

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „KAPELLENPOINT BA 3“

BEGRÜNDUNG

Träger der Planungshoheit:

Markt Schöllnach
Marktplatz 12
94508 Schöllnach

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



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

Markt Schöllnach, den 02.05.2024

Alois Oswald (Erster Bürgermeister)

Bearbeitung:



VORSTADT 25
94486 OSTERHOFEN
TELEFON 09932.9084585
MAIL office@seidl-ortner.de

ANDREAS **ORTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT
TELEFON 09932.9099752
MAIL ao@seidl-ortner.de

Osterhofen, den 02.05.2024

Andreas Ortner (Landschaftsarchitekt)

Inhalt

1	Einleitung.....	4
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.3	Lage, Größe und Topografie.....	6
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	7
3	Entwurf.....	8
3.1	Planungskonzept.....	8
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Bauweise.....	9
3.4	Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes.....	9
3.5	Erschließung.....	9
3.6	Ver- und Entsorgung.....	9
3.7	Festlegung privater / öffentlicher Grünflächen.....	10
3.8	Dachformen, -farben und Firstrichtungen.....	10
3.9	Stellplätze und Garagen.....	10
4	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	11
4.1	Ziele der Grünordnung.....	11
4.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen.....	11
5	Immissionsschutz.....	12
6	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht).....	12
6.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	12
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
6.3	Schutzgut Boden.....	13
6.4	Schutzgut Klima und Luft.....	14
6.5	Schutzgut Wasser.....	14
6.6	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	15
6.7	Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm.....	16
6.8	Schutzgut Landschaft.....	16
6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
6.10	Wechselwirkungen.....	17
6.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	17
6.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
6.13	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
6.14	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	18

6.15	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18
7	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	18
7.1	Bestandserfassung und Bewertung.....	19
7.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume.....	19
7.1.2	Schutzgut Boden.....	19
7.1.3	Schutzgut Wasser.....	19
7.1.4	Schutzgut Klima und Luft.....	19
7.1.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	19
7.2	Ermittlung der Eingriffsschwere.....	20
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs (keine Anrechnung beim Planungsfaktor) 20	
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor.....	21
7.5	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors.....	21
7.6	Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept.....	22
7.7	Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung 23	
8	Abwägung nach dem Baugesetzbuch.....	23

1 Einleitung

1.1 Anlass der Planung

Die Eigentümer der Flur-Nr. 518 beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Praxis für Logopädie. Hierzu möchten die Bauherren entsprechende Eigentumsflächen in Anspruch nehmen. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben zu schaffen, ist die Marktgemeinde Schöllnach gewillt, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Das Bauleitplanverfahren umfasst zudem zwei weitere Bauparzellen (Flur-Nr. 517/12 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 517 der Gemarkung Schöllnach).

Der Bereich „Kapellenpoint“ wurde in der Vergangenheit hinsichtlich der Entwicklung von Bauland mehrmals überplant, jedoch konnte dieses Gebiet aufgrund der Verfügbarkeit der Grundstücke bisher nicht gesamthaft als ein zusammenhängendes Baugebiet ausgewiesen werden. Je nach Verfügbarkeit der Grundstücke und der geplanten Vorhaben wurden bisher zwei Bauabschnitte ausgewiesen.

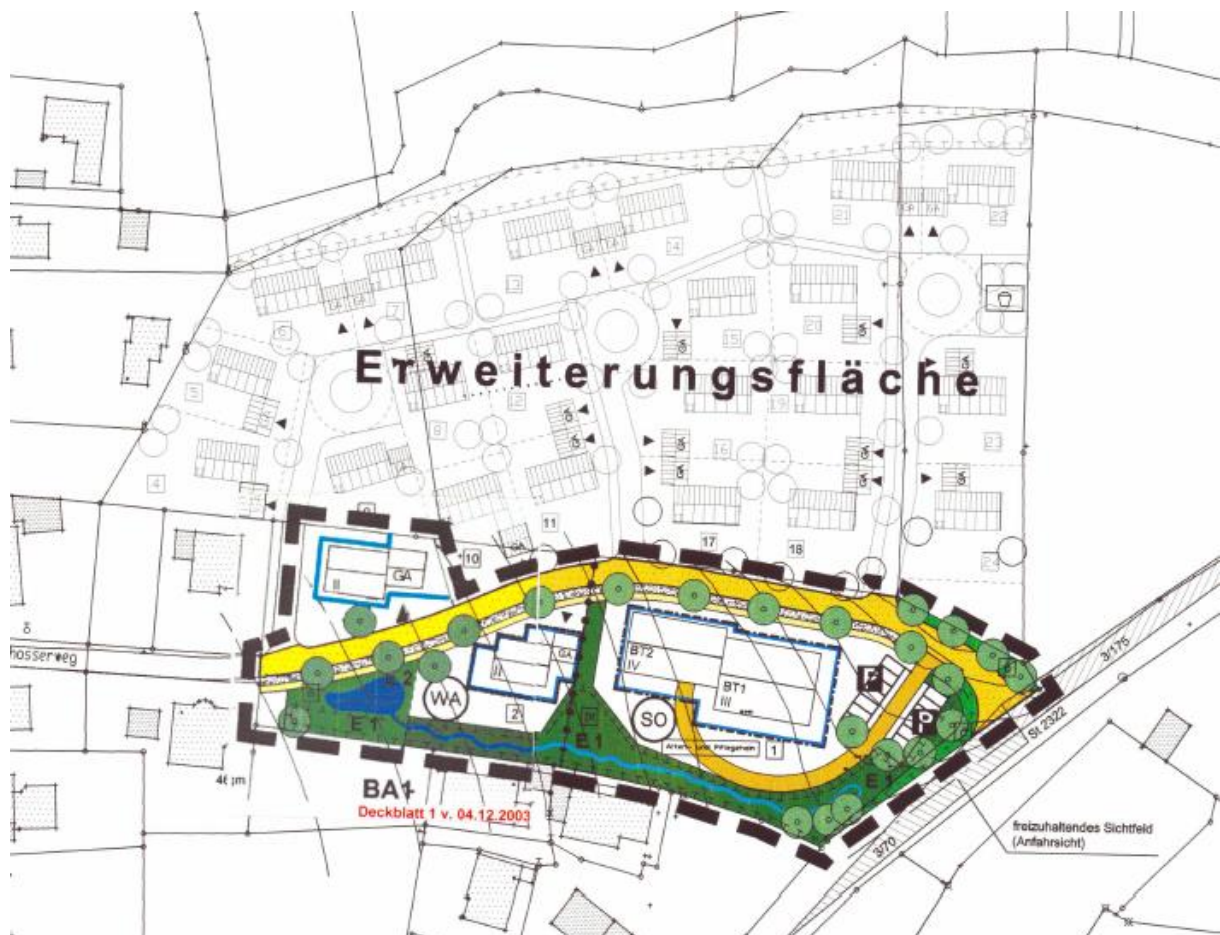


Abbildung 1: Ausschnitt BBP "Kapellenpoint BA1" mit angedachter Erweiterung in Richtung Norden

Mit der vorliegenden Planung zum Bauabschnitt 3 werden weiterhin mögliche Gebietserweiterungen in Richtung Norden und auch nach Osten ermöglicht, da erforderlichen Flächen zur Erschließung ausgewiesen werden. In Richtung Osten wird eine öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, in Richtung Norden wird die Erschließung mit einer Privatstraße vorgesehen.

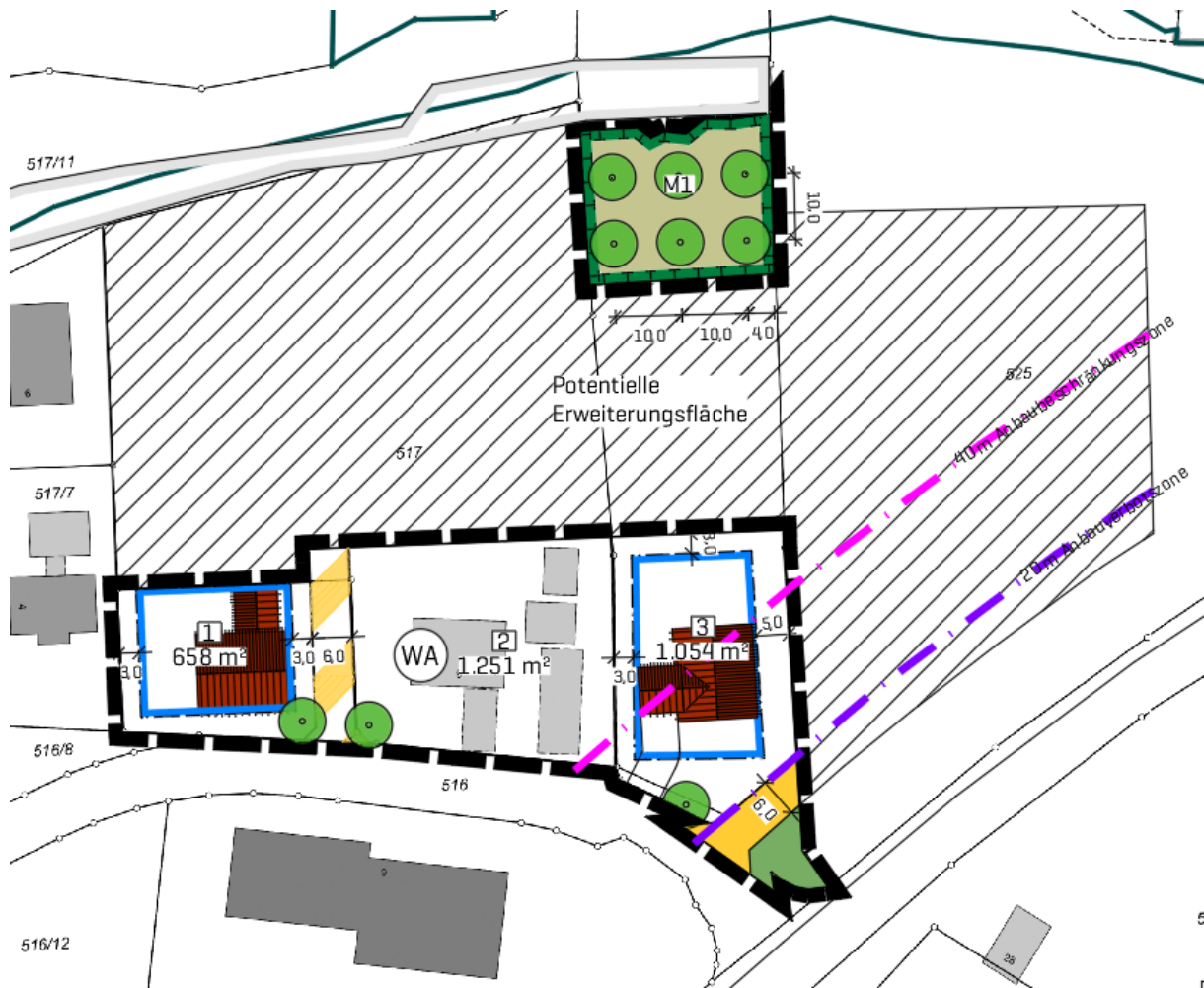


Abbildung 2: Ausschnitt BBP "Kapellenpoint BA 3"

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Für die beabsichtigte Ausweisung der drei Bauparzellen müssen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet darstellt.

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

Für das neu ausgewiesene Dorfgebiet wird der vorliegende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung nachfolgender Bauvorhaben.

1.3 Lage, Größe und Topografie

Der Geltungsbereich beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Schöllnach und weist einen Flächenumfang von 0,6 ha auf:

- Flur-Nr. 518 TF
- Flur-Nr. 517 TF
- Flur-Nr. 517/12
- Flur-Nr. 516/10
- Flur-Nr. 516 TF

Südlich und westlich grenzen an den Geltungsbereich vorhandene Siedlungsflächen an.

Bei den Parzellen 1 und 2 handelt es sich um nach Westen geneigte Flächen. Die Parzelle 3 neigt sich überwiegend in Richtung Norden.



Abbildung 3: Ausschnitt BayernAtlas Flurkarte und Luftbild

2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

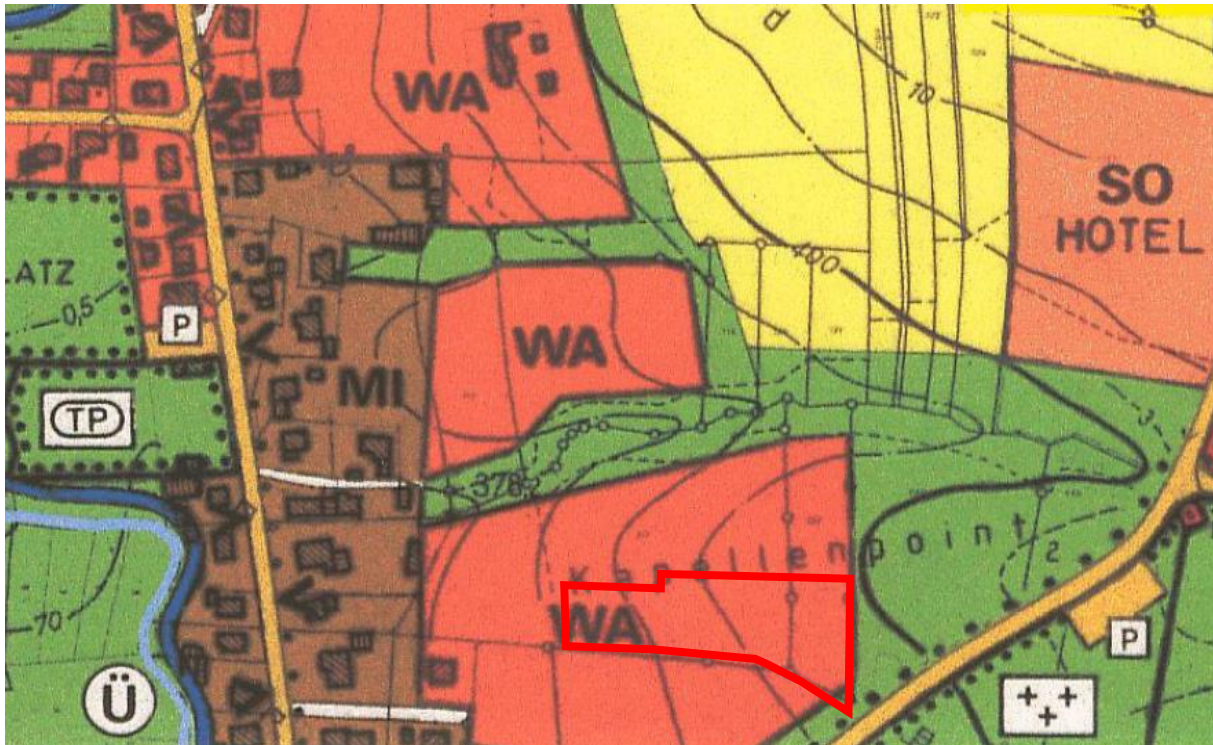
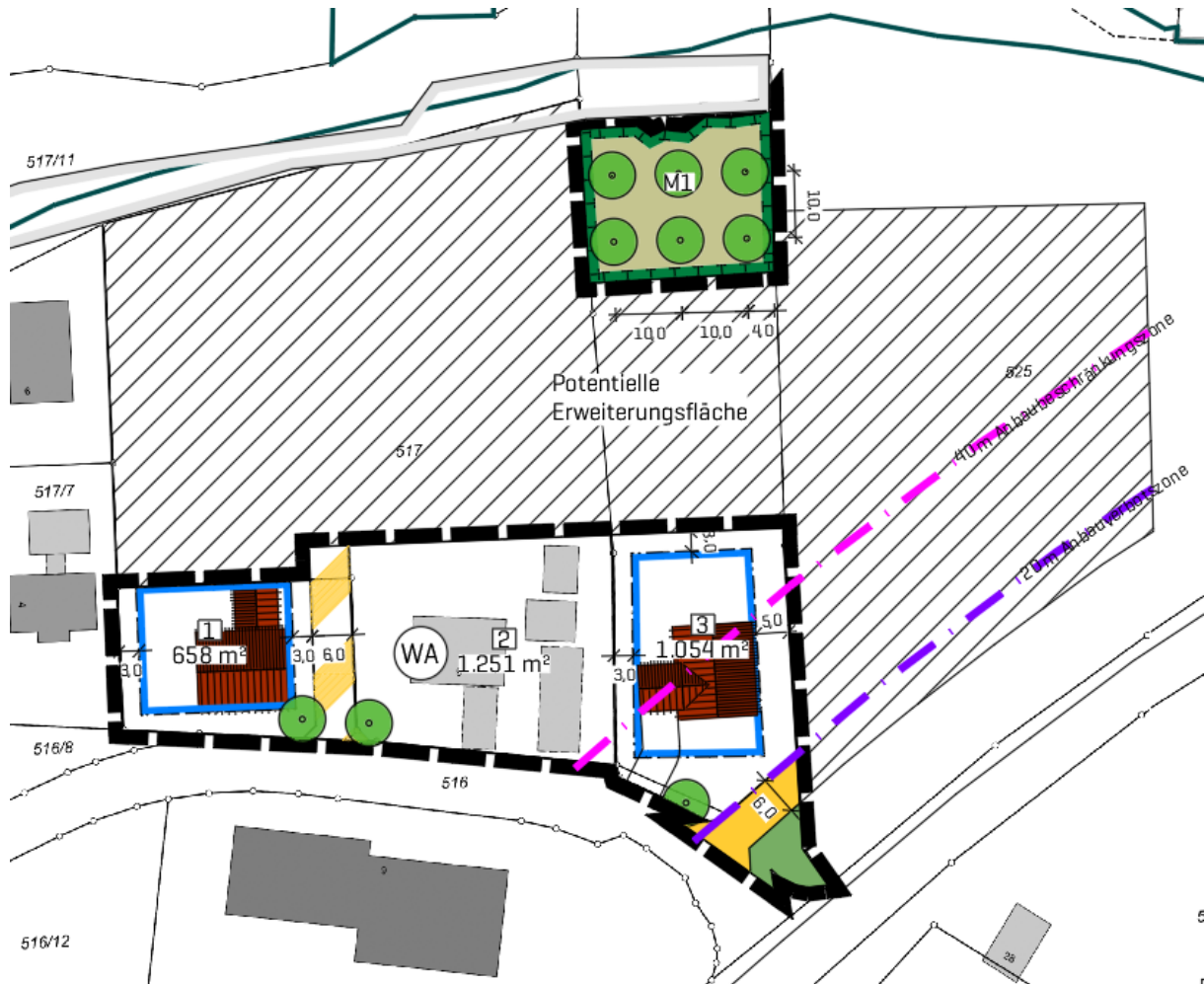


Abbildung 4: Ausschnitt derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan, rot = Geltungsbereich

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes sind somit gegeben.

3 Entwurf

3.1 Planungskonzept



Der Geltungsbereich umfasst drei Bauparzellen, wobei auf der Parzelle 2 bereits eine Bebauung vorhanden ist. Die Parzelle 1 kann sowohl über die private Verkehrsfläche als auch über den südlich verlaufenden Schosserweg erschlossen werden. Die Parzelle 3 wird über eine private Zufahrt angefahren. Südwestlich des Geltungsbereiches wird eine Verkehrsfläche für eine mögliche Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Osten ausgewiesen. Die nördlichen Erweiterungsflächen können über die private Verkehrsfläche erschlossen werden.

Für die Parzellen 1 und 3 werden entsprechend große Baufenster festgesetzt. Eine Bebauung mit einer GRZ = 0,35 ist zulässig. Die max. Wohnhöhen betragen 6,70 m, als Höhenbezugspunkt wird das natürliche Gelände definiert. Die östliche Baugrenze der Parzelle 3 weist einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze auf. Hierdurch bleibt die Zugänglichkeit der nördlichen Grundstücksflächen für Pflegemaßnahmen (Anfahrt mit Traktor) gewährleistet.

Die Gebäudestellung ist unter Berücksichtigung der Baufenster frei wählbar, die Abstandsflächen regeln sich nach der Bayerischen Bauordnung.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Nicht zugelassen werden nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die max. zulässige GRZ beträgt 0,35.

3.3 Bauweise

Die Gebäude und Nebengebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude. Errichtet werden dürfen Einzel- und Doppelhäuser.

Damit entspricht die zulässige Bauweise der Bebauung in der näheren Umgebung zum Geltungsbereich.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind einmalig untergeordnete und verkehrsfreie Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 25 m² in Form von z.B. Gartenhäuschen oder Holzlegen zulässig.

3.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes

Die einzelnen Parzellen sind geprägt durch den vorhandenen Hang, der im Bereich der Parzelle 1 in Richtung Westen abfällt und im Bereich der Parzelle 3 im Wesentlichen in Richtung Norden. Geländeauffüllungen /-abgrabungen sind innerhalb der Baugrenzen bis 1,0 m zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1:3 oder flacher auszuführen.

Im Bereich der Zufahrt zur Parzelle 3 muss die bestehende Böschung beansprucht werden. Hier kann ein Einschnitt größer 1 m entstehen, dieser beschränkt sich jedoch auf einen kurzen Abschnitt der Zufahrt.

3.5 Erschließung

Erschlossen werden die einzelnen Bauparzellen über private Zufahrten vom Schosserweg aus. Parzelle 1 könnte noch über die ausgewiesene private Straße angefahren werden. Für zukünftige Erweiterungen werden entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung in Schöllnach ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Schmutzwasserentsorgung

Die häusliche Schmutzwasserentsorgung ist in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten und kann über die bestehende Kanalisation zur Kläranlage Schöllnach abgeleitet werden. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig.

Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser kann, sofern es nicht zur Gartenbewässerung gesammelt und genutzt wird, den Regenwasserkanal der Gemeinde zugeführt werden. Das Regenwasser wird zum vorhandenen Regenrückhaltebecken des Bauabschnitts BA 1 abgeleitet. Dort wird es gesammelt, gefiltert und zur Versickerung gebracht. Das RRB ist nach Auskunft der Gemeinde ausreichend dimensioniert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen rechtzeitig am Straßenrand bereitzustellen.

Löschwasserversorgung / Flächen für die Feuerwehr

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m³/h für das geplante Baugebiet sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

3.7 Festlegung privater / öffentlicher Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen und gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Zur Durchgrünung der Baugrundstücke ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote können hierfür angerechnet werden. Die Anlage von geschotterten Flächen / Steingärten (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) mit mehr als 5 m² ist unzulässig.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potenziell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

Die öffentlichen Grünflächen als Wiese mit hohem Kräuteranteil anzulegen.

3.8 Dachformen, -farben und Firstrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Hauptgebäude mit Sattel- und Walmdächern mit durchgehender Firstlinie, sowie Pultdächer zulässig.

Für Dachneigung und Farbe der Dachdeckung sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten.

3.9 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Dezimalzahlen sind aufzurunden.

Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von 5 Metern festgesetzt. Stellplätze sind jedoch auch außerhalb der Baugrenze erlaubt.

4 Grünordnung, Natur und Umwelt

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert.

Der Geltungsbereich umfasst intensiv genutzte und gedüngte Grünlandflächen. Die Parzelle 2 stellt eine bereits bebaute und gärtnerische genutzte Fläche dar. Im Bereich der Ausgleichsfläche findet man mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland vor.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7) sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

4.1 Ziele der Grünordnung

- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes und Erhöhung der Artenvielfalt.

4.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen.

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Durchgrünung des Baugebiets durch Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Zaunsockel

Schutzgut Wasser:

- Rückhalt des Regenwassers durch Regenrückhaltebecken
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Schutzgut Boden:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Schutzgut Landschaftsbild:

- Durchgrünung des Baugebiets durch Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen
- Festsetzungen zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Eingrünung / Durchgrünung des Baugebiet gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert sowie durch die festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation ausgeglichen.

5 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wurde das Gebot der Berücksichtigung von Umweltbelangen nach § 50 BImSchG sowie die DIN 18 000 „Schallschutz im Städtebau“ berücksichtigt. Die Staatsstraße St2322 die evtl. zu Verkehrslärmbeeinträchtigungen führen könnte liegt östlich des Plangebietes und verläuft in einem Einschnitt.

Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen.

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen 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.

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

6.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Eigentümer der Flur-Nr. 518 beabsichtigen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Praxis für Logopädie. Hierzu möchten die Bauherren entsprechende Eigentumsflächen in Anspruch nehmen. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben zu schaffen, ist die Marktgemeinde Schöllnach gewillt, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Das Bauleitplanverfahren umfasst zudem zwei weitere Bauparzellen (Flur-Nr. 517/12 und eine Teilfläche der Flur-Nr. 517 der Gemarkung Schöllnach).

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dies erfolgt für die zwei unbebauten Bauparzellen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen / unerheblich, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand.

6.3 Schutzgut Boden

Schutzgut	Boden
Beschreibung (Bestand):	Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern kommen im Bereich der Parzelle 1 überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) vor. Bei der Parzelle 3 kommt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Die geplanten Baumaßnahmen betreffen vor allem intensiv genutzte Grünflächen. Für die einzelnen geplanten Gebäude wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. Lokal können auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten möglich sein. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material können Belastungen durch Verdichtungen entstehen. Im Rahmen der Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sind Geländeänderungen möglich. Die baubedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. ▪ Anlagebedingt: Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind vom zu erwartenden Versiegelungsgrad abhängig. Je nach Versiegelungsgrad wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt, was Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung hat. Für das Wohngebiet wird eine GRZ von 0,35 zulässig. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als mittel eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: Aufgrund der geplanten Nutzungen sind grundsätzlich betriebsbedingte Auswirkungen durch die verursachte Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie eine Störung des natürlichen Bodengefüges zu erwarten. Im Winter kann es entlang der Verkehrswege ggf. zu Stoffeinträgen durch den Winterdienst kommen. Die betriebsbedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als mittel eingestuft werden.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf Ebene des Bebauungsplans wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Durch die Festsetzung von offenporigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten u.ä. können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.

Schutzgut	Boden
	Gesamthaft sind jedoch mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.

6.4 Schutzgut Klima und Luft

Schutzgut	Klima und Luft
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Geltungsbereich besteht aus Flächen mit vorhandener Kaltluftproduktion (Grünland). Es kommen jedoch keine kleinklimatischen Luftaustauschbahnen vor.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Durch den zukünftigen Bau von Wohngebäuden und der erforderlichen Erschließung entstehen durch An- und Abtransport von Material als auch durch Staubeentwicklung temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. ▪ Anlagebedingt: Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und den Pflanzgeboten auf Ebene des Bebauungsplans entstehen im Wohngebiet kleinklimatisch wirksame Strukturen für die Frischluftproduktion, die zudem für Abkühlung sorgen und sich hierdurch positiv auf das Kleinklima auswirken. Die anlagebedingten Auswirkungen können unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans als gering eingestuft werden. ▪ Betriebsbedingt: Betriebsbedingt sind geringe Auswirkungen auf die Lufthygiene zu erwarten.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Gesamthaft sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

6.5 Schutzgut Wasser

Schutzgut	Wasser
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. ▪ Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. ▪ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten. Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch lokal reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern. ▪ Betriebsbedingt: Bei einer ordnungsgemäßen Nutzung sind derzeit keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Geringfügige Belastungen können ggf. durch den

Schutzgut	Wasser
	Winterdienst im Bereich der Erschließungswege und deren Randbereiche auftreten. Insgesamt entstehen maximal geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, die durch die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung vermindert werden können.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung auf Ebene des Bebauungsplans von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

6.6 Schutzgut Arten und Lebensräume

Schutzgut	Arten und Lebensräume
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das unmittelbar betroffene Gebiet wird ausschließlich von intensiv genutzten Grünflächen geprägt. Nur im Bereich der Ausgleichsfläche werden die Grünlandflächen extensiver und die Artenanzahl erhöht sich entsprechend. ▪ Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten. ▪ Naturschutzgebiete und biotopkartierte Flächen sind nicht betroffen.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubedingt: Baubedingt sind (vorübergehende) Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.). Derzeit sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten. ▪ Anlagebedingt: Durch die zukünftige Bebauung geht anlagebedingt überwiegend Grünflächen mit einer gewissen Lebensraumfunktion verloren. Aufgrund der benachbarten Siedlungsflächen ist die Habitatfunktion der Feldflur bzw. die Eignung als Habitat für naturschutzrelevante Arten jedoch eingeschränkt und somit sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Rahmen der grünordnerischen Festsetzung sind umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung der Parzellen zu erwarten. ▪ Betriebsbedingt: Als betriebsbedingte Wirkungen sind geringe Störungen im Zuge der Nutzung der Gebäude und deren Umfeld denkbar. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die angrenzenden Straßen und Wege.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene des Bebauungsplans von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume ausgegangen werden.

6.7 Schutzgut Mensch – Erholung und Lärm

Schutzgut	Mensch – Erholung und Lärm
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> Flächen mit einer gewissen Erholungsfunktion; die freie Feldflur ist jedoch gut durch Forst- und Feldwege erschlossen. In der unmittelbaren Umgebung zum Geltungsbereich sind Wohnnutzungen und dörflichen Mischnutzungen vorhanden. Eine gewisse Vorbelastung des Geltungsbereiches durch die angrenzende Staatsstraße ist gegeben.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> Baubedingt: Mit bauzeitlichen Lärm- und Staubbelastrungen durch den Baustellenbetrieb ist zu rechnen. Diese beschränken sich jedoch nur auf das Baufeld und die Bauzeit. Zwischenzeitlich ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen. Betriebs- und anlagebedingt: Der Geltungsbereich wird als Wohngebiet festgesetzt. In Bezug auf Erholung sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Ausweisung zu erwarten. Die Erholungsfunktion der umliegenden freien Landschaft wird nicht beeinträchtigt.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Flächen des Geltungsbereiches werden zukünftig für Wohnnutzung genutzt. Das Wohnumfeld wird durch Pflanzgebote aufgewertet. Auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm) sind gesamthaft geringe / keine Auswirkungen zu erwarten.

6.8 Schutzgut Landschaft

Schutzgut	Landschaft
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um intensiv genutztes Grünland.
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> Baubedingt: Durch die Umwidmung von Grünflächen in ein Wohngebiet und z.T. auch zu einer Ausgleichsfläche wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Baubedingt sind im Bereich der Wohnbauflächen Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Anlagebedingt: Eine visuelle Veränderung des Landschaftsbildes ist zu erwarten, da entsprechende Baukörper entstehen. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung zur Durchgrünung auf Ebene des Bebauungsplans vermindert. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft können als gering bis mittel erheblich eingestuft werden. Betriebsbedingt: In Folge der Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans ist mit einer unerheblichen Steigerung des ruhenden und fließenden Verkehrs zu rechnen, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering erheblich eingestuft werden können.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reduzieren. Hierzu dienen diverse grünordnerische Festsetzungen und eine entsprechende Integration der Baukörper in das Landschaftsbild. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist als gering bis mittel zu bewerten.

6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Beschreibung (Bestand):	<ul style="list-style-type: none"> Innerhalb des Geltungsbereiches kommen keine Boden- oder Baudenkmäler vor. Jedoch befindet sich süd-östlich vom Geltungsbereich ein Baudenkmal (D-2-7245-0136).
Auswirkungen (Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme):	<ul style="list-style-type: none"> Bau- / anlage- und betriebsbedingt: Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Visuelle Beeinträchtigungen auf das Baudenkmal sind jedoch aufgrund der Entfernung zum Baudenkmal nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als gering eingestuft.
Ergebnis (Erheblichkeit der Beeinträchtigung):	Die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen ist als gering zu bewerten.

6.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Sickerfähigkeit des Bodens beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Jedoch sind keine erheblichen und negativen Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

6.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Aufstellung des Bebauungsplans würden innerhalb des Geltungsbereiches weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen vorherrschen, die prognostizierten Beeinträchtigungen würden nicht stattfinden.

6.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c Satz 1 BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Bei Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Die Maßnahmen zum Monitoring können sich auf die Kontrolle der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen beschränken.

6.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben, da die zukünftigen Bauherren Eigentumsflächen nutzen wollen und ihnen keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen.

6.14 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) verwendet.

6.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen zwei neue Bauparzellen ausgewiesen werden und den Eigentümern der Parzelle 3 soll eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus und einer Praxis für Logopädie ermöglicht werden.

Mit dem vorliegenden Umgriff des Bebauungsplans sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung und entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans wird ein schonender Umgang mit den Schutzgütern gewährleistet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamtbewertung
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	unerheblich	gering	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	keine	keine	gering
Landschaftsbild	mittel	gering bis mittel	gering	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	keine	keine bis gering

7 Abhandlung der Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung und die Schaffung von zwei Bauparzellen. Für die bereits bebaute Parzelle 2 wurde im Rahmen der Baugenehmigung die Abhandlung der Eingriffsregelung bereits durchgeführt und die Eingriffe wurden durch Bereitstellung einer Ausgleichsfläche kompensiert. Für die Bauparzelle 1 wird ebenfalls keine Abhandlung der Eingriffsregelung durchgeführt. Diese Parzelle stellt eine Lücke zwischen bebauten Flächen dar und könnte auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplans ohne Kompensationsmaßnahmen bebaut werden.

Die Eingriffsregelung wird somit ausschließlich für die Bauparzelle 3 durchgeführt.

7.1 Bestandserfassung 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).

7.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biototyp- und Nutzungstypen für die Parzelle 3 gemäß der Biotopwertliste der BayKompV vor:

BCode	Bestands- / Nutzungstyp	Wertigkeit
G11	Intensivgrünland	gering

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

7.1.2 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor.

Die Grünlandflächen stellen zudem einen anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs dar.

Das Schutzgut Boden besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

7.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die Flächen des Bebauungsplanes weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

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

7.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich ein Gebiet mit vorhandener Kaltluftproduktion (vgl. LRP 12: Kaltluftproduktion), jedoch ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor.

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

7.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaft finden wir Intensivgrünland in leichter Hanglage vor. Westlich und südlich grenzen an den Geltungsbereich Siedlungsflächen an. Im Osten und Norden befinden sich anschließend zum Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“, es befindet sich jedoch innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt unter Berücksichtigung des Bestandes und der Lage innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“ eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

7.2 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 überschlüssig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).¹

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig. Aus dem Maß der baulichen Nutzung wird der Beeinträchtigungsfaktor abgeleitet.

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

7.3 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

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot von tiergruppenschädigenden 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

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

- Anpassung der Bauvorhaben an den Geländeverlauf zur Vermeidung von größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

7.4 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 Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II. oder ein Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm) gemäß der Artenliste zu pflanzen.**
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
→ **Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warm-weiße 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 Bauleitplanung und der Planungshoheit der Gemeinde Schöllnach ein **Planungsfaktor von 3 %** angesetzt.

7.5 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 den Markt Schöllnach ein Planungsfaktor von 3 % angesetzt. Der Ausgleichsbedarf kann somit um 3 % reduziert werden.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren

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

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	Parzelle	BCode	Wertpunkte (WP)	Fläche in m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor in %	Ausgleichsbedarf mit Planungsfaktor (WP)
Intensivgrünland	3	G11	3	1.054	0,35	3162	3	1.107
Intensivgrünland	1 mit Zufahrt	G11	3	837	0,35	3162	3	852
							Gesamt	1.959

7.6 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die Bereitstellung nachfolgender Flächen:

Gemarkung	Flur-Nr.	Flächengröße
Schöllnach	TF 518	653 m ²

Bei den Flächen der Flur-Nr. 518 handelt es sich um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland.

Für die **Maßnahmen M1** wird als Entwicklungsziel eine Obstbaumreihe (B312) in Verbindung mit einem mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland festgelegt.

Hierzu werden folgende Herstellungsmaßnahmen erforderlich:

- Ausgangszustand mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland: zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Ende September
- Pflanzung von Obstbäumen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen, Mindestpflanzqualität = Hochstamm, alte Obstbaumsorten

Nach der Herstellung werden dauerhaft folgende Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen Mitte Juni und Mitte September
- Belassen von jährlich räumlich wechselnden Brachestreifen
- bei Ausfall von Obstbäumen sind diese gleichwertig und gleichartig zu ersetzen
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Bei Aufkommen von Neophyten sind geeignete Maßnahmen zur Bekämpfung durchzuführen (rechtzeitige Mahd vor der Blüte).

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

7.7 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen / Bilanzierung

Maßnahmen-Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	BCODE (Ausgangszustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	BCODE (Zielzustand)	Biotop- und Nutzungstyp	Bewertung (WP)	Fläche in m ²	Aufwertung in WP	Entsiegelungsfaktor in %	Ausgleichsumfang in WP
M1	G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B312	Obstbaumreihe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9	653	3	0	1.959

1.959

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen:

- Rechnerisch ermittelter Kompensationsbedarf =1.959 Wertpunkte (vgl. Kapitel 7.5)
- Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich =1.959 Wertpunkte

Ein ergänzender Kompensationsbedarf für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume werden nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen der Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft werden mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abdeckt.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild ergeben sich unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen nicht. Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild wird nicht erforderlich.

8 Abwägung nach dem Baugesetzbuch

Die Abwägung nach dem Baugesetzbuch ist in § 1 Abs. 7 BauGB geregelt. Demnach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

*Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange sind in § 1a BauGB speziell hervorgehoben. Neben der Vermeidung und dem Ausgleich von Eingriffen sind nach §1a Abs. 2 Satz 3 BauGB weitere Umweltbelange abwägungsrelevant, wie etwa der **sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden**, die **Wiedernutzbarmachung von***

Flächen, Möglichkeiten der Innenentwicklung oder die Begrenzung von Bodenversiegelungen.⁴

Die oben genannten abwägungsrelevanten Umweltbelange wurden in der vorliegenden Planung entsprechend gewürdigt. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotentiale wurde durch den Markt Schöllnach betrachtet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Innenentwicklungspotentiale genutzt und es werden keine „Außenbereichsflächen“ zu Bauland umgewidmet. Die Flächen des Geltungsbereiches werden im Flächennutzungsplan bereits als Bauland ausgewiesen.

Nach § 1a Abs. 2 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen durch den Vorhabensträger begründet werden. In der vorliegenden Begründung wurden die Möglichkeiten der Innenentwicklung betrachtet und insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten ermittelt. Innenentwicklungspotentiale können mit der vorliegenden Planung aktiviert werden.

Die Bodenversiegelungen werden durch Festsetzungen begrenzt. Zudem sind für erforderliche Versiegelungen versickerungsfähige Bodenbeläge zu verwenden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch eine ausgewogene Ausweisung kleiner und mittelgroßer Parzellen sowie mit einer möglichen Bebauung mit zwei Vollgeschossen berücksichtigt.

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden durch entsprechende Festsetzungen wie ein Höchstmaß bei der Grundflächenzahl (GRZ) oder durch Pflanzgebote geschützt und entwickelt. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden durch Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Bauflächen vorgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft können hierdurch vor Ort vermindert und die biologische Vielfalt gesteigert werden.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dienen zugleich zur Verbesserung und Erhöhung der Biodiversität.

⁴ vgl. vgl. Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München, Deutschland, 2021, S. 28