

# Änderung des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch Deckblatt Nr. 12



Fassung vom 03.03.2021

Markt Schöllnach  
Gemarkung Schöllnach  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

1.	Begründung zum Bebauungsplan .....	4
1.1.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
1.1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich) .....	4
1.1.2.	Örtliche Planungen. ....	4
1.1.2.1.	Flächennutzungsplan .....	4
1.1.3.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung .....	5
1.1.3.1.	Auswirkungen der Planung .....	7
1.1.3.2.	Infrastruktur .....	8
1.2.	Beschreibung des Plangebietes .....	8
1.2.1.	Lage im Ortszusammenhang .....	8
1.2.2.	Gelände .....	8
1.2.3.	Derzeitige Nutzung .....	8
1.2.4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	9
1.2.4.1.	Städtebauliches Konzept.....	9
1.2.4.1.1.	Bauliche Nutzung.....	9
1.2.4.1.2.	Auswirkungen der Planung .....	9
1.2.4.1.3.	Verkehrerschließung .....	9
1.2.4.1.4.	Ver- und Entsorgung.....	9
1.2.5.	Immissionsschutz .....	10
1.3.	Umweltbericht .....	10
1.3.1.	Rechtliche Grundlagen .....	10
1.3.1.1.	Bayerisches Naturschutzgesetz .....	10
1.3.1.2.	Baugesetzbuch.....	11
1.3.2.	Allgemeines.....	11
1.3.2.1.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	11
1.3.2.2.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....	12
1.3.2.3.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	12
1.3.3.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	13
1.3.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
1.3.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
1.3.5.1.	Vermeidung und Verringerung .....	21
1.3.5.2.	Ausgleich.....	22
1.3.6.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	25
1.3.7.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	25
1.3.8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	25
1.3.9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25

2.	Textliche Festsetzungen und Hinweise .....	27
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....	30
3.1.	Bestands- und Eingriffsplan (M 1:1000).....	30
3.2.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)30	

## 1. Begründung zum Bebauungsplan

### 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



#### 1.1.2. Örtliche Planungen

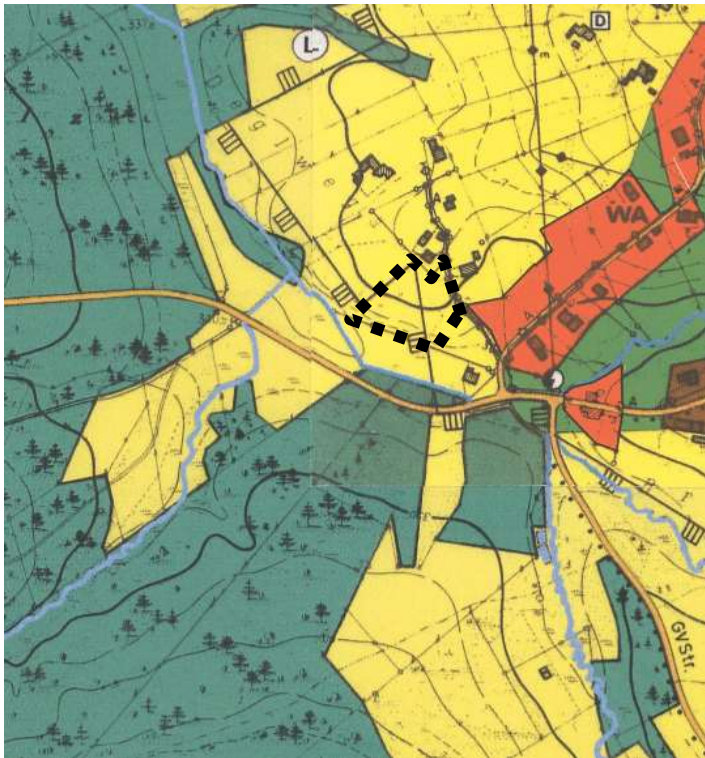
##### 1.1.2.1. Flächennutzungsplan

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Allerdings befindet sich diese im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ und bildet mit den weiteren Gebäuden in direkter Nachbarschaft eine Einheit. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben. Im Norden, Süden und Osten befinden sich ebenso Wohnbauflächen.

Westlich bzw. Nordwestlich befinden sich Grünflächen und Waldflächen, welche das gesamte Gebiet abgrenzen.

Das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald ist im Flächennutzungsplan und in den digitalen Planungsgrundlagen nicht lagegleich dargestellt. Die Parzelle liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



### 1.1.3. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 BauGB geregelt.

Durch verschiedene Anfragen in der jüngsten Vergangenheit hat der Markt Schöllnach erkannt, dass in den Ortsteilen Poppenberg, Lehenreuth und Rieden Handlungsbedarf zur Schaffung von Bauland für den örtlichen Bedarf besteht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ befinden sich viele überplante jedoch unbebaute Grundstücke. Die Baugrundstücke befinden sich aber in Privateigentum. Nach dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachdichtung vorrangig genutzt werden. Die Bereitschaft des Marktes Schöllnach, vorrangig auf Innenentwicklung zu setzen ist gegeben. Der Markt Schöllnach hat demgemäß im gesamten Gemeindegebiet geprüft, ob Abgabebereitschaft von privaten Baulandreserven besteht.

Der Bedarf kann mit der Abgabebereitschaft nicht gedeckt werden.

Zur Aktivierung vorhandener Potentiale hat der Markt Schöllnach einen Vitalitäts-check/Innenentwicklungskataster und ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Eine Grundstücksfläche mit bereits 13 ausgewiesenen Bauparzellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ wurde vom Markt Schöllnach erworben; derzeit erfolgt auch eine Umplanung der erworbenen Fläche bezüglich des Grundsatzes „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“. Durch die Neuordnung können nun 16 statt 13 Bauparzellen entstehen.

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 aufgrund der derzeitigen Situation (Corona) verzögert.

Damit Ortsansässige, ortsansässig bleiben können und nicht gezwungen werden sich ihren Lebensmittelpunkt außerhalb des Ortsbereiches Schöllnach aufbauen müssen, sieht der Markt Schöllnach im Rahmen seiner Planungshoheit die Notwendigkeit den Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ insgesamt nach möglichem Bauland für den örtlichen Bedarf nachzusuchen. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.-Nr. 2146 Teilfläche in der Gemarkung Schöllnach grenzt direkt an die Siedlungsstruktur an. Die Herstellung einer Erschließungsstraße ist durch die unmittelbar angrenzende Gemeindestraße nicht erforderlich; der Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ wird somit gewürdigt.

Um zusätzliche Baulandreserven im Gemeindegebiet des Marktes Schöllnach entgegenzuwirken, wird eine Bauverpflichtung sowie die Abgabebereitschaft des ausgewiesenen Baugrundstückes an den Markt Schöllnach bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung notariell dinglich gesichert.

Der Marktgemeinderat des Marktes Schöllnach hat am 03.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch Deckblatt Nr. 12 zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 2146 und 2146/28 der Gemarkung Schöllnach. Der Bereich ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach als landwirtschaftliche Nutzfläche, direkt angrenzend an weitere Bebauung dargestellt.

Ziel der Änderung ist die Ermöglichung von planungsrechtlicher Zulässigkeit für die Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche des Grundstücks 2146. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses im Markt Schöllnach geschaffen werden. Das Grundstück ist bereits erschlossen. Es grenzt direkt an weitere Bebauung an. Durch die angrenzende Bebauung, bereits planungsrechtlich mögliche Bebauung und die vorhandene Erschließung soll eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindert werden.



Um die geplante Baufläche zu erstellen, wird die im Zuge des Deckblatts Nr. 5 festgesetzte Ausgleichsfläche durch die bestehende Planung nach Südwesten verlegt. Dies wird in der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

#### 1.1.3.1. Auswirkungen der Planung

##### Städtebauliche Auswirkungen

Die Ausweisung schließt die Lücke zwischen einer nördlich und östlich befindlichen Bebauung auf einem bereits erschlossenen Grundstück. Somit wird eine Zersiedelung der Landschaft durch Ausweisungen am Ortsrand vermieden.

Nahversorgungseinrichtungen und nötige Infrastruktur sind in der naheliegenden Ortsmitte in nur wenigen Minuten erreichbar. Die Schulen befinden sich in 2,0 km Entfernung.

Der geplante Standort für die Wohnbauparzelle ist südlich der Bebauung des Sandweges gelegen, auf welche die Parzelle auch verkehrlich angebunden wird. In 50 m in süd-westlicher Richtung befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Die Parzelle fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen und geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



ROT: geplante Bauparzelle (Ortseinsicht vom 12/2020)

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der vorgesehenen Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Im Bereich der Bauparzelle sind großflächige Rodungen nicht zu erwarten. Festsetzungen zu Baumpflanzungen werden getroffen. Bezüglich Eingriffe in bestehenden Biotopstrukturen im Bereich

der Bauparzelle werden diese entsprechend durch die westlich geplante Ausgleichsfläche berücksichtigt bzw. ersetzt.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude sollen sich gefällig in die bestehende Umgebung einfügen.

Negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung des Gebietes sind nicht zu erwarten.

#### Auswirkungen auf den Verkehr

Es wird eine Parzelle auf eine bestehende Erschließungsstraße angebunden. Es ergeben sich somit keine Auswirkungen auf den Verkehr.

Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

### 1.1.3.2. Infrastruktur

Aufgrund der Ausweisung einer bereits erschlossenen Bauparzelle ergeben sich keine Auswirkungen auf die Infrastruktur des Marktes.

## 1.2. Beschreibung des Plangebietes

### 1.2.1. Lage im Ortszusammenhang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, Markt Schöllnach, am westlichen Bereich des Sandweges. Über die Staatsstraße 2322 steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Westen grenzt das Tal des Talbaches an. Im Norden, Süden und Osten befindet sich Wohnbebauung (Teilweise im Bebauungsplan Poppenberg-Lehenreuth-Rieden, teilweise Außenbereich). Im südlichen Teil des Geltungsbereichs und weiter südlich des Areales befinden sich Biotopkartierte Feuchtwiesenbereiche. Teile der Bauparzelle kommen im LSG zum Liegen, wobei die Grenze im Flächennutzungsplan anderweitig als in den Digitalen Grundlagen verläuft. Die Wohnbauparzelle fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

### 1.2.2. Gelände

Das Gelände ist eine nach Süden geneigte Fläche (ca. 350,00 m ü.NN - 342,00 m ü.NN).

### 1.2.3. Derzeitige Nutzung

Das Gelände bzw. die Bauparzelle wird derzeit überwiegend als intensiv genutzte Weidefläche bzw. private Grünfläche mit kleinem westlich gelegenen Strauchbestand genutzt. Im südlichen Bereich der Baufläche befindet sich eine Biotopstruktur bzw. einen Feuchtwiesenbereich. Der Eingriff des Vorhabens in diesen Bereich wird durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.



#### 1.2.4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 1.2.4.1. Städtebauliches Konzept

###### 1.2.4.1.1. Bauliche Nutzung

Die Umsetzung einer bereits erschlossenen Bauparzelle ist Ziel des Deckblattes zum Bebauungsplan.

Eine optimale Ausnutzung von bereits erschlossenen Flächen ist auch im Sinne des Ziels des § 1a Abs. 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll.

Die neu geplante Bauparzelle der Fl.-Nr. 2146 besitzt eine Größe von ca. 698 m<sup>2</sup>. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine GRZ von 0,30 festgesetzt, um eine großflächige Durchgrünung zu erhalten.

###### 1.2.4.1.2. Auswirkungen der Planung

Durch die Planungen wird auf einem bereits Erschlossenen Grundstück am Sandweg eine Bebauung direkt angrenzend an weitere Bebauung ermöglicht. Geplant ist die Entfernung der bestehenden Sträucher an der westlichen Ecke der Bauparzelle. Diese werden aber im festgesetzten Ortsrandbereich wieder gepflanzt. Ebenso ist die Pflanzung 3 standortgerechter Bäume auf der südlichen Ecke der Parzelle geplant.

Ein Teil der südlich gelegenen Biotopkartierung wird durch die geplante Bauparzelle eingegriffen. Um die Beeinträchtigung komplett auszugleichen wird jedoch eine gleichwertige Ausgleichsfläche unmittelbar an das restliche Biotopgebiet bzw. die bestehende Nasswiese im Südwesten angeschlossen. Ausführlichere Angaben darüber sowie mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden weiter unter im Umweltbericht abgehandelt

Ebenso wird durch Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung eventuell auftretende negative Auswirkungen auf das Gesamtbild der Ortschaft Schöllnach entgegengewirkt. Entsprechende Beschränkungen der Nutzung sollen einer ungewollten Entwicklung entgegenwirken.

###### 1.2.4.1.3. Verkehrserschließung

Die Erschließung der Parzelle erfolgt über die bereits bestehende Anbindung an den Sandweg. Neue Erschließungseinrichtungen sind nicht notwendig.

###### 1.2.4.1.4. Ver- und Entsorgung

###### **Schmutzwasser, Strom, Fernmeldeleitungen**

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Der benötigte Wasseranschluss und die Abwasserbeseitigung sind unter den Verkehrsflächen zu verlegen. Alle benötigten Verbindungen werden an das bestehende Netz angeschlossen.

### **Telekommunikationsnetz**

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen. Entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB ist zugunsten der Deutschen Telekom ein Leitungsrecht der belasteten Fläche festzusetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im zuständigen Ressort (Fax: 0391/580213737, E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt ebenso, falls möglich, unterirdisch mit Erdkabel.

### **Oberflächenwasser**

Die Versickerung des Oberflächenwassers hat auf dem privaten Baugrundstück (bevorzugt breitflächig) zu erfolgen. Falls möglich sind mindestens 3 m³ fassende Zisternen auf den privaten Flächen zu errichten.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz des Marktes Schöllnach.

### **Stromversorgung**

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich Leitungen der Stromversorgung. Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter (Bayernwerk Vilshofen, 08541/916-338) eingeholt werden. Sämtliche Kabelverlegungen erfolgen in der Regel unterirdisch. Der Anschluss des Gebäudes erfolgt in der Regel unterirdisch mit Erdkabel.

#### 1.2.5. Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen ist.

#### 1.3. Umweltbericht

##### 1.3.1. Rechtliche Grundlagen

##### 1.3.1.1. Bayerisches Naturschutzgesetz

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

### 1.3.1.2. Baugesetzbuch

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden.

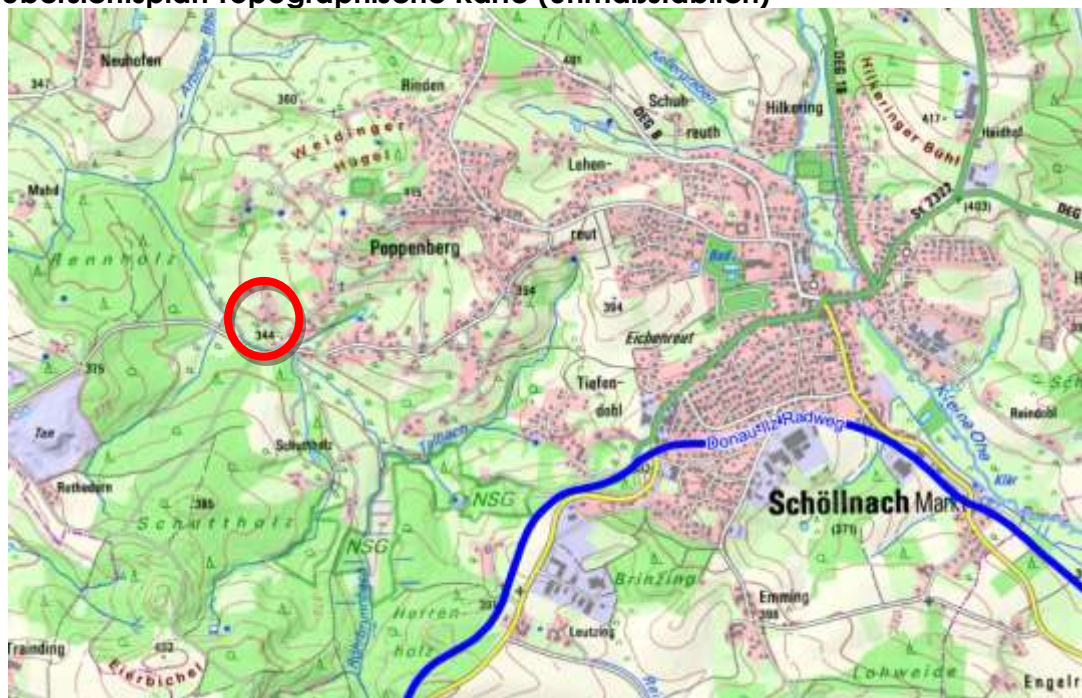
### 1.3.2. Allgemeines

#### 1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, Markt Schöllnach, am westlichen Bereich des Sandweges. Über die Staatsstraße 2322 steht eine kurze und ausgebaute, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Westen grenzt das Tal des Talbaches an. Im Norden, Süden und Osten befindet sich Wohnbebauung (Teilweise im Bebauungsplan Poppenberg-Lehenreuth-Rieden, teilweise Außenbereich). Im südlichen Teil des Geltungsbereichs und weiter südlich des Areales befinden sich Biotopkartierte Feuchtwiesenbereiche. Teile der Bauparzelle kommen im LSG zum Liegen, wobei die Grenze im Flächennutzungsplan anderweitig als in den Digitalen Grundlagen verläuft. Die Wohnbauparzelle fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.

#### Übersichtsplan Topographische Karte (unmaßstäblich)



### 1.3.2.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung auf einer bereits Erschlossenen Parzelle geschaffen werden.

Um die geplante Baufläche zu erstellen, wird die im Zuge des Deckblatts Nr. 5 festgesetzte Ausgleichsfläche durch die bestehende Planung nach Südwesten verlegt. Die Ausgleichsermittlung bzw. die Planung der Ausgleichsfläche des Vorhabens wird die Eingriffsflächen sowie die o.g. Verlagerung berücksichtigen. Umfang und Art der Bebauung ist den Kapiteln 1.1. und 1.2. zu entnehmen.

### 1.3.2.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich (Baugrundstück) sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden, bzw. werden nicht beeinträchtigt:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

#### Regionalplan:

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Der Markt Schöllnach befindet sich ca. 2 km entfernt und ist als Kleinzentrum im Regionalplan gekennzeichnet. Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Entwicklungsachse Straubing - Passau. Für die beplanten Flächen sieht der Regionalplan keine besonderen Ziele und Maßnahmen vor. Im Westen grenzt das Land-

schaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ an. Nach Südosten der Fläche befindet sich das Naturschutzgebiet „Schuttholzer Moor“.



Regionalplan Donau-Wald (02/2021)

#### Flächennutzungsplan:

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgender Nutzung im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Schöllnach belegt.

- Landwirtschaftliche Nutzfläche

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der angrenzenden Bebauung wird auf eine Anpassung des Flächennutzungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Die Anpassung erfolgt bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes.

#### 1.3.3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Es wird unterschieden hinsichtlich baubedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Auswirkungen.

#### **A. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### Beschreibung:

Das Gelände bzw. die Bauparzelle wird derzeit überwiegend als intensiv genutzte Weidefläche mit kleinem westlich gelegenen Strauchbestand genutzt. Im südlichen Bereich der Baufläche befindet sich auch eine Biotopstruktur bzw. ein Feuchtwiesenbereich. Der Eingriff des Vorhabens in diesem Bereich wird durch die Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Im Norden und Osten befinden sich direkt angrenzend Gebäude. Im Westen befindet sich das Bachtal des Talbaches, in welches nicht eingegriffen wird.





Blick von Westen (Ortseinsicht vom 12/2020)

Biotopfläche im Süden: 7244-1333-002: Nasswiese und Hochstauden-Bestand in Poppenberg

Beschreibung:

Mosaik von feucht-geprägter Vegetation am Hang in der Ortschaft Poppenberg, in einer waldreichen, bewegt geformten Landschaft mit intensiv- und extensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

TF 2: In der Senke westlich der Straße ein Hochstauden-Bestand im östlichen Teil von dominant Mädesüß, vereinzelt Blutweiderich, Kohldistel, Wald-Engelwurz, Waldsimse und Flatter-Binse, im Westen mit häufig Waldsimse, vereinzelt Blutweiderich, insgesamt nährstoffreich eingelagert Brennnessel, die unter sonstige Flächenanteile verschlüsselt ist.

Die angrenzende Grünstrukturen im Süden des Geltubgsbereichs bleiben in vollem Umfang bestehen. Geplant ist jedoch die Entfernung der bestehenden Sträucher an der westlichen Ecke der Bauparzelle. Diese werden aber durch Festsetzungen im Ortsrandbereich ausgeglichen.

Wie oben beschrieben befindet sich die Bauparzelle überwiegend auf einer intensiv genutzten Weide. Im Zuge des Deckblatts Nr. 5 wurde auch hier eine Extensivierung der Fläche sowie die Bepflanzung von 6 Obstbäumen geplant. Diese wurde im Hinblick auf das vorliegende Verfahren noch nicht umgesetzt. Um den Eingriff des geplanten Wohnbebauung auszugleichen sowie diese vorgesehene Ausgleichsfläche zu verlegen ist die Entwicklung einer Streuobstwiese im Westen des Bauvorhabens geplant.

Zusätzlich wird in eine Fläche von ca. 133 m<sup>2</sup> der südlich gelegenen Biotopkartierung durch die geplante Bauparzelle eingegriffen. Diese ist aufgrund ihrer höheren ökologischen Bedeutung gesondert zu betrachten. Um die Beeinträchtigung auszugleichen wird eine gleichwertige Ausgleichsfläche unmittelbar an das restliche Biotopgebiet bzw. die bestehende Nasswiese im Südwesten ange-



schlossen. Der Lebensraum wird somit durch die direkt angrenzende Ausgleichsfläche in ausreichender Form ersetzt. Zur Einbindung in die Landschaft wird das Areal mit Hilfe von heimischen Laubbäumen und Gehölzen durchgrünt.



FIS-Natur des LFU Bayern (02/2021)  
ALTROSA: Biotopflächen  
BLAU: Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 12  
ROT: Bauparzelle

Die potenzielle Natürliche Vegetation des Hangbereiches ist als Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald angegeben.

Während der Bauphase sind auch potenzielle Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Vertreibungseffekte möglich. Aufgrund der kurzen Bauzeit, die geregelte Versiegelung und der Kleinflächigkeit des Vorhabens wird diese Belastung nicht als erheblich eingestuft, da die Tiere auf benachbarte Grundstücke ausweichen können. Durch die Umsetzung im Offenlandbereich ist ebenso davon auszugehen, dass eventuell vorhandene ökologische Funktionen im räumlichen Zusammenhang häufig verbreiteter Arten weiterhin erfüllt bleiben.

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Nasswiese - 133 m<sup>2</sup>
- Intensiv genutztes Grünland (Weide) – 565 m<sup>2</sup>

Eine Betroffenheit besonders geschützter Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereiches nicht zu erwarten (Natura 2000 Gebiete „Wiesengebiete u. Wälder um den Brotjackkriegel und um Schöllnach“ in 650 m Entfernung).

Potenzielle Strukturen für Amphibien und Reptilien sind nicht vorhanden. Ebenso sind die 3 zu rodende Sträucher gleichwertig im festgesetzten Ortsrandbereich zu ersetzen.

Auswirkungen:

*Baubedingt*

- Flächeninanspruchnahme von einer Biotopfläche und Intensiv-Weide
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

*Anlagenbedingt*

- Flächeninanspruchnahme von einer Biotopfläche, einer intensiv genutzten Weidefläche bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Baukörper (minimal).

*Nutzungsbedingt*

- Störungen im Umfeld und durch angrenzende Straßen und Bebauung bereits vorhanden (leichte Steigerung im angrenzenden Bereich entgegen der landwirtschaftlichen Nutzung)

Ergebnis:

Durch die Anlage der Bauparzelle entstehen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanze, da zusammen mit dem Eingriff in der Weidefläche eine Biotopfläche teilweise gestört wird. Durch die vorgesehene Ausgleichsflächen sollen standortgerechte Lebensräume geschaffen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen bestehen aus der Entwicklung einer Streuobstwiese mit der Extensivierung der unterliegenden intensiv genutzten Fläche bzw. der Anlage wechselfeuchter Mulden zusammen mit der extensiven Pflege als Feuchtwiesen.

## **B. Schutzgut Boden**

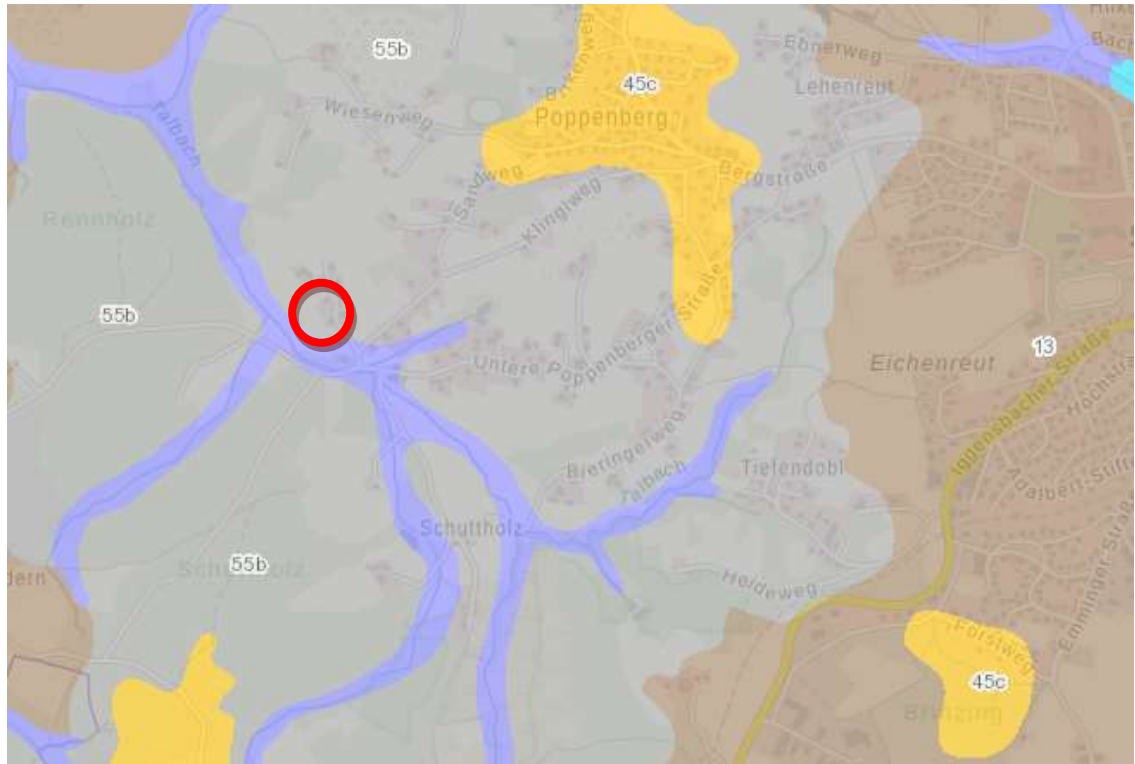
Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der geologischen Raumeinheit vorderer Bayerischer Wald zuzuordnen. Das Baurundstück fällt nach Süden hin ab.

In dem aus Tertiärsedimenten aufgebauten Teil des Schöllnacher Hügellandes liegen die Siedlungen in den Tälern, wo sich in den unteren Hangbereichen aus Fließerdelementen tiefgründige Braunerden mittlerer Sättigung gebildet haben.

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern besteht der Geltungsbereich fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse).

Die Ertragsfähigkeit kann als mittel eingestuft werden. Ein hohes Nitratrückhaltevermögen kann festgestellt werden. Das Retentionsvermögen wird als sehr hoch eingestuft.



Übersichtsbodenkarte Bayern (02/2021)

#### Auswirkungen:

Die künftige Nutzung der Flächen bringt durch die geplante Bodenversiegelung (30 %) vor allem Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Zerstörung des natürlich gewachsenen Bodengefüges mit sich. Der Baubetrieb führt zu Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen). Es kann angemerkt werden, dass der Bereich bereits heute durch anthropogene Nutzung beansprucht wird, und eine Belastung vorliegt.

#### Ergebnis:

Anlage- und baubedingt ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

### **C. Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100). Im Westen verläuft das Tal des Talbaches.

Das Grundwasser ist den Grundwasserkörper Kristallin – Vilshofen an der Donau zugeordnet.

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet. Das nächste Wasserschutzgebiet befindet sich 6,3 km Entfernung in nord-östlicher Richtung. Die jetzige intensive landwirtschaftliche Nutzung kann sich negativ auf das Grundwasser auswirken.

Auswirkungen:

Durch die Versiegelungen wird grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt.

Ergebnis:

Die Auswirkungen sind als gering einzustufen. Dauerhafte, nachhaltige Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, da das anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert wird.

#### **D. Schutzgut Klima**

Beschreibung:

Die Umgebung ist geprägt durch offene landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen. Die Niederschläge betragen zwischen 850 mm und 950 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 °C und 8 °C.

Der Geltungsbereich selbst besitzt derzeit keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen. Großvolumige Gehölze oder Vegetationsstrukturen fehlen. Die Weidefläche trägt aber dennoch aufgrund von Wasserspeicher-, Verdunstungs- und Kühlungsfunktion positiv zum Kleinklima bei.

Auswirkungen:

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der Lage im Ortszusammenhang wird sich bezogen auf das Klima keine Veränderung ergeben. Großflächige Rodungen finden nicht statt.

Während des Baubetriebes sind lufthygienische Belastungen (Schadstoff- und Staubemissionen) in geringem Umfang zu erwarten.

Ergebnis:

Die Anlage der Bebauung führt zu gering veränderten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft (großer Grünflächenanteil). Baubedingte Beeinträchtigungen sind als gering einzustufen.

#### **E. Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“. Die Untereinheit (ABSP) wird als „Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchner Bucht“ bezeichnet.

Die feuchten, bachdurchflossenen Täler werden hauptsächlich als Grünland genutzt, die trockeneren Hänge und Terrassenabsätze hingegen meist als Ackerland.

Die Fläche selbst ist im Norden, Osten und Süden von verschiedenartiger Bebauung umgeben. Das Gelände fällt nach Süden hin ab.

Im Westen des Geltungsbereiches ist eine Vegetationsstruktur zu finden, welche zu erhalten ist. Dieser folgt das Tal des Talbaches. Ein Teil des Baufeldes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, wobei angemerkt werden muss, dass sich die Abgrenzung in den digitalen Grundlagen und dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan/Bebauungsplan unterscheiden. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist nicht als „parzellenscharf“ zu sehen.

Die Auswirkungen der derzeit intensiven Landbewirtschaftung auf Landschaftsbild und Naturhaushalt sind aufgrund der intensiven Nutzung und der verschiedensten Bauformen und Baumassen im Umgriff entsprechend.

Durch die Anlage der lockeren Bebauung und guten Eingrünung entsteht eine gute Durchgrünung aufgrund der großen Freiflächen zwischen den Gebäuden. Das Gebäude gliedert sich dem nördlichen Siedlungsbereich außerhalb des Bebauungsplanes an.

Auswirkungen:

Die Ausweisung der Bauparzelle greift aufgrund der bestehenden Nutzung (bereits erschlossene Bauparzelle, angrenzend an vorhandene Bebauung) nicht in bedeutsame Grünstrukturen ein. Die Gebäude werden, wie in den nördlich befindlichen Gebieten, höchstens mit 2 oberirdischen Geschoßen ausgeführt. Die Vegetationsstruktur im Westen grenzt das Gebiet gut in diese Richtung ab. Das dort ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet erfährt keine merkliche Verschlechterung. Der Zersiedelung der Landschaft wird durch die Nutzung der bereits erschlossenen Bauparzelle entgegengewirkt.

Ergebnis:

Die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen binden die Baukörper bestmöglich in die Landschaft ein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund des angrenzenden Bestandes als mittel eingestuft werden.

## **F. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)**

### **Erholung**

Beschreibung:

Aufgrund der Lage und der vorherigen Nutzung hat das Gebiet keine Funktion für naturnahe Erholung. Keine Fuß- oder Radwege befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Überregional bedeutsame Erholungseinrichtungen befinden sich nicht an das Gelände angrenzend.

Auswirkungen:

Die vorgesehene Planung beeinträchtigt keine Erholungseinrichtungen.

Ergebnis:

Die vorgesehenen Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung).

### **Lärm**

Beschreibung:

Emissionen gehen von der Bauparzelle nicht aus. Auch sind in der näheren Umgebung keine Betriebe mit bekannten Emissionen angesiedelt.

Ergebnis:

Es ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) auszugehen. Während der Bauphase können kurzzeitig mittlere Beeinträchtigungen entstehen.

**G. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Beschreibung:

Für den Planbereich findet sich im bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern (KD).

Im Planungsgebiet sind ebenso keine Bodendenkmäler ausgewiesen.

Auswirkungen:

Denkmäler werden durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter getroffen werden.

Ergebnis:

Es können keine Aussagen bezüglich Bodendenkmälern getroffen werden. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

**H. Schutzgut Fläche**

Beschreibung:

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Aspekt des flächensparenden Bauens betrachtet. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Entsprechend der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden.

Die Bodenschutzklausel nach §1a (2) BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Beachtung. Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, Umweltressourcensparsam und effizient zu nutzen. Die Eignung der Fläche als Wohngebiet wird mit vorliegender Planung festgestellt. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist die Erschließung ohne größeren Aufwand zu bewerkstelligen. Infolge der Planung werden insgesamt ca. 698 m<sup>2</sup> als Bauparzelle entzogen. Der restliche Geltungsbereich wird durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ökologisch aufgewertet bzw. ist vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Auswirkungen:

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 4.703 m<sup>2</sup> und wird weiterhin überwiegend von Grünflächen eingenommen.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass das Bauvorhaben positiv auf die Entwicklung des Ortes wirkt. Durch die umliegenden Wohnbebauungen stellt das ge-



plante Gebiet eine direkte Erweiterung des bestehenden Wohngebiets dar, was einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt.

Mit der Wahl des Standortes für den geplanten Erweiterungsanbau kann der städtebaulichen Zielsetzung des Markts Schöllnach entsprochen werden, Wohnflächen innerhalb des bestehenden Gebietes mit vorhandener Infrastruktur- und fußläufiger Erreichbarkeit zu realisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplandeckblattes gehen Flächenversiegelungen einher. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades bzw. der Anlage der lockeren Bebauung und der geplanten Durchgrünung ist von keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

#### Ergebnis:

Insgesamt ist von keiner zusätzlichen und somit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

### **I. Wechselwirkungen**

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

#### **1.3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes würde auf dem Gelände weiterhin die intensive Nutzung bestehen bleiben. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringen Verschlechterungen zu rechnen. In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, das aufgrund der Biotopefläche innerhalb der Bauparzelle stärker betroffen ist, wird der Eingriff in der Fläche durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ersetzt. Im Hinblick auf das angrenzende Gehölz sind Verbesserungen zu erwarten.

#### **1.3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### **1.3.5.1. Vermeidung und Verringerung**

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Festsetzungen vor:

- Flächenausweisung angrenzend an bestehende Bebauung und angrenzend an vorhandene Erschließung
- Durchgrünung des Areals an ausgewählten Stellen (Ortsrand) sowie die Bepflanzung von 3 standortgerechten Bäumen an der südlichen Ecke der Parzelle.
- Minderung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Stellflächen und Zufahrten.
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich
- Verwendung heimischer Gehölze

### 1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung:	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>
Flurnummern:	2146 TF, 2146/28 TF
Gemarkung:	Schöllnach
Größe:	4.703 m <sup>2</sup>
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):	0,30 (Teilbereich Baugrundstück)

#### **Fläche Baugrundstück**

<b>Nutzung</b>
Nasswiese (Biotopfläche)
Weidefläche

#### Nasswiese (Biotopfläche) – 133 m<sup>2</sup>:

- Arten / Lebensräume: Kategorie III  
Biotopkartierte Nasswiese
- Boden: Kategorie III  
Boden mit vorrangiger Schutzfunktion
- Wasser: Kategorie II – unterer Wert  
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
- Klima und Luft: Kategorie I – oberer Wert  
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie II – unterer Wert  
Bestehende, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen. Somit liegen 2 Schutzgüter in Kategorie III, 2 Schutzgüter in Kategorie II und 1 Schutzgut in Kategorie I vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie III – höhere Bedeutung. Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums ist der Ausgleichsfaktor als höher von 1,0 anzusetzen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung (Eingriffstyp B), der bestehenden Vorbelastung des Gebietes durch direkt angrenzende Bebauung, der Realisierung der Ausgleichsfläche in unmittelbarer Nähe der bestehenden Biotopfläche und die oben genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ist ein Faktor von 1,2 als geeignet angesehen.

Somit ergibt sich gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ folgender Ausgleichsbedarf für die Biotopersatzfläche:

$$\begin{aligned}\text{Ausgleichsbedarf} &= \text{Eingriff in die Nasswiese} \times 1,2 \\ &= 133 \text{ m}^2 \times 1,2 \\ &= 160 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Intensiv genutzte Weidefläche - 565 m<sup>2</sup>:

- Arten / Lebensräume: Kategorie I – oberer Wert  
Intensiv genutztes Grünland
- Boden: Kategorie II - unterer Wert  
anthropogen geprägter Boden
- Wasser: Kategorie II – unterer Wert  
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
- Klima und Luft: Kategorie I – oberer Wert  
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
- Landschaftsbild: Kategorie II – unterer Wert  
Bestehende, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen. Somit liegen 3 Schutzgüter in Kategorie II und 2 Schutzgüter in Kategorie I vor. Die Gesamteinstufung liegt damit in Kategorie II – mittlere Bedeutung. Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der direkt angegliederten Ausgleichsflächen als eingriffsmindernde Maßnahmen und der Wahl des anzusetzenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ist der Faktor 0,7 gerechtfertigt.

Zusätzlich sind der im Zuge des Deckblatts Nr. 5 nicht durchgeführten 472 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche zu betrachten und vollständig zu erbringen. Damit ergibt sich gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ folgender Ausgleichsbedarf:

$$\begin{aligned} \text{Ausgleichsbedarf} &= \text{(Eingriff in die Intensivweide x 0,7) +} \\ &\quad \text{Umsetzung der Ausgleichsfläche des Deckblatts Nr. 5} \\ &= \text{(565 m}^2 \text{ x 0,7) + 472 m}^2 \\ &= \text{868 m}^2 \end{aligned}$$

Die erforderliche Ausgleichsfläche werden auf zwei verschiedenen Teilflächen der Fl.-Nr. 2146 Gemarkung Schöllnach erbracht.

Die zukünftige Ausgleichsflächen werden derzeit als intensiv genutzte Weidefläche genutzt.

Ausgleichsfläche 1: Entwicklung einer Feuchtwiese als Biotopersatzfläche (Flächengröße ca. 163 m<sup>2</sup>)

Das intensiv genutzte Grünland (Intensivweide) wird in eine extensiv genutzte Feuchtwiese umgewandelt. Die Herstellung der Fläche muss durch eine Ansaat mit dem Saatgut „Feuchtwiese“ bzw. eine entsprechende Mähgutübertragung erfolgen. Die Fläche wird ebenso mit der Anlage wechselfeuchter, mähbarer Mulden mit einer Böschungsneigung flacher 1:10 aufgewertet. Die Tiefe der Mulden beträgt höchstens 50 cm. Das Abgrabungsmaterial ist abzufahren und ordnungsgemäß zu deponieren.

In den ersten 5 Jahren ist eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung durchzuführen. Anschließend wird die Mahd auf eine 2-schürige Weise

mit Mähgutabfuhr gepflegt (erster Schnitt ab Anfang Juli, zweiter Schnitt ab Anfang September). Es darf keine Mahd auf 20% der Fläche beim ersten Schnitt erfolgen. Eine „Wanderung“ dieser Streifen über die Gesamtfläche muss vorgenommen werden. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Ausgleichsfläche 2: Entwicklung einer Obstwiese (Flächengröße ca. 875 m<sup>2</sup>)

Das intensiv genutzte Grünland (Intensivweide) wird in eine extensiv genutzte Wiese (Flachlandmähwiese) umgewandelt. Hierzu erfolgt in den ersten 5 Jahren eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung. Anschließend wird die Mahd auf 2-schürige Weise mit Mähgutabfuhr gepflegt (erster Schnitt ab Anfang Juli, zweiter Schnitt ab Anfang September). Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Pflanzqualitäten

Obstbäume: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm

Für die Bepflanzung der Streuobstwiese sind 12 Obstbäume alter und robuster Sorten zu verwenden. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Intensivweide) kann die Fläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Die Pflege der Obstwiese hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.

Die Ausgleichsflächenbilanz sieht folgendermaßen aus:

Entwicklung einer Feuchtwiese	163 m <sup>2</sup>
Entwicklung einer Obstwiese	875 m <sup>2</sup>

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist damit erbracht.

Der Ausgleich muss im Zuge der Einzelbaugenehmigung detailliert in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.

Als Mindestqualität für die Ausgleichsflächen auf dem Offenland, ist einer der folgenden Lebensraumtypen zu erreichen:

- Ein nach §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit standörtlich entsprechenden Pflanzengesellschaften,
- Ein Biotop welcher, nach Kartierungsanleitung des Landesamtes für Umwelt, kartierungswürdig ist,
- Oder ein Lebensraumtyp der FFH-RL, der mindestens einem Erhaltungszustand der Stufe „B“ entspricht.

Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Ausgleichsfläche zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Ausgefallene Bereiche sind in gleicher Artzusammensetzung, welcher der Pflanzliste zu entnehmen ist, zu ersetzen.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen.

**1.3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es wurden verschiedene Varianten erstellt und die Vor- und Nachteile abgewogen. Die Ausweisung im Norden des Geltungsbereiches erscheint aufgrund der nachbarschaftlichen Bebauung als geeignetste. Die Ausweisung orientiert sich an der Bebauung im Umgriff.

**1.3.7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf und eigene Bestandsaufnahmen vor Ort zugrunde gelegt.

**1.3.8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Ein Monitoring erscheint aufgrund der Auswirkungen auf die Schutzgüter in diesem Falle nicht erforderlich. Möglich ist die Prüfung über die Einhaltung der Festsetzungen durch die zuständigen Stellen.

**1.3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Markt Schöllnach beabsichtigt im westlichen Bereich des Sandweges eine Wohnbauparzelle, angrenzend an vorhandene Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ zu generieren. Durch diese Ausweisung kommt es zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Landwirtschaftliche Flächen werden umgewandelt und teilweise versiegelt.

Die Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet, weshalb eine Befreiung erforderlich ist. Die Schutzgüter wurden im Umweltbericht beschrieben.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

Hierzu zählen z.B. die Durchgrünung des Areals, die festgesetzte Ortsrandeingerünung und die Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten.

Um die geplante Baufläche zu erstellen, wird die im Zuge des Deckblatts Nr. 5 festgesetzte Ausgleichsfläche durch die bestehende Planung ebenso nach Südwesten verlegt. Diese wird auch in der Ausgleichsberechnung bzw. die Planung der Ausgleichsfläche des Vorhabens berücksichtigt.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten. In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, das aufgrund der Biotopfläche innerhalb der Bauparzelle stärker betroffen ist, wird der Eingriff in der Fläche durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ersetzt. Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen bis mittleren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	hoch	hoch	gering	hoch
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-
Fläche	gering	gering	gering	gering



## 2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ und dessen Deckblätter Nr. 1 – Nr. 11 bleiben inhaltlich in vollem Umfang bestehen.

Auf die Legende der bestehenden Planungen wird verwiesen.

Folgende Festsetzungen werden aufgrund der Maßnahme in den Bebauungsplan mit aufgenommen bzw. angepasst. Diese gelten lediglich für den Bereich des Deckblattes Nr. 12.

### 1.29 Genehmigungsfreistellungsverfahren

Im Bereich des Deckblattes Nr. 12 kann das Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht angewandt werden. Für bauliche Vorhaben ist ein Bauantrag zu stellen.

### 2.20.5 Ausgleichsfläche DB Nr. 12

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf Fl.Nr. 2146 TF Gemarkung Schöllnach erbracht.

#### Ausgleichsfläche 1: Entwicklung einer Feuchtwiese als Biotopersatzfläche (Flächengröße ca. 163 m<sup>2</sup>)

Das intensiv genutzte Grünland (Intensivweide) wird in eine extensiv genutzte Feuchtwiese umgewandelt. Die Herstellung der Fläche muss durch eine Ansaat mit dem Saatgut „Feuchtwiese“ bzw. eine entsprechende Mähgutübertragung erfolgen. Die Fläche wird ebenso mit der Anlage wechselfeuchter, mähbarer Mulden mit einer Böschungsneigung flacher 1:10 aufgewertet. Die Tiefe der Mulden beträgt höchstens 50 cm. Das Abgrabungsmaterial ist abzufahren und ordnungsgemäß zu deponieren.

In den ersten 5 Jahren ist eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung durchzuführen. Anschließend wird die Mahd auf eine 2-schürige Weise mit Mähgutabfuhr gepflegt (erster Schnitt ab Anfang Juli, zweiter Schnitt ab Anfang September). Es darf keine Mahd auf 20% der Fläche beim ersten Schnitt erfolgen. Eine „Wanderung“ dieser Streifen über die Gesamtfläche muss vorgenommen werden. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

#### Ausgleichsfläche 2: Entwicklung einer Obstwiese (Flächengröße ca. 875 m<sup>2</sup>)

Das intensiv genutzte Grünland (Intensivweide) wird in eine extensiv genutzte Wiese (Flachlandmähwiese) umgewandelt. Hierzu erfolgt in den ersten 5 Jahren eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung. Anschließend wird die Mahd auf 2-schürige Weise mit Mähgutabfuhr gepflegt (erster Schnitt ab Anfang Juli, zweiter Schnitt ab Anfang September). Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Pflanzqualitäten

Obstbäume:

Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm

Für die Bepflanzung der Streuobstwiese sind 12 Obstbäume alter und robuster Sorten zu verwenden. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Intensivweide) kann die Fläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Die Pflege der Obstwiese hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.

Die Ausgleichsflächenbilanz sieht folgendermaßen aus:

Entwicklung einer Feuchtwiese	163 m <sup>2</sup>
Entwicklung einer Obstwiese	875 m <sup>2</sup>

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist damit erbracht.

Der Ausgleich muss im Zuge der Einzelbaugenehmigung detailliert in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden.

Als Mindestqualität für die Ausgleichsflächen auf dem Offenland, ist einer der folgenden Lebensraumtypen zu erreichen:

- Ein nach §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit standörtlich entsprechenden Pflanzengesellschaften,
- Ein Biotop welcher, nach Kartierungsanleitung des Landesamtes für Umwelt, kartierungswürdig ist,
- Oder ein Lebensraumtyp der FFH-RL, der mindestens einem Erhaltungszustand der Stufe „B“ entspricht.

Es sind keine Pflege- und Umbaumaßnahmen auf den Ausgleichsfläche zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Ausgefallene Bereiche sind in gleicher Artzusammensetzung, welcher der Pflanzliste zu entnehmen ist, zu ersetzen.

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Die Ausgleichsflächen sind zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Die Sicherung hat in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zu erfolgen.

### **2.26.0 Abböschungen und Auffüllungen**

Die Gebäude sind bestmöglich in das Gelände zu integrieren. Stützmauern und unnatürliche Geländeänderungen sind nicht zulässig.

Sonstige Abböschungen bzw. Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m, bei einem Steigungsverhältnis von min 1:1,5 zulässig.

Folgende Hinweise werden aufgrund der Maßnahme im Bebauungsplan mit aufgenommen bzw. angepasst.

### 3.6 Wasser / Abwasser

Es ist mit Hangschichten- und Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die DIN 1986 ist zu beachten, ebenso die gemeindliche Entwässerungssatzung.

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden. 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 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. Wir empfehlen, die möglicherweise für Rückhaltemaßnahmen erforderlichen Flächen bereits in der Aufstellung des Bauleitplanes einzuplanen.
- 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 (TREN GW) 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, TREN GW, DWA-M153, „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.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

## Planung:



Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen  
FON: 09932/9544-0  
FAX: 09932/9544-77  
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....  
Martin Ribesmeier  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
  1. Bestands- und Eingriffsplan (M 1:1.000)
  2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch das Deckblatt Nr. 12 (Festsetzungsplan - M 1:1.000)