

# **Bebauungsplan „WA Vorading-Siedlung“**

## **Deckblatt Nr. 2**

### **Verfahrensübersicht**

Der Markt Schöllnach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „WA Vorading-Siedlung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.04.2018 bis 25.05.2018.

Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.02.2019 bis einschließlich 27.03.2019.

Der Markt Schöllnach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.04.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Die Änderung wurde mit Begründung vom 24.02.19 gemäß § 10 BauGB bekannt gemacht.

Diese ist damit rechtskräftig.

Schöllnach, den 24.02.19

Markt Schöllnach

Alois Oswald

1. Bürgermeister

## MARKT SCHÖLLNACH

### **Bebauungsplan „WA Vorading-Siedlung“**

**(Ursprüngliche Fassung im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 Stand vom 05.10.2010)**

Änderung durch Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 17.04.2019

#### 1. Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes „WA Vorading-Siedlung“ liegt nord-östlich von Schöllnach. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 1,2 km Luftlinie.

#### 2. Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 wird im Änderungsbereich der Baugrenze keine Baufläche dargestellt. An der Geltungsbereichsgrenze sind zudem Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 38° zulässig.

#### 3. Künftige Festsetzungen

Im Bereich der Fl.-Nr. 4036/3 der Gemarkung Taiding erfolgt eine Neufestsetzung der überbaubaren Fläche gemäß Anlage 1.

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen nachfolgende Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3.2.2, die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans angewendet werden:

Wandhöhe:	Bei Pultdächern wird zudem die maximal zulässige Wandhöhe an der Firstseite auf 8,00 m beschränkt.
Dachform:	Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung:	Satteldächer 25° - 38° Walmdächer, Zeltdächer 18° - 38°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen

Pulldächer 5° - 12°; gegeneinander geneigte Pulldächer 5° - 21° [die breitere Dachhälfte wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt]

es sind nur symmetrische Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit durchgehender Firstlinie zulässig

Dachüberstände: Traufe und Ortgang max. 1,2 m, der Mindestabstand von Traufe und Ortgang von 0,5 m entfällt

Ferner wird Ziffer 4 „Grünordnerische Festsetzungen“ mit der Ziffer 4.6 „Ausgleichsfläche“ wie folgt ergänzt:

4.6 Ausgleichsfläche: Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungsbeginn dauerhaft bereitzustellen. Die hier vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die hier vorgesehenen Bewirtschaftungsmaßnahmen sind ab Satzungsbeschluss 25 Jahre lang durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung ist nicht zulässig.

Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans einschl. Deckblatt Nr. 1 bleiben unverändert bestehen.

#### 4. Begründung

Im Bereich der Fl.-Nr. 4036/3 der Gemarkung Taiding ist der Neubau eines Wohnhauses mit Zeltdach vorgesehen. Hierfür erfolgt die Neufestlegung der überbaubaren Fläche des genannten Flurstückes. Es wird eine weitere Baufläche mit rund 560 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Das konkret vorliegende Bauvorhaben bedingt zudem eine Änderung der Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachüberstand.

Diese Änderungen werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen, um auch hier zukünftig Bauvorhaben entsprechend der aktuellen Baukultur ermöglichen zu können.

Eine weitere Änderung betrifft die zeichnerische Festsetzung eines Ortsrandes. Das vorliegende Bauvorhaben im Bereich der Flur-Nr. 4036/3 beansprucht den festgesetzten Ortsrand. Auf die Gestaltung eines Ortsrandes in diesem Bereich wird zukünftig verzichtet, da sich nord-östlich in rund 20 m Entfernung eine Waldfläche befindet. Hier ist der Aufbau eines Ortsrandes nicht zwingend erforderlich.

Für die neufestgelegte Baufläche sowie für die erforderliche Zufahrt wird die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abgehandelt.

Beim **Schutzgut Arten und Lebensräume** findet man im Änderungsbereich einen strukturarmen Zier- und Nutzgarten mit einer **geringen Wertigkeit** vor.

Der Boden kann als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs eingestuft werden. Das **Schutzgut Boden** besitzt somit eine **mittlere Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Zudem besitzt die neue Baufläche einen hohen und intakten Grundwasserabstand. Das **Schutzgut Wasser** besitzt eine **mittlere Bedeutung**.

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion. Das **Schutzgut Klima/Luft** besitzt eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die angrenzende freie Landschaft bietet naturnahe Strukturen (nord-östl. grenzt eine Waldfläche an) und ist somit attraktiv für eine naturbezogene Erholung. Die angrenzende Landschaft ist gut über Feldwege erschlossen.

Das **Schutzgut Landschaftsbild** besitzt für den Vorhabensbereich jedoch eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Insgesamt kann der Änderungsbereich als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gewertet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Bebauungsplan unter anderem bei Ziffer 4 „Grünordnerische Festsetzungen“ aufgelistet.

So ist in den privaten Hausvögärten pro 100 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zur freien Feldflur gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen heimische Sträucher nach Liste 4.2.4 zu pflanzen und mit Bäumen aus Liste 4.2.2. und 4.2.3 zu überstellen. Hiervon ausgenommen ist die mit Deckblatt Nr. 1 dargestellte zusätzliche Baufläche.

Oberflächenbefestigungen sind gemäß Ziffer 4.5 auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versickerungsfreundliche Beläge (großfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Spurplatten) sind für die Zufahrt zu bevorzugen.

Beim Geltungsbereich handelt es sich wie beschrieben um Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Eingriffsschwere entspricht einem geringen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ = 0,30 gemäß Ziffer 3.1.3 der textlichen Festsetzungen).

Die Spanne des Kompensationsfaktors bewegt sich für die Flächen mit geringer Bedeutung zwischen 0,2 bis 0,5.

Aufgrund der relativ langen Zufahrt zur neu geschaffenen Baufläche und aufgrund des Verzichts auf Ausbildung eines Ortsrandes in diesem Bereich wird ein Kompensationsfaktor von 0,35 angesetzt.

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird die erforderliche Zufahrt (25 m Länge und 4 m Breite, Fläche ca. 100 m<sup>2</sup>) berücksichtigt.

Der Änderungsbereich umfasst eine 560 m<sup>2</sup> große Fläche. Mit der Zufahrt ergibt dies eine Eingriffsfläche von 660 m<sup>2</sup>.

Bei einem angesetzten Kompensationsfaktor von 0,35 und einer Eingriffsfläche von 660 m<sup>2</sup> werden Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 231 m<sup>2</sup> erforderlich.

Auf der Flur-Nr. 4036/3 Gmkg. Taiding befindet sich zudem im Bereich der Ortsrandeingrünung ein Holzstadel (Größe = 74 m<sup>2</sup>), der vor ca. 15 Jahren errichtet wurde. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird dieser im Zuge des Deckblattes mit dem Faktor 1,0 und einer ökologischen Verzinsung von 3 % im Jahr, höchstens jedoch 10 Jahre (= 30 %) ausgeglichen.

Somit werden zusätzlich zur bereits erforderlichen Ausgleichsfläche aufgrund des genannten Bauvorhabens, weitere 96 m<sup>2</sup> als Ausgleich zur Verfügung gestellt.

Als erforderliche Ausgleichsfläche werden nun 327 m<sup>2</sup> der Flur-Nr. 4036/3 in der Gemarkung Taiding ausgewiesen.

Hier ist die Pflanzung von sechs Obstbäumen sowie die Entwicklung eines Extensivgrünlandes vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungsbeginn dauerhaft bereitzustellen. Die hier vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die hier vorgesehenen Bewirtschaftungsmaßnahmen sind ab Satzungsbeschluss 25 Jahre lang durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung ist nicht zulässig.

Die Ausgleichsfläche muss vor Ort nachvollziehbar gekennzeichnet werden (z.B. durch Pflöcke an den Eckpunkten).

Das vorgesehene Entwicklungsziel zur Kompensation des Eingriffs ist die Anlage und Entwicklung einer Streuobstwiese.

Für die Entwicklung des Extensivgrünlandes erfolgt für die Dauer von drei Jahren eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr. Anschließend kann die Aushagerungsmahd auf eine zweimalige Mahd (Mähzeitpunkte: 1.Mahd Mitte Juni bis Mitte Juli, 2.Mahd Mitte August bis Mitte September) im Jahr reduziert werden. Zudem sind sechs Obstbäume (alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität = Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Pflegehinweise:

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Zur Aushagerung des Grünlandes erfolgt in den ersten drei Jahren eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr (ohne Schnittzeitpunktregelung) mit Mähgutabfuhr.
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone soweit aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern.

Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

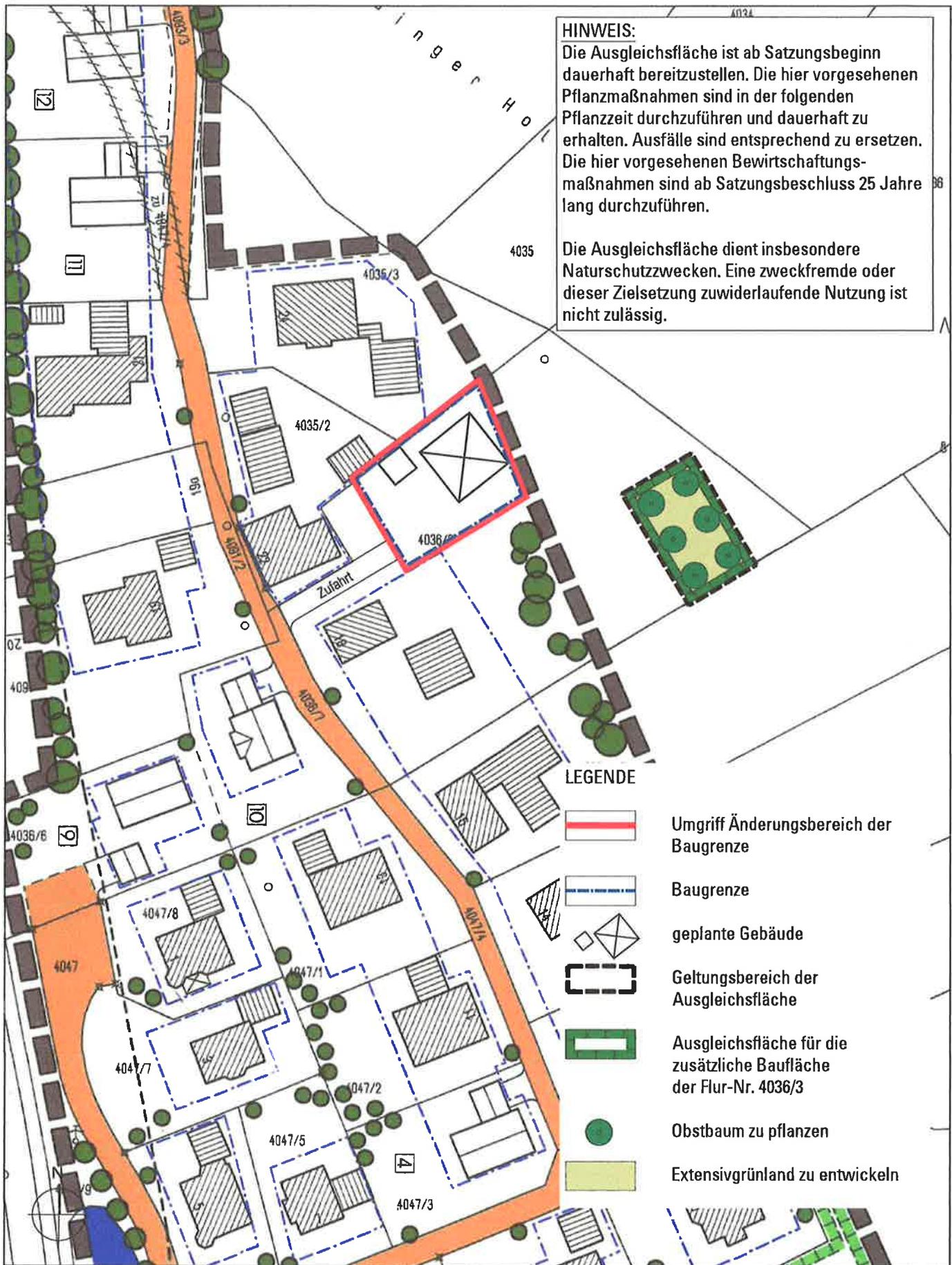
Für die Änderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Bei den obenstehenden Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Schöllnach, den 24.07.2019.

  
Alois Oswald  
1. Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1	Bebauungsplanauszug mit Darstellung der geplanten und zuvor beschriebenen Änderungen für die TF der Flur-Nr. 4036/3.	M 1:1.000
Anlage 2	Lageplan mit Lage	M 1:1.000
Anlage 3	Luftbild mit Eintrag Lage	M 1:1.000
Anlage 4	Auszug aus rechtskräftigem Bebauungsplan „WA Vorading-Siedlung“ mit Deckblatt Nr. 1	M 1:1.000



**HINWEIS:**  
 Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungsbeginn dauerhaft bereitzustellen. Die hier vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die hier vorgesehenen Bewirtschaftungsmaßnahmen sind ab Satzungsbeschluss 25 Jahre lang durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche dient insbesondere Naturschutzzwecken. Eine zweckfremde oder dieser Zielsetzung zuwiderlaufende Nutzung ist nicht zulässig.

- LEGENDE**
-  Umgriff Änderungsbereich der Baugrenze
  -  Baugrenze
  -  geplante Gebäude
  -  Geltungsbereich der Ausgleichsfläche
  -  Ausgleichsfläche für die zusätzliche Baufläche der Flur-Nr. 4036/3
  -  Obstbaum zu pflanzen
  -  Extensivgrünland zu entwickeln

Vorhabensträger <b>Markt Schöllnach</b> Marktplatz 12 94508 Schöllnach	Planverfasser  ARCHITEKTUR   LANDSCHAFT VORSTADT 25   94486 OSTERHOFEN ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL aortner@soplus.de	Bearb.	A.Ortner	17.04.2019	
		Gez.	A.Ortner	17.04.2019	
Objekt <b>Bebauungsplan "WA Vorading-Siedlung" - Deckblatt Nr. 2</b>		Gepr.	I.Feichtinger	17.04.2019	
		Maßstab	1:1.000	Plan - Nr.	427-1
		Planart	Anlage 1 "Deckblatt Nr. 2"		





**LEGENDE**

-  Umgriff Änderungsbereich der Baugrenze
-  Baugrenze
-  geplante Gebäude

Vorhabensträger <b>Markt Schöllnach</b> Marktplatz 12 94508 Schöllnach	Planverfasser  ARCHITEKTUR   LANDSCHAFT VORSTADT 25   94486 OSTERHOFEN ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL aortner@soplus.de	Bearb.	A.Ortner	17.04.2019
		Gez.	A.Ortner	17.04.2019
		Gepr.	I.Feichtinger	17.04.2019
		Maßstab	1:1.000	Plan - Nr.
Objekt <b>Bebauungsplan "WA Vorading-Siedlung" - Deckblatt Nr. 2</b>		Planart <b>Anlage 3 "Luftbild-Ausschnitt"</b>		



Vorhabensträger <b>Markt Schöllnach</b> Marktplatz 12 94508 Schöllnach	Planverfasser  <b>ARCHITEKTUR   LANDSCHAFT</b> VORSTADT 25   94486 OSTERHOFEN ANDREAS ORTNER LANDSCHAFTSARCHITEKT TELEFON 09932.9099752 MAIL aortner@soplus.de	Bearb.	A.Ortner	17.04.2019	
		Gez.	A.Ortner	17.04.2019	
Objekt <b>Bebauungsplan "WA Vorading-Siedlung" - Deckblatt Nr. 2</b>		Gepr.	I.Feichtinger	17.04.2019	
		Maßstab	<b>1:1.000</b>	Plan - Nr.	<b>427-4</b>
		Planart	<b>Anlage 4 "BPlan rechtsgültig"</b>		