9.690,4 qm
davon Gebäude	ca.	1.960 qm
davon Versiegelte Flächen	ca.	2.885,2 qm
davon Freifläche	ca.	4845,2 qm
Ausgleichsfläche	ca.	1949,6 qm

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Alfred Lantenhammer

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.