

# **Änderung des Bebauungsplanes**

## **„Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“**

### **durch Deckblatt Nr. 5**

**Gemarkung Schöllnach**



Fassung vom 01.02.2017

Markt 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.   | Anlass der Planung .....   | 5  |
| 1.1.3.2.   | Zweck und Ziel der Planung .....   | 5  |
| 1.1.3.3.   | Auswirkungen der Planung .....   | 6  |
| 1.1.3.4.   | Infrastruktur .....  | 7  |
| 1.2.       | Beschreibung des Plangebietes.....   | 7  |
| 1.2.1.     | Lage im Ortszusammenhang.....  | 7  |
| 1.2.2.     | Gelände.....   | 7  |
| 1.2.3.     | Derzeitige Nutzung .....   | 7  |
| 1.2.4.     | Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....   | 7  |
| 1.2.4.1.   | Städtebauliches Konzept .....  | 7  |
| 1.2.4.1.1. | Bauliche Nutzung.....  | 7  |
| 1.2.4.1.2. | Auswirkungen der Planung .....   | 8  |
| 1.2.4.1.3. | Verkehrerschließung .....  | 8  |
| 1.2.4.1.4. | Ver- und Entsorgung.....   | 8  |
| 1.2.5.     | Immissionsschutz .....   | 9  |
| 1.3.       | Umweltbericht.....   | 9  |
| 1.3.1.     | Rechtliche Grundlagen .....  | 9  |
| 1.3.1.1.   | Bayerisches Naturschutzgesetz.....   | 9  |
| 1.3.1.2.   | Baugesetzbuch.....   | 9  |
| 1.3.2.     | Allgemeines .....  | 10 |
| 1.3.2.1.   | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....   | 10 |
| 1.3.2.2.   | Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....  | 11 |
| 1.3.2.3.   | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen<br>festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung ..... | 11 |
| 1.3.3.     | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich<br>der Prognose bei Durchführung der Planung .....              | 12 |
| 1.3.4.     | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei<br>Nichtdurchführung der Planung.....  | 19 |
| 1.3.5.     | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>der nachteiligen Auswirkungen.....                              | 20 |
| 1.3.5.1.   | Vermeidung und Verringerung.....   | 20 |
| 1.3.5.2.   | Ausgleich .....  | 20 |
| 1.3.6.     | Alternative Planungsmöglichkeiten .....  | 22 |
| 1.3.7.     | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und<br>Kenntnislücken .....   | 22 |
| 1.3.8.     | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....  | 22 |
| 1.3.9.     | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....  | 23 |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 2.   | Textliche Festsetzungen und Hinweise .....                              | 24 |
| 3.   | Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan .....                           | 27 |
| 3.1. | Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000) | 27 |

## 1. Begründung zum Bebauungsplan

### 1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 1.1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



#### 1.1.2. Örtliche Planungen

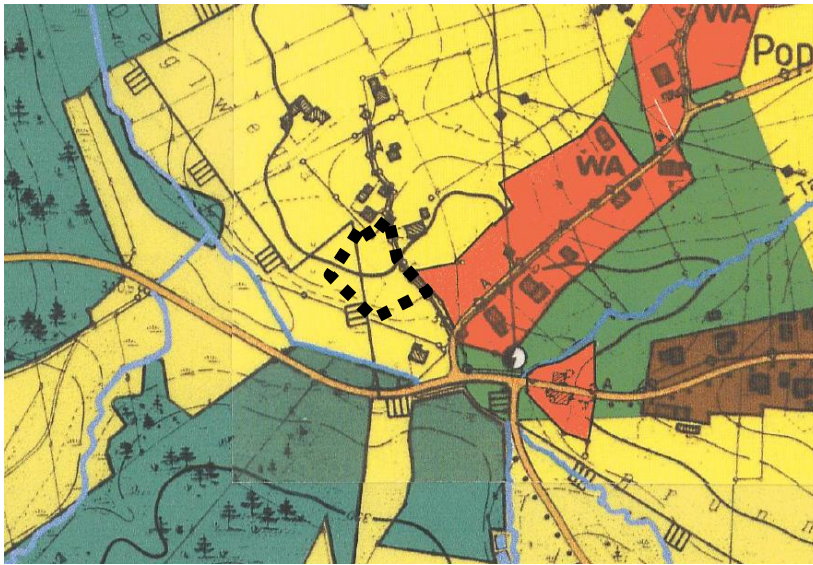
##### 1.1.2.1. Flächennutzungsplan

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 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 somit höchstwahrscheinlich teilweise im Landschaftsschutzgebiet.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



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

#### 1.1.3.1. Anlass der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Schöllnach hat am 06.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ durch Deckblatt Nr. 5 zu ändern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flurnummer Fl.Nr. 2146 in der Gemarkung Schöllnach. Der Bereich ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schöllnach als landwirtschaftliche Nutzfläche, direkt angrenzend an weitere Bebauung dargestellt.

Die bisher dargestellte Ausgleichsfläche zu Erweiterungsfläche 1 Fl.Nr. 2146/16 innerhalb des Geltungsbereiches entfällt, da es sich hierbei um einen Darstellungsfehler des Bebauungsplanes handelt.

#### 1.1.3.2. Zweck und Ziel der Planung

Für die beabsichtigte Wohnflächenentwicklung müssen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses im Markt Schöllnach ermöglicht werden. Das Grundstück ist bereits erschlossen. Es grenzt direkt an weitere Bebauung an. Durch die angrenzende Bebauung und die vorhandene Erschließung soll eine weitere Zersiedlung der Landschaft verhindert werden.

### 1.1.3.3. Auswirkungen der Planung

#### Städtebauliche Auswirkungen

Die Ausweisung schließt die Lücke zwischen einer nördlich und östlich befindlichen Bebauung auf einem bereits erschlossenen Grundstück, der Friedhofsfläche und umliegenden Bebauungen. Die bestehende Zäsur wird weiter gefüllt, womit eine weitere Zersiedelung der Landschaft durch Ausweisungen am Ortsrand vermieden wird.

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

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung, der Strukturen der Umgebung und der Festsetzungen sind hinsichtlich des Landschaftsbildes geringe Auswirkungen der Planung zu erwarten. Großflächige Rodungen oder weitere Eingriffe in Biotopstrukturen sind nicht notwendig.

Die Gestaltung und Größe der Gebäude soll 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 voraussichtlich eine Parzelle auf eine bestehende Straße angebunden. Es ergeben sich somit keine Auswirkungen auf den Verkehr. Weitere Auswirkungen werden im Umweltbericht abgehandelt.

#### 1.1.3.4. 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 ausgebaut, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Westen grenzt das Tal des Talbaches an. Im Norden, Süden und Osten befindet sich Wohnbebauung (Teilweise im B-Plan Poppenberg-Lehenreuth-Rieden, teilweise Außenbereich). Südlich des Areales befinden sich einige Biotopkartierte Feuchtwiesenbereiche. Teile der Bauparzelle kommen im LSG zum Liegen, wobei die Grenze im Flächennutzungsplan anderweitig verläuft als in den Digitalen Grundlagen. 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. 354,00 m ü.NN - 349,00 m ü.NN).

#### 1.2.3. Derzeitige Nutzung

Das Gelände wird derzeit als intensiv genutzte Weidefläche bzw. private Grünfläche mit kleinem Strauchbestand genutzt.

#### 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 Parzelle mit der Flurnummer 2146/28 besitzt eine Größe von ca. 1.000 m.

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. Eingriffe in Biotopflächen sind nicht notwendig. Lediglich einige Sträucher müssen entfernt werden. Diese werden aber im festgesetzten Ortsrandbereich wieder gepflanzt.

Mögliche negative Auswirkungen in Bezug auf die vorhandenen Schutzgüter werden 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, mailto: 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 Ableitung des Oberflächenwassers hat auf dem privaten Baugrundstück zu erfolgen. Falls möglich sind mindestens 3 m<sup>3</sup> 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.

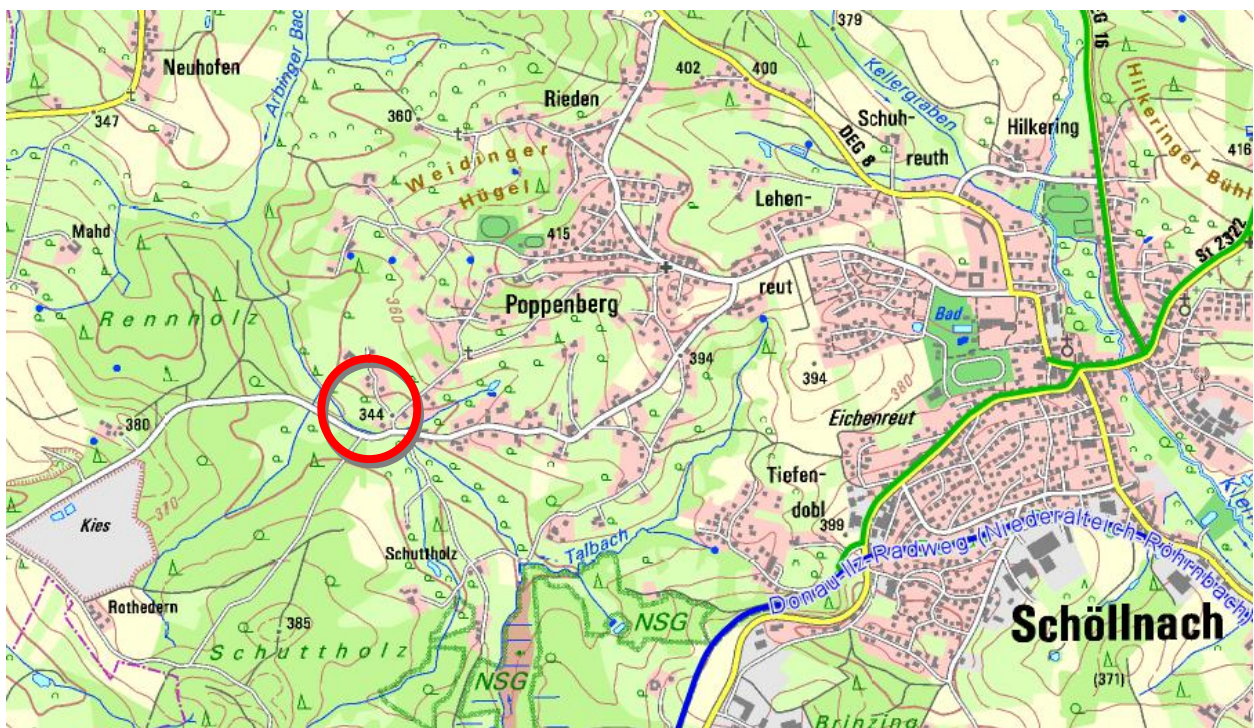
### 1.3.2. Allgemeines

#### 1.3.2.1. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Deckblattes des Bebauungsplans liegt im Landkreis Deggendorf, im westlichen Bereich des Sandweges des Marktes Schöllnach. Über die Staatsstraße St2322 und die Kreisstraßen steht eine kurze und ausgebaut, regionale Anbindung zur Verfügung.

Im Westen grenzt das Tal des Talbaches an. Im Norden, Süden und Osten befindet sich Wohnbebauung (Teilweise im B-Plan Poppenberg-Lehenreuth-Rieden, teilweise Außenbereich). Südlich des Areales befinden sich einige Biotopkartierte Feuchtwiesenbereiche. Teile der Bauparzelle kommen im LSG zum Liegen, wobei die Grenze im Flächennutzungsplan anderweitig verläuft als in den Digitalen Grundlagen. 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.

Die bisher dargestellte Ausgleichsfläche zu Erweiterungsfläche 1 Fl.Nr. 2146/16 innerhalb des Geltungsbereiches entfällt, da es sich hierbei um einen Darstellungsfehler des Bebauungsplanes handelt.

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
- gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 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 ist als Kleinzentrum im Regionalplan gekennzeichnet. Für die beplanten Flächen ist im Regionalplan, wie im Bereich des gesamten Bereich des Bebauungsplanes ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet verzeichnet.



Regionalplan Donau-Wald

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:

Die Fläche des Planungsgebietes ist eine nach Süden abfallende, landschaftlich intensiv (Weide) genutzte Fläche. Im Norden befinden sich ein Teil privater Grünfläche und wenige Sträucher.

Im Süden befindet sich ein Nasswiesenbereich, welcher im Deckblatt nun im Bebauungsplan gekennzeichnet wird. Im Norden und Osten befinden sich direkt angrenzend Gebäude. Im Westen befindet sich das Bachtal des Talbaches, welches, wie Teilflächen des Baugrundstückes im Landschaftsschutzgebiet liegt. Die Parzelle fügt sich aufgrund der angrenzenden Bebauung und der vorhandenen und geplanten Grünstrukturen gut in das Landschaftsbild ein.



Blick von Süden

7244-1333-002

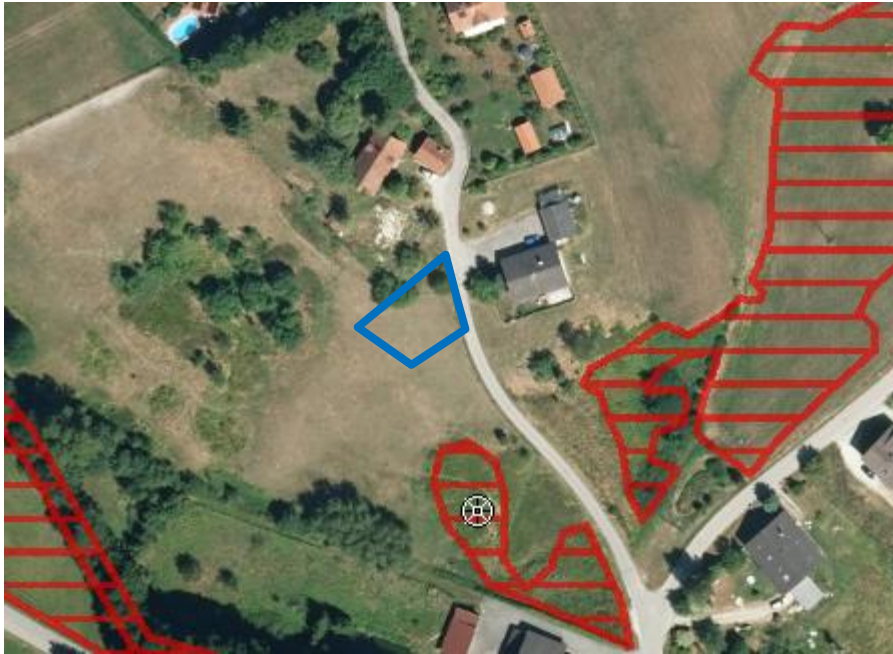
NASSWIESE UND HOCHSTAUDEN-BESTAND IN POPPENBERG

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 Brennessel, die unter sonstige Flächenanteile verschlüsselt ist.

Angrenzende Grünstrukturen bleiben in vollem Umfang bestehen.

Biotopbereiche werden durch das Bauvorhaben somit nicht beeinträchtigt. Durch die an die Biotopflächen angegliederten Ausgleichsflächen entstehen positive Aspekte auf diese.



FIS-Natur des LFU Bayern  
BLAU: Baugrundstück

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

„Das Schöllnacher Hügelland zeichnet sich durch für den Landkreis und den gesamten Naturraum einmalige Lebensraumkomplexe aus. Infolge wechselnd mächtiger Tertiärauflagen (Kiese, Sande, Tone) entstand ein kleinräumiges Mosaik aus trockenen Kuppen, Quellhorizonten, Vermoorungen und einer Vielzahl an Bächen. Die ungünstigen Erzeugungsbedingungen (Sommertrockenheit bzw. dauerhafte Vernässung, Kaltluftstau in den Bachtälern) erlaubten meist nur eine extensive Landbewirtschaftung. Lebensgemeinschaften nährstoffarmer Standorte, die anderswo meist durch Nutzungsintensivierung oder indirekte Nährstoffeinträge verdrängt wurden, sind im Schöllnacher Hügelland z. T. noch in bemerkenswerter Artenfülle erhalten.“ (ABSP Deggendorf)

Zur geplanten Bebauung werden folgende Lebensräume in Anspruch genommen:

- Private Grünfläche
- Intensiv genutztes Grünland (Weide)

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 Brotjacklriegel und um Schöllnach“ in 650 m Entfernung).

Potentielle Strukturen für Amphibien und Reptilien sind nicht vorhanden. Ebenso sind kaum Gehölze im Geltungsbereich vorhanden (3 Sträucher).

Durch das Vorhaben werden also keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen berührt oder beeinträchtigt.

Die Abschätzung basiert auf den Erkenntnissen der Vororttermine unter Hinzuziehung vorhandener Daten (Biotopkartierung, ABSP,...). Durch die Umsetzung im Offenlandbereich ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang häufig verbreiteter Arten weiterhin erfüllt bleibt.

Auswirkungen:

*Baubedingt*

- Flächeninanspruchnahme von privaten Grünflächen und Intensivgrünlandflächen (Weide)
- Störungen durch Lärm und optische Reize im Umfeld der Baustelle

*Anlagenbedingt*

- Flächeninanspruchnahme von privaten Grünflächen, Intensivgrünland 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 geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Lediglich Lebensräume geringer Bedeutung werden überbaut. Durch die an die Biotopflächen angegliederten Ausgleichsflächen entstehen positive Aspekte auf diese.

## **B. Schutzgut Boden**

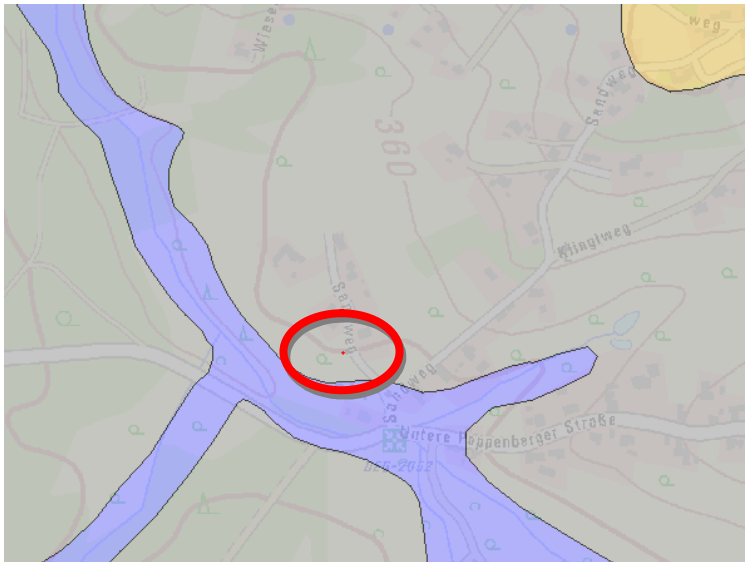
Beschreibung:

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 (www.bis.bayern.de)

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).

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 erhalten werden soll. 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 rechts-

kräftigen Flächennutzungsplan/Bebauungsplan unterscheiden. Auch erschließt sich die Abgrenzung dem Planer in diesem Bereich nicht.

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.

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 vorgesehene 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. 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 landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben. Bezüglich der Schutzgüter ist im Planfall lediglich mit geringen Verschlechterungen zu rechnen. 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)
- Minderung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Stellflächen und Zufahrten.
- Versickerung des Oberflächenwassers im Geltungsbereich
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen
- Verwendung heimischer Gehölze

1.3.5.2. Ausgleich

Geplante Nutzung:

**Allgemeines Wohngebiet**

Flurnummern:

2146 TF, 2146/28 TF

Gemarkung:

Schöllnach

Größe:

4.868 m<sup>2</sup>

Erwartete Grundflächenzahl (GRZ): 0,30 (Teilbereich Baugrundstück)

**Fläche Baugrundstück**

|                    |
|--------------------|
| <b>Nutzung</b>     |
| Weidefläche        |
| Private Grünfläche |

Einstufung der anderen Schutzgüter:

Boden: Kategorie II

Wasser: Kategorie II

Klima und Luft: Kategorie I

Landschaftsbild: Kategorie III

Das Schutzgut Mensch ist im Rahmen der Eingriffsregelung nicht zu prüfen. Somit liegen die Schutzgüter im Durchschnitt in Kategorie II.

**Ausgleichsbedarf:**

(gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Fläche des Wohngebietes (+ Ortsrandeingrünung) x Ausgleichsfaktor

670 m<sup>2</sup> x 0,7 = 469 m<sup>2</sup>

Der Faktor von 0,7 kann gewählt werden, da die Ausgleichsflächen direkt an die Eingriffsfläche angrenzen, ausreichende Ortsrandeingrünung vorgesehen ist, Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort stattfindet, Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen werden und Festsetzungen zu privaten Grünflächen getroffen werden (Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes).

Bei weiteren Minimierungsmaßnahmen wäre ein noch geringerer Faktor möglich.

### **Flächen ohne negativen Eingriff**

Fläche der Ausgleichsflächen, Grünflächen 4.198

Insgesamt ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von **469 m<sup>2</sup>**.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf Fl.Nr. 2146 TF Gemarkung Schöllnach erbracht.

Die zukünftige Ausgleichsfläche wird derzeit als intensiv genutzte Weidefläche genutzt.

#### Entwicklung einer Obstwiese

Das intensiv genutzte Grünland (Intensivweide) wird in eine extensiv genutzte Wiese (Flachlandmähwiese) umgewandelt. Hierzu erfolgt in den ersten 5 Jahren eine 3-4 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung. Anschließend wird die Mahd auf 2-3 schürige Weise mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Pflanzqualitäten

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

Für die Bepflanzung der Streuobstwiese sind 6 Obstbäume alter und robuster Sorten zu verwenden. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Intensivweide) kann die Fläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden.

Die Ausgleichsflächenbilanz sieht folgendermaßen aus:

Obstwiese am Ostrand von Poppenberg 472 m<sup>2</sup>

Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 469 m<sup>2</sup> ist damit erbracht.

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

Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.

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.

#### 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 und der Biotopstrukturen 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. Landschaftsschutzgebietes Die Schutzgüter wurden im Umweltbericht beschrieben.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen.

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

Die bisher dargestellte Ausgleichsfläche zu Erweiterungsfläche 1 Fl.Nr. 2146/16 innerhalb des Geltungsbereiches entfällt, da es sich hierbei um einen Darstellungsfehler des Bebauungsplanes handelt.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten.

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    | gering                          | gering                             | gering                               | gering          |
| Boden                 | mittel                          | mittel                             | gering                               | mittel          |
| Wasser                | gering                          | mittel                             | gering                               | gering          |
| Klima und Luft        | gering                          | gering                             | gering                               | gering          |
| Landschaft            | hoch                            | hoch                               | gering                               | hochl           |
| Kultur- und Sachgüter | -                               | -                                  | -                                    | -               |

## 2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ und dessen Deckblätter Nr. 1 – Nr. 4 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. 5.

### **1.29 Genehmigungsfreistellungsverfahren**

Im Bereich des Deckblattes Nr. 5 kann das Genehmigungsfreistellungsverfahren nicht angewandt werden. Für bauliche Vorhaben ist ein Bauantrag zu stellen.

### **2.20.5 Ausgleichsfläche DB Nr. 5**

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf Fl.Nr. 2146 TF Gemarkung Schöllnach erbracht. Die zukünftige Ausgleichsfläche wird derzeit als intensiv genutzte Weidefläche genutzt.

#### Entwicklung einer Obstwiese

Das intensiv genutzte Grünland (Intensivweide) wird in eine extensiv genutzte Wiese (Flachlandmähwiese) umgewandelt. Hierzu erfolgt in den ersten 5 Jahren eine 3-4 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr zur Ausmagerung. Anschließend wird die Mahd auf 2-3 schürige Weise mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Pflanzqualitäten

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

Für die Bepflanzung der Streuobstwiese sind 6 Obstbäume alter und robuster Sorten zu verwenden. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung (Intensivweide) kann die Fläche mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden.

Die Ausgleichsflächenbilanz sieht folgendermaßen aus:

Obstwiese am Ostrand von Poppenberg 472 m<sup>2</sup>

Der erforderliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 469 m<sup>2</sup> ist damit erbracht.



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

Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen.

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.

### **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 (TRENOG) 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. TRENOG, TRENGW, 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:**



**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: [info@GeoPlan-online.de](mailto:info@GeoPlan-online.de)

.....  
Martin Ribesmeier

B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
- 3.1. Festsetzungsplan  
(Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, M 1:1000)