

# ÄNDERUNG DER KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG RIGGERDING MITTELS DECKBLATT NR. 1 MARKT SCHÖLLNACH

## BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGE: § 34 Abs.4 Nr. 3 BauGB

ENTWURFSFASSUNG VOM: 15.02.2023  
blau = Fortschreibungen

VORHABENSTRÄGER:

Mark Schöllnach  
Marktplatz 12  
94508 Schöllnach



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

www.schoellnach.info  
Email: poststelle@schoellnach.de

Schöllnach, den 15.02.2022

---

Alois Oswald [Erster Bürgermeister] [Siegel]

BEARBEITUNG:

**SEIDL & ORTNER** Architekten  
Vorstadt 25  
94486 Osterhofen

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

Osterhofen, den 15.02.2022

---

Andreas Ortner, Landschaftsarchitekt ByAK

**Inhaltsverzeichnis**

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>ANLASS.....</b>   | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN / LANDSCHAFTSPLAN.....</b>                              | <b>3</b> |
| <b>3</b> | <b>ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....</b>                                  | <b>4</b> |
| <b>4</b> | <b>IMMISSIONEN.....</b>  | <b>4</b> |
| <b>5</b> | <b>BODENDENKMÄLER.....</b>   | <b>4</b> |
| <b>6</b> | <b>WILD ABFLIEßENDES NIEDERSCHLAGSWASSER, STARKREGEN UND STURZFLUTEN .....</b> | <b>5</b> |
| <b>7</b> | <b>ALTLASTEN UND SCHADENFÄLLE.....</b>   | <b>5</b> |
| <b>8</b> | <b>UMWELTBERICHT .....</b>   | <b>6</b> |
| <b>9</b> | <b>ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG .....</b>                                  | <b>6</b> |
| 9.1      | Bestandsaufnahme und Bewertung.....  | 6        |
| 9.1.1    | Schutzgut Arten und Lebensräume .....  | 6        |
| 9.1.2    | Schutzgut Boden.....   | 7        |
| 9.1.3    | Schutzgut Wasser.....  | 7        |
| 9.1.4    | Schutzgut Klima und Luft .....   | 7        |
| 9.1.5    | Schutzgut Landschaftsbild .....  | 8        |
| 9.2      | Ermittlung der Eingriffsschwere .....  | 8        |
| 9.3      | Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs.....                                    | 8        |
| 9.4      | Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors .....                 | 9        |
| 9.5      | Ausgleichsmaßnahme .....   | 10       |
| 9.6      | Zusammenfassende Erklärung.....  | 11       |

## 1 Anlass

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat in seiner Sitzung vom 06.10.2022 die 1. Änderung der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „MD-Riggerding“ beschlossen. Der Geltungsbereich der bestehenden Satzung soll gemäß dem Lageplan zur 1. Änderung erweitert werden.

Ziel der Erweiterung ist es, für die im Erweiterungsbereich bereits erstellten Gebäude und Nebenanlagen eine baurechtliche Grundlage zu schaffen. Bei den Gebäuden und Nebenanlagen handelt es sich um Pferdeunterständen und offenen Viehschutzhütten für landwirtschaftliche und gewerbliche Pferdehaltung für die Pension und Reiterhof Habereeder in Riggerding.

Innerhalb der in der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Auf der Flur-Nrn. 541 und 604/2 der Gemarkung Riggerding soll Baurecht für die oben genannten Bauvorhaben geschaffen werden.

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 / Landschaftsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schöllnach stellt den bebaubaren Bereich der vorliegenden Satzung als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

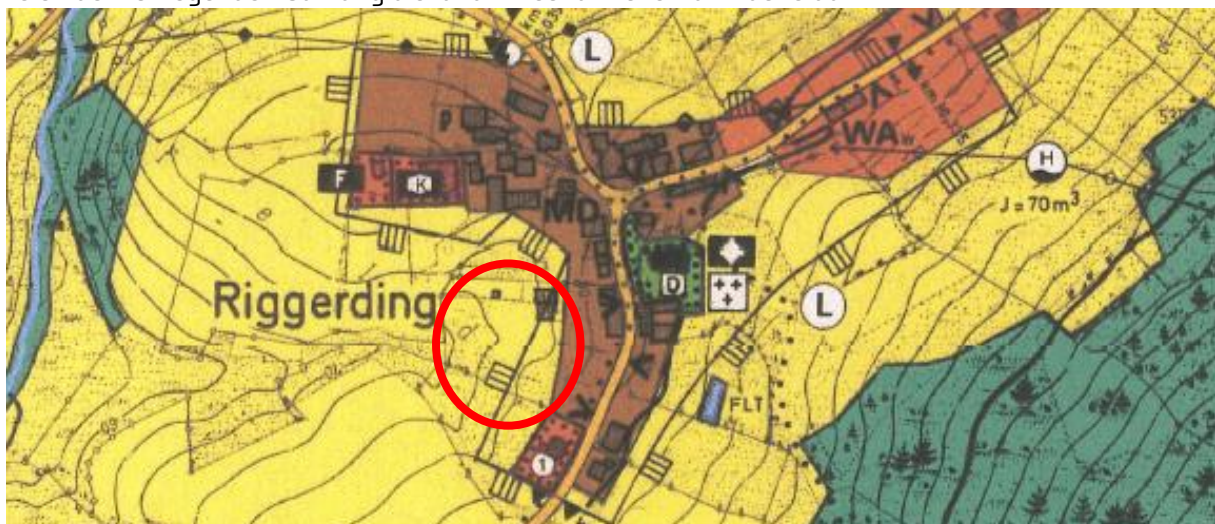


Abbildung 1: Ausschnitt FNP Bereich Riggerding, rot umrandet = Bereich der Ergänzung

### **3 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

#### Erschließung

Die Erweiterungsflächen werden über die bestehende Hoffläche erschlossen.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und Zufahrten ist im Bereich der Erweiterungsfläche breitflächig zu versickern.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Erweiterungsfläche wird über den Bestand erschlossen.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das bestehende Hydrantennetz gesichert. Hierbei muss eine Löschwasserversorgung von 48m<sup>3</sup>/h bzw. 96 m<sup>3</sup>/2h gewährleistet werden.

### **4 Immissionen**

Der Ergänzungsbereich schließt 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. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, ja nach Saison und Witterung.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen 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.

### **5 Bodendenkmäler**

Innerhalb des Änderungsbereiches kommen gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Boden- und Baudenkmäler vor. Nord-östlich zum Erweiterungsbereich befindet sich das Baudenkmal [D-2-71-149-45, katholische Kirche]. Direkte Sichtbeziehungen sind aufgrund der Lage der

Erweiterungsfläche nicht gegeben. Beeinträchtigungen auf das Baudenkmal durch die Pferdestallungen und offenen Viehunterstände sind nicht zu erkennen.



Abbildung 2: Ausschnitt Denkmalviewer Bayern

## 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. Ergänzungssatzung 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 Satzung 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].

#### 9.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biotoptyp- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste der BayKompV vor:

| BCode | Bestands- / Nutzungstyp  | Wertigkeit | Wertpunkte |
|-------|--|------------|------------|
| P44   | Kleingebäude der Landwirtschaft  | keine      | 0          |
| P432  | Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenflurne | gering     | 4          |
| P42   | Landwirtschaftliche Lagerflächen   | gering     | 2          |
| B116  | Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte                     | mittel     | 7          |
| K11   | Artenarme Säume und Staudenfluren  | gering     | 4          |



Abbildung 3: Ausschnitt Bayern-Atlas, Biotopkartierung

Westlich und südlich des Ergänzungsbereiches befinden sich biotopkartierte Flächen. Eine Beeinträchtigung dieser Flächen durch die Erweiterung des bestehenden Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Riggerding sind nicht zu befürchten

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

### 9.1.2 Schutzgut Boden

Innerhalb des Ergänzungsbereiches kommt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem [Kryo-]Sand bis Grussand [Granit oder Gneis] 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** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.

### 9.1.3 Schutzgut Wasser

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

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

### 9.1.4 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 das Landschaftsbild.

### 9.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bei den Flächen des Ergänzungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die einer Hoffläche zugeordnet sind. Der Ergänzungsbereich wird für den Pferdehof als Koppel und für Stallungen genutzt.

Gehölzbestände kommen in Form von Holundergebüsch vor.

Das Schutzgut Landschaftsbild gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **geringe Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

## 9.2 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].<sup>1</sup>*

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

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

## 9.3 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind unter § 3 der Satzung enthalten. Hierbei handelt es sich unter anderem um nachfolgende naturschutzfachliche Auflagen:

1. Neubauten sind hinsichtlich der Gestaltung und Einfügung in das Landschaftsbild architektonisch einwandfrei zu gestalten, um die Exponiertheit des Ortsteils Rechnung zu tragen und die gewachsene Bebauungsstruktur nicht zu beeinträchtigen.
2. Die Planung der Gebäude soll sich in erster Linie an der vorgegebenen Geländesituation orientieren; Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb des unmittelbaren Gebäudeumgriffes (bis 2 m) sind auszuschließen.

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



3. Die vorhandenen Gehölzbestände sind in ihrer Gesamtheit zu erhalten; Abweichungen hiervon sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich; in diesem Falle sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
4. Massive Einfriedungen mit Mauern, Zäunen mit Beton- und Mauersockel sowie streng geschnittenen Hecken sind auszuschließen.
5. Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang hergestellt. Versiegelnde Asphalt- oder Betonbeläge sind unzulässig. Es sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden.
6. Es ist eine Eingrünung zur freien Landschaft von jeweils mind. zwei Reihen Obstbaumhochstämmen im Abstand von 5 bis 7 m vorzusehen.
7. Die Pflanzung von landschaftsfremdwirkenden Gehölzarten (bizarrwachsene und buntlaubige Arten, Säulen-, Trauer-, Hänge- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Zypressen, Wacholder und Thujen) ist auszuschließen.
8. Eine ordnungsgemäße Verwertung des Aushubmaterials ist sicherzustellen. (Innerhalb der Grenzen des Naturparks "Bayerischer Wald" sind jegliche Auffüllungen unabhängig von Art und Umfang erlaubnispflichtig durch die Untere Naturschutzbehörde. Vor Baubeginn ist der Unteren Naturschutzbehörde jeweils ein Nachweis über den Verbleib des Aushubmaterials zu erbringen). Überschüssiges Aushubmaterial darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldrändern u.a.

#### 9.4 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.

*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.<sup>2</sup>*

Bewertung der Bestandsaufnahme des Ergänzungsbereiches:

| Bedeutung A+L | Bedeutung Boden | Bedeutung Wasser | Bedeutung K+L | Bedeutung LB | Gesamtbedeutung |
|---------------|-----------------|------------------|---------------|--------------|-----------------|
| gering        | mittel          | mittel           | gering        | gering       | gering          |

Eingriffsschwere:

Der Ergänzungsbereich umfasst eine Fläche von 3.901 m<sup>2</sup>. Hier soll eine Bebauung mit einer GRZ von max. 0,35 zulässig sein.

<sup>2</sup> vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 20

Es sind Eingriffe in die Gruppe der BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung zu erwarten. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ.

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume:

| BCode         | Biotop- und Nutzungstyp  | Wertpunkte [WP] | Fläche in m <sup>2</sup>   | Beeinträchtigungsfaktor | Ausgleichsbedarf [WP] |
|---------------|--|-----------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| P44           | Kleingebäude der Landwirtschaft  | 0               | 517 m <sup>2</sup>         | 0,35                    | 0 WP                  |
| P432          | Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenflurne | 4               | 2085 m <sup>2</sup>        | 0,35                    | 2919 WP               |
| P42           | Landwirtschaftliche Lagerflächen   | 2               | 630 m <sup>2</sup>         | 0,35                    | 441 WP                |
| B116          | Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte                     | 7               | 203 m <sup>2</sup>         | 0,35                    | 497 WP                |
| K11           | Artenarme Säume und Staudenfluren  | 4               | 466 m <sup>2</sup>         | 0,35                    | 652 WP                |
| <b>Gesamt</b> |  |                 | <b>3.901 m<sup>2</sup></b> |                         | <b>4.509 WP</b>       |

### 9.5 Ausgleichsmaßnahme

Als Ausgleich für zu erwartende Eingriffe wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 604/2 in der Gemarkung Riggerding eine 752 m<sup>2</sup> große Teilfläche zur Verfügung gestellt. Die Teilfläche befindet sich direkt im Anschluss einer biotopkartierten Fläche [Biotop-Nr. 7245-1314-002, naturnahe Hecke].

Als Maßnahme zur Kompensation ist die Weiterentwicklung der bestehenden naturnahen Hecke [B116] durch eine mehrreihige Pflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten vorgesehen.

Bilanzierung:

| Gemarkung     | Flur-Nr. | Biotop- und Nutzungstyp Ausgangszustand | WP | Biotop- und Nutzungstyp Prognosezustand | WP | Aufwertung | Flächengröße             | Aufwertung in Wertpunkte |
|---------------|----------|---|----|---|----|------------|--------------------------|--------------------------|
| Riggerding    | TF 604/2 | K11                                     | 4  | B112                                    | 10 | 6 WP       | 752 m <sup>2</sup>       | 4512 WP                  |
| <b>Gesamt</b> |          |   |    |   |    |            | <b>752 m<sup>2</sup></b> | <b>4512 WP</b>           |

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemittel ist untersagt. Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten.

Die Kompensationsmaßnahmen sind in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich per Grundbucheintrag zu sichern. Die dingliche Sicherung erfolgt zum Satzungsbeschluss. Die Ausgleichsmaßnahme darf nicht eingezäunt werden, jedoch sind die Eckpunkte im Gelände mit einem Eisenpfosten [mit einer Höhe von 1,20 m über Gelände] zu kennzeichnen.

### **9.6 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.