TEIL F. UMWELTBERICHT

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. Umweltbericht ... 3

1.1 Einleitung ... 3
1.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung ... 3
1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ... 3
1.1.1.2 Aussagen des Regionalplans ... 3
1.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3) ... 4
1.1.1.4 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 ... 5
1.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung ... 5
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 ... 10
1.2.2.5 Schutzgut Wasser ... 11
1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft ... 13
1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild ... 13
1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter ... 14
1.2.2.9 Wechselwirkungen ... 15
1.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 15
1.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) ... 16

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung ... 16
1.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 16
1.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung ... 17

1.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich ... 17
1.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ... 17
1.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen ... 17
1.4.3 Eingriffsregelung ... 18
1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl ... 18
~~1.4.3.2 Ausgleichsfläche~~ ... 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 ... 23
1.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring ... 23

1.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 23

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 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Die Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben, die sich aus übergeordneten Planungen ergeben, werden in der Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert aufgeführt. Es folgt daher an dieser Stelle nur eine kurze Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte und Ergebnisse für die vorliegende Planung.

1.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

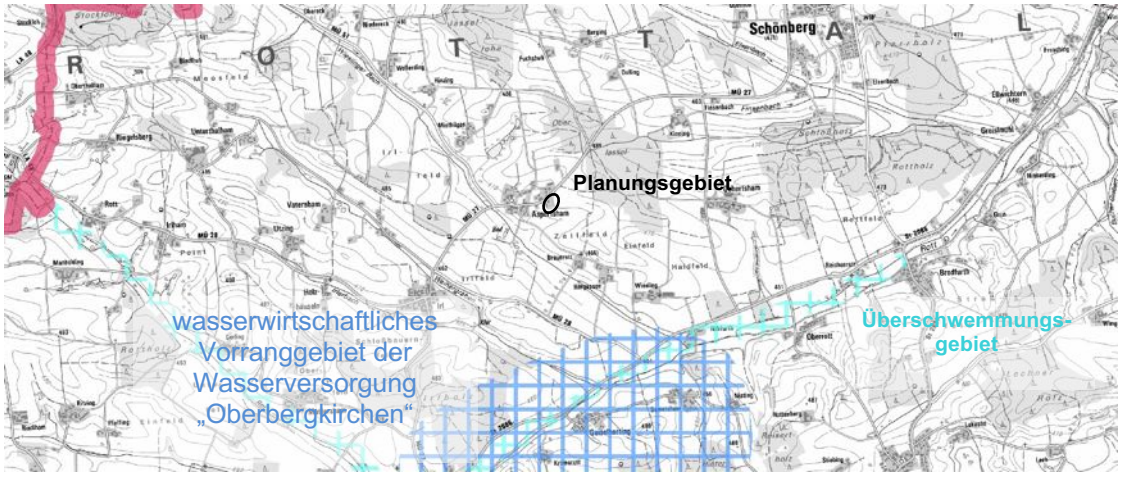
Das Planungsgebiet liegt in der Region 18 (Südostoberbayern) im „Allgemeinen ländlichen Raum“ und ist zudem als „Kreisregion – Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Nächste zentrale Orte sind die Oberzentren Mühldorf am Inn (südöstlich) und Waldkraiburg (südlich) innerhalb der Region sowie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

1.1.1.2 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

1.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1.3)

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.

1.1.1.4 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	Ja	Durch Berücksichtigung Sichtbeziehungen nicht zu erwarten
Immissionsschutz	Ja Gastronomie und Freizeit-/ Erholungsnutzung	Lt. Gutachten keine störenden Auswirkungen zu erwarten

1.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

1.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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), RP (Region 18, Südostoberbayern) und einer Ortsbegehung im Juli 2022.

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

Bestand:
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)

Bewertung / Planung:

Zu 1.: Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Aspertsham. Es gehen bisher unbebaute Freiräume verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Zu 2.: Die Gemeinde trägt mit der vorliegenden Planung der Anfrage Rechnung, einen Camping- und Seminarhof im Bereich einer ehemaligen Hofstelle zu schaffen. Durch die geänderte Nutzung könnte der Bereich nach beendeter landwirtschaftlicher Nutzung dem Betrieb eines Campingunternehmens dienen.

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 1099 Menschen (Stand 31. Dezember 2021). Es ergibt sich daher eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 4 m²/ Tag bzw. 0,14 ha/Jahr und 2,9 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Unter Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 2,9 ha an Fläche verbrauchen. Da die Flächen großteils schon in Nutzung waren (Siedlungsfläche), fällt die Neuinanspruchnahme von Flächen für das Vorhaben sehr gering aus.

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 in den Kapiteln 2.2.2.1 Schutzgut Fläche und 2.5 Standortwahl in der Begründung zum Bebauungsplan „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“ bzw. 7. Flächennutzungsplanänderung erläutert. Andere Flächen scheiden aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Sondergebiets aus:

- Ungünstige Lage, z.B. angrenzend an Wohngebiete (Lärmschutz)
- Fehlende Anbindung gemäß Anbindegebot LEP Bayern
- Flächen sind nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen bzw. innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, Schutzgebieten oder Vorrang-/Vorbehaltsgebieten
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle

Die Ausweisung des Sondergebiets das der Erholung dient hat einen Flächenverbrauch von ca. 1,16 ha zur Folge, dabei handelt es sich um eine Neuinanspruchnahme von ca. 0,45ha (zusätzliches Bauland ohne Ausgleichsfläche). Durch die vorliegende Planung werden 15,5% des nach der Nachhaltigkeitsstrategie vorgesehenen Wertes verbraucht. Diese Wirkung wird als **gering** erheblich eingestuft.

Das Planungsgebiet wird als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass keine anderen, besser geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und zudem die Fläche im Besitz des Antragstellers ist (konkreter Bedarf).

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:
Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen überwiegend vom bestehenden Dorfgebiet/Siedlung im Westen und Norden sowie der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Süden und Osten aus. Im Dorfgebiet ist der Hauptfaktor für Lärm der Anliegerverkehr. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.
Die Fläche hat bisher 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 des Camping- und Seminarhofs. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung, jedoch in relativ geringem Ausmaß.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende private Verkehrsfläche an die nördlich gelegene Kreisstraße MÜ 27.
- Aspertsham hat keine eigene Bahnstation, die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Ampfing und Neumarkt St. Veit. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- Das Radwegenetz in der Gemeinde Schönberg sowie im Ortsteil Aspertsham 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.
- Von der geplanten Nutzung als Camping- und Seminarhof gehen Emissionen wie Lärm, Licht und Gerüche aus. Dies betrifft vor allem den geplanten Gastronomiebetrieb sowie die Bereiche für Sport, Camping und die mobile homes im Außenbereich, insbesondere in der Sommersaison. Gemäß dem zugrunde gelegten Lärmgutachten werden durch die Planung die zulässigen Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte eingehalten.
- Durch bestehende sowie geplante Gebäude und Gehölze/Hecken im Planungsgebiet entsteht ein passiver Schallschutz, der aus derzeitiger Sicht ausreicht um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt der Planung zugrunde.

Prognose:

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

1.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Bei einem Großteil des Planungsgebiets handelt es sich um strukturreichen Privatgarten, Gebüsche/Hecken und Einzelbäumen/Baumgruppen, einen Streuobstbestand, Krautsaum, intensiv und mäßig extensiv genutzte Grünlandbereiche sowie bereits bebaute Bereiche (bestehendes Wohnhaus, Garage, Hühnerstall und Scheune). Ein Teilbereich im Nordosten sowie ein weiterer Teilbereich im Süden und Osten des Vorhabens betrifft derzeitige Ackerflächen. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Planungsgebiets und auf benachbarten Flächen. Biotope liegen weiter entfernt, westlich vom Aspertsham am Wieslinger Bach.

Es liegen keine Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld des Vorhabens. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten in der Umgebung. 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-Prachtliebelle, sowie auf einem bachnahen Acker im Jahr 2008 das Rebhuhn sowie 2009 das Grüne Heupferd gesichtet. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt.

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung. Durch die Nutzung von bestehenden Gebäuden (geplanter Umbau/Renovierung) wird die erforderliche Versiegelung für das Vorhaben reduziert.
- Dabei handelt es sich überwiegend um Garten-, Grün- und Gehölzflächen, sowie um Grün- und Ackerland.
- Gehölzrodungen werden auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope von der Planung betroffen.
- Durch das Vorhaben 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. Betriebs- und nächtliche Ruhezeiten sind einzuhalten (siehe Kapitel Schutzgut Mensch/Immissionen bzw. Planteil).
- 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, zeitlicher Begrenzung von Beleuchtungs- und Betriebszeiten, Amphibienschutzvorkehrungen bei Lichtschächten und Gullys, Anbringen und Unterhalt von Nistplätzen/Nistkästen für Gebäudebrüter und geplante Ausgleichsflächen (siehe Planteil Bebauungsplan „Camping & Seminarhof beim Reiter z'Aspertsham“).
- Besonders schützenswerte Bereiche liegen außerhalb des Planungsgebiets. 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	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

1.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand:
Die Böden wurden bisher überwiegend als Flächen der landwirtschaftlichen Hofstelle genutzt. Es handelt sich dabei überwiegend um Garten-, Grün- und Gehölzflächen, sowie um Grünland- und Ackerflächen. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt, ausgenommen versiegelter Bereiche im Planungsgebiet.
Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.

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

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	Legendentext
50a	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 Westen von Aspertsham, außerhalb des Geltungsbereichs der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, folgendes Bodendenkmal: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kuratiekirche St. Johann Baptist Aspertsham und ihres Vorgängerbaus“. (siehe auch Kapitel Kultur- und Sachgüter).
Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 sind die Flächen im Großteil des Geltungsbereichs ausgenommen (ohne Daten), die Flächen im Westen und Süden liegen auf der Einheit LII2 (Wertzahl Grünlandschätzungsrahmen 58 bis 50), östlich auf der Einheit L4D (Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 65 und 58).

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. Das Wasserrückhaltevermögen der Böden bei Starkniederschlägen ist gemäß den Angaben des Umweltatlas des Bayerischen Landeamts für Umwelt sehr hoch, die natürliche Ertragsfähigkeit südlich und östlich von Apertsham als hoch bewertet.
Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen 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 sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

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:
Es befindet sich kein Oberflächengewässer im Geltungsbereich. In einer Entfernung zum Vorhaben von ca. 300m, westlich bzw. südlich von Aspertsham, fließt der Wieslinger Bach. Es befinden sich auch kleinere Stillgewässer wie Teiche sowie ein Freibad im Umfeld des Bachs. Weitere Gewässer liegen nördlich von Aspertsham. Westlich von Aspertsham, etwa 700m vom Vorhaben entfernt, befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Oberbergkirchen“ (nördlich von Irl). Etwa 1km südlich des Planungsgebiets liegt das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet Oberbergkirchen, ca. 1,5km südlich die Rott mit Überschwemmungsgebiet. Weitere Vorrang-, Vorbehaltsgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete liegen nicht im Umfeld der Planung.

Die Böden sind mäßig sickerfähig und tragen mäßig zur Grundwasserneubildung bei. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen

Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung je nach Feinkornanteil von mäßig bis hoch. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	Klassifikation/Gesteinsausbildung	Schutzfunktionseigenschaften / Hydrogeologische Eigenschaften
Deckschicht Lösslehm oder Decklehm	Schluff, feinsandig, tonig bis Feinsand, schluffig mit wechselndem Karbonatgehalt; Mächtigkeit bis 5 m	Deckschicht aus Lockergestein mit sehr geringen bis geringen Porendurchlässigkeiten; überwiegend hohes bis sehr hohes Filtervermögen
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:

- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und Trinkwasserschutzgebiete liegen im nahen Umfeld der Planung nicht vor.
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikogebiete liegen außerhalb des Planungsgebiets (Rott ca. 1,5km südlich vom Vorhaben). Der Wieslinger Bach mit seinen Auenbereich liegt in einer Entfernung von ca. 300m, es bestehen keine Hochwassergefahren im Planungsgebiet.
- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Festsetzung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) ist vor der Versickerung in Regenwasserzisternen zwischenzuspeichern und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülungen zu nutzen, bzw. gedrosselt abzuleiten. Es liegt Wasserrecht mit Einleitung in den Wieslinger Bach vor.
- In den Grundwasserkörper wird nicht eingegriffen. Gemäß den Daten aus dem Bayerischen Umwelt-Atlas des LfU liegen die Grundwassergleichen etwa auf einer Höhe von 430mNN (bis 435mNN). Die Geländehöhe liegt im Planungsgebiet ca. bei 465 bis 470mNN.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

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

1.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:
Die folgenden Angaben zum Klima wurden dem wetterkontor 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 hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt auf einem Geländerücken, der von Ost nach West abfällt und weist einen Höhenunterschied von ca. 10,0m auf. Die Garten-, Grün- und Gehölzflächen sowie Grün- und Ackerland leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluft- sowie Frischluftentstehungsflächen.

Bewertung / Planung:
- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Mitarbeiter, Gäste, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung werden in der vorliegenden Planung Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die bestehenden Gehölze werden weitgehend erhalten und Rodungen auf ein erforderliches Mindestmaß begrenzt.
- 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

1.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:
Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Aspertsham und ist umgeben von landwirtschaftlichen Ackerflächen. Prägend sind zudem die umliegenden Wälder sowie der südwestlich verlaufende Wieslinger Bach mit seinen Begleitstrukturen. Es befinden sich keine Schutzgebiete/regionale Grünzüge oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete in der Umgebung von Aspertsham.
Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet ist von der bestehenden Siedlung (Dorfgebiet) im Norden, der Kreisstraße MÜ27 sowie von der

Verbindungsstraße zwischen Aspertsham und Braunrott aus einsehbar, wobei durch die bestehenden Gehölze bereits eine gewisse landschaftliche Einbindung gegeben ist.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.
- Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude bzw. mobile homes minimieren Eingriffe in die Topographie. Das Landschaftsrelief bleibt weitgehend erhalten.
- Festgesetzte Baufenster bzw. Baugrenzen für Ferienhäuser und mobile homes und die großzügigen Grünflächen sichern die Durchlässigkeit im Planungsgebiet.
- Die kompakte Bauweise und günstige Erschließung verhindert unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt damit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Die bestehenden Gehölze werden weitgehend erhalten und nur im erforderlichen Mindestmaß gerodet. Damit bleibt auch ein Teil der bereits bestehenden Eingrünung am südöstlichen Ortsrand von Aspertsham erhalten.
- Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich wird das Sondergebiet das der Erholung dient in die Landschaft eingebunden. Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern werden dabei berücksichtigt (siehe Kapitel Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter).

Prognose:

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

1.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:
Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe auch unter Kapitel 2.1.1.4.

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

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.

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 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 bei der Planung/Grünordnung berücksichtigt werden (siehe Kapitel Landschaftsbild).
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	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. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. 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 Sondergebiets 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 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
  - Vorgaben zur Abholzeit und Aufstellungsort der Abfallbehältnisse
  - 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. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

- 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 (Sondergebiet das der Erholung dient nach § 10 BauNVO) lässt keine besonderen Risiken oder Gefahrenpotenziale erwarten.

  Die Lage des beplanten Bereichs außerhalb sensibler Bereiche und die Entfernung zu Bächen und Gräben trägt ebenso zur Minimierung potenzieller Unfallgefahren oder Katastrophen bei. Ein erhöhtes Risiko für beispielsweise die Verschmutzung des Grundwassers oder Überflutung des Bereichs ist 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 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 (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle). Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an „Flächen für Camping, Gastronomie, Erholungs- und Freizeitnutzung“ 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

- Erhalt und Renovierung bereits bestehender Gebäude (Einsparung von Flächenverbrauch/Versiegelung an anderer Stelle, Einsparung Rohstoffe/Baumaterial)
- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen (flächensparende Erschließung)
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Kompakte Bauweise
- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel/Beleuchtungszeiten)
- Reduzierung von Störungen durch festgelegte Betriebs- und Ruhezeiten
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Ortsrandeingrünung
- 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, Zufahrten und Wege
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser
- Regenwassernutzung durch Zisternen
- Begrenzung von Rodungen auf erforderliches Mindestmaß
- Rodungen aufgrund des Vogelschutzes außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar
- Nistkästen für Gebäudebrüter

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.

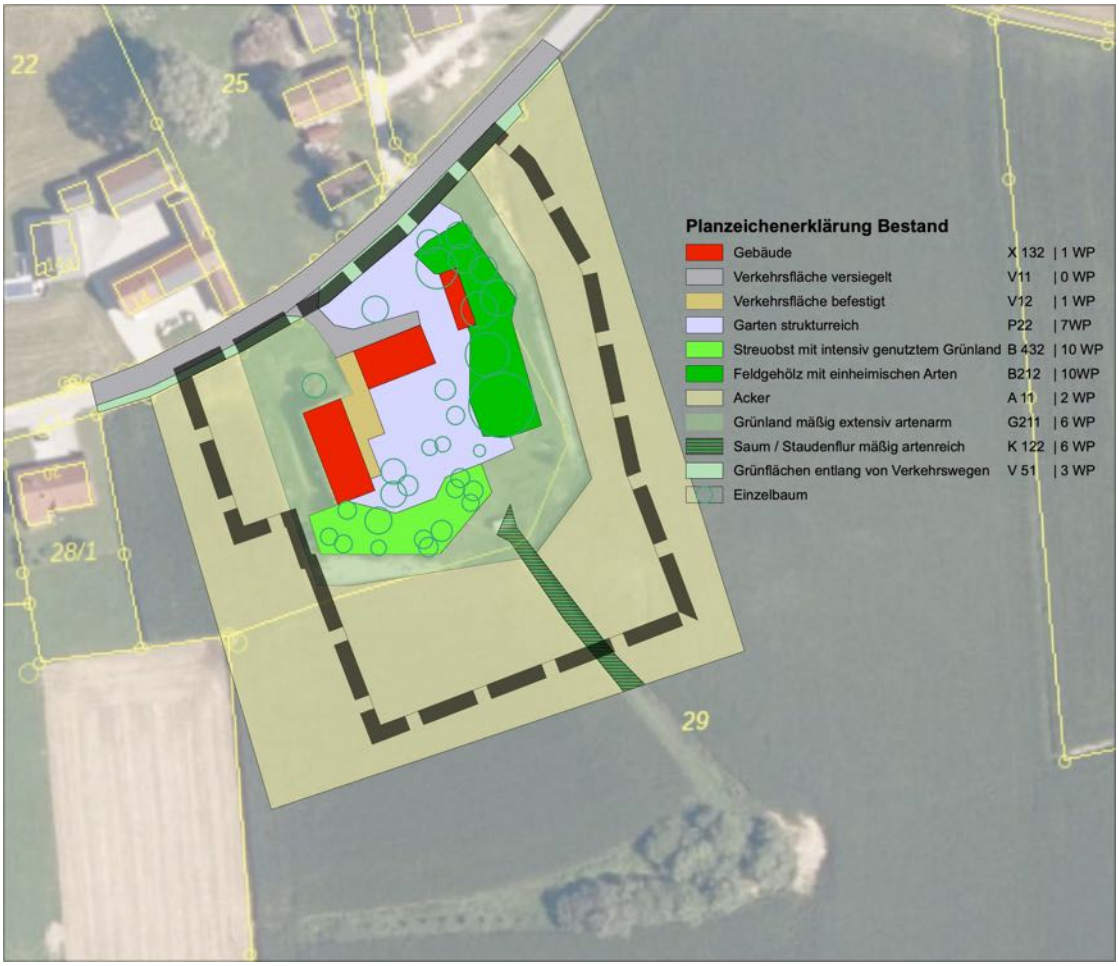
Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

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 Geltungsbereiches minimiert und innerhalb bzw. außerhalb des Vorhabensbereiches geleistet wird.

1.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Bestand:



Der Großteil der Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (Acker), die verbleibenden Flächen als Lebensraum mit mittlerer Bedeutung (Garten strukturreich, Grünland, Streuobstbestand, Krautsaum, Gehölze) eingewertet. Gemäß

Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 bzw. 8 Wertpunkten bewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Nutzungsbereich	*Eingriffsfaktor*
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ:	0,25

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

Ein Planungsfaktor wird nicht in Ansatz gebracht.

Kompensationsbedarf						
		Fläche	**Bestand WP**	**GRZ**	**Faktor**	**WP**
E.1		811,8	3	0,25	1	609
E.2		1355,7	3	0,25	1	1017
E.3		540,2	3	0,25	1	405
E.4		1862,4	8	0,25	1	3725
E.5		487,9	8	0,25	1	976
E.6		317,1	8	0,25	1	634
E.7		619,5	8	0,25	1	1239
E.8		501,9	8	0,25	1	1004
Gesamt						**9608**

1.4.3.2 Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich werden Flächen mit derzeitiger Ackernutzung zu Streuobstwiese sowie zu mäßig extensiv genutztem Grünland umgewandelt. Geplant sind folgende Maßnahmen:

Kompensations-/Ausgleichsfläche K.1

Flurnummer(n): 29 Teilfläche
Gemarkung: Aspertsham
Fläche: 923,7 qm
Bestand: Acker A11 (2 Wertpunkte)
Entwicklungsziel: Streuobst im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland – mittlere bis alte Ausprägung B432 (10Wertpunkte)
Time lag: - 2 Wertpunkte wegen nicht Erreichens des Entwicklungszieles innerhalb von 25 Jahren.
Kompensation: 923,7 qm * 6 WP = 5.542,2 WP
Erstgestaltungsmaßnahmen:
Grünland: Die Fläche wird mittels Grubber für die Ansaat vorbereitet. Es ist gebietseigenes Saatgut der Region 16 zu verwenden.
Obstbäume: Nach Entwicklung der Wiese (nach einem Jahr) sind die vorgesehenen Obstbäume in der vorgegebenen Qualität zu pflanzen. Es sind nur gebietseigene Gehölze der Region 6.1 Alpenvorland zulässig.
Pflanzung von 13 Obstbäumen in der Qualität Hochstamm StU 14-16 3xv (Obstbäume siehe Pflanzliste Planteil) Es sind nur alte / regionale Obstbaumsorten zulässig

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1.bis 5. Jahr: 3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd mit Schnittgutabfuhr, 1. Mahd frühestens Anfang Juni, nach dem ersten Schnitt ist eine Bewirtschaftungsruhe von mind. 10 Wochen einzuhalten. Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel
Obstbäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt, bei Ausfall ist entsprechend nachzupflanzen
prog. Entwicklungszeit: Obstbestand 40-50 Jahre

Kompensations-/Ausgleichsfläche K.2

Flurnummer(n): 29 Teilfläche

Gemarkung:	Aspertsham
Fläche:	1025,9 qm
Bestand:	Acker A11 (2 Wertpunkte)
Entwicklungsziel:	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212 (8 Wertpunkte)
Timelag / Abschlag:	-2 WP wegen möglicher Störungen durch angrenzend Nutzung.
Kompensation:	1025,9 qm * 4 WP = 4103,6 WP

Erstgestaltungsmaßnahmen:

Grünland: Die Fläche wird mittels Grubber für die Ansaat vorbereitet. Es ist gebietseigenes Saatgut der Region 16 zu verwenden Aushagerungs- und Etablierungsphase (erste 3 Jahre): In den ersten drei Bewirtschaftungsjahren ist eine intensive Schnittnutzung durchzuführen (3 Schnitte pro Jahr, Abfuhr des Mähguts um eine Aushagerung der Fläche zu erreichen und den Bestand für Schaffung eines artenreichen Bestandes lückiger zu gestalten. Anschließend Artenanreicherung durch streifenweises Aufreißen und Aufbringen von Mähgut / Heudrusch aus artenreichen Extensivwiesen aus dem Gemeindegebiet. Alternativ ist auch eine nochmalige Ansaat mit Saatgut der Region 16 (in Teilbereichen) möglich.

Pflegemaßnahmen: Grünland: 1.- 5. Jahr: 3-schürige Mahd
2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Anfang Juni, 2. Schnitt im September, nach dem ersten Schnitt ist eine Bewirtschaftungsruhe von mind. 10 Wochen einzuhalten; kein Pestizideinsatz, keine Düngung, das Mähgut ist immer abzutransportieren

prog. Entwicklungszeit: Wiesenbestand 20-25 Jahre

Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:

Verbote:
Auf der Fläche sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen. Insbesondere dürfen

- auf der Fläche keine baulichen oder sonstigen Anlagen oder technischen Einrichtungen errichtet werden
- keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert werden
- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden (außer bei Bedarf von Einzelpflanzenbekämpfung von Problembeikräutern in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde)
- keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Grünlandumbruch vorgenommen werden, es sei denn Maßnahme wurde vorher im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

Einschränkungen und weitere Vorgaben:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zu zuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.
- Ebenso ist Schnittgut aus Gehölzschnitt abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen (im Sinne von Wertstoff-/Kompostierhöfen bzw. energetischer Verwertung).
- Es sind Nachweise für verwendetes gebietseigenes Saat- und Pflanzgut bei der Unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) des Camping- und Seminarhofs herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mühldorf am Inn 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.

1.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Kompensation							
Bezeichnung	Fläche (qm)	BNT Bestand	WP Bestand	BNT Ziel	WP Ziel	Auf-wertung	WP Gesamt
K.1	923,7	A11	2	B431	8	6	5542,2
K.2	1025,9	A11	2	G211	6	4	4103,6
							9645,8
						Deckung	-37

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **9608 Wertpunkten** ist somit vollständig kompensiert.

1.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

1.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde hat zum vorliegenden Vorhaben keine anderen Standorte bzw. Varianten für das vorliegende Vorhaben eruiert. Die Lage am Ortsrand wird als günstig für einen Camping- und Seminarhof erachtet. Die Fläche ist außerdem im Besitz des Vorhabenträgers.

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten „Sondergebiets das der Erholung dient“ 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 Dorfgebiet
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraße, gute Verkehrsanbindung
- Lage außerhalb von festgesetztem Überschwemmungsgebiet, Schutzgebieten sowie Vorrang-/Vorbehaltsgebieten
- Weitgehendes 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 Sondergebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der 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 der Errichtung eines Camping- und Seminarhofs am südöstlichen Ortsrand von Aspertsham erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Flächen zur Erholungs- und Freizeitnutzung. Innerhalb des Planungsgebiets liegen neben den bestehenden Gebäuden und Verkehrsflächen überwiegend Garten-, Grün- und Gehölzflächen, sowie Grün- und Ackerland. Die bestehenden Bäume und Sträucher bzw. Hecken bleiben weitgehend erhalten und werden in die Planung integriert. In der vorliegenden Unterlage werden Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen im derzeitigen Dorfgebiet und auf angrenzenden Flächen der Landwirtschaft zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und der Bereich als Sondergebiet das der Erholung dient ausgewiesen.
Es werden neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna werden minimiert und das Planungsgebiet wird durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen. 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/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	/Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

Wasser	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering
Schutzgebiete/ Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Alfred Lantenhammer

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.