

ERGÄNZUNGSSATZUNG GÄRTNERSTRASSE - SCHÖLLNACH

RECHTSGRUNDLAGE: § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB

SATZUNGSFASSUNG VOM: 08.12.2022

Vorhabensträger:

Markt Schöllnach in der
Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach
Marktplatz 12
94508 Schöllnach

Tel. 09903 / 9303-0
Fax 09903 / 9303-30



www.schoellnach.info
poststelle@schoellnach.info

Schöllnach, den 08.12.2022

Alois Oswald [Erster Bürgermeister]

Bearbeitung:

SEIDL & ORTNER

Vorstadt 25
94486 Osterhofen

Andreas Ortner
Landschaftsarchitekt

Tel. 09932 / 9099752
Mail: ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, 08.12.2022

Andreas Ortner [Landschaftsarchitekt]

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS	3
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
3	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	4
4	IMMISSIONEN	5
5	BODENDENKMÄLER	5
6	WILD ABFLIEßENDES NIEDERSCHLAGSWASSER, STARKREGEN UND STURZFLUTEN	6
7	ALTLASTEN UND SCHADENFÄLLE	6
8	UMWELTBERICHT	6
9	ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG	7
9.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	7
9.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	7
9.3	Schutzgut Boden.....	8
9.4	Schutzgut Wasser	8
9.5	Schutzgut Klima und Luft	8
9.6	Schutzgut Landschaftsbild	8
9.7	Ermittlung der Eingriffsschwere	8
9.8	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs [keine Anrechnung beim Planungsfaktor].....	9
9.9	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor	9
9.10	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors	10
9.11	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept.....	10
9.12	Zusammenfassende Erklärung.....	10

Anlagen:

- 1 Datenblatt zur privaten Ökokontofläche
- 2 Lageplan der zugeordneten Ausgleichsfläche
- 3 Ablösevertrag

1 Anlass

Die Marktgemeinde Schöllnach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des BauGB die Ergänzungssatzung „Gärtnerstraße – Schöllnach“. Innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, auf den Flurstücken 79/5 und 79/6 [Gmkg. Schöllnach] den Bau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen zu ermöglichen und somit einzelne Flächen im Außenbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schöllnach einzubeziehen. Eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs wird hierdurch ermöglicht.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben:

- Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- Prägung einzelner Außenbereichsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs,
- die Ergänzungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- zudem werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) gegeben,
- alle öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen und
- die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird durchgeführt.

2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schöllnach stellt den bebaubaren Bereich der Ergänzungssatzung „Gärtnerstraße – Schöllnach“ zum Teil als Mischgebiet und Flächen für die Landwirtschaft dar.

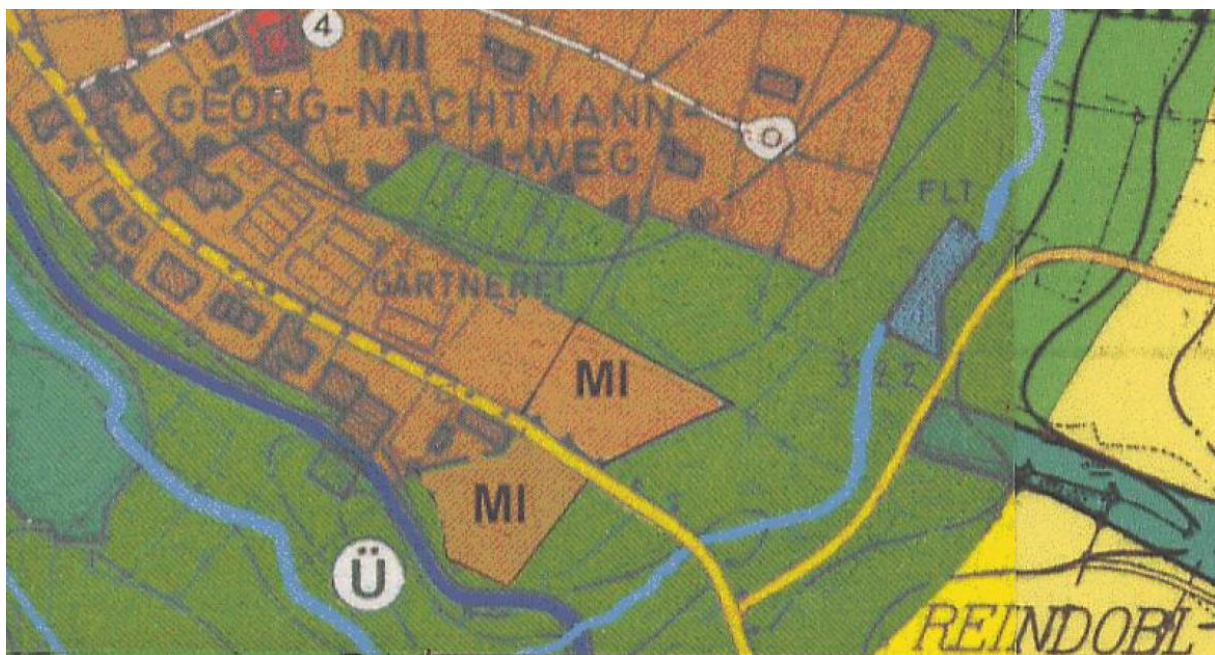


Abbildung 1: Ausschnitt FNP

3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Der Ergänzungsbereich wird über die vorhandene Erschließungsstraße „Gärtnerstraße“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Grundstück Flur-Nr. 79/1. Hier wurden zudem bereits erforderliche Leitungen (Wasser, Strom, Abwasser u.ä.) verlegt. Die beiden Baugrundstücke können hier angeschlossen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten wird breitflächig im Bereich der Bauparzellen zur Versickerung gebracht.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Marktgemeinde Schöllnach gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Abwasserkanal einzuleiten und der Kläranlage Schöllnach zuzuführen. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

Abfallentsorgung

Die zukünftigen Anwohner müssen die Abfallbehälter rechtzeitig am Tage der Entleerung auf definierten Sammelplatz bereitstellen.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und für die Tonnenbereitstellung am Straßenrand ist vorzusehen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Hydrantennetz gesichert. Hierbei muss eine Löschwasserversorgung von 48m³/h bzw. 96 m³/2h gewährleistet werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung den Bayernwerk Netz GmbH durch den zukünftigen Bauherren vorzulegen.

4 Immissionen

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Zudem befinden sich im Umkreis von 200 m zum Ergänzungsbereich keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Viehhaltung. Eine Geruchsbelästigung kann somit ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese Immissionen nicht beeinträchtigend auf das Wohnen innerhalb des Geltungsbereiches aus.

5 Bodendenkmäler

Im Denkmalviewer Bayern sind keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler im Ergänzungsbereich bzw. näheren Umgriff vorhanden und es werden auch keine Bodendenkmäler vermutet.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

7 Altlasten und Schadenfälle

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der o.g. Einbeziehungssatzung liegen keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises durch die zukünftigen Bauherren empfohlen.

Weiter 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 Degendorf zu informieren.

8 Umweltbericht

Eine Umweltprüfung ist für die vorliegende Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nicht durchzuführen.

9 Abhandlung der Eingriffsregelung

9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021].

Die aktuell im Bayernviewer noch dargestellte Ausgleichsfläche im Bereich der Bauparzelle (Flur-Nr. 79/6) entfällt mit dem Antrag auf Verlagerung der Ausgleichsfläche vom 14.01.2022. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird durch die flächengleiche Abbuchung von einem privaten Ökokonto nachgewiesen.

Als Ausgangszustand der nachfolgenden Eingriffsregelung wird der tatsächlich vorkommende Bestand herangezogen. Als Eingriffsfläche wird nur das Flurstück Flur-Nr. 79/6 gewertet, da die Flur-Nr. 79/5 noch dem Innenbereich zugeordnet werden kann.

9.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Ergänzungsbereiches (Flur-Nr. 79/6) findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biototyp- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der BayKompV vor:

Biotop- und Nutzungstyp	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittlere Bedeutung



Abbildung 2: Bereich mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eine **mittlere** Bedeutung.

9.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Ergänzungsbereiches kommen überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton [Lösslehm] vor.

Das Schutzgut Boden kann als anthropogen überprägter unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung gewertet werden.

Das Schutzgut Boden weist gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung somit eine **mittlere Bedeutung** [Intensivgrünland] für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild auf.

9.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Der Ergänzungsbereich weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere Bedeutung** für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

9.5 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Ergänzungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild

9.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Ergänzungsbereich liegt am Ortsrand von Schöllnach. Nördlich des Ergänzungsbereiches befindet sich ein kleines Baugebiet. Eingrünungsstrukturen sind nicht vorhanden.

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

9.7 Ermittlung der Eingriffsschwere

Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen. Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung [insbesondere Anordnung und Dichte] beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. So gehen etwa als Folge einer Versiegelung nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl [GRZ].¹

¹ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 15

Gemäß den Festsetzungen der Satzung ist für den Ergänzungsbereich eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig. Aus dem Maß der baulichen Nutzung wird der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet.

Da nur Biotop- und Nutzungstypen geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, entspricht der Beeinträchtigungsfaktor der festgesetzten GRZ von 0,35.

9.8 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor)

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.1 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verbot von tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen

b) Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

c) Schutzgut Boden

- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

9.9 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß der Anlage 2, Tabelle 2.2 werden im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche → Zur Durchgrünung der Baugrundstücke sind pro angefangenen 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern → Garagen, Nebengebäude und Anbauten dürfen auch als Flachdach mit Dachbegrünung oder mit Pultdach ausgeführt werden.
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin. → Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warmweiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge → Garagenzufahrten und Stellplätze sind zwingend wasserdurchlässig zu gestalten [z.B. als wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen oder Schotterrasen].

Für die oben angeführten textlich festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs wird im Rahmen der vorliegenden Satzung und der Planungshoheit der Marktgemeinde Schöllnach ein **Planungsfaktor von 2 %** angesetzt.

9.10 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.²

Im vorliegenden Fall wird durch die Marktgemeinde Schöllnach ein Planungsfaktor von 2 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 2 % reduziert werden.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.³

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume

Biotop- und Nutzungstyp	BCode	Wertpunkte [WP]	Fläche in m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor
mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	G211	6	708 m ²	0,35	1.487 WP	2 %	1.457 WP
Gesamt			708 m²		1.487 WP		1.457 WP

9.11 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die flächen-/wertpunktgleiche Abbuchung von Ökokonto des Herrn Kufner. Hierbei handelt es sich um die Ökokontofläche Flur-Nr. 2129 in der Gemarkung Außernzell.

Der Nachweis wird in Form eines Datenblattes und eines Lageplans der zugeordneten Ausgleichsfläche als Anlagen zur Begründung. Zudem liegt der Begründung der Ablösevertrag bei.

9.12 Zusammenfassende Erklärung

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie den Maßnahmen zur Kompensation wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.

² vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 19

³ vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 20