

## Vorhaben:

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
für das "WA Straßweg II"

## Verfahrensführerin:

Gemeinde Schönau  
Bachhamer Straße 22  
84337 Schönau  
Landkreis Rottal-Inn  
Regierungsbezirk Niederbayern

# Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensführerin:

Gemeinde Schönau



Entwurfsverfasser:

**PONGRATZ** ■  
**INGENIEURBÜRO**  
GmbH & Co. KG  
■ **EIN NEUES PLANEN**  
FÜNFLEITENER STRASSE 12  
D-84326 KRONLEITEN  
TEL.: 08727-910332

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung	4
<b>2.</b>	<b>DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETS</b>	<b>4</b>
2.1	Lage	4
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans, Größe des Plangebiets	5
2.3	Topographie	5
2.4	Umgebende Bebauung, Bestand	6
2.5	Kultur- und Sachgüter	6
2.6	Altlasten	8
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b>	<b>8</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern	8
3.2	Regionalplan (Region 13, Landshut)	12
3.3	Flächennutzungsplan	14
3.4	Wassersensible Bereiche	14
3.5	Überschwemmungsgebiete	15
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHES ZIEL</b>	<b>16</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Abstandsflächen	17
4.4	Bauweise, Baugrenzen	17
4.5	Gestalterische Festsetzungen	17
4.6	Ermitteln des Bedarfs	18
4.6.1	Grundlagen der Bedarfsermittlung, Vorgaben der Landesplanung	18
4.6.2	Situation der Verfügbarkeit	18
<b>5</b>	<b>ERSCHLIESSUNGEN</b>	<b>18</b>
5.1	Wasserversorgung, Löschwasser	18
5.2	Abwasserbeseitigung	19
5.3	Oberflächenentwässerung	19
5.4	Verkehr	19
5.5	Energieversorgungen, Stromeinspeisung	19
5.6	Telekommunikation	19
5.7	Abfallbeseitigung	19
<b>6</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>20</b>

6.1 Emissionen .....	20
6.2 Immissionen .....	20
<b>7 KLIMASCHUTZ.....</b>	<b>20</b>
<b>8 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN.....</b>	<b>21</b>
8.1 Rechtliche Grundlagen .....	21
8.2 Bestehende Strukturen.....	21
8.3 Planungen .....	22
<b>9 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>23</b>
9.1 Einleitung .....	24
9.1.1 Lage, Beschreibung.....	24
9.1.2 Kurzdarstellung, Inhalt und Ziele der Bauleitplanung.....	24
9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden	26
9.2 Bestandsaufnahme, Beschreiben und Bewerten der erheblichen Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung.....	30
9.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität) .....	30
9.2.2 Schutzgut Boden, Fläche.....	32
9.2.3 Schutzgut Wasser.....	34
9.2.4 Schutzgut Klima, Luft.....	35
9.2.5 Schutzgut Landschaft .....	35
9.2.6 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit .....	41
9.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter.....	41
9.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	43
9.2.9 Prognose über das Entwickeln des Umweltzustandes bei Nichtdurchführen der Bauleitplanung.....	43
9.3 Maßnahmen zum Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen .....	44
9.3.1 Verringern und Vermeiden.....	44
9.3.2 Ermitteln des Kompensationsbedarfs, Kompensationsmaßnahmen, Ausgleich	44
9.4 Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl.....	48
9.5 Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten .....	48
9.6 Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring.....	49
9.7 Zusammenfassung.....	49
<b>10. LITERATUR, QUELLEN .....</b>	<b>51</b>

## 1. ANLASS DER PLANUNG

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Schönau hat am 06.03.2025 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Straßweg II" aufzustellen.

### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Fläche wird durch den Bebauungsplan "WA Straßweg II" entwickelt. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans werden landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünlandflächen und Privatgärten für eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Das vorrangige Ziel des Bebauungsplans ist es, die Entwicklung von Wohnflächen im Gemeindegebiet zu unterstützen und Neuansiedlungen zu unterstützen bzw. Abwanderung zu vermindern.

## 2. DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETS

### 2.1 Lage



(Luftbild aus Bayernatlas mit Darstellung des Plangebiets als roter Umgriff, ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich in Schönau, nahe am Ortsausgang Richtung Nöham und Pfarrkirchen, in der Gemeinde Schönau. An das geplante Wohngebiet grenzen nördlich landwirtschaftliche Flächen an, südlich befinden sich ebenfalls Flächen eines Wohngebiets

sowie eines gemischten Gebiets. Die Gemeindeverbindungsstraße Pfarrkirchener Straße (PAN 38) liegt südlich des geplanten Umgriffs.

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans, Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung	Fl. Nr.	Nutzung (Bestand)	Teilfläche [m <sup>2</sup> ]
Schönau	419/11	Straße	496
	411/12	Gehweg	117
	411/13	Gehweg	89
	411/16	Gehweg	1
	411/11	Straße	3
	419/16	Straße	57
	419/18	Straße	3
	419/19	Straße	16
	419/7	Zufahrt	67
	418/5	Straße	17
	419/4	Feldweg	179
	418	Acker	890
	411/9	Straße	414
	412/2	Acker	1.067
	396	Acker	1.858
	396/2	Weg	120
	419/24	Extensivgrünland	3.416
	419/23	Extensivgrünland	333
	419/2	Extensivgrünland	1.447
	420	Extensivgrünland/ (fremde Arten)	Schnitthecke 3.792
	430	Extensivgrünland, Mischgebiet	Privatgarten, 1.490
	431	Extensivgrünland, Mischgebiet	Privatgarten, 2.823
	439	Extensivgrünland, Mischgebiet	Privatgarten, 2.767

Die Gesamtfläche beträgt 21.462 m<sup>2</sup> (Wohnbaufläche geplant: 9.331 m<sup>2</sup>, Wege/ Verkehrsflächen geplant/ bestehend: 3.075 m<sup>2</sup>, Grünflächen/ Ausgleich geplant: 5.285 m<sup>2</sup>, nicht überplante Flächen: 3.771 m<sup>2</sup>).

## 2.3 Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt entlang der Pfarrkirchener Straße (PAN 38) nach Süden und im Bereich der nördlichen Flurstücke nach Norden ab. Die mittlere geodätische Höhe liegt in etwa bei 450 m ü. NHN. Das Urelände ist im Bebauungsplan durch Höhenlinien dargestellt.

## 2.4 Umgebende Bebauung, Bestand

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern und einzelnen Gewerbebetrieben.

## 2.5 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler.

Südlich des Eingriffs befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-2-77-144-6: (Pfarrkirchener Straße 16) Kleinbauernhaus, teilweise verschalter Blockbau mit flach geneigtem Satteldach, Erdgeschoss z.T. gemauert, 1. Hälfte 19. Jh.
- D-2-77-144-9: (Schloßstraße 7) Stockhaus, Erdgeschoss massiv, Obergeschoss Blockbau mit Haus- und Oberschrot, wohl um 1800; Stadel, Anfang 19. Jh.; gemauertes Backhaus, 1. Hälfte 19. Jh.
  - Waschhaus
  - Stockhaus
  - Scheune
- D-2-77-144-8: (Schloßstraße 6) Riederer-von-Paar'sches Schloss, Wasserschloss, im Kern mittelalterliche Anlage aus zwei Wohntrakten mit Staffelgiebeln, siebengeschossigem Bergfried, Torhaus und Befestigungsturm an der Nordwestecke des Westflügels, Ausbau der Anlage in historisierenden Formen 1902 durch Gabriel von Seidl; mit Ausstattung; zwei Brücken über den Schlossgraben, Anlage mittelalterlich; Schlosspark, Englischer Landschaftsgarten, geplant von Carl von Effner, 1867; Vorhof des Schlosses mit zwei Neben- bzw. Verwaltungsgebäuden mit Walmdächern sowie Toreinfahrt, 2. Hälfte 19. Jh.
- D-2-77-144-56: (Vilshofener Straße 17) Wohnstallhaus eines Dreiseithofes, zweigeschossiger Giebelbau mit Blockbau-Obergeschoss, Schroten und flach geneigtem Satteldach, bez. 1727

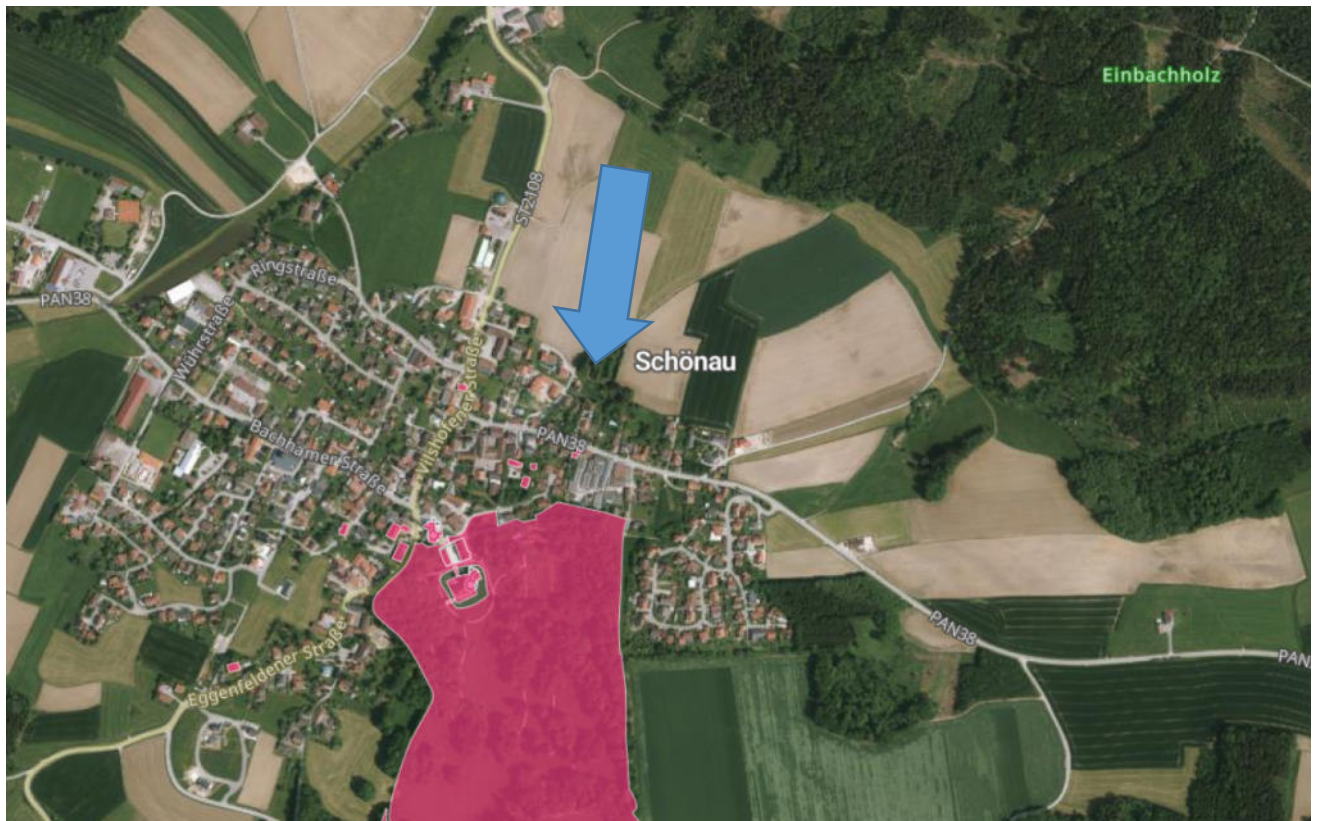
Ebenfalls südlich des Eingriffs liegen Bodendenkmäler:

- D-2-7543-0033: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des Schlosses Schönau und seiner Vorgängerbauten mit barocker Gartenanlage
- D-2-7543-0038: Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan von Schönau und ihrer Vorgängerbauten

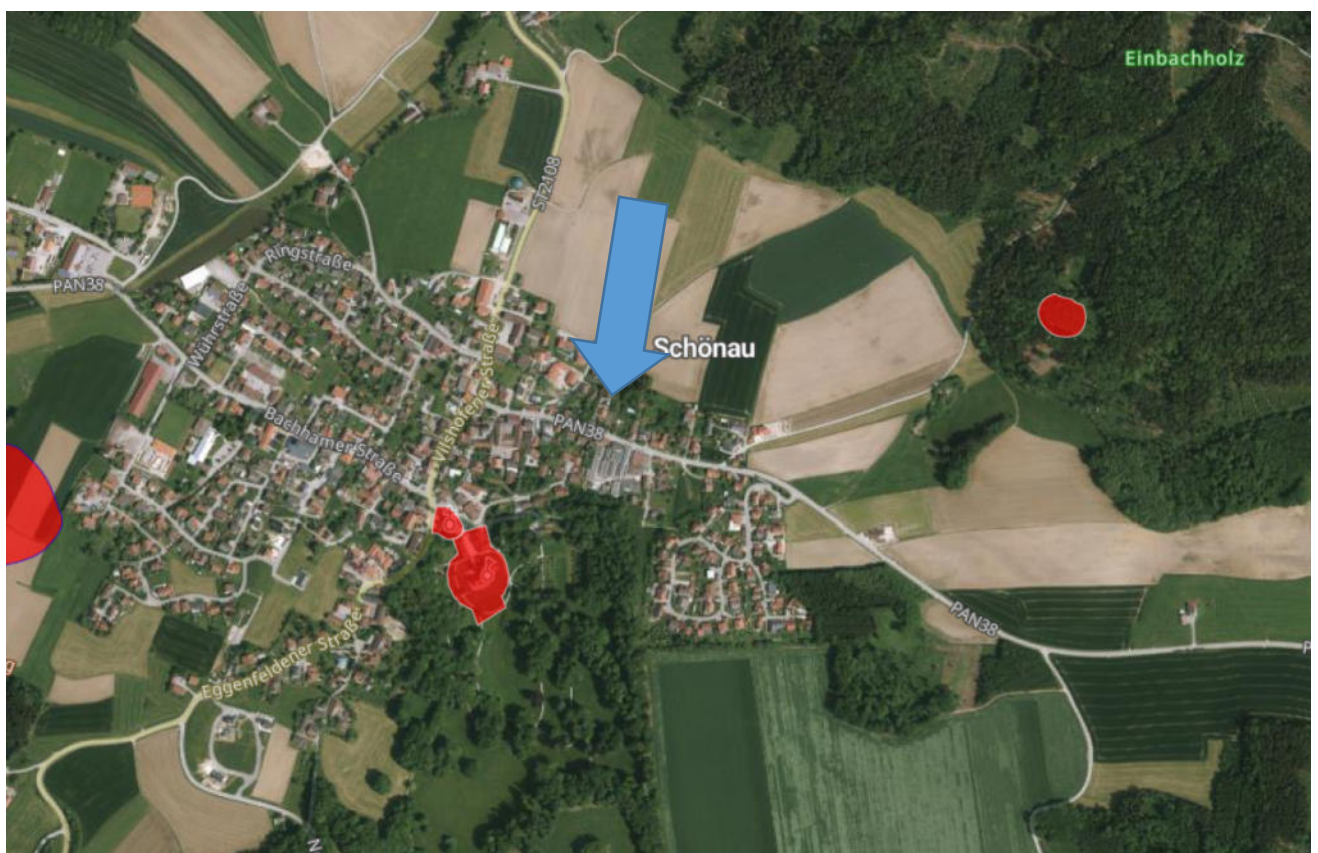
Nördlich des Plangebiets liegt ebenfalls ein Bodendenkmal:

- D-2-7543-0032: Ringwall des frühen Mittelalters („Römerschanze“)





(Auszug Bayerischer Denkmaltatlas, Baudenkmäler, ohne Maßstab)



(Auszug Bayerischer Denkmaltatlas, Bodendenkmäler, ohne Maßstab)



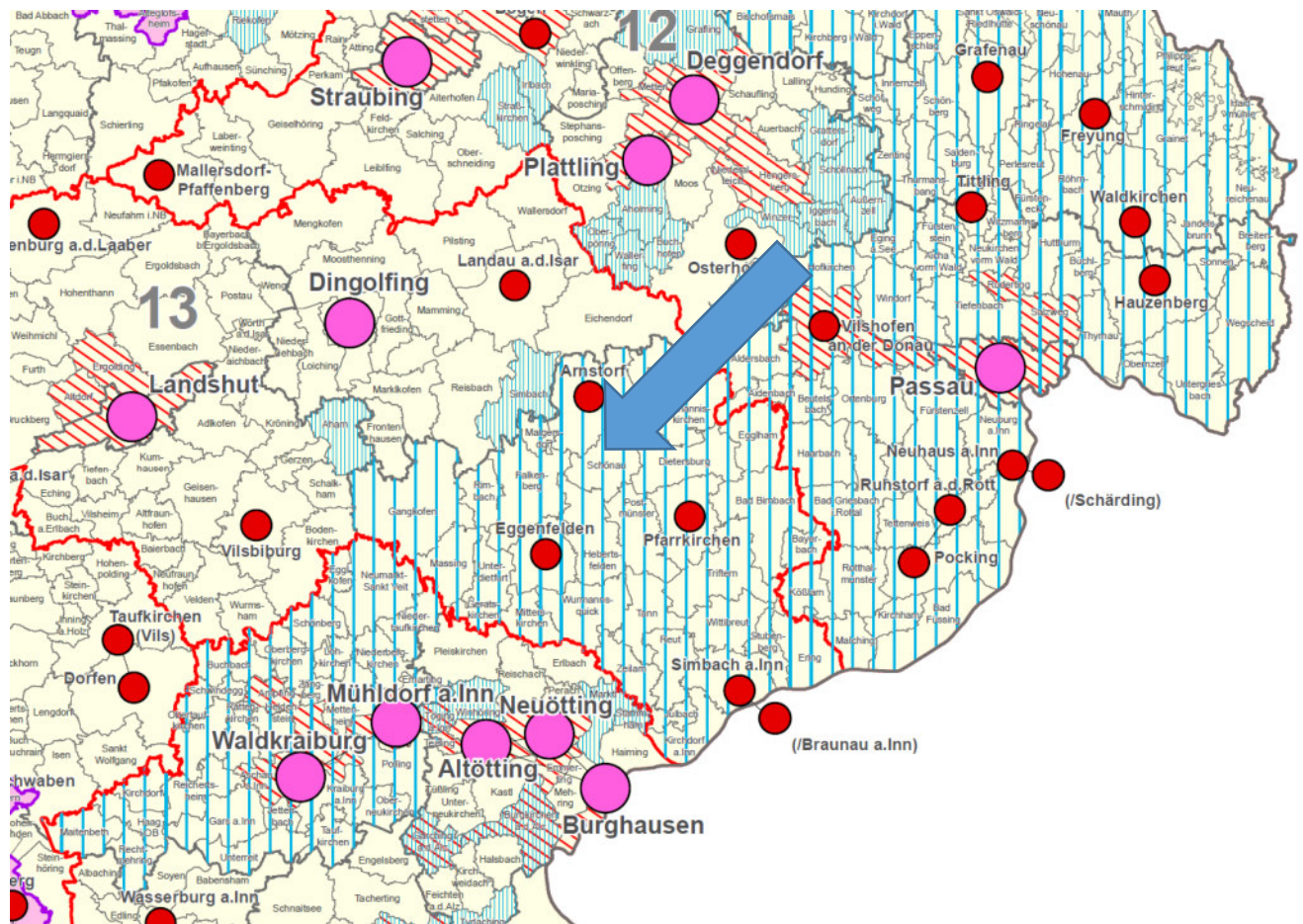
## 2.6 Altlasten

Das Baufeld ist nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst. Dem Landratsamt Rottal-Inn liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten auf den Flächen vor. Es besteht allerdings immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet sein kann.

Sofern bei Aushubarbeiten eventuell verunreinigtes Bodenmaterial gefunden wird, wird dieses separiert und ordnungsgemäß entsorgt. Das Landratsamt Rottal-Inn und das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf werden über einen möglichen Fund informiert. Eine dann erforderliche Aushubüberwachung wird durch entsprechend fachlich qualifiziertes Personal durchgeführt.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern



(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, ohne Maßstab)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) liegt die Gemeinde Schönau im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf in der Region 13 (Landshut). Zum Schaffen von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das



LEP u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen	<p>(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen</p> <p>(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden</p>
Nachhaltige Raumentwicklung	<p>(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten</p>
Ressourcen schonen	<p>(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen</p> <p>(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden</p>
Zukunftsfähige Daseinsvorsorge	<p>(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden</p>
Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden	<p>(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden</p> <p>(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen</li> <li>• zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge</li> <li>• zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen</li> </ul> <p>genutzt werden</p>

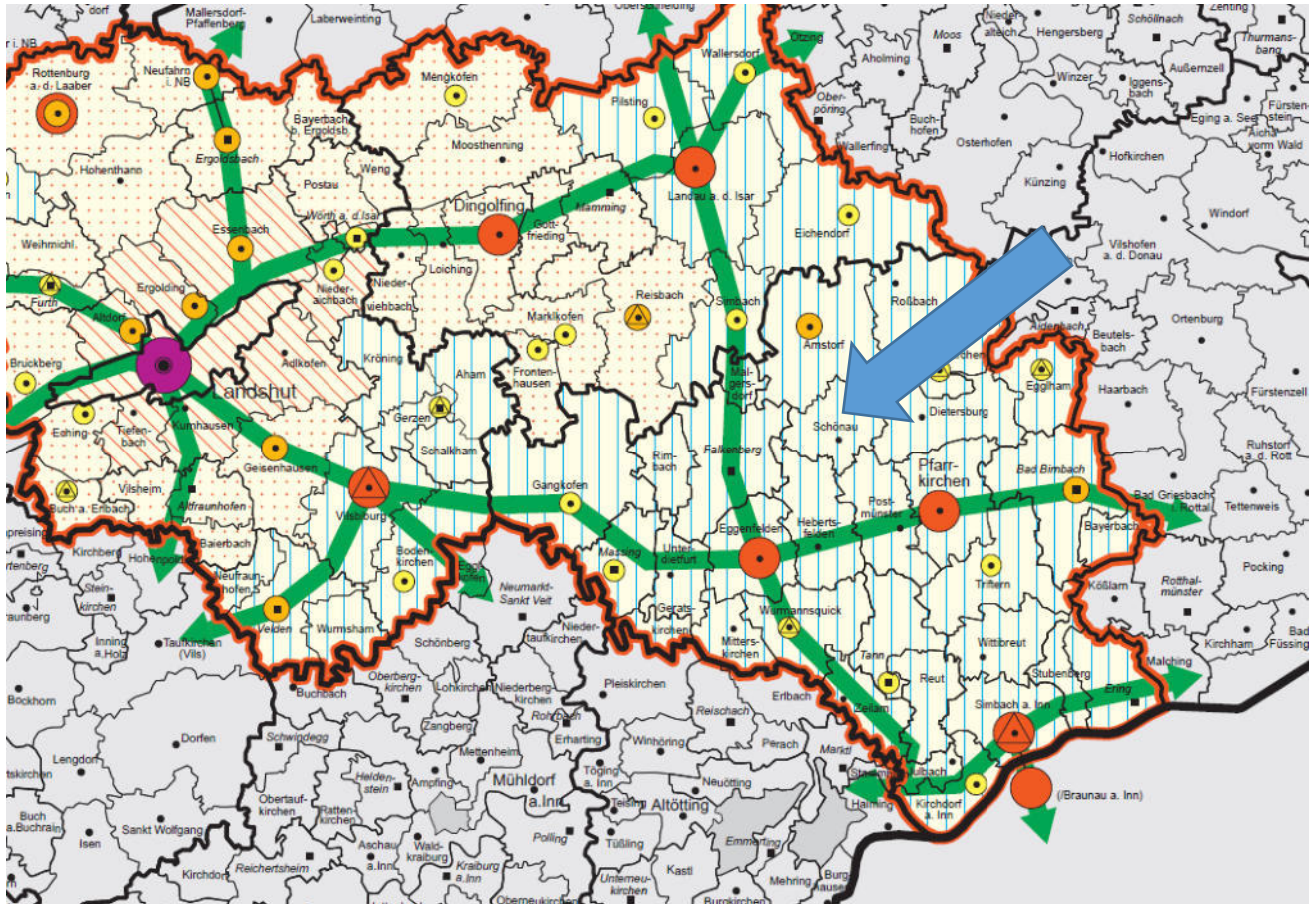
Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge	<p>(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden</p> <p>(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben</p>
Klimaschutz	<p>(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.</p> <p>(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und</li> <li>• die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.</li> </ul> <p>(G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden</p>
Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums	<p>(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,</li> <li>• die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,</li> <li>• seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,</li> <li>• er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und</li> <li>• er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann</li> </ul>
Siedlungsstruktur	<p>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden</p> <p>(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung</p>

	an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen der Städte und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden
Hohe Standortqualität	(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden
Sichere und effiziente Energieversorgung	<p>(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlagen der Energieerzeugung und –Umwandlung</li> <li>• Energienetze sowie</li> <li>• Energiespeicher</li> </ul> <p>(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden</p>
Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien	(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen
Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen	(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Schönauf durch ihre Lage im Südosten von Bayern mit einer vorausschauenden Kommunalpolitik attraktive Standorte schaffen muss. Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Schönauf, für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen. Die Gemeinde gewichtet den Belang der Entwicklung von Wohnflächen auf der Planfläche höher als das Aufrechterhalten der teils landwirtschaftlichen Nutzung.

### 3.2 Regionalplan (Region 13, Landshut)

Die Gemeinde Schönau wird als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Das Plangebiet befindet sich nicht weit der Staatsstraße St 2112, welche das Unterzentrum Arnstorf mit dem Mittelzentrum Pfarrkirchen verbindet.



(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte 1 Raumstruktur, ohne Maßstab)

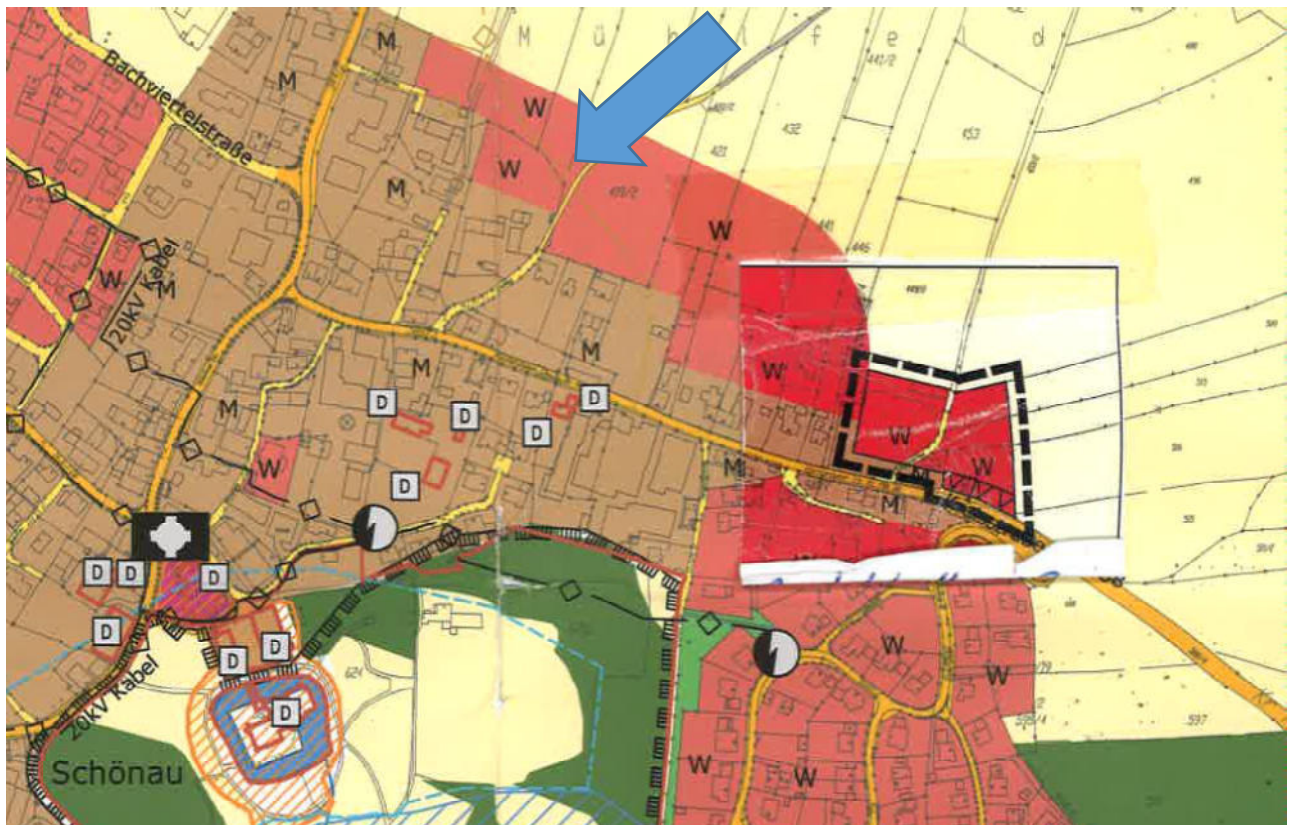
Der Regionalplan der Region 13 (Landshut) beschreibt folgende Ziele und Grundsätze:

Leitbild I	<p>(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden</p> <p>(G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und in ihren Teilräumen ist anzustreben</p>
Raumstruktur II	<p>(G) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung</p>



	<p>(G) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung</p>
Siedlungsentwicklung	<p>(G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.</p> <p>(G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen.</p> <p>(G) Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitteln ausgerichtet werden. Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von besonderer Bedeutung.</p>
Siedlungsgliederung	<p>(G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden</p>

### 3.3 Flächennutzungsplan



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Bestand, M 1/5.000)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönau ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

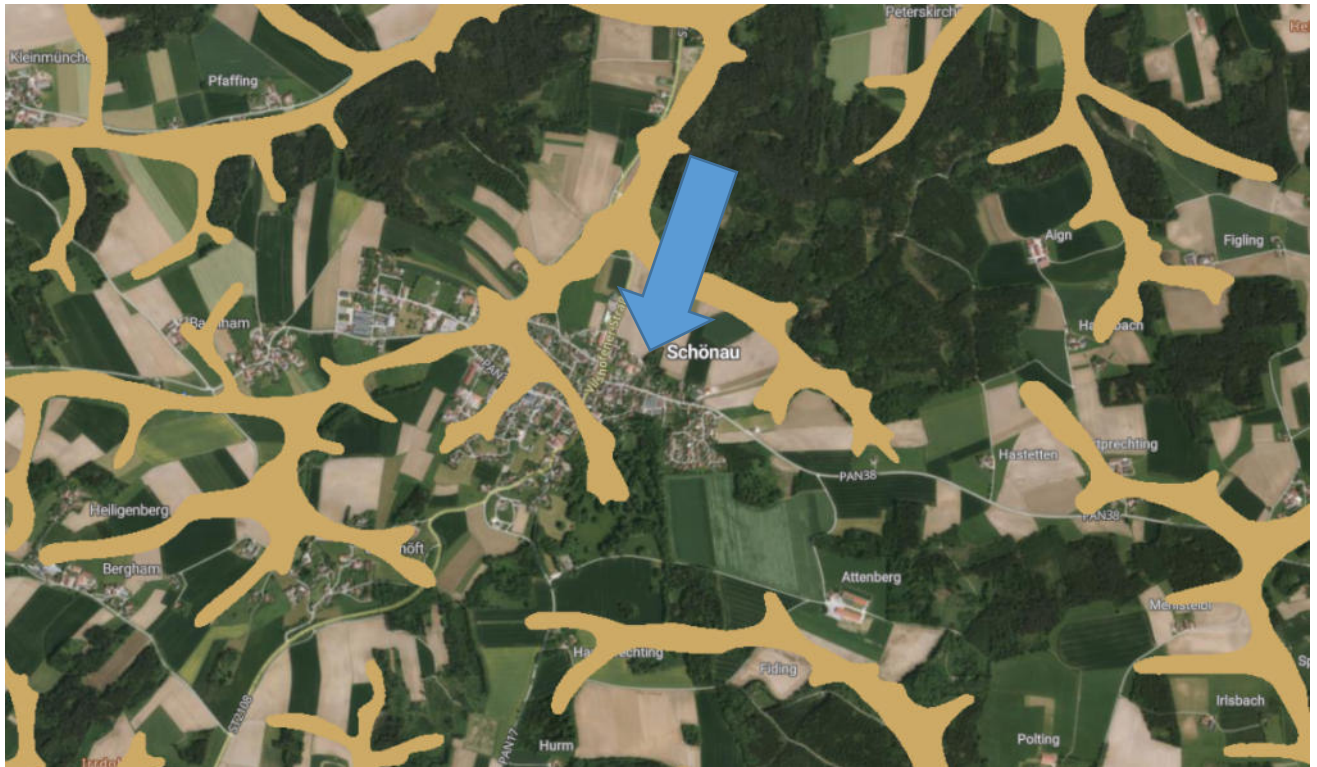
### 3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Im Plangebiet gibt es keine Einschränkungen.





(Auszug aus dem Bayernatlas, wassersensible Bereiche, kein Maßstab)

### 3.5 Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet befindet sich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.



(Auszug aus dem Bayernatlas, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, kein Maßstab)

## 4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Die Gemeinde Schönauf fördert die Entwicklung und Ansiedlung von Familien im Gemeindegebiet. Geplant sind der Topographie angepasste Baugrundstücke und Bebauungen, die eine maßvolle Neuansiedlung und Weiterentwicklung der Wohnbauflächen ermöglichen.

Den Vorgaben der BayBO wird in vollem Umfang entsprochen:

- der städtebaulichen Zielsetzung einer verdichteten Bauweise nachzukommen, um dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen, mehr zu gewichten und trotzdem die Verdichtung so zu begrenzen, dass die entstehende Bebauung noch dem dörflichen Charakter entspricht, wird gefolgt.
- die traufseitigen Wandhöhen werden auf maximal 7,5 m (WA-1) bzw. 9,5 m (WA-2) begrenzt
- erlaubte Abgrabungen und Auffüllungen werden auf maximal 2,0 m (WA-1) bzw. 3,0 m (WA-2) begrenzt

Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für die Bauherren zu erhalten. Die Kubatur der Gebäude wird über die weiteren Festsetzungen der GRZ und GFZ, sowie andere textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend begrenzt.

Durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen für Pflanzungen wird eine ausreichende Durch- und Randeingrünung der Bauflächen sichergestellt.

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliches Einbinden der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Wandhöhen und die festgesetzte Durch- und Randeingrünung
- der Naturschutz und die Landschaftspflege durch grünordnerische Maßnahmen
- das Landschaftsbild
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses

Der Bebauungsplan stellt somit eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine sozial sinnvolle Erschließung sicher.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet **WA** nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind Nutzungen als Tankstellen, Anlagen für religiöse, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsgeschäfte.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Maßgaben des § 17 BauNVO. Dabei setzt das Maß der baulichen Nutzung folgendes fest:

- GRZ 0,3 (WA-2) bzw. 0,4 (WA-1): damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteils sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen



Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist

- GFZ 0,6 (WA-2) bzw. 0,8 (WA-1): damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteils sichergestellt
- maximale Wandhöhe 7,5 m (WA-1) bzw. 9,5 m (WA-2): die zulässige Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand an der Talseite

Zur noch besseren Bestimmbarkeit der natürlichen Geländeoberfläche enthält der Bebauungsplan als zeichnerischen Hinweis die Höhenlinien des natürlichen Geländes zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Bestand. Der Gemeinde Schönaue ist das Ansteigen der Topographie im Plangebiet bekannt und bewusst. Eine Änderung des natürlichen Geländes ist derzeit nicht absehbar. Indem die zulässige Wandhöhe an der Geländetopographie ausgerichtet wird, geht die Gemeinde Schönaue von einem harmonischen Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild anhand der jetzigen Gegebenheiten aus. Von einer Bestimmtheit des unteren Bezugspunkts wird deshalb ausgegangen.

#### 4.3 Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht nach der BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) sichert grundsätzlich Freiflächen um bauliche Anlagen, die nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen erfüllen zudem die Forderungen an den notwendigen Brandschutz.

Abstandsflächenregelungen sind daher nach den grundlegenden Bestimmungen der BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) notwendig. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Sie erfüllen die Forderungen an:

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- den notwendigen Brandschutz
- ein sozialverträgliches Wohnen mit ausreichend Abstand zu Nachbarn

#### 4.4 Bauweise, Baugrenzen

Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen.

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Bauvorhaben sowie Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen - selbst wenn diese verfahrensfrei sind - sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

#### 4.5 Gestalterische Festsetzungen

Das bestehende ländlich geprägte Erscheinungsbild soll durch die Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung widergespiegelt werden. Das Nutzen von Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist erwünscht. Geplante Zufahrten sollen wasserdurchlässig als Schotterrasenfläche oder mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden.

Nicht zulässig ist bei der Fassadengestaltung das Verwenden spiegelnder Materialien oder greller Farben. Dies gilt auch für Fenster, Türen und Tore.

#### 4.6 Ermitteln des Bedarfs

##### 4.6.1 Grundlagen der Bedarfsermittlung, Vorgaben der Landesplanung

Die Landesplanung gibt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen vor. Die Ziele der Raumordnung sind dabei (Art. 3 BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung beschreibt die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zum Flächenschonen und zum Reduzieren der Flächeninanspruchnahme für Siedlungsvorhaben. Um diesen Anforderungen zu genügen, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor dem Ausweisen neuer Flächen für Siedlungsvorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, hat einheitlich anhand dieser Hinweise zu erfolgen. Maßgeblich für das Ausweisen neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung durch die Gemeinde.

##### 4.6.2 Situation der Verfügbarkeit

Die Gemeinde Schönauf hat derzeit 5 Baugrundstücke, die zur Verfügung stehen. Diese sind in verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde verteilt. Der Bedarf nach neu verfügbaren Flächen ist dennoch gegeben. Für eine zukunftsorientierte Entwicklung von Schönauf ist eine frühzeitige Planung erforderlich.

## 5 ERSCHLIESSUNGEN

### 5.1 Wasserversorgung, Löschwasser

Die Versorgung erfolgt über das Netz der Wasserversorgung Oberes Kollbachtal und wird entsprechend ausgebaut. Das Arbeitsblatt W 405 des DVGW gibt vor, dass eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup> für die Dauer von 2 h (Grundschutz) sicher zu stellen ist. Ist dies aus öffentlichen Wasserleitungen nicht möglich, sind weitere Maßnahmen, z. B. Löschwasserreserven bereit zu stellen. Löschwasser ist durch das öffentliche Netz ausreichend vorhanden.

Der Brandschutz wird in einem gesonderten Nachweis im Rahmen der Einzelgenehmigung beschrieben.

## 5.2 Abwasserbeseitigung

Diese erfolgt in das neu zu erschließende Kanalnetz der Gemeinde Schönauf.

## 5.3 Oberflächenentwässerung

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Regenwasser versickert unmittelbar in den Untergrund oder wird über einen Stauraumkanal mit Drosseleinrichtung gesammelt, um anschließend in einen Vorfluter (Bachhamer Bächlein) eingeleitet zu werden. Dafür gelten die einschlägigen technischen Regeln (DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“ etc.).

## 5.4 Verkehr

Das Plangebiet wird über Wege auf den Grundstücken Fl. Nr. 411/9, 411/12, 419/11, 419/16, 418/5, 419/4, 419/23, 419/2, 420, 431 und 439 der Gemarkung Schönauf erschlossen, welche an die Gemeindeverbindungsstraße PAN 38, Fl. Nr. 588/3, anbinden. Die Wege sind befestigt und ausreichend gut befahrbar bzw. werden dementsprechend ertüchtigt und ausgebaut. Die Zufahrten zu den östlichen Bauparzellen müssen die Eigentümer der Grundstücke Pfarrkirchener Straße 23 und 25 privatrechtlich herstellen.

## 5.5 Energieversorgungen, Stromeinspeisung

Diese erfolgen durch das geplante Netz der Bayernwerk AG. Sie sind gesichert. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Einen Prüfungsnachweis der Einführung haben die Bauherren nach Anforderung dem Versorgungsträger vorzulegen.

Eine jetzt im Bestand vorhandene Fernwärmeleitung, welche teilweise durch die Baugrundstücke verläuft, soll bei Beginn der Erschließungsarbeiten umgelegt werden.

## 5.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG und ist gesichert.

## 5.7 Abfallbeseitigung

Das Beseitigen von Abfällen obliegt dem Abfallwirtschaftsverband (AWV) Isar-Inn mit Sitz in 84307 Eggenfelden. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab. Bauherrschaften werden dazu angehalten, Abfälle, wo dies möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Dies gilt auch während der Bauphase.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

### 6.1 Emissionen

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine unzulässigen Emissionen auf die Nachbarschaft aus.

### 6.2 Immissionen

Von der umliegenden Bebauung wird keine über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehende Belastung ausgehen. Beim ordnungsgemäßen bewirtschaften der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auftreten, welche von den Anwohnern zu dulden sind, genauso wie mögliche Beeinträchtigungen der südlich vorbeilaufenden Gemeindeverbindungsstraße PAN 38. Im weiteren Umfeld befinden sich folgende landwirtschaftlichen Betriebe:

- Biogasanlage Glatzmeier mit Gärfutterlager (Fl. Nr. 386 der Gemarkung Schönau)
- Rinderhaltung Glatzmeier (Fl. Nr. 10 der Gemarkung Schönau)

Im Umfeld befinden sich folgende gewerbliche Betriebe:

- Gewerbebetrieb Petz (Innenausbau) (Straßweg 1 und 3)

Unmittelbar angrenzend an die vorgenannten Betriebe befinden sich genehmigte Wohnbebauungen. Es wird davon ausgegangen, dass bereits diese Wohnbebauungen von keinen unzulässigen Immissionen betroffen sind.

## 7 KLIMASCHUTZ

Städte, Gemeinden und deren Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6 Kelvin prognostiziert wird, sowie vermehrte Orkane und Hitzewellen werden Kommunen vor große Herausforderungen stellen. Diese werden sich insbesondere beim Natur- und Hochwasserschutz bemerkbar machen. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen werden, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, werden für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 900 Milliarden Euro prognostiziert. Deshalb ist es für die Kommunen wichtig, Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in die Bauleitplanung aufzunehmen. Konkret werden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Straßweg II“ angewandt:

- Durchgrünen des Planungsgebietes durch CO<sub>2</sub>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, etc. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird hier entsprochen
- Erhalt besonders schutzwürdiger Altbestände
- Vorgabe von Dachneigungen, welche das Installieren von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzieren der versiegelten Flächen durch Festsetzen einer Maximalversiegelung über die GRZ



- Festsetzen von versickerungsfähigen Befestigungen der Stellplätze und Zuwegungen

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, das Nutzen erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, wird damit besonders Rechnung getragen, ebenso den Vorgaben der Ressourcen- und Energieeinsparung.

## 8 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

### 8.1 Rechtliche Grundlagen

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplans eingearbeitet.

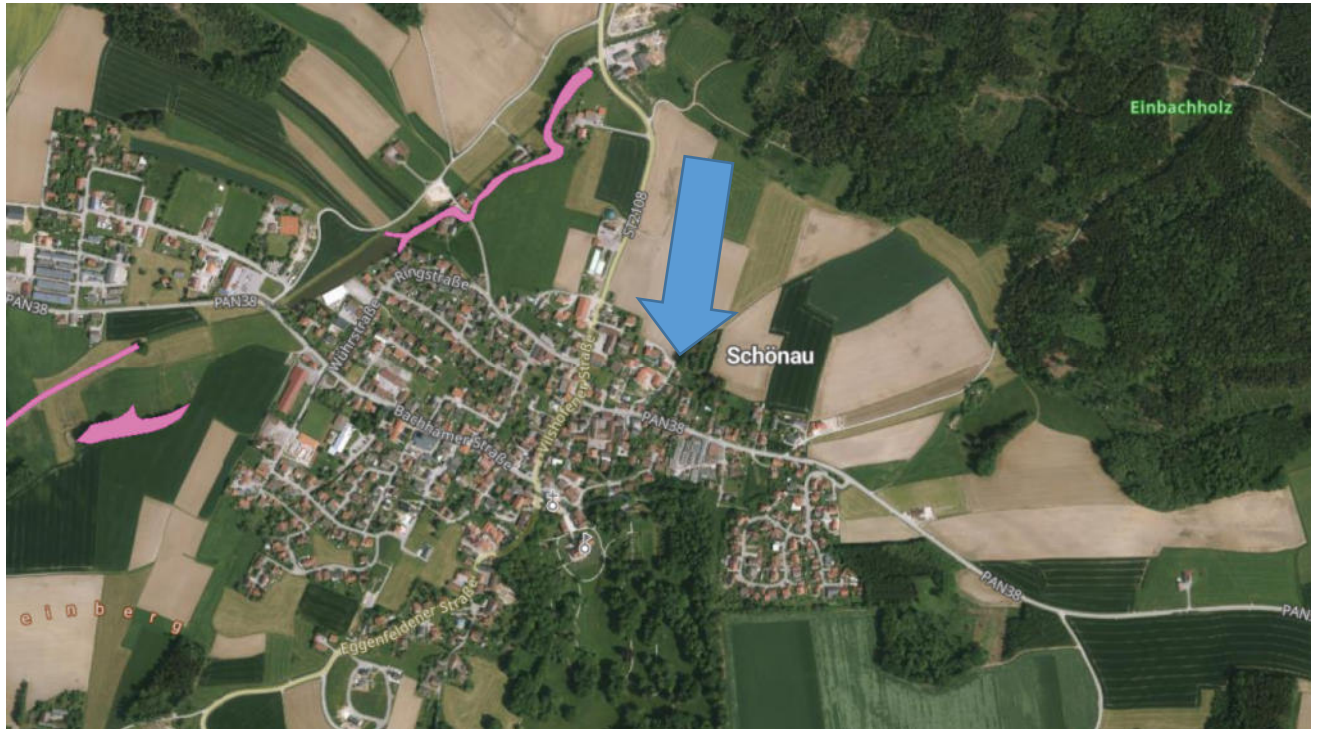
### 8.2 Bestehende Strukturen

Folgendes wird betrachtet:

- Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000): Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung der geplanten Baufläche zu nächstgelegenen Schutzgebieten kann ein Beeinflussen der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden
- in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet befindet sich weder ein Naturpark, ein Nationalpark, ein Naturschutzgebiet noch ein Landschaftsschutzgebiet
- weitere Schutzgebiete z. B. Wasserschutzgebiete befinden sich ebenfalls weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung
- Bindung BNatSchG und BayNatSchG: Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:
  - 1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche
  - 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen
  - 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte
  - 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder
  - 5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche

Im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „WA Straßweg II“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Auf der Flurnummer 420 der Gemarkung Schönau befindet sich im Nordosten ein sehr alter Baumbestand, im Bebauungsplan wurde dieser Bereich als Grünfläche markiert. Hier ist darauf zu achten, die Bäume bei den Erschließungsarbeiten besonders im Wurzelbereich nicht bzw. nicht zu stark zu beschädigen.



(Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab)

- das zukünftige Planungsgebiet besteht teils aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, Extensivgrünland sowie fremden Schnitthecken
- auf Grund der jetzigen Nutzung ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten feststellbar. Da aber in der umgebenden Agrarlandschaft ausreichend Grünland und Ackerfläche vorhanden ist, dürfte der Verlust dieser Flächen den potenziellen Lebensraum der Fauna in der Umgebung nicht verkleinern. Auf das Erstellen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird deshalb verzichtet. Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Bebauen keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind. Somit ist für sie ebenso von keinem Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG auszugehen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Planvorhaben deshalb als zulässig zu betrachten.

### 8.3 Planungen

Durch das Ein- und Durchgrünen sowie dem Umsetzen der erforderlichen Maßnahmen aus dem Artenschutz werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Tier, Pflanzen, Lebensräume durchgeführt:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Einfriedungen
- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen III. Ordnung, Heckenstrukturen)
- Erhalt von Großbäumen

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickern des Niederschlagswassers auf den Bauflächen, soweit dies möglich ist
- Sammeln von Niederschlagswasser und gestaffeltes Einleiten in Vorfluter
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch das Verwenden versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Zuwegungen

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden, Fläche durchgeführt:

- sparsames Umgehen mit Grund und Boden durch Schaffen kompakter Baugrundstücke
- Einbau versickerungsfähiger Beläge im Bereich der neuen Stellplätze und Zuwegung

Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft werden minimiert durch:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Obstgehölze bzw. Bäumen III. Ordnung, Heckenstrukturen)
- Erhalt besonders schutzwürdiger, prägender Bäume
- Festsetzen der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzen der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen

Grünordnerische Maßnahmen zum Gestalten des Umfeldes:

- Ein- und Durchgrünen des Baugebietes in Form von Gehölzpflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

Abgetragener Oberboden wird insgesamt gesichert und zum Wiederandecken zwischengelagert. Die Humusmieten werden begrünt (z. B. mit Leguminosen). Zu Beginn der Bauarbeiten werden bestehende Bäume und Vegetationen durch geeignete Maßnahmen geschützt.

## 9 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht erfüllt die gesetzlichen Anforderungen zum Durchführen einer sogenannten Umweltprüfung, welche das Umsetzen der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht darstellt. Er erfüllt die Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, dient dem Ermitteln und Darstellen des Zustands der Umwelt im Plangebiet sowie der Bewertung der negativen und positiven Umweltauswirkungen dieser Bauleitplanung.

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die in der Abwägung zu Berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes dargestellt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO „**WA Straßweg II**“ errichtet. Folgendes wird festgesetzt:



- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbebauung:
  - WA-1: GRZ 0,4; GFZ 0,8; WH maximal 7,5 m
  - WA-2: GRZ 0,3; GFZ 0,6; WH maximal 9,5 m
  - die offene Bauweise ist möglich

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen festgestellt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet werden. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu Berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Zwangsläufig gehen mit dem Ausweisen von Bauflächen Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die nicht vermeidbar sind und anschließend beschrieben werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umfang und das Maß der Detaillierung der Umweltprüfung hängen von der Planungssituation bzw. der zu Erwartenden Erheblichkeit des Eingriffs ab. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, sowie Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind sorgfältig zu prüfen; die Lage des Sondergebiets am Ortsrand fordert ein genaues Erörtern der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Mensch.

Für die Bauleitplanung sind folgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

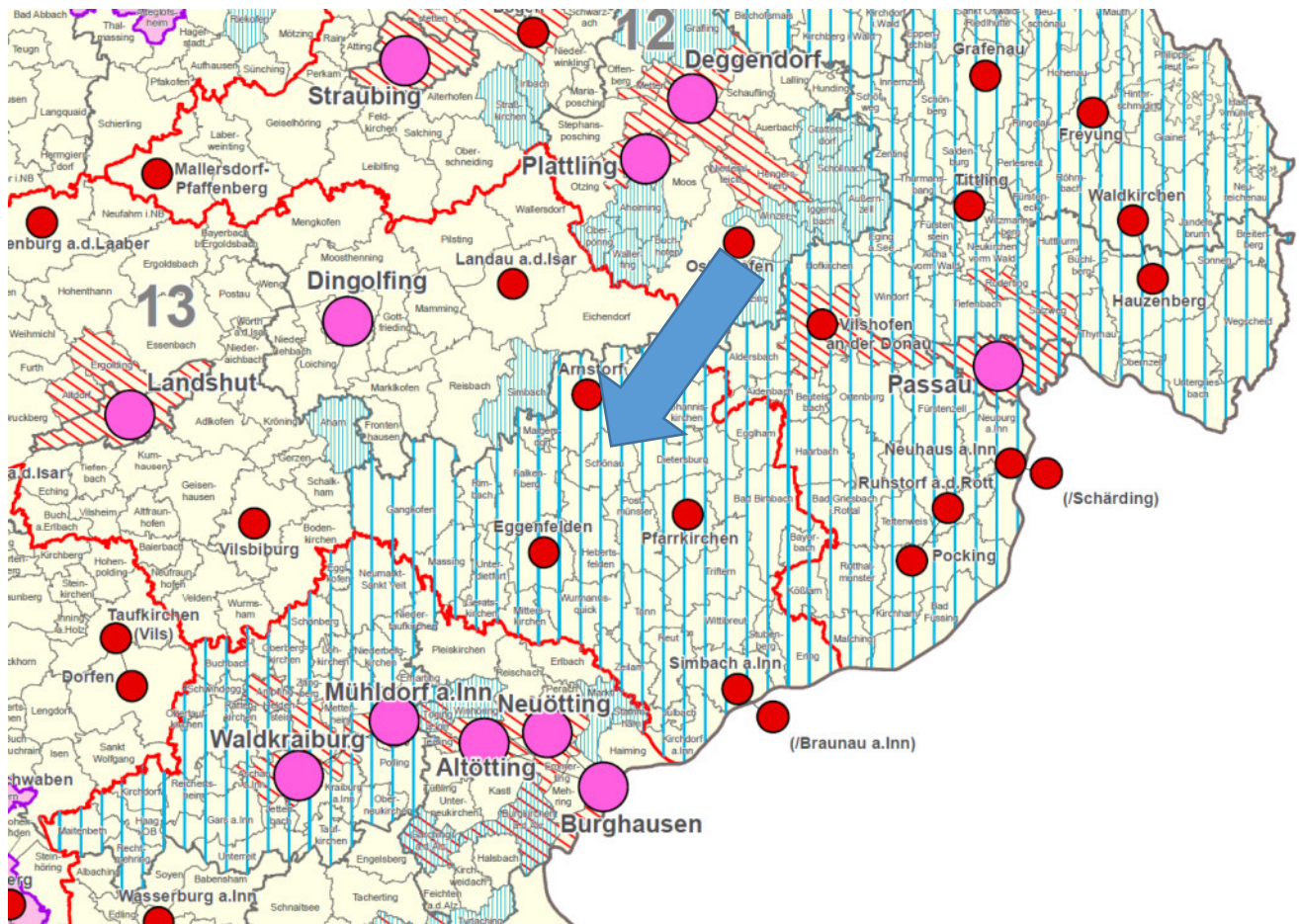
- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes auch im überörtlichen Zusammenhang sind so gering wie möglich zu halten; bauplanungs- und -ordnungsrechtliche Festsetzungen sowie Auflagen zur Grünordnung sollen die Baufläche in das Landschaftsbild einfügen. Auf ein ansprechendes Ortsbild soll ebenfalls geachtet werden. Darauf legt die Gemeinde Schönauf besonderen Wert
- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind zu minimieren. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen sowie für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind zu vermeiden
- Belange des Menschen hinsichtlich Lärm- und sonstigem Immissionsschutz sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z. B. Schutz von Bodendenkmälern) sind zu berücksichtigen
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z. B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) zu minimieren
- das Versiegeln von Grund und Boden ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen, sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts sind zu unterlassen
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z. B. Beachten von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf ein unvermeidbares Mindestmaß zu begrenzen

### 9.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) benennt u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen und erhalten werden
- (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten
- (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen
- (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden
- (G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden
- (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden
- (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden
- (G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden
- (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben
- (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden
- (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung, Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen

- (G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden
- (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann
- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden
- (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen der Städte und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden
- (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden
- (Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im übertragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher
- (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden
- (Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen
- (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden



(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023, ohne Maßstab).

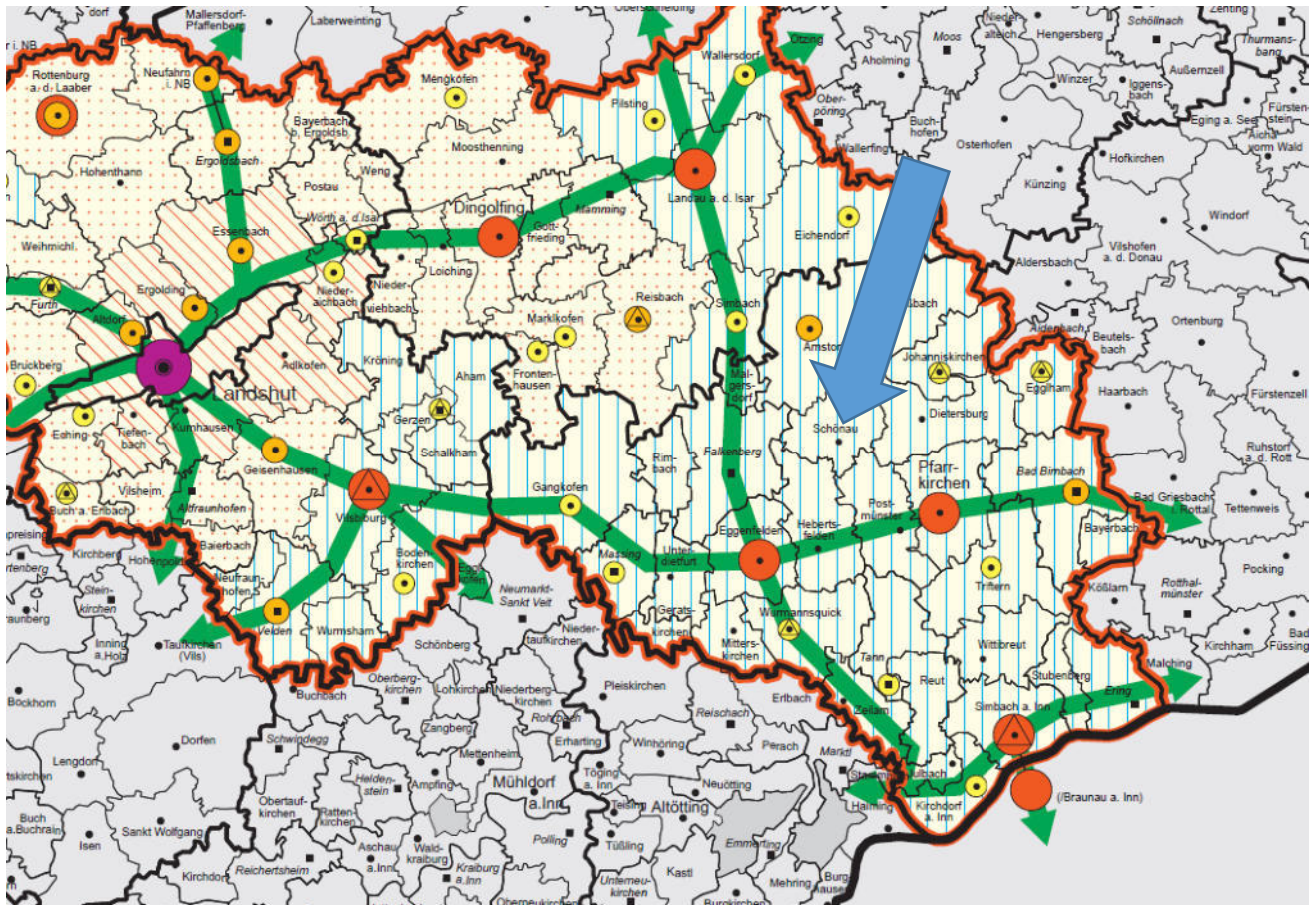
Im Regionalplan (Region 13 Landshut) werden als fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zum Stärken des ländlichen Raumes u. a. festgelegt:

- (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden
- (G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und in ihren Teilräumen ist anzustreben
- (G) Die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Raumstruktur sind anzustreben. Dabei sind die Bestands- und Qualitätssicherung der bestehenden Siedlungs-, Freiraum- und Infrastruktur von besonderer Bedeutung
- (G) Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung
- (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden
- (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und



Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen

- (G) Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitten ausgerichtet werden. Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von besonderer Bedeutung
- (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit dem siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden



(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte 1 Raumstruktur, ohne Maßstab)

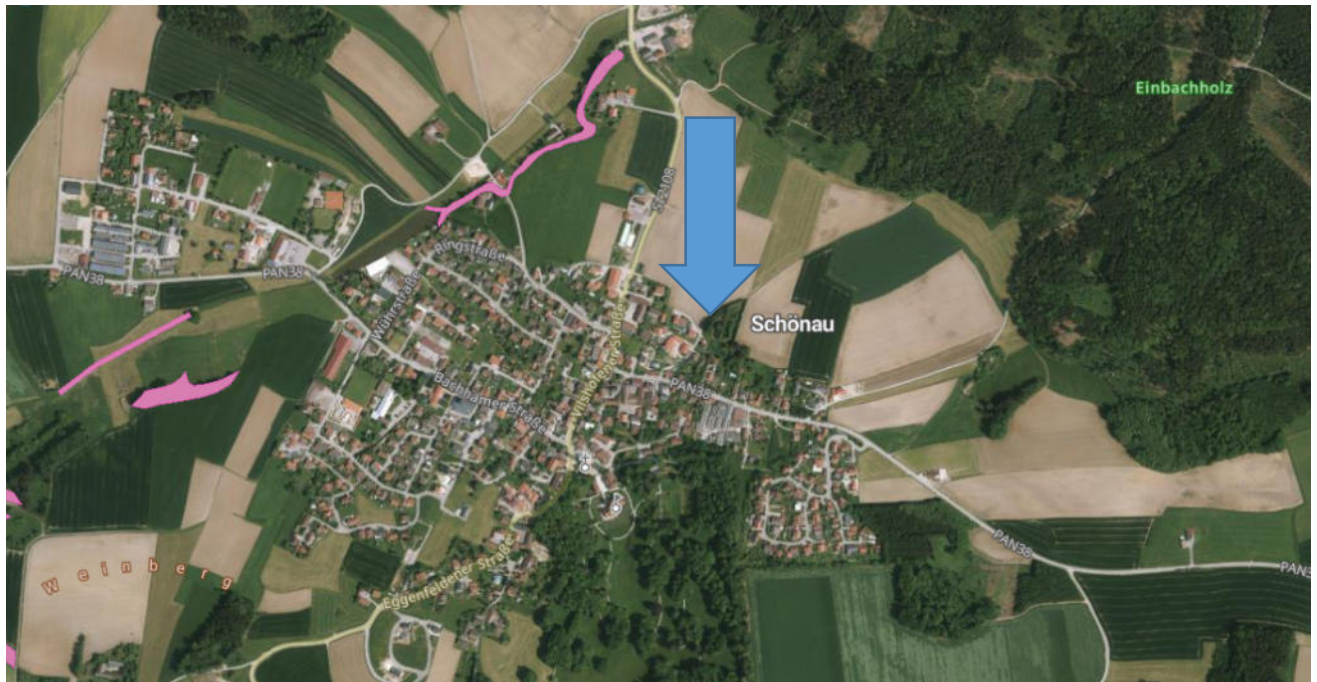
Im Flächennutzungsplan ist im Plangebiet dargestellt:

- Wohnbaufläche

Im Planungsgebiet sind weder Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung der geplanten Baufläche zu nächstgelegenen Schutzgebieten kann ein Beeinflussen der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Sich im Umfeld befindende Biotope werden von der Planung nicht negativ beeinflusst.





(Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland, kein Maßstab)

Auf den Schutz der alten Bestandsbäume auf der Flurnummer 420 ist besonders zu achten, hier sind entsprechende Abstände und Schutzmaßnahmen einzuhalten.

## 9.2 Bestandsaufnahme, Beschreiben und Bewerten der erheblichen Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführung der Planung

Es erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

### 9.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)

Schönau befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, in der Naturraumeinheit „Isar-Inn-Hügelland“. Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ bzw. „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ veröffentlicht.

Schutzgebiete (FFH-Gebiete-Natura 2000, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) befinden sich weder im Geltungsbereich noch im Umfeld der Planfläche. Biotopflächen sind westlich von Schönau, entlang des Bachhamer Bächlein, kartiert. Der Eingriff befindet sich teilweise auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und teilweise auf Extensivgrünland bzw. in Privatgärten. Die vorhandene Vegetation ist durch menschliche Nutzung (anthropogen) stark überprägt. Naturschutzfachlich bedeutsame Arten der Pflanzen- und Tierwelt sind bis auf die Altbäume der Flurnummer 420 nicht zu erwarten. Auch die bereits vorhandene südliche Bebauung ist für die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit des Geltungsbereichs ursächlich. Es werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die keine Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweist.

Neben dem unmittelbaren Lebensraumverlust können angrenzende Lebensraumstrukturen grundsätzlich auch durch indirekte Auswirkungen wie Lärm, Verschattung, Veränderungen im Kleinklima beeinträchtigt werden. Die räumliche Nähe zur Wohnbebauung und Straßen sind insbesondere für empfindliche Arten der Fauna, neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als bestehende Vorbelastung zu werten. Schutzgebiete werden von der Ausweisung nicht betroffen. Baubedingte Auswirkungen z. B. durch Zerschneiden von Lebensräumen (Arten mit größeren Arealansprüchen) sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe zertrennt werden. Ein Verschieben des Artenspektrums (Fauna und Flora) hin zu vermehrt an Siedlungen angepasste Arten ist nicht zu erwarten, da in das weitläufige Umfeld ausgewichen werden kann. Während der Bauarbeiten ist mit merklichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Im Hinblick auf Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV) und die sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten sowie die Europäischen Vogelarten gelten grundsätzlich folgende Verbote:

- Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundenes vermeidbares Verletzen oder Töten von Tieren, auch ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bewahrt wird
- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt kein Verbot vor, wenn die Störung zu keinem Verschlechtern des Erhaltungszustandes der örtlichen Population führt
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Das Verletzen oder Töten von Tieren und das Beschädigen/Zerstören ihrer Entwicklungsformen, die mit dem Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot beschrieben

Der Geltungsbereich liegt teilweise auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen und Extensivgrünland. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine (Teil-)Lebensräume von geschützten Arten beseitigt werden, die für das Überleben geschützter Arten Voraussetzung sind. Artenreiche Grünlandflächen und Äcker sind großflächig im weiten Umfeld vorhanden. Auf den betroffenen Flächen sind auch Gehölzbestände vorzufinden. Hier handelt es sich allerdings um fremde Arten, welche als Schnitthecken dienen. Es ist also nicht mit einem Verlust von wichtigen Gehölzstrukturen zu rechnen.

Weiterführende Untersuchungen z. B. die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) würden zu keinem anderen Resultat führen. Diese sind von der unteren Naturschutzbehörde nicht gefordert und werden deshalb auch nicht durchgeführt.

Zusammensetzung und Artausstattung der Lebensräume im Untersuchungsgebiet sind als für den Landschaftsraum durchschnittlich zu beschreiben. Die vorliegende Fläche ist durch die landwirtschaftliche Nutzung deutlich beeinträchtigt.

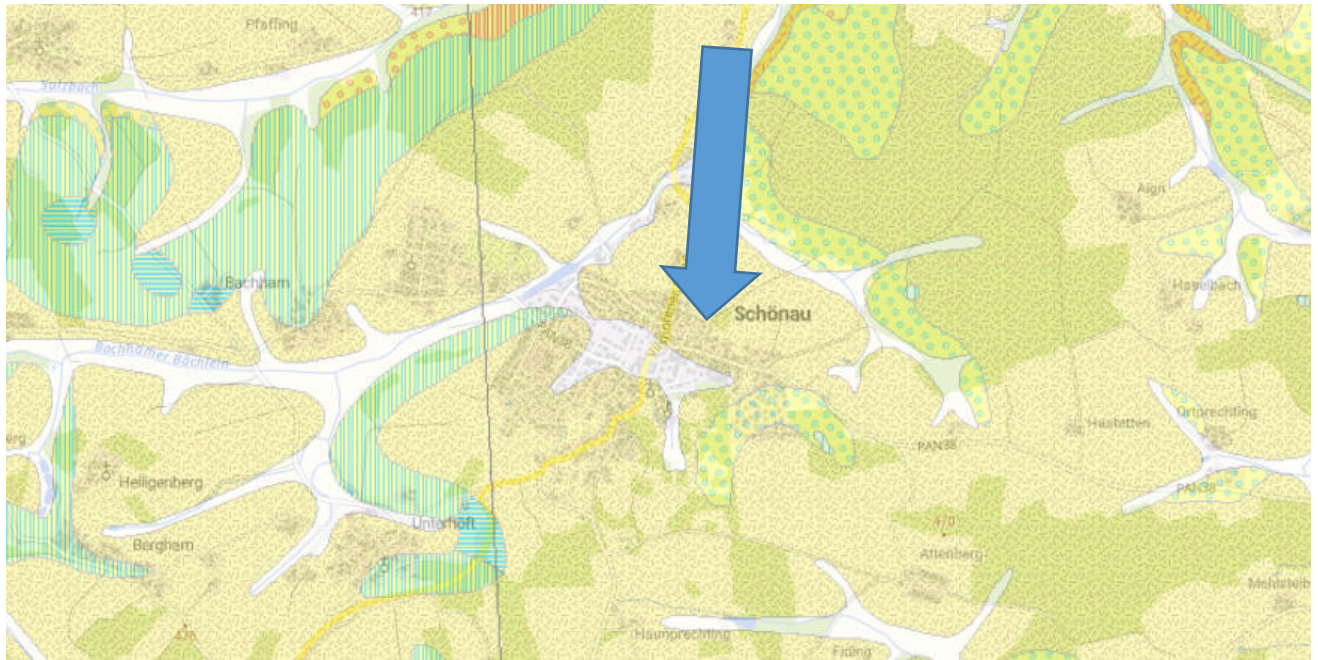
Ein Verschlechtern der biologischen Vielfalt oder gar das Bedrohen des Bestands geschützter Arten durch die vorgesehene Wohnbaufläche sowie erhebliche Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten. Gemäß den vorgenannten Ausführungen werden

insgesamt keine Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) ausgelöst. Für dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 9.2.2 Schutzgut Boden, Fläche

Nach der amtlichen Geologischen Karte liegt der Geltungsbereich in den geologischen Einheiten:

- „Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän“ mit der Gesteinsbeschreibung „Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm“



(Auszug aus der geologischen Karte Bayern, ohne Maßstab)

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1/25.000 ist das Plangebiet wie folgt beschrieben:

- 50a: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage





(Auszug aus der Übersichtsbodenkarte Bayern, ohne Maßstab)

Beim Aufstellen von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu bewerten. In Beachtung von § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist die Umweltprüfung gefordert. Dazu müssen die im Geltungsbereich vorkommenden Bodentypen beschrieben und deren natürlichen Bodenfunktionen (definiert in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BBodSchG) gestuft bewertet werden:

Bodenfunktion	Bodentyp 50a: Fast ausschließlich Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage	Bewerten der Funktions-erfüllung	Maßnahmen und Empfehlungen zur Umsetzung
Grundlage für die natürliche Vegetation	gute Durchlüftung und Durchwurzelbarkeit, gute Nährstoffversorgung	gut bis sehr gut	keine
Retention bei Niederschlägen	gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Versiegelungen und Verdichtungen
Retention von wasserlöslichen Stoffen	sehr gutes Rückhaltevermögen	sehr gut	Vermeiden von Bodenverbrauch, Maßnahmen zum Ausgleich
Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich	mittel bis gut	mittel	Vermindern von Bodenverbrauch
Gefahr der Erosion	nach erfolgter Bebauung gering	keine	keine

Archiv der Natur- und Kulturschichte	gering, da überprägt	gering	keine
--------------------------------------	----------------------	--------	-------

Es ist keine besonders leistungsfähige oder schutzwürdige Bodenfläche festzustellen.

Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen sind nicht bekannt. Im Plangebiet sind keine Grundstücksflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen können sich negativ auf die geplante Gründung der Anlage auswirken und müssen gegebenenfalls bereinigt werden.

Der Denkmalatlas beschreibt im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler.

Der Geltungsbereich ist bis auf die schon vorhandenen Zuwegungen nicht versiegelt. Es handelt sich um das natürliche Bodenprofil. Auf Grundlage der Bodenfunktionsbewertung erfolgt die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführen bzw. Nichtdurchführen der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, Fläche. Es werden Maßnahmen zum Vermeiden und Verringern der nachteiligen Auswirkungen beschrieben.

Jede Form der Bebauung wirkt sich durch Versiegeln und das Eingreifen in die Boden- und Oberflächenstruktur nachteilig auf das Schutzgut aus. Versiegelungen und bauliche Umgestaltungen erzeugen Auswirkungen, welche nicht kompensiert werden können. Das Stören des natürlichen Bodenaufbaus verändert großflächig - mit Auswirkungen auf Leistungsfähigkeit, Versickerung und das Retentionsvermögen.

Durch die geplante Wohnbebauung werden Flächen verändert, Oberboden wird abgenommen und zwischengelagert. Durch Gebäude und Freiflächengestaltungen werden Teile des Plangebiets dauerhaft versiegelt. Dies hat auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft. Bodenfunktionen gehen teilweise verloren (Retentions-, Lebensraum- und Produktionsfunktion des Bodens für die Landwirtschaft).

Aufgrund der geplanten Bebauung entstehen u. U. nennenswerten Belastungen. Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen mildern, z. B. das Minimieren von versiegelter Fläche. Die Kompensation erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzfläche mit guten Produktionsbedingungen kann nicht kompensiert werden.

Abschließend wird festgestellt, dass auf Grund der Flächenversiegelung und des Verlustes landwirtschaftlicher Nutzfläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden, Fläche zu erwarten sind.

### 9.2.3 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "WA Straßweg II" liegen keine Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet entwässert natürlicherweise Richtung Süden und Norden. Im Plangebiet sind keine hydrologisch relevanten Strukturen, wie Vernässungs- und Quellbereiche. Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs zu Vorflutern und seiner erhöhten Lage liegt der Bereich weit außerhalb von Überschwemmungsflächen. Grundsätzlich ist je nach



Topographie mit einem mehr oder minder starken Ausufern von Fließgewässern bei Hochwasser zu rechnen.

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei Erschließungen und Baumaßnahmen kein Grundwasser angeschnitten wird. Es ist aufgrund des nach Süden und Norden geneigten Geländes mit möglichem Schichtwasseranfall zu rechnen. Bauseits wird sichergestellt, dass bei derartigen Austritten angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen werden die Anforderungen des allgemeinen Grundwasserschutzes bzw. der wasserwirtschaftliche Vorsorgegrundsatz gemäß § 1 WHG in ausreichendem Maß beachtet.

Durch Versiegeln und Überbauen von Teilflächen wird die Grundwasserneubildung im Baugebiet nachteilig vermindert. Es wird aber (als Vermeidungsmaßnahme) festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Flächen mit durchlässigen Materialien befestigt werden müssen (Mineralbeton, durchlässiges Pflaster, Rasengitter usw.). Auf der gesamten Fläche wird durch Versiegelungen das Abfließen von Oberflächenwasser vermehrt und beschleunigt und dabei die Retentionseigenschaft des belebten Bodens verringert. Die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung merklich reduziert. Trotz der Vermeidungsmaßnahmen ist ein vollständiges Versickern des anfallenden Niederschlagwassers nicht möglich, das Oberflächenwasser wird im Trennsystem einem Stauraumkanal mit Drosselschieber und anschließend einem Vorfluter zugeführt.

Resultierend sind für dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### 9.2.4 Schutzgut Klima, Luft

Die nördlich an das Baufeld angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen erzeugen durch Emissionen (Geruch, Feinstaubbelastung, Lärm) eine Vorbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen. Das Baufeld besitzt keine Bedeutung für die Frischluftversorgung des Dorfes. Aus diesem Grund wird es als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn festgestellt. Während des Baubetriebs ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen. Luftgetragene Immissionen (Staub, Lärm) durch zusätzliche Bebauung und den damit zusammenhängenden Verkehr sind dann zu erwarten. Trotz zusätzlicher Versiegelungen von Flächen, dem Aufheizen von Gebäuden und Emissionen, z. B. aus Heizanlagen sind durch die Kleinräumigkeit des Vorhabens zusammen mit der bestehenden Bebauung/Vorbelastung durch Wohnhäuser, Landwirtschaft und Verkehr im Vergleich zur angrenzenden freien Landschaft keine größeren Auswirkungen auf Luftaustausch und Klima zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren.

Die Lage im ländlichen Raum ergibt eine geringe Erheblichkeit. Der in weiten Bereichen relativ geringe zulässige Versiegelungsgrad trägt mit dazu bei, dass das Kleinklima nicht beeinträchtigt wird. Die geplanten eingriffsmindernden Maßnahmen wie eine Eingrünung wirken sich positiv auf mögliche Beeinträchtigungen aus.

#### 9.2.5 Schutzgut Landschaft

Das niederbayerische Hügelland prägt das Landschaftsbild. Die derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen stellen die Nutzung des Eingriffs dar. Es grenzen südlich Straßen und Wohnbebauungen an, sonst befinden sich landwirtschaftliche Flächen im Umfeld. Die Strukturen sind zur Gänze anthropogen und deutlich überprägt.



Blick nach Nord-Westen über das Plangebiet, links die Wohnbebauung des Bebauungsplans „Straßweg“, im Hintergrund die St 2108



Blick nach Osten in den Baumbestand





Blick nach Osten, im Hintergrund der Baumbestand auf Fl. Nr. 420



Blick nach Süden, links die neue geplante Zufahrt von der Pfarrkirchener Straße, mittig die geplante Ausgleichsfläche A4



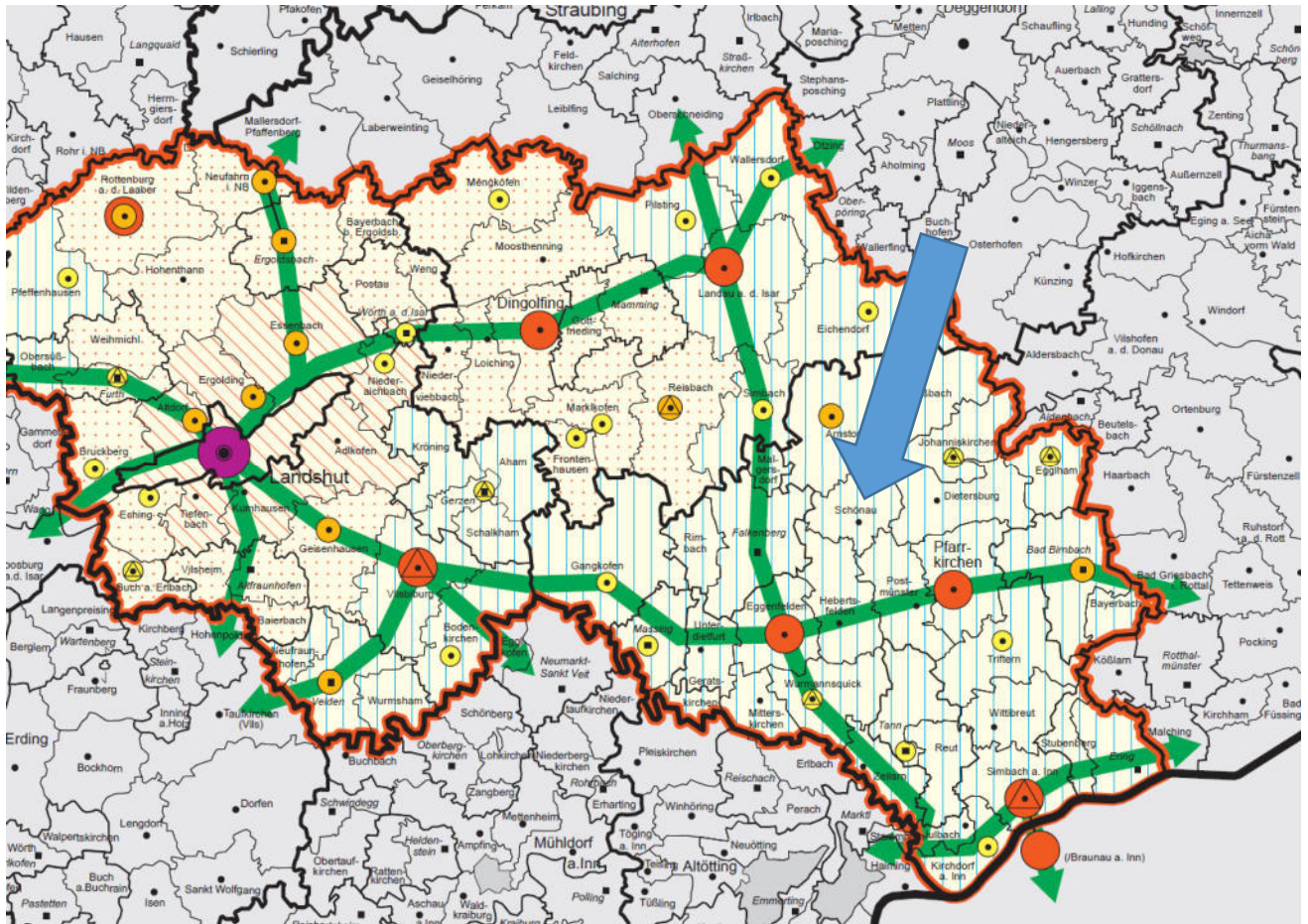


Blick nach Süden, rechts die neue geplante Zufahrt von der Pfarrkirchener Straße, links zwei geplante Bauparzellen



Blick nach Norden auf die Parzelle 419/24, die geplante Ausgleichsfläche A1 im Hintergrund





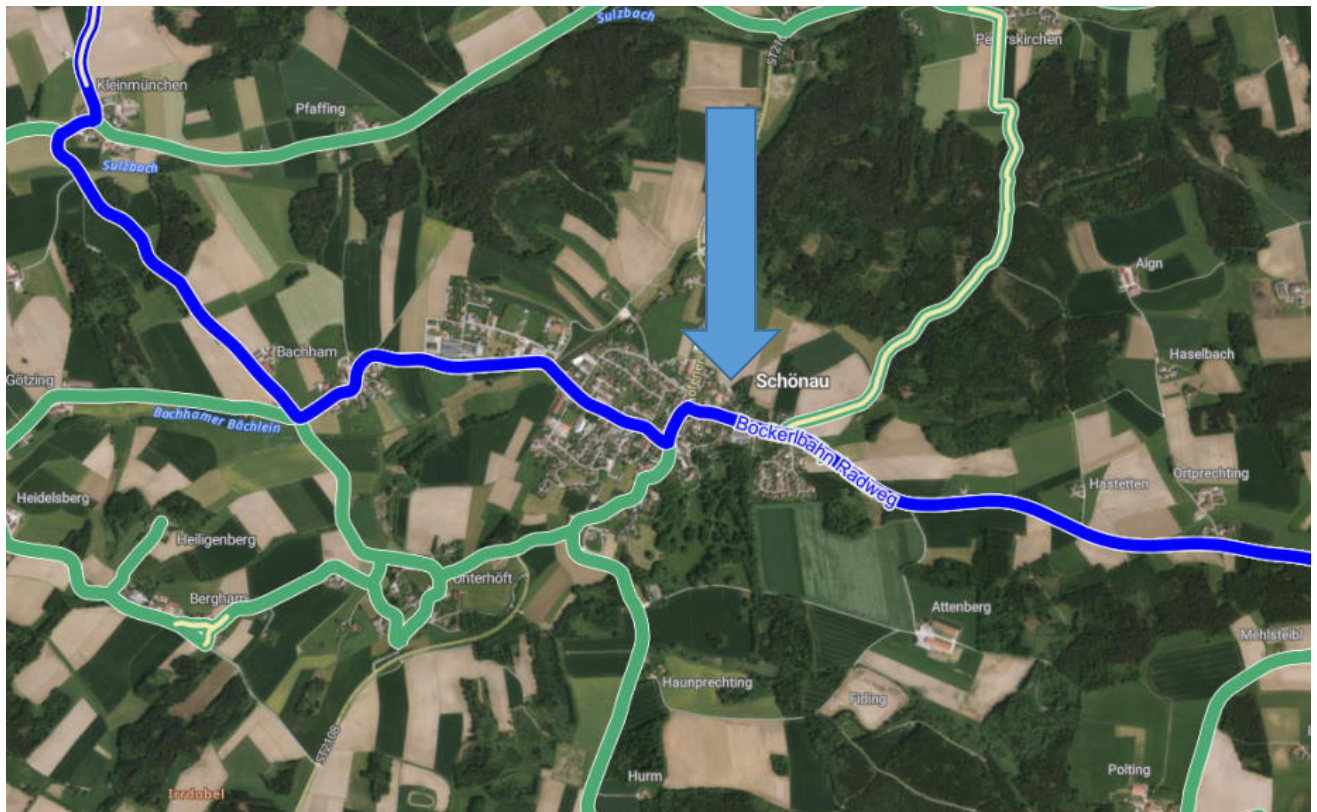
(Auszug aus dem Regionalplan Region 13, Karte 3 Landschaft und Erholung, ohne Maßstab)

Auf Grund der im Umfeld bereits vorhandenen Bebauung mit Fernwirkung und der bestehenden Nutzung kann die Planfläche als wenig landschaftsbildprägend eingestuft werden.



(Auszug aus dem „Bayernatlas“, Wanderwege, ohne Maßstab)





(Auszug aus dem „Bayernatlas“, Radwege, ohne Maßstab)

Zusätzlich zur Landschaftsbildqualität ist die Erholungsfunktion zu erörtern. Schönau ist über Radwege (grüne und blaue Trassen) erschlossen. Wanderwege (rote und gelbe Trassen) führen ebenfalls durch die Gemeinde. Diese Trassen tangieren das Plangebiet lediglich an den südlichen Bauparzellen an der Pfarrkirchener Straße, ansonsten können nur Sichtbeziehungen vorkommen.

Jede Baumaßnahme verändert als Eingriff das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Plangebiet grundlegend. Durch die sich in der Nähe befindenden Bebauungen ist das Landschaftsbild bereits erheblich gestört.

Eine wenn überhaupt nur sehr geringe Erholungseignung geht durch die weitere Erschließung auf diesen Flächen praktisch vollständig verloren. Die für die ortsnahe Erholung bedeutsamen Wegeverbindungen bleiben uneingeschränkt erhalten.

Umweltauswirkungen für die Erholungseignung und das Landschaftsbild sind von niedriger Erheblichkeit zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört das Ein- und Durchgrünen der Eingriffsfläche. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung regulieren hier zusätzlich. Würden diese Maßnahmen fehlen, hätte die Neuplanung eine hohe Auswirkung auf das Landschaftsbild, mit der festgesetzten Grünordnung allerdings eine mittlere Auswirkung. Ein Ausgleich (im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) ist nicht erforderlich.

### 9.2.6 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit

Die Belange Hochwasser und Überschwemmungsgebiete wurden beim Schutzgut Wasser bereits behandelt, sind aber auch für das Schutzgut Mensch bedeutsam. Im Bereich des „WA Straßweg II“ sind weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete dargestellt, wassersensible Bereiche, bei denen die Gefahr von Überschwemmungen und Durchnässungen besteht, sind ebenfalls nicht im Umfeld vorhanden. Zudem sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt (Schutzgut Boden).

Die Randlage sowie die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung machen das Gebiet für das Erholen der Bevölkerung wenig brauchbar. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für die Luftreinhaltung.

Beim ordnungsgemäßen Bewirtschaften der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und durch den angrenzenden Durchgangsverkehr können jahreszeitlich bedingte Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) auftreten, welche von den Anliegern zu dulden sind. Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung und den bereits vorliegenden Belastungen durch Landwirtschaft und Verkehr, ist mit keiner Verschlechterung der Einflüsse zu rechnen.

In der Bauphase ist mit baustellenbedingten Belastungen zu rechnen (Lärm, Staub, optische Reize). Diese werden für das Gesamtergebnis als unerheblich angenommen. Sie sind zeitlich begrenzt und lösen keine bleibenden Folgen für die Wohn- und Erholungsfunktionen aus.

Das Nutzen erneuerbarer Energien (z. B. Solarstrom) sowie der sparsame und effiziente Einsatz von Energie werden empfohlen und sind erwünscht.

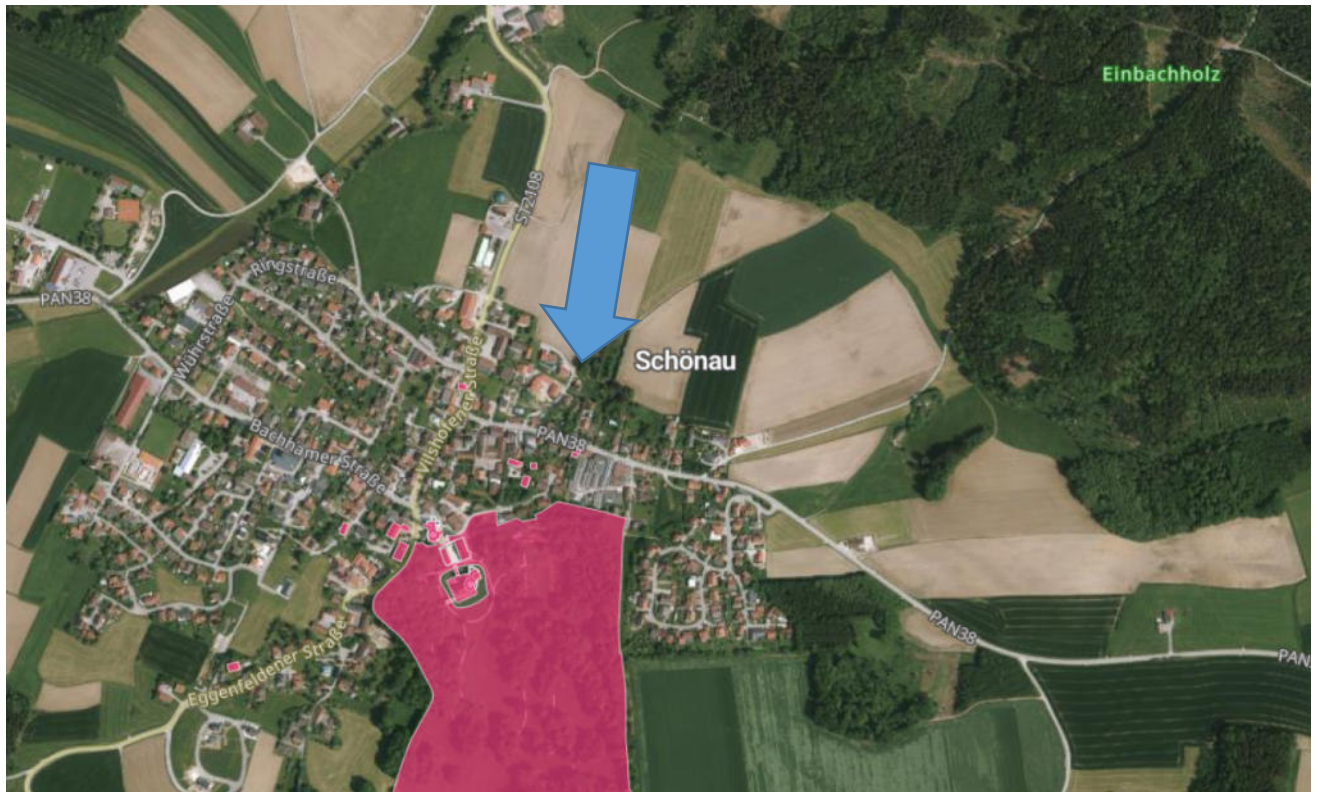
Das Vermeiden von unnötigen Emissionen, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind verlässlich umzusetzen, die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

Aufgrund der Lage am Ortsrand, der untergeordneten Wohnbebauung und den Vorbelastungen ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch auszugehen.

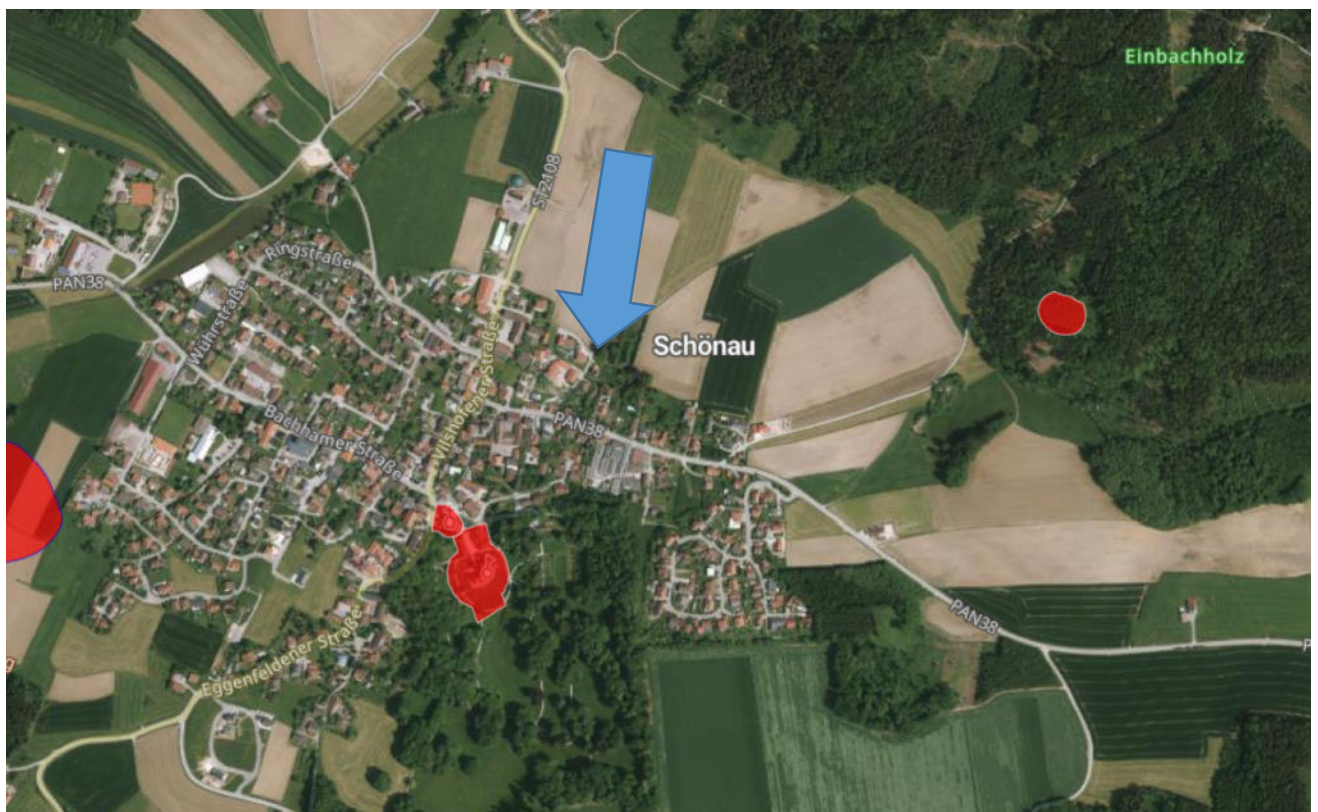
### 9.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Nördlich des Eingriffs sind Baudenkmäler sowie ein Bodendenkmal vorhanden.





(Auszug Bayerischer Denkmaltatlas, Baudenkmäler, ohne Maßstab)



(Auszug Bayerischer Denkmaltatlas, Bodendenkmäler, ohne Maßstab)

Das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere

Denkmalschutzbehörde zu melden. Eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern durch die geplante Bebauung ist nicht zu besorgen.

#### 9.2.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die betrachteten Schutzgüter sind nachfolgend zusammengefasst. Die Auswirkungen sind in der tabellarischen Übersicht beschrieben (gering, mittel oder hoch):

Schutzgut	Auswirkungen durch den Bau	durch den Betrieb	anlagenbedingt	Ergebnis (Erheblichkeit des Eingriffes)
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	gering
Boden, Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima, Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	mittel	mittel
Menschen, menschliche Gesundheit	gering	gering	gering	gering
Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Sämtliche Schutzgüter befinden sich untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge. Bei der Erörterung der Auswirkungen wurden bereits Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern herausgearbeitet. Das Versiegeln von Bodenflächen wirkt sich auf die Schutzgüter Boden, Fläche sowie Wasser (Abnahme der Grundwasserneubildung) und Klima, Luft (Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse) aus. Das Ein- und Durchgrünen der Baufläche wirkt sich positiv auf das Schutzgut Landschaft und Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität) aus. Alle bekannten Wechselwirkungen wurden dargestellt. Weitere zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern entstehen nicht.

#### 9.2.9 Prognose über das Entwickeln des Umweltzustandes bei Nichtdurchführen der Bauleitplanung

Ohne das Durchführen der Bauleitplanung für das „WA Straßweg II“ würde die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den Teilflächen weitergeführt. Die gewünschte Erweiterung des Wohngebiets bzw. Neuansiedlung von Familien könnte nicht umgesetzt werden. Das Wohngebiet wäre weiterhin durch den intensiven Ackerbau geprägt mit den daraus folgenden



möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (z. B. Nährstoffeintrag in das Grundwasser).

### 9.3 Maßnahmen zum Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen

#### 9.3.1 Verringern und Vermeiden

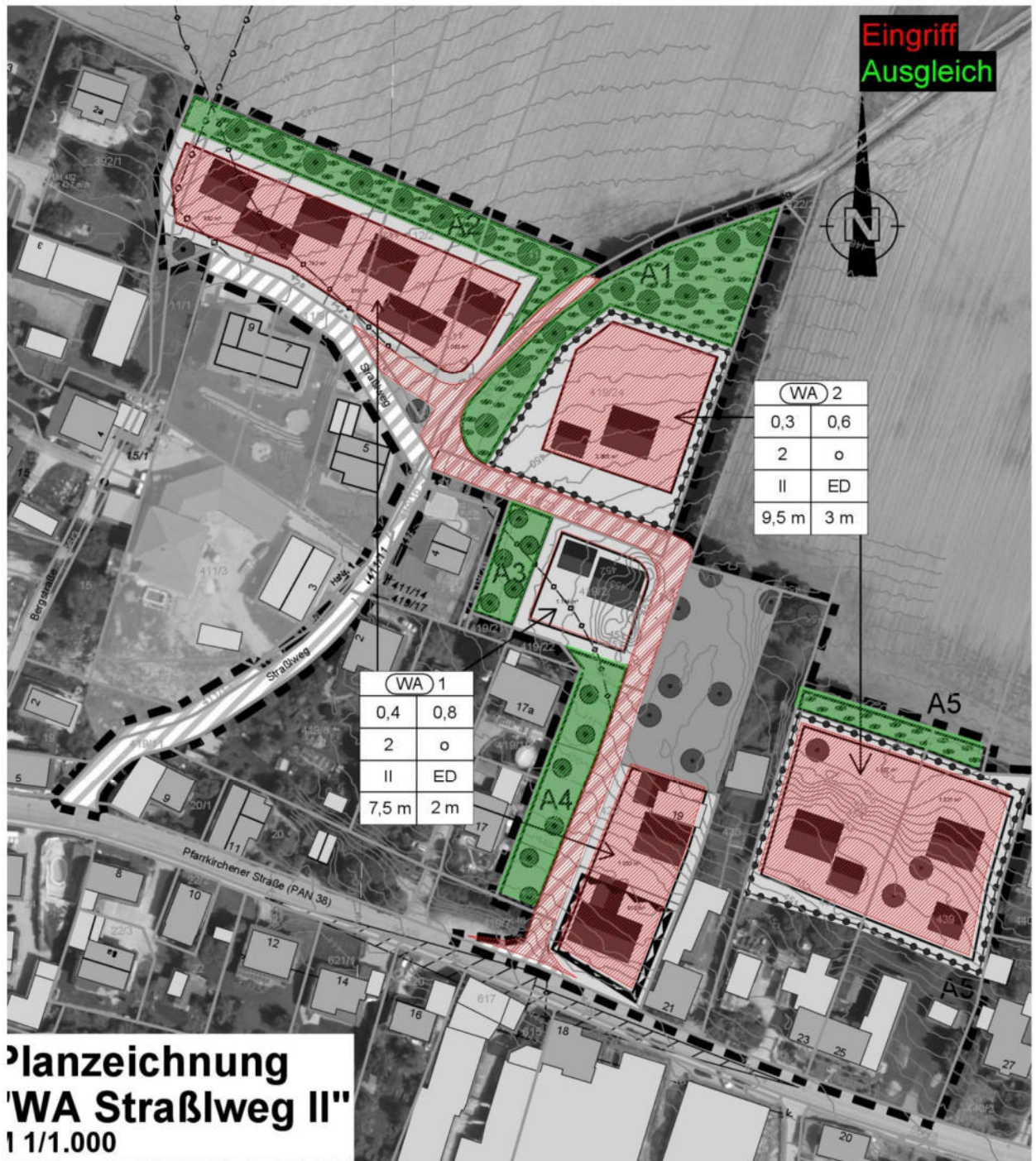
Entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind zusätzliche Maßnahmen zum Verringern und Vermeiden in diesem Umweltbericht darzustellen. Entsprechend der Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG) besteht die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und des Naturhaushalts zu unterlassen.

In die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden deshalb die Vermeidungsmaßnahmen aus Anlage 2 des Leitfadens zur Eingriffsplanung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ soweit anwendbar übernommen:

- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung der Wechselbeziehungen
- Bündeln von Versorgungsleitungen und Wegen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwenden versickerungsfähiger Beläge
- Vermeiden der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. durch verdichtete Bauweisen
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- schichtgerechte Lagerung und gegebenenfalls Wiedereinbau von Bodenaushub
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen
- Sichtschutz durch randliche Heckenstrukturen als Eingrünung und Ausgleich

#### 9.3.2 Ermitteln des Kompensationsbedarfs, Kompensationsmaßnahmen, Ausgleich

Nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Ist dies nicht möglich sind sie durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Das Maß der Eingriffsschwere ist anhand des Flächenzustands vor Beginn der Maßnahme zu erfassen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich erforderlich. Zum Beurteilen des Eingriffs und des daraus entstehenden Ausgleichs wird der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwendet:



Der Eingriff umfasst eine Fläche von 8.429 m<sup>2</sup>, der Ausgleich 3.743 m<sup>2</sup>.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bewertung [WP]	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
Intensivackerland	1.777	3	0,4	2.133
Extensivgrünland	1.660	8	0,4	5.312
Extensivgrünland	1.193	8	0,3	2.863

Privatgarten, strukturreich	2.245	8	0,3	5.388
Feldweg	295	3	1	885
Intensivackerland	281	3	1	843
Extensivgrünland	978	8	1	7.824
Summe	8.429			25.248
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung
Sichtschutz durch randliche Heckenstrukturen als Eingrünung		Auflockern von Siedlungsrandern und Unterstützung des Landschaftsbildes		Festsetzung im BP aufgrund §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden		das anzulegende Regenrückhaltebecken wird naturnah gestaltet		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit Warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis maximal 3000 Kelvin		Schutz von Insekten durch das Minimieren von schlechten Lichteinflüssen		Festsetzung im BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Summe (maximal 20%)				20%
Ausgleichsbedarf				20.199

<b>Ausgleichsumfang und Bilanzierungserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume</b>										
<b>Ausgangszustand nach der BNT-Liste</b>				<b>Prognosezustand nach der BNT-Liste</b>			<b>Ausgleichsmaßnahme</b>			
Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Code	Bezeichnung	Bewertung [WP]	Fläche	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang [WP]
1	B142	Schnitthecke mit überwiegend fremden Arten	3	B112	Mesophiles Gebüsche/ Hecken (z. B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	329	7	0	2.303
1	G211	Extensivgrünland	6	B112	Mesophiles Gebüsche/ Hecken (z. B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	993	4	0	3.972

2	A11	Intensivackerland	2	B112	Mesophiles Gebüsche/ Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	971	8	0	7.768
3	G11	Intensivgrünland	3	B431	Streuobst im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland oder Halbtrockenrasen	8	398	5	0	1.990
4	B142	Schnitthecke mit überwiegend fremden Arten	3	B431	Streuobst im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland oder Halbtrockenrasen	8	751	5	0	3.755
5	P22	Privatgarten, struktureich	7	B112	Mesophiles Gebüsche/ Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	301	3	0	903
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>							<b>3.743</b>	<b>20.691</b>		

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsbedarf	20.199
Summe Ausgleichsumfang	20.691
<b>Differenz</b>	<b>492</b>

Über den Ausgleichsbedarf für den Naturhaushalt ist der Ausgleichsbedarf für den Eingriff in das Landschaftsbild mit abgedeckt. Das Verwirklichen der Vermeidungsmaßnahmen ist die Voraussetzung dafür. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen entspricht dem erforderlichen Kompensationsbedarf, welcher für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets anfällt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass der vorhabenbedingte Eingriff in Landschaftsbild und Naturhaushalt ausreichend kompensiert wird.

Das Kompensieren des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
- die Ausgleichsflächen sind durch geeignete Maßnahmen zu fördern (Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen), siehe „Textliche Festsetzungen zur Grünordnung: 2. Festsetzungen für die Ausgleichsflächen“ im Bebauungsplan
- Eingrünen des Geltungsbereichs durch mehrreihige Hecken

Ausgleichsflächen müssen im Bebauungsplan grundsätzlich gesichert sein. Es wird auf § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB verwiesen. Zum Sichern des angestrebten Zustands der Ausgleichsmaßnahme ist bei Ausgleichsflächen, welche nicht im Eigentum der Gemeinde sind, das Bestellen einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt, beizubringen. Diese Sicherung muss die Gemeinde veranlassen.

Die Maßnahmen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach dem Errichten von Bauvorhaben fachgerecht durchzuführen und abzuschließen. Ein späteres Durchführen der Maßnahme ist in Abstimmung mit der Unteren



Naturschutzbehörde möglich. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geschaffene Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem Ökoflächenkataster (Bayerisches Landesamt für Umwelt) zu melden.

#### 9.4 Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl

Das Vorhaben schafft eine Sondernutzung. Das Ändern in ein Allgemeines Wohngebiet hat keine nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Möglichkeit der Nachverdichtung zusammen mit der guten Anbindung an die bereits bestehende Siedlungsstruktur und die Gemeindeverbindungsstraße schaffen eine ideale Infrastruktur mit kurzen Versorgungswegen. Es wurden keine Alternativen geprüft.

#### 9.5 Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten

Das Plangebiet ist teilweise eine durch Landwirtschaft intensiv genutzte Fläche und ein verhältnismäßig kleiner Teil der großflächigen Agrarstruktur. Auf den anderen Flächen liegen im Bestand Extensivgrünland oder Privatgärten vor. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine Lebensräume beseitigt werden, die für das Überleben geschützter Arten Voraussetzung sind. Vogelarten wie z.B. die Feldlerche leben teilweise auf den überplanten Flächen oder haben hier einen potentiellen Lebensraum. Auf Grund der Größe des Geltungsbereiches sind die verschiedensten Arten in der Lage, artenreiche und gleichartige Acker und Grünlandflächen im großflächigen Umfeld zu finden. Besonders wichtige Strukturen wie etwa die alten Bestandsbäume auf Flurnummer 420 bleiben in ihrer Form erhalten.

Ein Beeinträchtigen der genannten Art auf den beschriebenen Flächen kann ausgeschlossen werden, wenn die unten genannten Bedingungen erfüllt werden:

- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden, z. B. keine Maßnahmen zur Brutzeit
- bei den Ausgleichsmaßnahmen zum geplanten Vorhaben sind im Umgriff des Geltungsbereichs bei Bedarf Maßnahmen zum Ergänzen der Lebensräume der genannten Arten durchzuführen

Weiterführende Untersuchungen, z. B. die spezifische artenschutzrechtliche Prüfung (saP), würden zu keinem anderen Resultat führen.

Das verbal-argumentative Bewerten der Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter und Bewerten im Umweltbericht erfolgt nach vorhandenen Datenquellen und nach eigenen Erhebungen/Beobachtung.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung und Zusammenstellung der Unterlagen und Kenntnislücken bestehen wie folgt:

- Höhe des Grundwassers, es fehlen Angaben über Hangschichtwässer oder Quellaustritte. Der Geltungsbereich wird deshalb in Bezug auf das Schutzgut Wasser als „Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser“ angenommen

## 9.6 Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB hat die Gemeinde Schönau als Trägerin des Vorhabens die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen. Damit sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und gegebenenfalls durch entsprechende Maßnahmen abgeholten werden. Das Schaffen des „WA“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Für die Pflege werden ausreichend qualifizierte Ansprechpartner benannt und vertraglich verpflichtet. Diese Partner übernehmen dann auch das nun geforderte jährliche Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde (Laufzeit fünf bis zehn Jahre).

## 9.7 Zusammenfassung

Die Gemeinde Schönau stellt den Bebauungsplan „WA Straßweg II“ auf. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von knapp 2,1 ha. Dieser Umweltbericht ist als Teil der Begründung dieser Bauleitplanung erstellt worden; damit wird den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung Rechnung getragen. In diesem Umweltbericht werden die vorherrschenden Verhältnisse bezüglich der betroffenen Schutzgüter im Einzelnen beschrieben, alle Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Schutzgüter erörtert und bewertet.

Alternative Lösungsansätze zur gewählten Lösung wurden nicht geprüft.

Vogelschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind im Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die Lage des Eingriffs auf einer teils einsehbaren erhöhten Ebene veranlasste, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Boden, Fläche eingehender zu untersuchen. Der Geltungsbereich ist ein kleiner Teil der großflächigen, einheitlichen Agrarlandstruktur und schon durch bestehende Wohnbebauung beeinflusst, so dass davon ausgegangen werden kann, dass Lebensräume geschützter Arten weder unnötig beeinträchtigt noch beseitigt werden. Durch die Großflächigkeit können Vogelarten problemlos ausweichen. Artenreichere Grünlandflächen sowie Baumstrukturen sind im Umfeld vorhanden. Es entstehen durch die neuen Ausgleichsflächen wieder neue Lebensräume für viele Vogelarten.

Das Errichten von Wohnhäusern wird das Landschaftsbild sicherlich verändern. Insgesamt wird die Planfläche durch das bestehende Gelände, die bestehende Grünstruktur und die neu geschaffene Eingrünung und Ausgleichsflächen gut eingebunden. Lärmkonflikte sind nicht zu erwarten.

Die Landesplanung fordert als Ziel ausdrücklich das Schaffen von gesunden Lebensbedingungen und des Ausbaus von Wohnflächen. Diesem Ziel wird Folge geleistet.

Schönau, \_\_.12.2025

---

Gemeinde Schönau  
vertr. d. d. 1. Bgm. Robert Putz

## 10. LITERATUR, QUELLEN

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 01.01.2025
- Gemeindeordnung (GO), Fassung 22.08.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung 21.11.2017 , zuletzt geändert am 21.11.2021
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 10.09.2021, ergänzt 27.10.2025
- Regionalplan Region 13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- [geoportal.bayern.de/bayernviewer](https://geoportal.bayern.de/bayernviewer)
- Übersichtskarte „Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2012
- Übersichtsbodenkarte Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Geologische Karte von Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraumeinheiten in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Auflage Dezember 2021
- Planungshilfen p 20/21 für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2020/2021
- UVP-Portal des Bundes
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) „Artenreiches Grünland-ergebnisorientierte Grünlandnutzung“, 6. Auflage Januar 2020
- Bodendenkmäler in Bayern- Hinweise für die kommunale Bauleitplanung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 1. Auflage Mai 2018
- Flächennutzungsplan