

## Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „MD Oblfing“, der Gemeinde Schöllnach durch das Deckblatt Nr. 4

---

### **Begründung:**

#### **1 Allgemeines**

Im Gemeindegebiet des Marktes Schöllnach besteht Handlungsbedarf zur Schaffung von Bauland für den örtlichen Bedarf. Stete Nachfragen von Ortsansässigen bewegt den Markt Schöllnach im Rahmen seiner Planungshoheit das gesamte Gemeindegebiet insgesamt nach möglichem Bauland für den örtlichen Bedarf nachzusuchen, damit Ortsansässige, ortsansässig bleiben können und nicht gezwungen werden sich ihren Lebensmittelpunkt außerhalb des Ortsbereiches Schöllnach aufbauen müssen.

Im Gemeindegebiet des Marktes Schöllnach ist ein hohes Innenentwicklungspotential vorhanden. Um den Zuwachs von Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen im Gemeindegebiet entgegenzuwirken und dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden, hat sich der Markt Schöllnach bereit erklärt, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben.

Der Markt Schöllnach hat im gesamten Gemeindegebiet geprüft, ob Abgabebereitschaft von privaten Baulandreserven besteht. Die Abgabebereitschaft kann mit dem Bedarf nicht gedeckt werden.

Zur Aktivierung vorhandener Potentiale hat der Markt Schöllnach ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt.

Der Markt Schöllnach gehört auch der Interkommunalen Allianz „ILE Sonnenwald“ an. Im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) wurde ein Vitalitäts-Check/Innenentwicklungskataster ausgearbeitet. Derzeit prüft der Markt Schöllnach auch die Rücknahme von unbebauten Baugrundstücken mit notariell gesicherten Bauverpflichtungen.

Der Markt Schöllnach hat sich auch für die Überarbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes auf Wohn- und Gewerbestandorte im Hauptort Schöllnach bezüglich der Rücknahme nicht verfügbarer Flächen entschieden. Das Verfahren hat sich bezüglich des aktuellen Katastrophenfalls verzögert.

Der Markt Schöllnach hat für den Ortsteil Oblfing bereits eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „MD Oblfing“ im Jahr 1997 ausgewiesen. Aufgrund verschiedener Bauvorhaben wurde diese bereits durch 3 Deckblätter ergänzt bzw. abgeändert (Deckblatt 1 vom 15.03.2013, Deckblatt 2 vom 31.01.2018 und Deckblatt 3 vom 13.06.2018). Die

Ausgleichsflächen liegen im Geltungsbereich der Satzung. Der Markt Schöllnach sieht die Notwendigkeit im Ortsteil Oblfing eine städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Auf der Flurnummer 3315/6 TF, Gemarkung Taiding, liegt ein konkreter Bauwunsch vor. Um die bestehenden Deckblätter zusammenzuführen und das geplante Projekt in die Satzung aufzunehmen, beabsichtigt der Markt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Erstellung des Deckblatts Nr. 4. Somit werden alle die zu der Satzung ergänzten Bereiche und abgeänderten Festsetzungen in einem Verfahren klargestellt bzw. zusammengefasst. Die Festsetzungen und Ortsabrundungspläne und ursprüngliche Fassungen der Deckblätter Nr. 1, 2 und 3 sind daher durch das Deckblatt Nr. 4 zu ersetzen.

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 umfasst die Fl.-Nr. 3315 TF, 3315/5, 3315/6 TF, 3315/7, 3315/10 TF, 3315/11 TF, 3317, 3563/4, 3564 TF und 3564/5 der Gemarkung Taiding.

In Teilbereichen der oben genannten Flurnummern befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“. Die auf der Fl.-Nr. 3315/6 TF geplante Wohnbebauung inklusiv der angrenzenden Bebauung, wie Garage und Terrasse befinden sich außerhalb des Schutzgebiets, lediglich der Zufahrtbereich liegt innerhalb. Im Zuge des Deckblattes Nr.4 sollen die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Ökoflächen ID 188806 und ID 188790 in das südliche LSG verschoben werden.

## 2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Planziele der Ergänzungssatzung durch Deckblatt Nr. 4 nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sind folgende:

- Zusammenlegung der Deckblätter 1, 2 und 3 zur bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „MD Oblfing“.
- Einbeziehung der bisher im Außenbereich befindlichen Flurnummer 3315/6 TF in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

### Flächenbilanz

Geltungsbereich DB Nr.4: 15.202 m<sup>2</sup>

Parzelle 1: 941 m<sup>2</sup>

Parzelle 2: 1.104 m<sup>2</sup>

Parzelle 3: 1.390 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 3315/11 TF: 1.809 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 3315/6: 419 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 3564/5 TF und 3564 TF 781 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 3563/4 TF und 3563 TF 384 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 3317 540 m<sup>2</sup>

Die Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen.

Es ist Wunsch der Gemeinde Schöllnach, durch eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 die sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergebenden Grenzen des Bebauungszusammenhangs der Ortsabrundungssatzung „MD Oblfing“ festzulegen. Aus diesem Grund wird durch das Deckblatt Nr. 4 die Klarstellungssatzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erstellt.

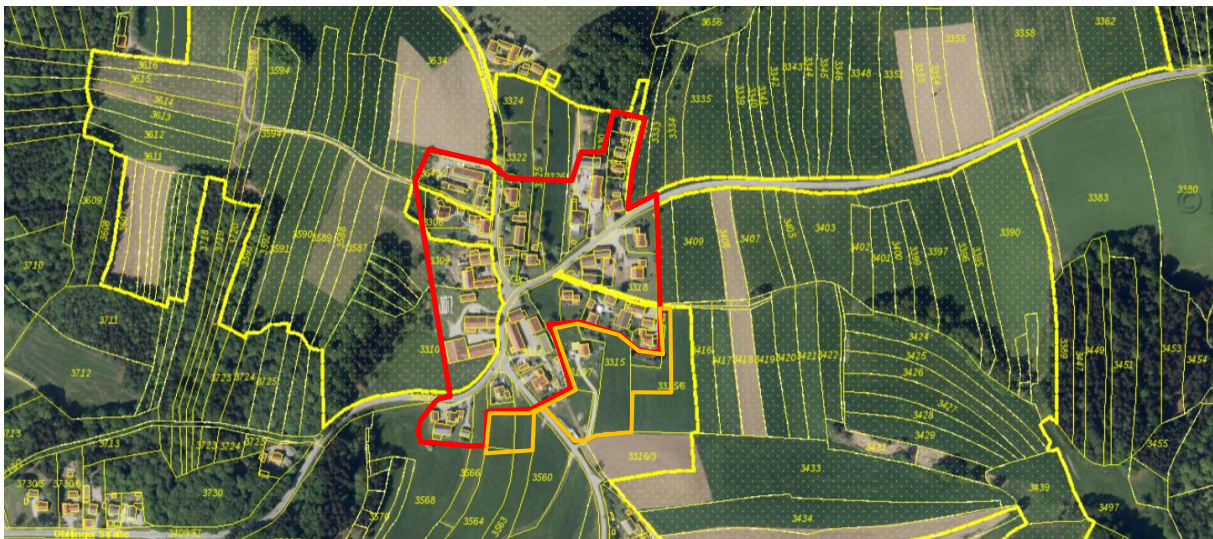
Zusätzlich wurde das Instrument der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gewählt, um den vorliegenden Bauwunsch auf der Fl.-Nr. 3315/6 zügig realisieren zu können und neue Bauparzellen auf der Fl.-Nr. 3315/11 TF und 3315/10 innerhalb der Satzungsgrenzen zu ermöglichen.

Die Bebauung des Bereiches muss sich gemäß §34 Abs.1 BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

Für die Aufstellung der Ergänzungssatzung wird aufgrund der Geringfügigkeit das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

### 3 Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „MD Oblfing“ liegt ca. 2,5 km östlich vom Hauptort Schöllnach und ist über die Kreisstraße DEG 11 zu erreichen. Der Änderungsbereich liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Oblfing und beinhaltet die Fl.-Nr. 3315 TF, 3315/5, 3315/6 TF, 3315/7, 3315/10 TF, 3315/11 TF, 3317, 3563/4, 3564 TF und 3564/5 der Gemarkung Taiding. Das geplante Bauvorhaben beschränkt sich auf die Fl.-Nr. 3315/6 TF.



Darstellung unmaßstäblich **Rot**: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „MD Oblfing“ der Gemeinde Schöllnach, Gemarkung Taiding; **Orange**: Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung durch Deckblatt Nr. 4. (Quelle: BayernAtlas, 06/2020)

Eine landwirtschaftliche Prägung der Ortschaft ist nur bedingt vorhanden. Die beplante Fläche wird derzeit teilweise landwirtschaftlich und teilweise für Wohnbebauungen genutzt. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen von Wohnbebauungen, sowie im Süden und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Das Gelände fällt in Richtung Süden leicht ab.

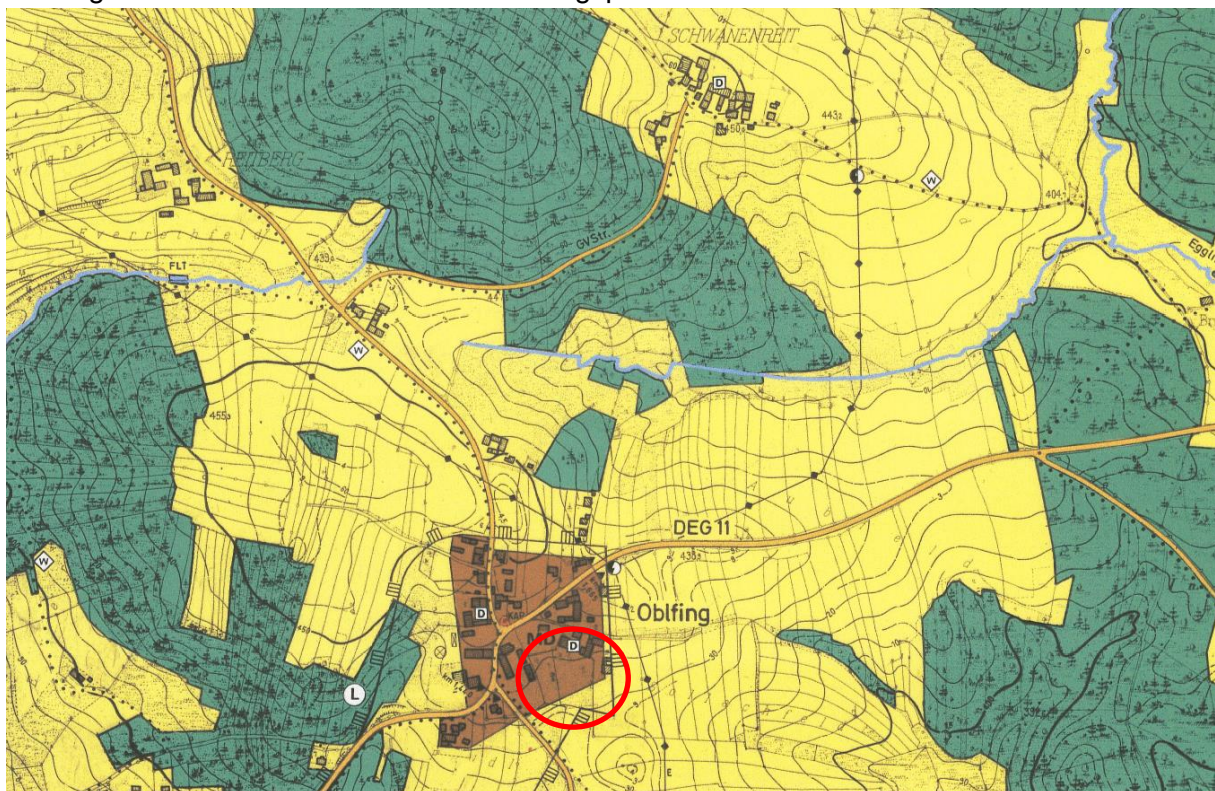
Bei der Festlegung des Geltungsbereiches wurden die Grenzen der Deckblätter 1, 2 und 3 zu Grunde gelegt. Durch das bestehende Vorhaben wird der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und eine geregelte Bebauung ermöglicht.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöllnach bereits zum Teil als Dorfgebiet eingetragen. Im südlichen bzw. östlichen Bereich ist das beplante Areal als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Östlich des Wirkbereiches befindet sich eine Freileitung der Bayernwerk AG.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan:



Darstellung unmaßstäblich, Rot: Lage des Deckblattes, Gemeinde Schöllnach Gemarkung Taiding

### 4.2 Fachplanungen

#### Regionalplan Donau Wald

Der Ortsteil Obfing ist der Gemeinde Schöllnach zugehörig. Diese befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Hinsichtlich vorgegebener Fachplanungen liegen keine Restriktionen im Satzungsbereich vor.

### Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 liegt zu Teilen Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Die geplante Bauparzelle auf Fl.-Nr. 3315/6 TF (Privatgarten, Zufahrtbereich und die entsprechende Ausgleichsfläche) befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Durch den direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung und der Ausführung der Zufahrt mit einer wassergebundenen Deckschicht steht das Bauvorhaben nicht wesentlich den Zielen des Landschaftsschutzgebietes entgegen. Im Zuge der Einzelbaugenehmigung ist ein Erlaubnisantrag zur Realisierung des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet einzureichen.

Ebenso sind die im Zuge des Deckblatts Nr. 2 genehmigten Ausgleichsflächen (Fl.-Nr. 3315/7 und Fl.-Nr. 3315/11) in den südlichen Teil der Fl.-Nr. 3315/11 zu verlegen. Somit befindet sich der Großteil der Ausgleichsflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“. Dies stellt jedoch keinen Konflikt dar, da die geplante Ausgleichsmaßnahme den Charakter des Schutzgebietes nicht verändert bzw. dem Schutzzweck des LSG nicht zuwiderläuft.

### Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im südlichen Bereich des Geltungsgebiets (auf der Fl.-Nr. 3317) befindet sich in einer „Talsenke“ der folgende amtlich kartierte Biotop.

- 7245-1085-001: Kleinflächige Nass- und Magerflächen zwischen Oblfing und Reitberg;

Durch die Realisierung des Bauvorhabens werden keine kartierten Biotopflächen beeinträchtigt.

### Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung weist im näheren Umkreis des Vorhabenbereichs (ca. 100m südwestlich) folgenden Nachweis aus dem Jahre 1992 bei der Weihergruppe zwischen Solla und Oblfing auf:

Nachweisnummer 7245-145:

Deutsche Bezeichnung	Wissenschaftliche Bezeichnung	Gefährungsgrad Rote Liste Bayern	Gefährungsgrad Rote Liste Deutschland
Erdkröte	Bufo bufo		
Gelbbauchunke	Bombina variegata	2	2
Grasfrosch	Rana temporaria	V	V
Laubfrosch	Hyla arborea	2	2
Springfrosch	Rana dalmatina	3	3
Teichmolch	Triturus vulgaris	V	V

Aquatische Lebensräume bzw. Wanderkorridore werden vom Vorhaben nicht berührt.

### Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) für den Landkreis Deggendorf (1997)

Im näheren Umfeld des Vorhabens befindet sich eine Weihergruppe, die im ABSP als überregional bedeutsamer Lebensraum eingestuft ist (vgl. Artenschutzkartierung). Für den Vorhabenbereich bestehen folgende Ziele im ABSP:

- Förderung des für den gesamten Bayerischen Wald einmaligen Arten- und Biotopspektrums im Schöllnacher -Tertiärhügelland
- Erhalt und Optimierung der für den gesamten Bayerischen Wald einmaligen Trockenstandorte im Schöllnacher -Tertiärhügelland
- Förderung des für den gesamten Bayerischen Wald einmaligen Komplexes von Waldgesellschaften im Schöllnacher -Tertiärhügelland.

### Potentielle natürliche Vegetation und Naturraum

Oblfing liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Deggendorfer Vorwald, Untereinheit Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchner Bucht (ABSP, 1997). Laut Bodeninformationssystem Bayern bilden den geologische Untergrund Gneise. Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald gebildet.

## **5 Städtebauliche Planung**

### **5.1 Bauliche Nutzung**

Die Bebauung von Oblfing erstreckt sich beidseitig entlang der Kreisstraße und entlang zuführender Erschließungsstraßen. Ein ausgeprägtes Ortszentrum ist nicht vorhanden. Die Einbeziehungsfläche (Fl.-Nr. 3315/6 TF) ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche so geprägt, dass sich eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen kann. Neben den bestehenden Gebäuden sind nur Vorhaben zur Ermöglichung von Wohnzwecken zulässig.

### **5.2 Freiflächen**

Durch die geplante Realisierung des Bauvorhabens auf der Fl.-Nr. 3315/6 TF sowie durch die Erstellung der neuen Bauparzellen auf der Fl.-Nr. 3315/11 TF sind keine Gehölzrodungen notwendig. Für die Bauparzelle auf der Fl.-Nr. 3315/10 ist es jedoch notwendig einen bestehenden Einzelbaum zu roden.

Im Zuge der Aufstellung des Deckblatts Nr. 4 sind die geplanten privaten Grünflächen bzw. freiwachsenden Hecken des Deckblatts Nr. 1 nach Süden verlegt worden. Es ist eine entsprechende Ortsrandeingrünung an der östlichen Grenze der Parzelle 3 bzw. des Geltungsbereichs des Deckblatts 4 vorzusehen. Die geplanten bzw. bestehenden Ausgleichsflächen tragen ebenfalls der Funktion als Ortsrandeingrünung Rechnung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter Punkte 5.5 und 5.6 detailliert beschrieben.

Für den gesamten Geltungsbereichs wird die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen). Gartenbereiche dürfen gärtnerische gestaltet werden.

Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorhaben wird für alle geplanten Bepflanzungen hingewiesen.

### **5.3 Erschließung – Abwasserbeseitigung**

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße DEG 11, die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Obfling und Solla, sowie von dort abzweigende bestehende (private) Zufahrten und ist damit ausreichend gesichert. Benötigte Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden. Nordwestlich des Deckblattbereichs (Einmündungsbereich Kreisstraße) ist eine Löschwasserzisterne mit 85 m<sup>3</sup> Wasserinhalt und ein Unterflurhydrant mit 6 bar Ruhedruck vorhanden.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Entwässerungsanlage mit Anschluss an die zentrale Kläranlage Schöllnach.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Kosten für eventuelle Verlegungen der Infrastruktureinrichtungen bzw. Leitungen sind durch die jeweiligen Bauherren der Parzellen zu übernehmen.

### **5.4 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Obfling. In einem Abstand von ca. 80 m verläuft im Nordwesten die Kreisstraße (DEG 11) und im Südwesten im Abstand von ca. 100 m eine Gemeindeverbindungsstraße ohne überörtliche Bedeutung. Auf beiden Straßen findet nur ein gewöhnlicher Orts- und Durchgangsverkehr statt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte eines Dorfgebietes nicht überschritten werden. Zur nördlichen Kreisstraße ist der Geltungsbereich durch vorhandene Bebauung abgeschirmt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Verkehrsimmissionen sind damit nicht zu erwarten.

Bezüglich der direkten Umgebung der geplanten Bebauung der Fl.-Nr. 3315/6, 3315/10 und 3315/11 ist auf Fl.-Nr. 3312 eine Gastwirtschaft vorhanden, die an 3 Tagen pro Woche betrieben wird. Parkplätze und Eingangsbereich sind durch die vorhandene Bebauung zum geplanten Vorhabengebiet hin abgeschirmt. 3 weitere Kleinbetriebe befinden sich im nördlichen Ortsteil abgerückt vom Erweiterungsbereich (Kfz-Betrieb, Malerbetrieb, Betrieb für Handel mit Holz und Baustoffen). Die bestehende Bebauung hat hier abschirmende Funktion, so dass eine Belastung der geplanten Wohnbebauung durch Gewerbe- oder landwirtschaftliche Betriebe nicht gegeben ist.

Erheblich emittierende Stallanlagen mit intensiver landwirtschaftlicher Tierhaltung befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs. Die Immissionen, die sich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten Felder ergeben, sind als ortsüblich hinzunehmen. Die Baubewerber werden darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können und diese in einem Dorfgebiet zu dulden sind.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation mit fehlendem Belastungspotenzial sind Beeinträchtigungen immissionsschutzrechtlicher Belange nicht zu erwarten.

## **5.5 Ausgleichsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen**

### 5.5.1 Verlegung der im Deckblatt Nr.1 festgesetzten Ausgleichsflächen

Die bereits im Zuge des Deckblatts Nr. 1 abgestimmten Ausgleichsflächen auf der Fl.-Nr. 3315/7 und 3315/11 werden auf den südlichen Teil der Fl.-Nr. 3315/11 verlegt. Wie im Deckblatt Nr. 3 erwähnt ist dieses Gebiet unter der Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung“ - Unterer Wert – gem. des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ einzuordnen. Daher wurde zur Eingriffsvermeidung ein Kompensationsfaktor von 0,6 für ausreichend erachtet. Da die auszugleichende Fläche des Deckblatt Nr. 1 2.400 m<sup>2</sup> beträgt, sind 1.440 m<sup>2</sup> als Kompensationsumfang zu erbringen.

Der notwendige Ausgleichsbedarf wird durch die Anlegung von ca. 1.809 m<sup>2</sup> südlich der Fl.-Nr. 3315/11 erfüllt. Diese Fläche wird als Ausgleich für die geplante Parzelle 2 sowie für die Verlegung der Ausgleichsflächen des Deckblatts Nr. 1 gelten. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Auf diese Flächen ist die Extensivierung der Wiese mit Pflanzung von Obstbäumen. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese.

Festsetzungen und Maßnahmen der verlegten Ausgleichsflächen des Deckblatt Nr. 1. sind in den textlichen Festsetzungen zu finden (vgl. §4 grünordnerische Maßnahmen und Naturschutzrechtlicher Ausgleich).

### 5.5.2 Ausgleichsflächen aus dem Deckblatt Nr. 2

Für das Deckblatt Nr. 2 wurden als Grundlage für die Eingriffsbewertung die erfassten und betroffenen Bestandstypen im Bereich der geplanten Bebauung hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgte gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Der Anteil der befestigten Fläche bei Parzelle 1 und Parzelle 2 des Deckblatts Nr. 2 (Wohnbebauungen auf der Fl.-Nr. 3563/4 bzw. 3564/5) liegt unter 0,35. Aufgrund der damaligen genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 bzw. 0,3 gewählt. Damit ergab sich ein Kompensationsbedarf von 584 m<sup>2</sup> für Parzelle 1 (Fl.-Nr. 3563/4) und von 377 m<sup>2</sup> für Parzelle 2 (Fl.-Nr. 3564/5).

Der Anteil der befestigten Fläche liegt bei der damaligen Parzelle 3 (bzw. Wohnbebauung auf der Fl.-Nr. 3564/5) über 0,35, es liegt gemäß Leitfadenmatrix ein hoher Versiegelungsgrad vor. Aufgrund der im Deckblatt Nr. 2 genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,9 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 823 m<sup>2</sup> für diese Parzelle 3.

Der ermittelte Gesamtkompensationsbedarf wird jeweils am Südrand des Geltungsbereichs auf den jeweiligen Parzellen erbracht. Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese. Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt.



Neben diesen Ansätzen tragen folgende Vorgaben zur weiteren Eingriffsvermeidung bei:

- das Maß der baulichen Nutzung wird für die damaligen Parzellen 1 und 2 mit einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35)
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- Aufschüttungen sind bis max. 1,2m über bestehendem Gelände zulässig. Abgrabungen sind bis max.2,5 m unter bestehendem Gelände zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt am Parzellenrand werden zur Baugrundstückseingrünung Pflanzzonen festgesetzt.

Bestimmungen und Maßnahmen der Ausgleichsflächen des Deckblatt Nr. 2. sind in den textlichen Festsetzungen zu finden (vgl. §4 grünordnerische Maßnahmen und Naturschutzrechtlicher Ausgleich).

#### 5.5.3 Parzelle 1: Fl.-Nr. 3315/10 TF

Die Parzelle befindet sich auf einer derzeitig als landwirtschaftliches Grünland genutzten Fläche. Auf Grund der Lage der bestehenden Bebauung liegt hier bereits eine geschlossene Ortslage gemäß § 34 BauGB vor, weshalb kein Ausgleich zu erbringen ist.

#### 5.5.4 Parzellen 2 und 3: Fl.-Nr. 3315/11 TF bzw. 3315/6 TF

Da für diese Bereiche keine Satzung besteht, muss die Eingriffsregelung im Zuge der Planung abgehandelt werden. Die geplanten Vorhaben der Fl.-Nr. 3315/6 TF und 3315/11 TF weisen eine geringe Eingriffsschwere auf da sie größtenteils auf landwirtschaftlich intensiv genutzter Grünlandfläche liegen.

#### Ausgleichsberechnung für die Parzelle 2:

Das durch Parzelle 2 beplante Areal wird derzeitig landwirtschaftlich in intensiver Grünlandnutzung bewirtschaftet. Die Einstufung der Schutzgüter sieht wie folgt aus:

Boden:	Kategorie II
anthropogen geprägter Boden unter Grünlandbewuchs	
Arten und Lebensraum:	Kategorie I
landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche	
Wasser:	Kategorie II
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	
Klima und Luft:	Kategorie I
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	
Landschaftsbild:	Kategorie I
Ortsabrundung geprägter dörflicher Siedlungsteile	

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung mit max. 1 Einfamilienhaus kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung und der direkt angegliederten Ausgleichsflächen als eingriffsmindernde Maßnahmen ist der Faktor 0,3 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$1.104 \text{ m}^2 \times 0,3 = 331 \text{ m}^2$$

Weitere Bereiche werden nicht beeinträchtigt oder durch Ihre neue Nutzung aufgewertet.

Der Ausgleich wird zusammen mit der Verlegung der Ausgleichsflächen des Deckblatts Nr. 1 auf dem südlichen Teil der Fl.-Nr. 3315/1 erbracht. Die gesamte Ausgleichsfläche beträgt eine Größe von 1.809 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Auf diese Flächen ist die Extensivierung der Wiese mit Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese.

Festsetzungen und Maßnahmen der verlegten Ausgleichsflächen des Deckblatt Nr. 1. sind in den textlichen Festsetzungen zu finden (vgl. §4 grünordnerische Maßnahmen und Naturschutzrechtlicher Ausgleich).

#### Ausgleichsberechnung für die Parzelle 3:

Das durch Parzelle 3 geplante Areal wird ebenfalls derzeit landwirtschaftlich in intensiver Grünlandnutzung bewirtschaftet

Die Einstufung der Schutzgüter sieht wie folgt aus:

Boden:	Kategorie II
anthropogen geprägter Boden unter Grünlandbewuchs	
Arten und Lebensraum:	Kategorie I
landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche	
Wasser:	Kategorie II
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	
Klima und Luft:	Kategorie I
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	
Landschaftsbild:	Kategorie I
Ortsabrundung geprägter dörflicher Siedlungsteile	

Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie I und 2 Schutzgüter in Kategorie II. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie I.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung mit max. 1 Einfamilienhaus kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen

0,2 und 0,5. Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung und der direkt angegliederten Ausgleichsflächen als eingriffsmindernde Maßnahmen ist der Faktor 0,3 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$1.390 \text{ m}^2 \times 0,3 = 417 \text{ m}^2$$

Weitere Bereiche werden nicht beeinträchtigt oder durch Ihre neue Nutzung aufgewertet.

Als Ausgleichsmaßnahme werden 4 Einzelbaumpflanzungen im Süden bzw. Osten des Geltungsbereiches festgesetzt, um das geplante Bauvorhaben optimal in die Landschaft einzubinden und eine Abschirmung hin zur freien Landschaft zu erwirken. Genauere Angaben bzw. Bestimmungen der Umsetzung der Ausgleichsfläche sind im Abschnitt 6 „Textliche Festsetzungen“ zu finden (vgl. §4 grünordnerische Maßnahmen und Naturschutzrechtlicher Ausgleich, 4.4 Zusätzliche Festsetzungen für die geplanten Vorhaben auf den Fl.-Nr. 3315/6 TF, 3315/10 und 3315/11 TF).

Weitere Eingrünungsmaßnahmen sind im Planteil ersichtlich.

## **6 Textliche Festsetzungen**

Die Gemeinde Schöllnach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie der Planzeichenverordnung für den Ortsteil Oblfing (Gemarkung Taiding) folgendes

### **§1 Geltungsbereich**

Die bestehende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „MD Oblfing“ vom 10.04.1996 bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen gelten lediglich für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Taiding:

Fl.-Nr. 3315 TF, 3315/5, 3315/6 TF, 3315/7, 3315/10 TF, 3315/11 TF, 3317, 3563/4, 3564 TF und 3564/5

Die Grenzen des Deckblattes Nr. 4 ergeben sich aus dem angehängten Lageplan im Maßstab 1:1.000. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Festsetzungen und Ortsabrundungspläne der Deckblätter Nr. 1, 2 und 3 werden durch das Deckblatt Nr. 4 zusammengefasst.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Zulässig sind Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich nach § 1 soweit sie den Darstellungen des Lageplans nach § 1 und den Festsetzungen der §§ 2-10 dieser Satzung nicht widersprechen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Absätze 1-3 BauGB.

## **§ 3 Gebäude im Geltungsbereich**

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne § 19 Absatz 1 BauNVO beträgt für die Baugrundstücke des Geltungsbereich 0,35.

Aufgrund der im Zuge des Deckblatts Nr. 2 bereits genehmigten Festsetzungen betrifft dies gilt dies jedoch nicht für die bestehende Wohnbebauung auf der Fl.-Nr. 3564/5.

Der § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

### 3.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt

Die baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes an die bestehende landschaftsraumtypische dorfgemäße Bebauung anzugleichen. Der Dachfirst muss der Längsseite des Hauses folgen.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sind einzuhalten

Die baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu erstellen. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Gartengerätehaus bzw. Holzschuppen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen und Carports zählen nach §14 BauNVO nicht zu diesen Nebenanlagen.

### 3.4 Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich der Satzung ist je Bauparzelle max. 1 Wohneinheit bzw. 1 Einzelhaus in E+D Bauweise mit Stellplatz, Carport oder Garage zulässig.

### 3.5 Geschosszahl:

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### 3.6 Wandhöhe:

Die seitliche Wandhöhe ist mit max. Wandhöhe 6,5 m über bestehendem Gelände festgesetzt

### 3.7 Dachform und Dachdeckung:

Im Geltungsbereich sind Zelt-, Walm- und Satteldächer zulässig.

Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.

## **§4 grünordnerische Maßnahmen und Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

### 4.1 Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Die bestehenden Ökoflächen aus dem Deckblatt Nr. 2 bzw. die im Zuge der ehemaligen Bauvorhaben durch das Deckblatt Nr. 2 vereinbarten Ausgleichsflächen sind von ihren jeweiligen Eigentümern weiterhin zu unterhalten und entsprechend zu pflegen. Die Ausgleichsflächen aus dem Deckblatt Nr. 1 (bzw. auf den Fl.-Nr. 3315/7 und 3315/11) werden jedoch durch das bestehende Deckblatt Nr. 4 in den südlichen Teil der Fl.-Nr. 3315/11 verlegt. Allerdings sind die bereits genehmigten Ausgleichsmaßnahmen auf der neuen Fläche anzuwenden. Ziel des vorhandenen Deckblatts Nr. 4 ist dann alle gültige Ausgleichs- und grünordnerischen Maßnahmen zusammenzufassen und zu verdeutlichen.

Art und Umfang der Bepflanzung ist nach der untenstehenden Liste vorzunehmen und gemäß der planlichen Darstellung durchzuführen. Alle Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

Die nicht überbauten Flächen sind vom zukünftigen Grundstückseigentümer zu begrünen und in dieser Gestalt zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Für die Neupflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen wird die Verwendung der in der untenstehenden Pflanzliste ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Bei allen Pflanzungen ist zu den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Mindestabstand von 3 Metern einzuhalten. Zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen ist gemäß Art 48 AGBGB folgender Grenzabstand einzuhalten:

- Sträucher: mind. 2,0 m
- Bäume: mind. 4,0 m

Pro 300 qm nicht überbauter privater Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein einheimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum der untenstehenden Liste zu pflanzen. Nadelbäume dürfen nicht ersatzweise verwendet werden.

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw., sowie alle Traue- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden. An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen auch nicht zulässig

Bezüglich der bereits genehmigten Eingrünungen im Zuge des Deckblatts Nr. 2 sind auf den Fl.-Nr. 3564/5, 3563/4 und 3317 zwei Gehölzpflanzungen zu finden:

- An der östlichen Grenze der Fl.-Nr. 3564/5: Gehölzpflanzung mit einer Pflanzdichte von 1 Stück je 4m<sup>2</sup> Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen gem. untenstehenden Artenliste und Vorgaben
- An der östliche Grenze der Fl.-Nr. 3563/4 und an der westlichen Grenze der Fl.-Nr. 3317: Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf mind.

50% der Pflanzzonlänge gemäß untenstehenden Artenliste und Vorgaben. Eine Querung der Pflanzzone für die Grundstücksdurchfahrt ist zulässig;

Diese sind weiterhin gültig und müssen entsprechend des Deckblatts Nr. 2 angelegt und gepflegt werden. Die Trasse der Wasserleitung im Bereich der Heckenpflanzung der Fl.-Nr. 3564/5 ist in einem Korridor von 5m von Baumpflanzungen freizuhalten:

Die restlichen anzulegenden Heckenpflanzungen bzw. Eingrünungen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind auch in den im Plan gekennzeichneten Bereichen festgesetzt. Hier hat eine Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen nach der untenstehenden Pflanzliste und den unten genannten Pflanzeigenschaften zu erfolgen. Art und Maß der Eingrünung können auch nach Wahl und Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenkultur und Landschaftspflege am Landratsamt Deggendorf vorgenommen werden. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzweite im Bereich der Hecke beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art). Für die neu geplante Ortsrandeingrünung der Fl.-Nr. 3315/6, die sich an der östlichen Grenze der Parzelle 3 befindet, hat ebenfalls die Pflanzung der standortheimischen Gehölze auf mind. 70% der Pflanzzonlänge zu erfolgen.

#### allgemeine Pflanzliste für den gesamten Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 4:

##### Bäume (I. und II. Ordnung)

Pflanzqualität: Als Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 12-16 cm  
Im Heckenbereich: Heister, 2xv, 150-200cm

Feldahorn	Winterlinde
Hängebirke	Gemeine Esche
Zitter-Pappel	Spitzahorn
Bergahorn	Stieleiche
Hainbuche	Vogelkirsche
Vogelbeere	Eberesche

##### Obstgehölze und Nussbäume:

##### Obstgehölze:

Halb- oder Hochstämme. Im Bereich der Ausgleichsflächen: Hochstämme  
3xv, mB, StU 12-16 cm

### *Apfelsorten*

Brettacher	Schöner von Boskoop
Bohnapfel	Wiltshire ("Weiße Wachsrenette")
Rotel Boskop	Rheinischer Bohnapfel
Klarapfel	Schmidtberger Winterrenette
Jakob Fischer	Landsberger Renette
Winterrambur	Purpurroter Consinot
Kaiser Wilhelm	Kardinal Bea
Gravensteiner	Schöner aus Nordhausen
Fromms Goldrenette	Roter Astrachan ("Roter Jakobiapfel")
Danziger Kantapfel	Welschisner ("Roter Zwiebelapfel")
Sommermaschankzer	Idared
Tiroler Maschankzer	Dülmener Herbstrosenapfel
Geflammtter Kardinal	Roter Eiserapfel
Hauxapfel	

### *Birnensorten*

Alexander Lucas	Köstliche von Charneu
Conference	Madame Verte
Gute Luise	Gute Graue
Vereinsdechantsbirne	Neue Poiteau
Clapps Liebling	Rotbichlbirne (Mostbirne)
Steyer Weinbirne (Mostbirne)	

### *Kirschsorten*

Große schwarze Knorpelkirsche  
Burlat  
Traubenkirsche  
Frühe rote Meckenheimer  
Van  
Hedelfinger

### *Zwetschgen-/Pflaumsorten*

Niederbayerische Hauszwetschge  
Wangenheimer Frühzwetschge  
Große grüne Reneklode  
Graf Althaus Reneklode  
Schönberger Zwetschge  
Erslinger Frühzwetschge

Auf die Verwendung frostharter, krankheitsresistenter Sorten sollte größter Wert gelegt werden.

### Sträucher:

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-150 cm

Zweigrifflicher Weißdorn	Roter Hartriegel
Hasel	Schwarzer Holunder
Kätzchenweide	Hartriegel
Gewöhnlicher Liguster	Gewöhnliche Heckenkirsche
Schlehe	Kreuzdorn
Hundsrose	Feldrose
Sal-Weide	Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball	

#### 4.2 Verlegung der Ausgleichsflächen des Deckblatts Nr. 1

Wie in der Begründung geklärt, sind die auf der Fl.-Nr. 3315/7 und 3315/11 im Zuge des Deckblatts Nr. 1 geplanten Ausgleichsflächen zu verlegen. Diese haben auf dem südlichen Teil der Fl.-Nr. 3315/11 zu erfolgen. Diese Fläche wird aufgrund derer Größe auch als Ausgleich für die geplante Parzelle 2 angedacht.

Folgende Ziele bzw. Maßnahmen sind auf der neuen Ausgleichsfläche umzusetzen:

- Anlage einer extensiven Wiesenfläche
- Pflanzung von mind. 15 standorttypischen Obstbäumen als Hochstämme. Hierzu ist auf die Verwendung von widerstandsfähigen Lokalsorten nach Wahl gem. der Pflanzliste im Abschnitt 4.1 der textlichen Festsetzungen oder der Empfehlungsliste des Kreisfachberater beim Landratsamt Deggendorf zu achten. Pflanzabstand 8-10 m. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.
- Eine Umzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht erlaubt. Auf den Ausgleichsflächen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stutzmauer sind hier nicht zulässig.

Pflegemaßnahmen für die extensive Wiese:

- 3-4-malige Mahd im Jahr zur Ausmagerung in den ersten 3-5 Jahren.
- anschließend 2-malige Mahd pro Jahr zwischen 15.06. und 15.09 mit Entfernung des Mahdgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht ertaubt

Pflegemaßnahmen für die Gehölze:

- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten zwei Jahren
- Erhaltung und extensive Pflege der Obstbäume.

#### 4.3 Ausgleichsflächen aus dem Deckblatt Nr. 2

Auf den in Plan gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen oder Freizeitnutzungen nicht zulässig. Das Ziel ist die Entwicklung einer Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen.

Die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die folgende:

- Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 3564/5 TF und 3564 TF → 8 Obstbäume
- Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 3563/4 TF und 3563 TF → 4 Bäume
- Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 3317 → 5 Bäume

Arten sind aus der obenstehenden Pflanzliste zu entnehmen (vgl. 4.1 Allgemeine grünordnerische Maßnahmen). Pflanzabstand beträgt 8-10 m. Eine 2-schürige Pflege ist auf der Wiese durchzuführen. 1. Schnitt hat ab Mitte Juni zu erfolgen, 2. Schnitt ist im September durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung, der Einsatz von Pestiziden und der Einsatz von Schlegelmulchmähern sind nicht zulässig.



#### 4.4 Zusätzliche Festsetzungen für die geplanten Vorhaben auf den Fl.-Nr. 3315/10, 3315/6 TF und 3315/11 TF

Für die neuen Bauparzellen sind die ermittelten Eingriffe die festgesetzten Kompensationsmaßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege bzw. der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zugeordnet. Die entsprechenden Berechnungen zur Ausgleichsermittlung sind im Abschnitt 5.5. „Ausgleichsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung zu finden

- Parzelle 1 – Fl. Nr. 3315/10:

Hier handelt es sich um eine sogenannte Baulücke. Daher kann lediglich ein Vorschlag zur möglichen Innenverdichtung erfolgen. Die Eingriffsregelung ist für diese Baulücke nicht abzuhandeln.

- Parzelle 2 – Fl. Nr. 3315/11:

Der benötigte Ausgleich der Parzelle 2 (331 m<sup>2</sup>) wird durch die Entwicklung einer Streuobstwiese auf dem südlichen Teil der Fl.-Nr. 3315/11 zusammen mit der Verlegung der Ausgleichsflächen des Deckblatts Nr. 1 erbracht. Festsetzungen und Bestimmungen dieser Ausgleichsfläche sind im Abschnitt „4.2 Verlegung der Ausgleichsflächen des Deckblatts Nr. 1“ zu finden.

- Parzelle 3 – Fl. Nr. 3315/6 TF:

Zur Erbringung des Ausgleichs sind 4 Einzelbaumpflanzung aus der untenstehenden Liste zu pflanzen. Die Fläche unterhalb der Bäume ist möglichst extensiv zu pflegen. Auf Pflanzenschutz- bzw. Düngemittel ist zu verzichten.

Pflanzqualität: Hochstamm, mDb, STU 12-14 cm

Pflanzauswahl:

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

weitere Obstbäume heimischer Arten und Sorten aus der Pflanzliste im Abschnitt 4.1

Die planlich dargestellten und beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen

Bei Ausfall sind die Pflanzungen durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Ersatzpflanzungen ist darauf zu achten, nur Arten aus der Pflanzliste zu verwenden.

Die Pflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme fertigzustellen.

Der Privatgartenbereich darf gärtnerisch gestaltet werden.

Festgesetzte Kompensationsfläche des Vorhabens auf der Fl.-Nr. 3315/6: 419 m<sup>2</sup>

#### 4.5 Sicherung und Meldung der Ausgleichsflächen

Gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG sind die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. Um jeweils einen Abdruck an die Untere Naturschutzbehörde wird gebeten.

### **§ 6 Einfriedungen**

Zur Grundstückseinfriedung sind Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen und transparent wirkende Metall-, Holz- und Maschendrahtzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind Punktfundamente zulässig.

Der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden hat mind. 10 cm zum Boden aufzuweisen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere (Kröten, Igel, etc.) zu erhalten.

Für den Bereich der planliche festgesetzten Ausgleichsflächen besteht Einzäunung verbot.

Die neuen privaten Zufahrten, Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nicht zur Straße hin eingezäunt werden

Eine Einfriedung der vorhandenen Feuchtfäche bzw. der Biotop-Nr. 7245-1085 auf der Fl.-Nr. 3317 ist nicht zulässig.

### **§ 7 Beläge**

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, Ökopflaster).

Bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig.

### **§ 8 Geländeänderungen**

Aufschüttungen sind bis max. 1,5 m über bestehendem Gelände zulässig.

Abgrabungen sind bis max. 2,5 m unter bestehendem Gelände zulässig. Bei Abgrabungen sind zum Nachbargrundstück mindestens 2,0 m Sicherheitsabstand einzuhalten. Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf Nachbargrundstücke durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.

Stützmauern sind, mit Ausnahme von Brocken aufgesetzten Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, unzulässig.

### **§ 9 Oberflächenwasser**

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken weitestmöglich zu versickern oder rückzuhalten und in gepufferter Form an die Vorfluter weiterzuleiten. Das anfallende Wasser aus den Dachflächen und der Gebäuderingdrainagen ist nach Möglichkeit über Sicherdohlen dem natürlichen Wasserkreis wieder zuzuführen.

Beeinträchtigungen von Unterliegern müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

## §10 Sonstige Festsetzungen

### 10.1 Schutz des Mutterbodens, nach § 202 BauGB

Vor der Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3)

## 7 Hinweise

### Belange der Landwirtschaft

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

### Belange des Wasserrechts:

Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Öle im Kfz-Bereich) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – AwSV) zu erfolgen.

### Niederschlagswasserbeseitigung:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist. Es wird empfohlen die möglicherweise erforderlichen Flächen für Rückhaltemaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanes bereits auszuweisen.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.
- Für das Einleiten von Niederschlagswasser ist dann keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Voraussetzungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem



Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen. Dies ist vom Planer in eigener Verantwortung zu prüfen. Auch für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser bzw. Einleitung in Oberflächengewässer sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TREN OG, TRENGW, DWA-MI 53, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen auf der Bauparzelle wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Planung berücksichtigt werden.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

#### Hinweise des Landratsamts Deggendorf – SG Wasserwirtschaft

- Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.
- Flächenversiegelungen sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszuführen. Insbesondere sind Stellplätze, Zufahrten und Fußwege nur wasserdurchlässig zu befestigen.
- Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe- Anlagenverordnung VAwS) zu beachten.

#### Hinweise zu Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten:

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

### Belange des Bodenschutzes und Altlasten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

### Grenzabstand Bepflanzung

Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorhaben wird hingewiesen.

### Infrastruktur

Kosten für eventuelle Verlegungen der Infrastruktureinrichtungen bzw. Leitungen sind durch die jeweiligen Bauherren der Parzellen zu übernehmen.

### Bayernwerk Netz GmbH:

Vorsorglich weist Bayernwerk Netz GmbH darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse beträgt und somit zu berücksichtigen ist. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art von Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.