

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

Begründung:

1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 umfasst die Fl.-Nr. 3315 TF, 3315/5 TF, 3315/6 TF, 3315/7, 3315/10 TF, 3315/11 TF, 3316/3 TF, 3317, 3563 TF, 3563/4, 3564 TF und 3564/5 TF der Gemarkung Taiding.

In Teilbereichen der oben genannten Flurnummern befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“. Die auf der Fl.-Nr. 3315/6 TF geplante Wohnbebauung inklusiv der angrenzenden Bebauung, wie Garage und Terrasse befinden sich außerhalb des Schutzgebiets, lediglich der Zufahrtbereich und eine kleine Teilfläche des Gartenbereichs liegen innerhalb. Um den Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes zu erhalten, wird jedoch im Zuge des Deckblattes Nr. 4 die Errichtung von untergeordneten Nebengebäuden innerhalb des LSG als unzulässig festgesetzt. Im Zuge des Deckblattes Nr.4 sollen auch die im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Ökoflächen ID 188806 und ID 188790 in das südliche LSG verschoben werden.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

- Zusammenlegung der Deckblätter 1, 2 und 3 zur bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „MD Oblfing“.
- Erweiterung der Parzelle auf den Fl.-Nr. 3315/7 und 3315 TF (Parzelle 1) durch neue private Gartenflächen.
- Schaffung von Baurecht auf der Fl.-Nr. 3315/10 (Parzelle 5) und einer Teilfläche der Fl.-Nr. 3315/11 (Parzelle Nr. 6).
- Einbeziehung der bisher im Außenbereich befindlichen Flurnummer 3315/6 TF in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Parzelle 7).

Flächenbilanz

Parzelle 1 (Fl.-Nr. 3315/7 und 3315 TF):	3.539 m ²
Parzelle 2 (Fl.-Nr. 3317):	1.041 m ²
Parzelle 3 (Fl.-Nr. 3563 TF und 3563/4 TF):	629 m ²
Parzelle 4 (Fl.-Nr. 3564 TF und 3564/5 TF):	914 m ²
Parzelle 5 (Fl.-Nr. 3315/10):	941 m ²
Parzelle 6 (Fl.-Nr. 3315/11 TF):	1.361 m ²
Parzelle 7 (Fl.-Nr. 3315/6 TF):	1.810 m ²

Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 3315/11 TF:	1.809 m ²
Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 3317	584 m ²
Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nr. 3563/4 TF und 3563 TF	377 m ²
Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nr. 3564/5 TF und 3564 TF	823 m ²
Ausgleichsfläche der Fl.-Nr. 3316/3 TF	2.360 m ²
Geltungsbereich DB Nr.4:	18.059 m ²

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

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

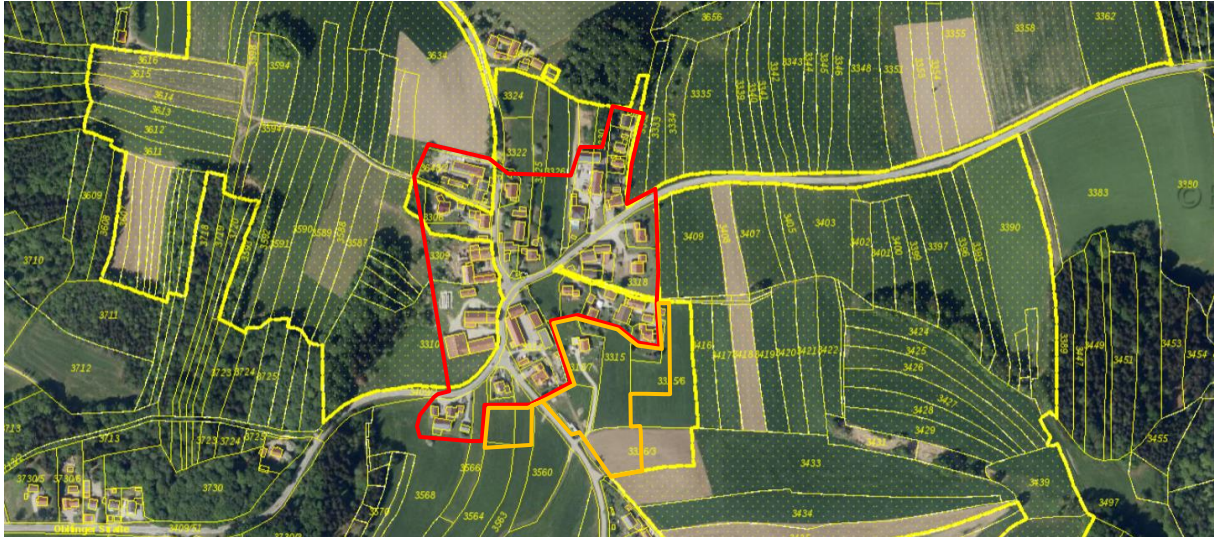
Zusätzlich wurde das Instrument der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gewählt, um den vorliegenden Bauwunsch auf der Fl.-Nr. 3315/6 zügig realisieren zu können und neue Bauparzellen auf der Fl.-Nr. 3315/11 TF und 3315/10 innerhalb der Satzungsgrenzen sowie die Erweiterung der Bauparzelle auf der Fl.-Nr. 3315/7 zu ermöglichen.

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

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

3 Lage und Geltungsbereich

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „MD Oblfing“ liegt ca. 2,5 km östlich vom Hauptort Schöllnach und ist über die Kreisstraße DEG 11 zu erreichen. Der Änderungsbereich liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Oblfing und beinhaltet die Fl.-Nr. 3315 TF, 3315/5 TF, 3315/6 TF, 3315/7, 3315/10 TF, 3315/11 TF, 3316/3 TF, 3317, 3563 TF, 3563/4, 3564 TF und 3564/5 TF der Gemarkung Taiding. Für das Grundstück Nr. 3315/6 TF ist ein konkretes Bauvorhaben geplant.



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

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

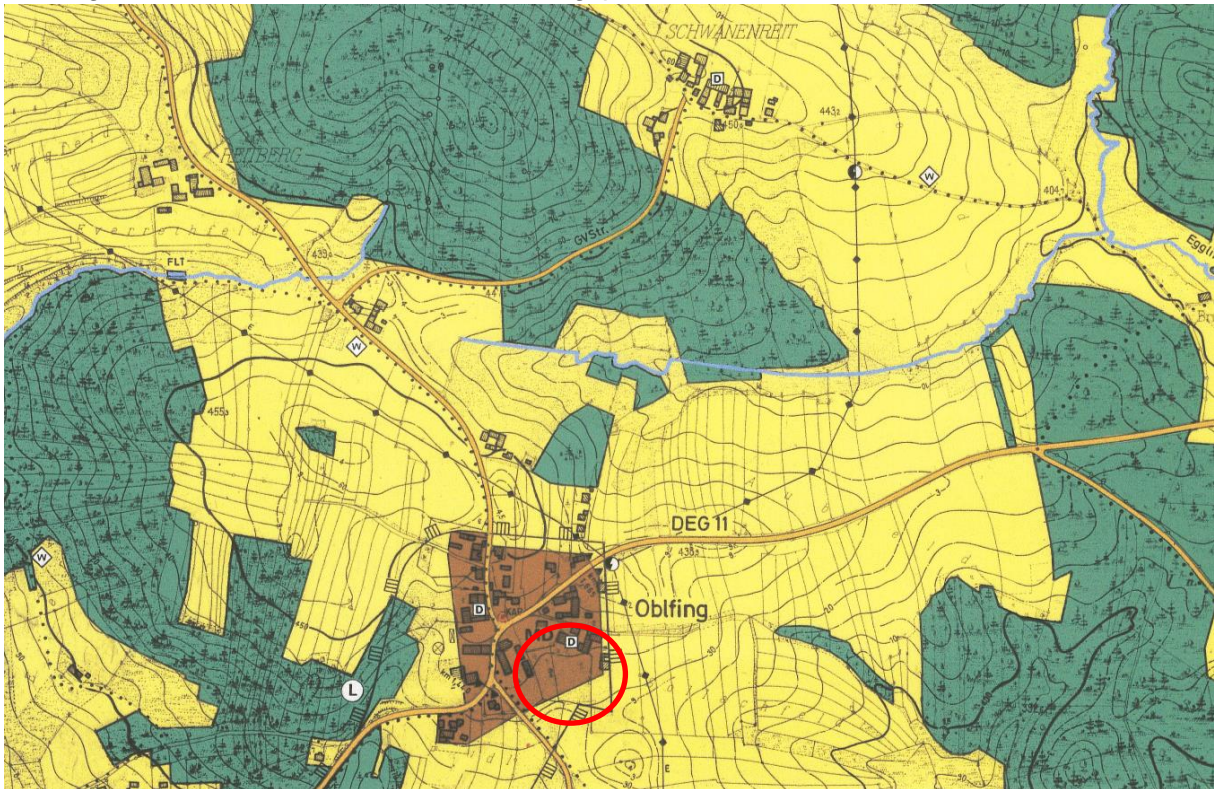
Bei der Festlegung des Geltungsbereiches wurden die bestehenden Grenzen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung samt Deckblättern zu Grunde gelegt. Durch das bestehende Vorhaben wird der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und eine geregelte Bebauung ermöglicht.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

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

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan:



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

4.2 Fachplanungen

Regionalplan Donau Wald

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

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 liegt teilweise im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Die geplante Bauparzelle auf Fl.-Nr. 3315/6 TF (Privatgarten, Zufahrtsbereich) befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Durch den direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung und der Ausführung der Zufahrt mit einer wassergebundenen Deckschicht steht das Bauvorhaben nicht wesentlich den Zielen des Landschaftsschutzgebietes entgegen. Im Zuge des Deckblattes Nr. 4 wird ebenso die Errichtung von untergeordneten Nebengebäuden innerhalb des LSG als unzulässig festgesetzt, um den Schutzstatus des Landschaftsschutzgebietes weiter zu erhalten. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ist ein Erlaubnis Antrag zur Realisierung des Vorhabens im Landschaftsschutzgebiet einzureichen.

Ebenso sind die auf den Fl.-Nr. 3315/7 und Fl.-Nr. 3315/11 bereits genehmigten Ausgleichsflächen (Streuobstwiesen) der Parzelle 1 plangemäß in den südlichen Teil der Fl.-Nr. 3315/11 zu verlegen. Somit befindet sich der Großteil der Ausgleichsflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Dies stellt jedoch keinen Konflikt dar, da die

geplante Ausgleichmaßnahme den Charakter des Schutzgebietes nicht verändert bzw. dem Schutzzweck des LSG nicht zuwiderläuft.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

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

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

Durch die Realisierung des Bauvorhabens werden keine kartierten Biotopflächen beeinträchtigt.

Artenschutzkartierung

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

Nachweisnummer 7245-145:

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

Aquatische Lebensräume bzw. Wanderkorridore werden vom Vorhaben nicht berührt.

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

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

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

Potentielle natürliche Vegetation und Naturraum

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

5 Städtebauliche Planung

5.1 Bauliche Nutzung

Die Bebauung von Oblfing erstreckt sich beidseitig entlang der Kreisstraße und entlang zuführender Erschließungsstraßen. Ein ausgeprägtes Ortszentrum ist nicht vorhanden.

Die neu geplanten Bauparzellen 5 und 6 (Fl.-Nr. 3315/10 und 3315/11) sowie die Einbeziehungsfläche (Parzelle 7 auf der Fl.-Nr. 3315/6 TF) sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche so geprägt, dass sich eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen kann. Neben den bestehenden Gebäuden sind nur Vorhaben zur Ermöglichung von Wohnzwecken zulässig.

5.2 Freiflächen

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

Im Zuge der Aufstellung des Deckblatts Nr. 4 sind die bisher zur Bepflanzung bzw. als freiwachsende Hecken vorgesehenen südlichen Flächen der Parzelle 1 (Fl.-Nr. 3315/7 und 3315 TF) weiter nach Süden verlegt worden. Es ist auch eine entsprechende Ortsrandeingrünung an der südlichen Grenze der Parzelle 6 (Fl.-Nr. 3315/11) und an den südlichen bzw. östlichen Grenzen der Parzelle 7 (Fl.-Nr. 3315/6 TF) vorzusehen. Die geplanten bzw. bestehenden Ausgleichsflächen tragen ebenfalls der Funktion als Ortsrandeingrünung Rechnung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter Punkt 5.5 detailliert beschrieben.

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

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

5.3 Erschließung – Abwasserbeseitigung

Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße DEG 11, die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Oblfing und Solla, sowie von dort abzweigende bestehende (private) Zufahrten und ist damit ausreichend gesichert. Für die Parzellen 1 bis 4 wurden die Erschließungen im Zuge der vorhandenen Baugenehmigungen bereits gesichert. Die Erschließung der Parzelle 5 (Fl.-Nr. 3315/10) und der Parzelle 6 (Fl.-Nr. 3315/11) wird durch eine nördlich gelegene Zufahrt auf den Fl.-Nr. 3315 und 3315/10 erfolgen. Für Parzelle 7 (Fl.-Nr. 3315/6) wird ebenfalls die Zuwegung von Norden sein.

Benötigte Infrastruktureinrichtungen sind für die bestehende Wohnbebauung bereits vorhanden. Nordwestlich des Deckblattbereichs (Einmündungsbereich Kreisstraße) ist eine Löschwasserzisterne mit 85 m³ Wasserinhalt und ein Unterflurhydrant mit 6 bar Ruhedruck vorhanden.

Für die neuen Parzellen ist die Zufahrt zu den Objekten sicherzustellen. Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die DIN 14090 (oder Merkblatt in Bayern; „Flächen für die Feuerwehr“) zu planen. Als Grundschatz an Löschwasser sind 48 m³ pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden). Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

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

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

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

5.4 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Oblfing. In einem Abstand von ca. 80 m verläuft im Nordwesten die Kreisstraße (DEG 11) und im Südwesten im Abstand von ca. 100 m eine Gemeindeverbindungsstraße ohne überörtliche Bedeutung. Auf beiden Straßen findet nur ein gewöhnlicher Orts- und Durchgangsverkehr statt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Tages- und Nachtimmissionsrichtwerte

eines Dorfgebietes nicht überschritten werden. Zur nördlichen Kreisstraße ist der Geltungsbereich durch vorhandene Bebauung abgeschirmt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Verkehrsimmissionen sind damit nicht zu erwarten.

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

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

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

5.5 Ausgleichsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen

5.5.1 Verlegung der bisher festgesetzten Ausgleichsflächen der Parzelle 1 (Fl.-Nr. 3315/7 und 3315 TF) und Erweiterung der Parzelle durch private Grünflächen

Die Parzelle 1 befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Ortsteil Obfling. Hinsichtlich der Fernwirkung ergibt sich keine Änderung der Bebauungssilhouette. Durch die Eingrünungsmaßnahmen ist eine wirksame Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gegeben.

Die bereits genehmigte Einstufung der Schutzgüter gem. des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ lautet wie folgt:

Boden:	Kategorie II - unterer Wert
anthropogen geprägter Boden unter Grünlandbewuchs	
Arten und Lebensraum:	Kategorie I - oberer Wert
landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland	
Wasser:	Kategorie II - unterer Wert
Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand	
Klima und Luft:	Kategorie I - oberer Wert
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	
Landschaftsbild:	Kategorie II - unterer Wert
Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen außerhalb des LSG Bayerischer Wald	

Somit liegen 2 Schutzgüter in Kategorie I und 3 Schutzgüter in Kategorie II. Die Gesamteinstufung dieser Bauparzelle liegt damit unter der Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung“ - Unterer Wert.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Arten und Lebensraum:
 - Möglichst wenig Flächenbefestigungen; Reduzierung der Flächenversiegelung durch Beschränkung der Grundflächenzahl auf max. 0,3.
 - Sicherung der biologischen Durchlässigkeit durch die Festlegung, dass Einfriedungen nur in sockelloser Ausführung zulässig sind.
 - Verwendungen von heimischen Gehölzen
- Boden
 - Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen, Garagenzufahrten und Zufahrtswege.
 - Sachgemäße Bearbeitung und Wiederverwendung des Oberbodens.
- Wasser
 - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung durchlässige Beläge.
 - Regenwasserrückhaltung (Regenwasserretention)
- Landschaftsbild
 - Optisch möglichst weitgehende Angleichung an die landschaftstypische dorfgemäße Bebauung.
 - Sicherung einer Mindestdurchgrünung und Einblendung in die Umgebung durch Planfestsetzungen.
 - Ausschluss von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).
 - Ortsrandeingrünung mit Pflanzung einer zweireihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ der Parzelle 1 (0,3) ist die Eingriffsschwere dem Typ B „niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad“ zuzuordnen. Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung ist ein Kompensationsfaktor von 0,6 für ausreichend erachtet. Da die auszugleichende Fläche 2.400 m² beträgt, sind 1.440 m² als Kompensationsumfang zu erbringen.

Seit der Entstehung der Bauparzelle auf den Fl.-Nr. 3315/7 und 3315 TF wurden von den gesamten 2.400 m² lediglich 1.576 m² (300 m² von der Zufahrt und 1.276 m² von der Wohnbebauung) bebaut bzw. in Anspruch genommen. Dieser Eingriff wurde westlich der Zufahrt durch die Anlage einer ca. 403 m² großen Streuobstwiese teilweise ausgeglichen, welche auch im Zuge der aktuellen Planung verlagert bzw. neu angelegt werden soll. Ausgleichsflächen müssen allerdings im vollen Umfang ab Beginn des Eingriffes solange bestehen, bis auch der Eingriff nicht mehr wirkt. Da der Eingriff von ca. 1.576 m² schon seit

ca. 7 Jahre ohne vollständig ausgeglichen zu sein wirkt, wird durch die untere Naturschutzbehörde eine Negativverzinsung von 3% pro Jahr für die nicht umgesetzten und die wieder neu anzulegenden Ausgleichsflächen gefordert. Somit ergibt sich für den Eingriff des Bauvorhabens ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 199 m². Nachfolgend wird die Berechnung der Verzinsung im Einzelnen dargestellt:

Ausgleichsbedarf für die bereits in Anspruch genommene Fläche	= 1.576 m ² x 0,6
	= 946 m ²
Zusätzlicher Ausgleichsbedarf wegen Verzinsung (3% pro Jahr)	= 199 m ²

Ebenso ist geplant, die bereits abgestimmten Ausgleichsflächen bzw. Streuobstwiesen der Fl.-Nr. 3315/7 und 3315/11 sowie den südlichen Streifen der Eingrünung der Fl.-Nr. 3315/7 auf den südlichen Teil der Fl.-Nr. 3315/11 zu verlegen, um hier Privatgartenflächen zu entwickeln. Somit wird die Parzelle 1 um 1.275 m² erweitert. Dadurch ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von 765 m² (1.275 m² x 0,6).

Der Ausgleichsbedarf infolge der Neuplanung der Parzelle 1 sowie der Verlegung des Ausgleichsbedarfs für Teilflächen der Parzellen 5 und 6 lautet wie folgt:

1.440 m² (Verlegung der bereits abgestimmten Ausgleichsflächen) + 199 m² (erforderliche Verzinsung) + 765 m² (neuer Eingriff wegen Erweiterung) = 2.404 m²

Dieser wird durch die Anlegung einer Streuobstwiese von ca. 1.809 m² im Süden der Fl.-Nr. 3315/11 zusammen mit der Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands von ca. 2.360 m² auf der Fl.-Nr. 3316/3 TF erfüllt. Die Flächen dienen als Ausgleich für die Parzelle 1 sowie die Parzellen 6 und 7.

Festsetzungen und Maßnahmen der verlegten Ausgleichsflächen sind in den textlichen Festsetzungen zu finden (vgl. § 4 grünordnerische Maßnahmen und naturschutzrechtlicher Ausgleich).

5.5.2 Ausgleichsflächen der Parzellen 2 (Fl.-Nr. 3317), 3 (Fl.-Nr. 3563 TF und 3563/4 TF) und 4 (Fl.-Nr. 3564 TF und 3564/5 TF)

Als Grundlage für die bereits genehmigte Eingriffsbewertung der Parzellen 2, 3 und 4 wurden die erfassten und betroffenen Bestandstypen im Bereich der Bebauung hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgte gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Zum besseren Verständnis der Bewertung des Ausgangszustands der Parzellen 2, 3 und 4 wurde die untenstehende Tabelle erstellt und die Wertstufen wie folgt kategorisiert:

I = Gebiet geringer Bedeutung	- = unterer Wert
II = Gebiet mittlerer Bedeutung	+ = oberer Wert
III = Gebiet hoher Bedeutung	

Bestandstyp	Fläche (m ²)	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Bewertung gesamt	Bilanzierungsfaktor	Kompensationsbedarf (m ²)
Parzelle 2									
Trittrassen mit teilweiser Nutzung als Lagerfläche	802	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	481
Holzlagerplatz	135	I+	I+	I+	I+	III	I	0,3	41
mäßig artenreiche Wirtschaftswiese	55	II-	II-	II-	I+	III	II	0,6	33
Artenarme Gras-/Krautflur	49	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	29
								Gesamt	584
Parzelle 3									
Intensivgrünland	624	I+	II-	II-	I+	III	II	0,6	374
Mesotrophe Gras-/Krautflur	5	II-	II-	II-	I+	III	II	0,6	3
								Gesamt	377
Parzelle 4									
Intensivgrünland	760	I+	II-	II-	I+	III	II	0,9	684
artenreiche Wirtschaftswiese	154	II+	II-	II-	I+	III	II	0,9	139
								Gesamt	823

Die erforderliche Eingrünung erfolgt über Pflanzzonen und Festsetzung von Baumpflanzungen. Zur Entwicklung einer dorftypischen Ortsrandstruktur wird am Südrand der Parzellen eine Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme entwickelt. Neben diesen Ansätzen tragen folgende Vorgaben zur weiteren Eingriffsvermeidung bei:

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

Der Anteil der befestigten Fläche bei Parzelle 3 und Parzelle 4 (Wohnbebauungen auf der Fl.-Nr. 3563/4 bzw. 3564/5) bzw. die GRZ liegt unter 0,35. Aufgrund der oben genannten

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wurde ein Kompensationsfaktor von 0,6 bzw. 0,3 gewählt. Damit ergab sich ein Kompensationsbedarf von 584 m² für Parzelle 2 (Fl.-Nr. 3317) und von 377 m² für Parzelle 3 (Fl.-Nr. 3564/5 TF).

Der Anteil der befestigten Fläche liegt bei der Parzelle 4 (Wohnbebauung auf der Fl.-Nr. 3564/5) über 0,35, es liegt gemäß Leitfadenmatrix ein hoher Versiegelungsgrad vor. Aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen zur Eingriffsminimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,9 gewählt. Damit ergibt sich hier ein Ausgleichsbedarf von 823 m².

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

Bestimmungen und Maßnahmen der Ausgleichsflächen der Parzellen 2, 3 und 4 sind in den textlichen Festsetzungen zu finden (vgl. § 4 grünordnerische Maßnahmen und naturschutzrechtlicher Ausgleich).

5.5.3 Parzelle 5: Fl.-Nr. 3315/10

Die derzeitige Parzelle hat eine Gesamtfläche von 941 m² und befindet sich auf einer derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzten Fläche. Aufgrund von Änderungen in den letzten Jahren bei der Grundstücksteilung waren die nördlichen 743 m² dieser Parzelle in der ursprünglichen Satzung "MD Obfling" bereits enthalten. Die verbleibenden südlichen 198 m² waren Teil einer im Jahr 2013 in die Satzung einbezogenen Parzelle. Da die gesamte Parzellenfläche bereits berücksichtigt wurde und die Lage der bestehenden Bebauung in einer geschlossenen Ortslage gemäß § 34 BauGB vorliegt, ist kein zusätzlicher Ausgleich für diese Parzelle zu leisten.

5.5.4 Parzellen 6 und 7: Fl.-Nr. 3315/11 TF bzw. 3315/6 TF

Aufgrund von Änderungen in der Grundstücksverteilung wurde eine 231 m² große Teilfläche der Parzelle 6 bereits im Jahr 2013 durch eine in die Satzung aufgenommene Parzelle berücksichtigt. Da für die neue Bereiche der Parzelle 6 und für die gesamte Parzelle 7 allerdings keine Satzung besteht, muss die Eingriffsregelung im Zuge der Planung abgehandelt werden. Die geplanten Vorhaben der Fl.-Nr. 3315/6 TF und 3315/11 TF weisen ein geringes Versiegelungsgrad (GRZ ≤ 0,35) auf. Die geplanten Wohnbebauungen liegen ebenfalls größtenteils auf landwirtschaftlich intensiv genutzter Grünlandfläche.

Ausgleichsberechnung für die Parzelle 6 (Fl.-Nr. 3315/11 TF):

Das durch Parzelle 6 geplante Areal wird derzeit landwirtschaftlich in intensiver Grünlandnutzung bewirtschaftet. Die Einstufung der Schutzgüter ist die folgende:

Boden: Kategorie II
anthropogen geprägter Boden unter Grünlandbewuchs
Arten und Lebensraum: Kategorie I
landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
Wasser: Kategorie II
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen

Klima und Luft: Kategorie I
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild: Kategorie II
Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

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

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung mit max. 2 Wohneinheiten bzw. dem Versiegelungsgrad des Vorhabens kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Durch die Festlegung von Eingrünungsmaßnahmen in Form von Strauch- sowie Baumpflanzungen wird der der Ausgleichsfaktor 0,6 herangezogen.

Eine Teilfläche von 231 m² wurde bereits im Jahr 2013 in die Satzung aufgenommen und durch die Streuobstwiesen der damaligen Satzungsänderung ausgeglichen. Aus diesem Grund wird dieser Ausgleichsbedarf mit der vorgeschlagenen Verlegung der Ausgleichsflächen der Parzelle 1 erfüllt. Diese wird daher bei der Ausgleichsermittlung der Gesamtfläche der Parzelle 6 abgezogen.

Nachfolgend wird die Berechnung des Ausgleichsbedarfs der Parzelle 6 im Einzelnen dargestellt:

Gesamte Ausgleichsbedarf P6 = (Gesamte Fläche der Parzelle 6 – Fläche, die bereits in der Satzung im Jahr 2013 berücksichtigt wurde) * 0,6
Gesamte Ausgleichsbedarf P6 = (1.361 m² - 231 m²) * 0,6
Gesamte Ausgleichsbedarf P6 = (1.130 m²) * 0,6
Gesamte Ausgleichsbedarf P6 = 678 m²

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

Der Ausgleichsbedarf der Parzelle 6 wird durch die Anlegung einer Streuobstwiese von ca. 1.809 m² im Süden der Fl.-Nr. 3315/11 zusammen mit der Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands von ca. 2.360 m² auf der Fl.-Nr. 3316/3 TF erfüllt. Die Flächen dienen als Ausgleich für die Parzelle 6 sowie die Parzellen 1 und 7.

Festsetzungen und Maßnahmen der Ausgleichsflächen sind in den textlichen Festsetzungen zu finden (vgl. § 4 grünordnerische Maßnahmen und naturschutzrechtlicher Ausgleich).

Ausgleichsberechnung für die Parzelle 7 (Fl.-Nr. 3315/6 TF):

Das durch Parzelle 7 beplante Areal wird ebenfalls derzeit landwirtschaftlich in intensiver Grünlandnutzung bewirtschaftet. Die Einstufung der Schutzgüter ist die folgende:

Boden: Kategorie II
anthropogen geprägter Boden unter Grünlandbewuchs
Arten und Lebensraum: Kategorie I
landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
Wasser: Kategorie II
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima und Luft: Kategorie I
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild: Kategorie II
Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

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

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbebauung mit max. 2 Wohneinheiten bzw. dem Versiegelungsgrad des Vorhabens kann die Eingriffsschwere als niedrig eingestuft werden (Eingriffstyp B). Laut dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums liegt der Ausgleichsfaktor zwischen 0,5 und 0,8. Aufgrund der festgesetzten 5 m-breite Ortsrandeingrünung und der direkt angegliederten Ausgleichsflächen als eingriffsmindernde Maßnahmen ist der Faktor 0,6 gerechtfertigt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

$$1.810 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1.086 \text{ m}^2$$

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

Der Ausgleichsbedarf der Parzelle 7 wird durch die Anlegung einer Streuobstwiese von ca. 1.809 m² im Süden der Fl.-Nr. 3315/11 zusammen mit der Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands von ca. 2.360 m² auf der Fl.-Nr. 3316/3 TF erfüllt. Die Flächen dienen als Ausgleich für die Parzelle 7 sowie die Parzellen 1 und 6.

Eingrünungsmaßnahmen wurden im Süden bzw. Osten des Geltungsbereiches ebenso festgesetzt, um das geplante Bauvorhaben optimal in die Landschaft einzubinden und eine Abschirmung hin zur freien Landschaft zu erwirken.

Genauere Angaben bzw. Bestimmungen der Umsetzung der Ausgleichsfläche sind im Abschnitt 6 „Textliche Festsetzungen“ zu finden (vgl. § 4 grünordnerische Maßnahmen und naturschutzrechtlicher Ausgleich).

6 Textliche Festsetzungen

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

der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
sowie der Planzeichenverordnung
für den Ortsteil Oblfing (Gemarkung Taiding) folgendes:

§1 Geltungsbereich

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

Fl.-Nr. 3315 TF, 3315/5 TF, 3315/6 TF, 3315/7, 3315/10 TF, 3315/11 TF, 3316/3 TF, 3317, 3563 TF, 3563/4, 3564 TF und 3564/5 TF.

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

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

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 Gebäude im Geltungsbereich

3.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Aufgrund der bereits genehmigten Festsetzungen gilt dies jedoch nicht für die bestehende Wohnbebauung auf den Fl.-Nr. 3315/7 und 3315 TF (Parzelle 1; max. GRZ von 0,3) und auf der 3564/5 (Parzelle 4; GRZ über 0,35).

Der § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.

3.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgelegt

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

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sind einzuhalten

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

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ im Bereich der Parzelle 7 (Fl.-Nr. 3315/6 TF) ist die Errichtung von untergeordneten Nebengebäuden nicht zulässig.

3.4 Anzahl der Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 4 sind Wohn- und Nebengebäude mit insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.5 Geschosszahl:

Für die Bebauung der Parzelle 1 (Fl.-Nr. 3315/7 und 3315 TF) sind gem. die bereits genehmigten Festsetzungen maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3.6 Wandhöhe:

Die seitliche Wandhöhe für die Bebauung der Parzellen 2 (Fl.-Nr. 3317), 3 (Fl.-Nr. 3563/4 TF), und 4 (Fl.-Nr. 3564/5) ist mit max. Wandhöhe 6,5 m über bestehendem Gelände festgesetzt.

3.7 Dachform und Dachdeckung:

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

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

§4 grünordnerische Maßnahmen und naturschutzrechtlicher Ausgleich

4.1 Allgemeine grünordnerische Maßnahmen

Ziel des vorhandenen Deckblatts Nr. 4 ist dann alle gültige Ausgleichs- und grünordnerischen Maßnahmen zusammenzufassen und zu verdeutlichen. Die bisherigen genehmigten Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nr. 3315/7 und 3315/11 in Form einer Streuobstwiese werden jedoch durch das bestehende Deckblatt Nr. 4 in den südlichen Teil der Fl.-Nr. 3315/11 verlegt. Vorgaben zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind im § 4.2 der bestehenden Festsetzungen zu finden. Die bereits genehmigten Ausgleichsflächen der Parzellen 2 (Fl.-Nr. 3317), 3 (Fl.-Nr. 3563/4 TF), und 4 (Fl.-Nr. 3564/5) sind plangemäß und entsprechend den Vorgaben im § 4.3 von ihren jeweiligen Eigentümern umzusetzen.

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

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

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

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

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

Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ ist die Errichtung von untergeordneten Nebengebäuden nicht zulässig.

Die anzulegenden Heckenpflanzungen bzw. Eingrünungen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind in den im Plan gekennzeichneten Bereichen festgesetzt. Hier hat eine Pflanzung einer 2-reihigen freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen nach der untenstehenden Pflanzliste und den unten genannten Pflanzeigenschaften zu erfolgen. Alle zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzweite im Bereich der Hecke beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art).

Für die neu geplante Ortsrandeingrünung der Fl.-Nr. 3315/6, die sich an den östlichen und südlichen Grenzen der Parzelle 7 befinden, muss die Heister- und Strauchpflanzung der standortheimischen Gehölze gem. den obenstehenden Vorgaben auf mind. 85% der Pflanzzonlänge erfolgen.

Die oben genannten Bestimmungen gelten jedoch nicht für die Parzellen 2, 3 und 4 (Fl.-Nr. 3317, 3563/4 TF und 3564/5 TF). Hier und entsprechend der bereits genehmigten Festsetzungen zur Eingrünung sind zwei Bereiche zur Gehölzpflanzung zu finden:

- An der westlichen Grenze der Fl.-Nr. 3317 (Parzelle 2) und an der östliche Grenze der Fl.-Nr. 3563/4 (Parzelle 3): Pflanzung einer 2-reihigen Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf mind. 50% der Pflanzzonlänge gemäß untenstehenden Artenliste und Vorgaben. Eine Querung der Pflanzzone für die Grundstücksdurchfahrt ist zulässig.
- An der östlichen Grenze der Fl.-Nr. 3564/5 (Parzelle 4): Gehölzpflanzung mit einer Pflanzdichte von 1 Stück je 4 m² Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen gem. untenstehenden Artenliste und Vorgaben.

Die Trasse der Wasserleitung im Bereich der Heckenpflanzung der Fl.-Nr. 3564/5 ist in einem Korridor von 5 m von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der Parzelle 1 (Fl.-Nr. 3315/7 und 3315 TF) ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein einheimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum der untenstehenden Liste pro 300 m² nicht überbauter privater Grundstücksfläche zu pflanzen. Nadelbäume dürfen nicht ersatzweise verwendet werden.

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

Bäume (I. und II. Ordnung)

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

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

Obstgehölze und Nussbäume:

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

Apfelsorten

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

Birnensorten

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

Steyer Weinbirne (Mostbirne)

Kirschsorten

Große schwarze Knorpelkirsche
Burlat
Traubenkirsche
Frühe rote Meckenheimer
Van
Hedelfinger

Zwetschgen-/Pflaumsorten

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

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

Sträucher:

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

Zweigrifflicher Weißdorn
Hasel
Kätzchenweide
Gewöhnlicher Liguster
Schlehe
Hundsrose
Sal-Weide
Wolliger Schneeball

Roter Hartriegel
Schwarzer Holunder
Hartriegel
Gewöhnliche Heckenkirsche
Kreuzdorn
Feldrose
Gemeiner Schneeball

4.2 Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 3315/11 (Streuobstwiese) und Fl.-Nr. 3316/3 TF (Extensivgrünland)

Wie in der Begründung geklärt, ist die Anlegung einer Streuobstwiese auf der südlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 3315/11 zusammen mit der Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlandes auf der Fl.-Nr. 3316/3 TF zur Abdeckung des Ausgleichsbedarfs folgender Flächen angedacht:

- Verlegung der auf der Fl.-Nr. 3315/7 und 3315/11 bisher geplanten Ausgleichsflächen infolge der Neuplanung der Parzelle 1 (1.440 m²).
- Erforderliche Verzinsung der nicht umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Parzelle 1 (199 m²).
- Erweiterung der Parzelle 1 nach Süden (Privatgartenfläche und Eingrünung - 765 m²).
- Ausgleichsbedarf der Parzelle 6 (678 m²).
- Ausgleichsbedarf der Parzelle 7 (1.086 m²).

Der gesamte Ausgleichsbedarf der Parzellen 1, 6 und 7 beträgt somit 4.168 m². Die Streuobstwiese auf der Fl.-Nr. 3315/11 beträgt eine Flächengröße von ca. 1.809 m². Das Extensivgrünland hat eine Größe von ca. 2.360 m². Der Ausgleichsbedarf dieser drei Parzellen ist durch die 4.169 m² erfüllt.

Folgende Ziele bzw. Maßnahmen sind auf der geplanten Streuobstwiese der Fl.-Nr. 3315/11 umzusetzen:

- Anlage einer extensiven Wiesenfläche
- Pflanzung von 15 standorttypischen Obstbäumen als Hochstämme. Hierzu ist auf die Verwendung von widerstandsfähigen Lokalsorten nach Wahl gem. der Pflanzliste im § 4.1 der textlichen Festsetzungen. Pflanzabstand 8-10 m. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.
- Eine Umzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht erlaubt. Auf den Ausgleichsflächen sind befestigte Flächen nicht zugelassen. Abgrabungen und Auffüllungen, sowie Stutzmauer sind hier nicht zulässig.
- Pflegemaßnahmen für die extensive Wiese: 3-4-malige Mahd im Jahr zur Ausmagerung in den ersten 3-5 Jahren. Anschließend eine 2-malige Mahd pro Jahr zwischen 15.06. und 15.09 mit Entfernung des Mahdgutes.
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf der gesamten Fläche.
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht ertaubt.
- Pflegemaßnahmen für die Gehölze: Anwuchspflege der Gehölze in den ersten zwei Jahren. Erhaltung und extensive Pflege der Obstbäume.

Die Anlegung der Streuobstwiese hat in der nach dem Inkrafttreten der Satzungsänderung durch Deckblatt Nr. 4 folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Folgende Maßnahmen sind für die Entwicklung des extensiv genutzten Grünlandes auf der intensiv genutzten Ackerfläche der Fl.-Nr. 3316/3 durchzuführen:

- Um die Extensivierung der Fläche zu ermöglichen hat im 1. Jahr mit Hilfe des Anbaus einer stickstoffzehrenden Frucht (Hafer) ohne Düngung eine Ausmagerung zu erfolgen.
- Anschließend ist eine Grünlandansaat (autochthone Saatgutmischung der Herkunftsregionen 16 oder 19) oder eine Mähgutübertragung vorzunehmen.
- In den folgenden 3 Jahren ist die Fläche durch eine 3 bis 4-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr weiter auszumagern.
- Zur weiteren Pflege ist eine 1 bis 2-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr durchzuführen.
- Um geeignete Rückzugsorte bzw. Überwinterungsplätze für Insekten zu entwickeln und somit die Biodiversität zu fördern, sind 20 % der Fläche als Altgrasstreifen bis zur Mahd im Folgejahr an jährlich wechselnden Standorten stehen zu lassen, sodass im 6. Jahr der Pflege derselbe Altgrasstreifen wie im 1. Jahr stehen gelassen wird.
- Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten

Die Maßnahmen zur Entwicklung des Extensivgrünlands sind in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude der Parzelle 6 bzw. 7 folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

4.3 Ausgleichsflächen der Parzellen 2 (Fl.-Nr. 3317), 3 (Fl.-Nr. 3563 TF und 3563/4 TF) und 4 (Fl.-Nr. 3564 und 3564/5 TF).

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

Die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die folgende:

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

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

Die Durchführung der Maßnahmen hat spätestens in der an der Nutzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

4.4 Ausgleichsbedarf der geplanten Vorhaben der Parzellen 5 (Fl.-Nr. 3315/10) 6 (Fl.-Nr. 3315/11 TF) und 7 (Fl.-Nr. 3315/6)

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

- Parzelle 5 – Fl. Nr. 3315/10:

Die Flächen der Parzelle 5 wurden bereits in der ursprünglichen Ortsabrundungssatzung „MD Oblfing“ und in der im Jahr 2013 einbezogenen Bauparzelle berücksichtigt. Aus diesem Grund und da hier es sich um eine sogenannte Baulücke handelt, kann lediglich ein Vorschlag zur möglichen Innenverdichtung erfolgen. Die Eingriffsregelung ist für diese Baulücke nicht abzuhandeln.

- Parzelle 6 – Fl. Nr. 3315/11:

Der Ausgleichsbedarf der Parzelle 6 (678 m²) wird durch die Anlegung einer Streuobstwiese von ca. 1.809 m² im Süden der Fl.-Nr. 3315/11 zusammen mit der Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands von ca. 2.360 m² auf der Fl.-Nr. 3316/3 TF erfüllt. Die Flächen dienen als Ausgleich für die Parzelle 6 sowie die Parzellen 1 und 7.

Festsetzungen und Bestimmungen dieser Ausgleichsfläche sind im § 4.2 „Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 3315/11 (Streuobstwiese) und Fl.-Nr. 3316/3 TF (Extensivgrünland)“ der bestehenden Festsetzungen zu finden.

- Parzelle 7 – Fl. Nr. 3315/6 TF:

Der Ausgleichsbedarf der Parzelle 7 beträgt 1.086 m². Dieser wird durch die Anlegung einer Streuobstwiese von ca. 1.809 m² im Süden der Fl.-Nr. 3315/11 zusammen mit der Entwicklung eines extensiv genutzten Grünlands von ca. 2.360 m² auf der Fl.-Nr. 3316/3 TF erfüllt. Diese Flächen dienen als Ausgleich für die Parzelle 7 sowie die Parzellen 1 und 6.

Festsetzungen und Bestimmungen dieser Ausgleichsfläche sind im § 4.2 „Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 3315/11 (Streuobstwiese) und Fl.-Nr. 3316/3 TF (Extensivgrünland)“ der bestehenden Festsetzungen zu finden.

4.5 Sicherung und Meldung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen müssen beim Satzungserlass bereitstehen. Ebenso ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, um die Sicherung des angestrebten Zustands der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten. Für den Vollzug ist das Landratsamt zuständig.

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

§ 6 Einfriedungen

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

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

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

Für den Bereich der planliche festgesetzten Ausgleichsflächen besteht Einzäunung verbot.

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

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

§ 7 Beläge

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

Bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig.

§ 8 Geländeänderungen

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

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

Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.

Stütz- und Böschungsmauern an den Parzellengrenzen sind, mit Ausnahme von Brocken aufgesetzten Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m, unzulässig.

§ 9 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken weitestmöglich zu versickern oder rückzuhalten und in gepufferter Form an die Vorfluter weiterzuleiten. Das anfallende

Wasser aus den Dachflächen und der Gebäuderingdrainagen ist nach Möglichkeit über Sicherdohlen dem natürlichen Wasserkreis wieder zuzuführen.
Beeinträchtigungen von Unterliegern müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

§10 Sonstige Festsetzungen

10.1 Schutz des Mutterbodens, nach § 202 BauGB

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

10.2 Brandschutz

Die Zufahrt zu den Objekten ist sicherzustellen. Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die DIN 14090 (oder Merkblatt in Bayern; „Flächen für die Feuerwehr“) zu planen. Als Grundschutz an Löschwasser sind 48 m³ pro Stunde Löschwasserbedarf anzusetzen, wobei diese Liefermenge über eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt sein muss (96 m³ Entnahmewert nach 2 Stunden). Die Löschwasserversorgung ist zusammen mit dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister und dem Ortskommandanten zu überprüfen. Die Entfernung zum ersten erreichbaren Hydranten oder zur Entnahmestelle darf 100 m (gemessen von jedem Punkt aus im Bebauungsfeld) nicht übersteigen.

7 Hinweise

Belange der Landwirtschaft

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

Belange des Wasserrechts:

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

Niederschlagswasserbeseitigung:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen.
- Sofern eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein sollte, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer nur in gepufferter Form zulässig ist. Das heißt, es darf dem Vorfluter künftig nicht mehr und nicht in verschärfter Form Wasser zufließen, als dies jetzt bei natürlichen Verhältnissen gegeben ist.

- 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 (TRENÖG) bzw. der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENÖW) 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. TRENÖG, TRENÖW, DWA-MI 53, „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Für Versickerungsanlagen auf der Bauparzelle wird eine Fläche von ca. 15 Prozent der zu entwässernden Fläche benötigt. Dieser Flächenbedarf sollte bei der Planung berücksichtigt werden.
- Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Hinweise des Landratsamts Deggendorf – SG Wasserwirtschaft

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

Hinweise zu Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten:

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

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.

- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Belange des Bodenschutzes und Altlasten

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

Grenzabstand Bepflanzung

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

Infrastruktur

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

Bayernwerk Netz GmbH:

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

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

Leitungsrecht auf der Parzelle 4:

Am Nordrand der Parzelle 4 ist im Bereich von Flurstück 3564/5 ein Leitungsrecht (private Wasserleitung) grundbuchrechtlich gesichert (Urkunde vom 6.3.1930 und vom 9.11.1932). Der näherungsweise bekannte Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Bei nachfolgenden Planungen und Maßnahmen (Bepflanzung, Geländeänderungen, Bebauung) ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Kreisstraße DEG 11

Zu berücksichtigende Auflagen beim Anschluss der Erschließung an die Kreisstraße:

- Die Zufahrt der Parzelle 4 (Fl.-Nr. 3564/5) auf die Kreisstraße DEG 11 ist mit standfestem Unterbau (Schotter oder Kies) zu befestigen und mit einer Deckschicht (Asphalt, Pflaster, Beton usw.) zu versehen. Die Zufahrt ist mit einem Einmündungsradius $r = 6$ m auszubilden. Die Zufahrt darf auf eine Länge von 5 m eine maximale Steigung bzw. ein Gefälle von 3 % von der Straße weg aufweisen. Bei einer Steigung von der Straße weg sind Entwässerungseinrichtungen zu errichten, damit

Oberflächenwasser aus der Zufahrt nicht auf die Fahrbahn gelangt. Der erforderliche Stauraum ist freizuhalten.

- Im Bereich der Zufahrt zur Kreisstraße DEG 11 der Parzelle 4 sind Sichtdreiecke zu berücksichtigen: Seitenlänge in der übergeordneten Kreisstraße: 70 m Richtung Schöllnach und 50 m Richtung Kollmering, gemessen vom Schnittpunkt der Fahrbahnachsen, Seitenlänge in der untergeordneten Zufahrt: 3 m, gemessen vom Fahrbahnrand aus. Die Sichtflächen sind von jeder Sichtbeeinträchtigung mit mehr als 0,80 m Höhe dauerhaft freizuhalten (Bebauung, Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen).
- Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der Kreisstraße nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen keine Baumaterialien und Baugeräte auf der Fahrbahn gelagert bzw. abgestellt werden.
- Evtl. Verschmutzungen der Kreisstraße sind umgehend zu beseitigen.
- Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
- Evtl. erforderliche Abänderungen der Zufahrt aufgrund von Straßenbaumaßnahmen des Landkreises sind vom Bauwerber im Einvernehmen mit dem Kreisbauhof Hengersberg bzw. der örtlichen Bauleitung zu treffen und auf eigene Kosten durchzuführen.

