

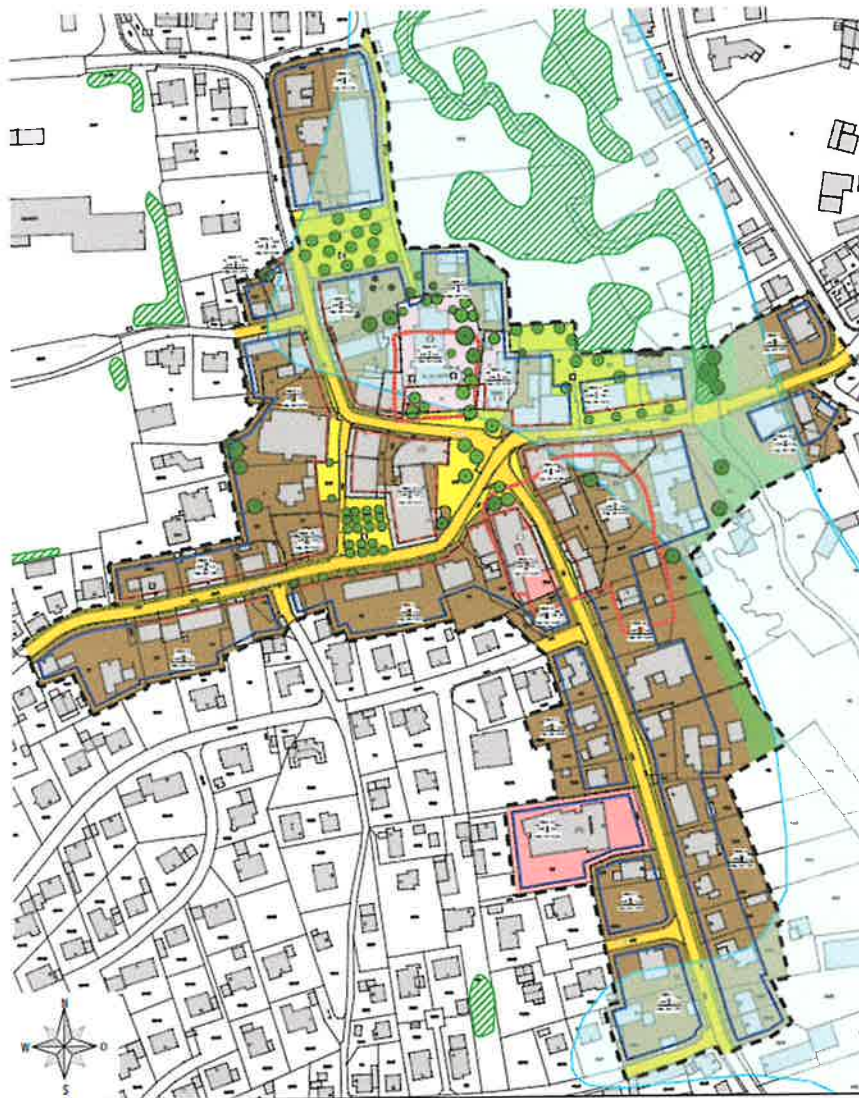
# BEBAUUNGSPLAN

MIT

## INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### „Innenentwicklung Ortskern Schöllnach“

#### DES MARKTES SCHÖLLNACH



**- Begründung und Umweltbericht -**  
in der Fassung vom 05.09.2024





### Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.6.18 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.6.21 hat in der Zeit vom 29.6.21 bis 11.8.21 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 2.6.21 hat in der Zeit vom 25.6.21 bis 28.7.21 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 5.5.22 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.8.23 bis 29.9.23 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 5.5.22 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.8.23 bis 29.9.23 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 5.9.24 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 5.9.24 als Satzung beschlossen.

Schöllnach, den 10.09.24

  
Erster Bürgermeister Alois Oswald

Ausgefertigt, den 26.09.24

Schöllnach, den 26.09.24

  
Erster Bürgermeister Alois Oswald

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.10.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schöllnach, den 28.10.24

  
Erster Bürgermeister Alois Oswald



## Inhalt

<b>I. BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Anlass</b>	<b>6</b>
<b>1.2. Übersichtslageplan</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
<b>1.3.1. Ziele der Raumordnung</b>	<b>7</b>
<b>1.3.2. Flächennutzungs- mit Landschaftsplan</b>	<b>7</b>
<b>1.3.3. ISEK und Städtebauförderung</b>	<b>8</b>
<b>1.3.4. Verfahren</b>	<b>9</b>
<b>1.3.5. Veränderungssperre</b>	<b>10</b>
<b>2. Beschreibung des Planungsgebietes</b>	<b>11</b>
<b>3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
<b>3.1. Städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
<b>3.2. Erschließungs- und Bbauungskonzept</b>	<b>16</b>
<b>3.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen</b>	<b>16</b>
<b>3.2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>18</b>
<b>3.2.3. Verkehrsflächen, Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche</b>	<b>18</b>
<b>3.2.4. Gestaltung der Hauptgebäude</b>	<b>18</b>
<b>3.2.4.1. Dachgestaltung, -form, -deckung, Dachaufbauten, Dachbegrünung</b>	<b>19</b>
<b>3.2.4.2. Fassadenöffnungen, -gestaltung, Material der Außenhaut</b>	<b>19</b>
<b>3.2.5. Werbeanlagen</b>	<b>20</b>
<b>3.2.6. Garagen und Nebengebäude</b>	<b>20</b>
<b>3.2.7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Einfriedungen</b>	<b>21</b>
<b>3.2.8. Bauantrag</b>	<b>21</b>
<b>3.2.9. Denkmalschutz</b>	<b>21</b>
<b>3.3. Grünordnungskonzept</b>	<b>21</b>
<b>3.3.1. Öffentliche grünordnerische Maßnahmen</b>	<b>21</b>
<b>3.3.2. Private grünordnerische Maßnahmen</b>	<b>22</b>
<b>4. Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
<b>4.1. Wasserversorgung</b>	<b>22</b>
<b>4.2. Schmutzwasserbehandlung</b>	<b>22</b>
<b>4.3. Niederschlagswasserbehandlung</b>	<b>23</b>
<b>4.4. Energieversorgung, Beleuchtung</b>	<b>23</b>
<b>4.5. Telekommunikation</b>	<b>24</b>
<b>4.6. Abfallentsorgung</b>	<b>24</b>
<b>5. Abwehrender Brandschutz</b>	<b>24</b>
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>24</b>



<b>7. Klimaschutz</b> .....	25
<b>II. UMWELTBERICHT</b> .....	26
<b>1. Einleitung</b> .....	26
<b>1.1. Rechtliche Grundlagen</b> .....	26
<b>1.2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes</b> .....	26
<b>2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung</b> .....	26
<b>2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020</b> .....	26
<b>2.2. Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 13. April 2019</b> .....	29
<b>2.3. Flächennutzungs- mit Landschaftsplan</b> .....	34
<b>2.4. Naturschutzrecht</b> .....	35
<b>2.5. Denkmalschutzrecht</b> .....	36
<b>2.6. Überschwemmungsgefährdung</b> .....	37
<b>2.7. Wasserschutz / -recht</b> .....	38
<b>2.8. Immissionsschutz</b> .....	38
<b>3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umwelt- auswirkungen</b> .....	38
<b>3.1. Natürliche Grundlagen</b> .....	38
<b>3.2. Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge</b> .....	40
<b>3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b> .....	40
<b>3.4. Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	40
<b>3.5. Beschreibung des Plangebietes</b> .....	41
<b>3.6. Eingriffsregelung</b> .....	42
<b>4. Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	42
<b>5. Zusätzliche Angaben</b> .....	42
<b>5.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung</b> .....	42
<b>5.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)</b> .....	43
<b>5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	43





## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Allgemeines

#### 1.1. Anlass

Aus dem Konzept des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) hat sich die Marktplatzgestaltung als Einzelmaßnahme herauskristallisiert. Aus diesem Grund hat die Marktgemeinde beschlossen den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan für den Ortskern aufzustellen, um vor allem baulichen Fehlentwicklungen in diesem Bereich entgegenwirken zu können und auch auf den Erhalt und die Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden und den historisch entstandenen Räumen und Raumkanten hinwirken zu können. Zudem sollen auch Rahmenbedingungen für Nachverdichtungen und Neugestaltungen festgelegt werden. Da in einem unbeplanten Innenbereich keine geordnete Steuerung der baulichen Entwicklung möglich ist.

#### 1.2. Übersichtslageplan



Abbildung 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte des BayernAtlas vom 06.05.2021 – ohne Maßstab





### 1.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 1.3.1. Ziele der Raumordnung

Der Markt Schöllnach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, Stand 01. Januar 2020) als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf.

Der Regionalplan der Region Donau-Wald (Region 12, Stand 13. April 2019) zeigt Schöllnach als Kleinzentrum am östlichen Rand des Mittelbereichs um das Oberzentrum Deggendorf.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's und der Regionalplanung soll eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch eine maßvolle und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung am Hauptort sowie eine Stärkung des Handwerks erfolgen. Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen und Nutzungen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Durch die bestehende Siedlung und dem Aufstellen eines Bebauungsplans für einen bereits bebauten Bereich, ist eine Zersiedelung der Landschaft somit nicht zu befürchten. Zudem wird der bestehende Ortskern durch Festsetzungen gestärkt und einer negativen Entwicklung entgegengewirkt.

#### 1.3.2. Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) des Marktes Schöllnach ist der Geltungsbereich größtenteils als Mischgebiet dargestellt. Der Bereich um die Kirche und der Grundschule ist als Gemeinbedarfsläche ausgewiesen.

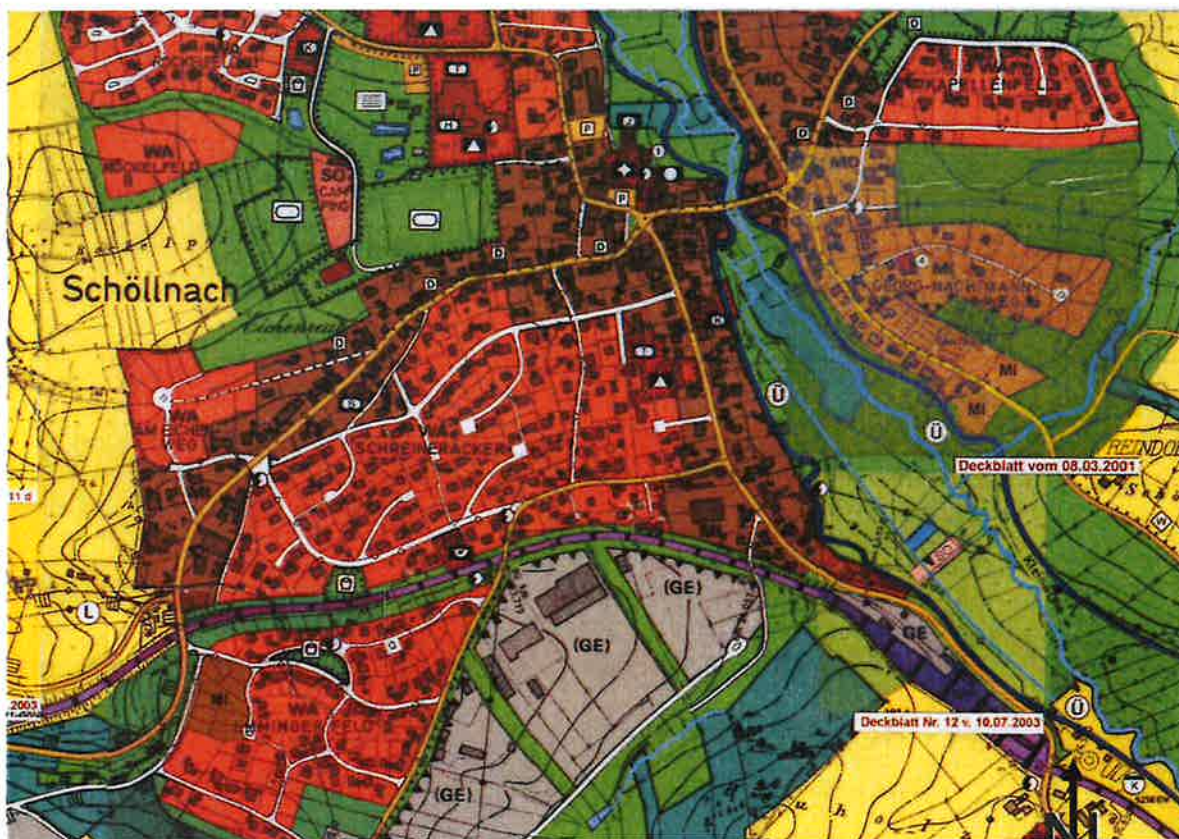


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Schöllnach – ohne Maßstab



### 1.3.3. ISEK und Städtebauförderung

Der Markt Schöllnach hat im Jahre 2019 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, kurz ISEK aufgestellt. Hiermit wurde auch ein städtebauliches Sanierungsgebiet festgelegt. Das ISEK bildet die Grundlage für folgende Entwurfs- und Ausführungsplanungen konkreter Maßnahmen. Es bildet konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten.

Laut ISEK weist Schöllnach folgende Werte auf:

- Strukturelle Werte
  - bedarfsgerechtes Angebot öffentlicher und privater Einrichtungen und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge
  - durchmischte Nutzungsstruktur im Ortskern
  - gesundes Wohnumfeld (Erholungsort)
- Räumliche Werte
  - zentraler Marktplatz mit wesentlicher Versorgungsfunktion
  - Ortskern als intakter Versorgungsbereich
  - zentrumsnahe Entwicklungsflächen mit innerörtlichem Entwicklungspotential
  - Bildungs-, Sport- und Freizeitstätten in zentraler Ortslage und landschaftlich gut eingebunden
  - Grünzug Kleine Ohe mit naturnahem Bachlauf und ortsbildprägenden Grünstrukturen
  - an den Ortskern heranreichende freie Landschaft (Frischluftschneise)
  - weitläufiges Fußwegenetz
  - Anbindung an überörtlichen Radweg (Donau-Ilz-Radweg)
  - zentrale Parkplätze in nichtstörender Lage

sowie folgende Defizite auf:

- Strukturelle Defizite
  - hohes Kfz- und Lkw-Verkehrsaufkommen im Ortskern
  - drohende Leerstände im Ortskern
  - fehlender Veranstaltungsraum
  - Mangel an barrierefreien Wohnungen
  - fehlende Anlagen für E-Mobilität
- Räumliche Defizite
  - Marktplatz und zentrale Straßenräume mit städtebaulichen Missständen
  - Gebäude mit gestalterischen Defiziten im Ortskern
  - potenzielle Entwicklungsflächen ohne stadtplanerische Zielsetzungen im erweiterten Ortskernbereich
  - störende Gebäude im Auenbereich
  - fehlende bauliche Ausbildung der Ortseinfahrten
  - mangelhafte bauliche Ausbildung der ÖPNV-Haltestellen
  - ausbaufähige Fuß- und Radwegenanbindungen insbesondere der Schulen und der Oheue
  - mangelhafte bauliche Ausbildung und Anbindung der Parkplätze an den Ortskern
  - Grünzug ohne öffentliche Freizeiflächen
  - fehlende Retentionsflächen/ Ohekanal

Ziel ist die Bewahrung und Aufwertung ortsbildprägender Elemente. Dazu zählen nicht nur die zentralen Platzräume, Bauwerke und Straßenzüge, sondern auch Schöllnachs Lage im Talraum



der Kleinen Ohe, die im Süden und Westen von sanft ansteigenden Höhenrücken begrenzt wird. Die östlich angrenzenden Hänge leiten über in die Naherholungsregion Sonnenwald.

Es soll eine Stärkung des Ortskerns durch Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Aufwertung der baulichen Gestaltung von Freiräumen und Gebäuden, durch Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung des Kfz-Verkehrs, Abbau von Barrieren, Förderung und Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskerns, Förderung und Sicherung von barrierearmen Wohnraum im Ortskern sowie Förderung der Innenentwicklung und der Flächenentsiegelung im Sinn der Initiative „Innen statt außen“. Reduzierung des Kfz-Verkehrs durch Sicherung und Ausbau des Fußwegenetzes und Verbesserung der Infrastruktur für Radfahrer und ÖPNV-Nutzer, Verbesserung der Vernetzung, Förderung der E-Mobilität Schaffung neuer Nutzungsangebote wie konsumfreien Treffpunkten im öffentlichen Raum und Neubau eines Bürgerhauses mit Veranstaltungsräumen und Jugendtreff.

Der Markt Schöllnach hat aufgrund des ISEKs ein Fassadenprogramm und Geschäftsflächenprogramm mit Förderungsmöglichkeiten aufgestellt, um Anreize für Sanierungen zu schaffen.

#### **1.3.4. Verfahren**

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 19.06.2018 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan im förmlichen Verfahren aufzustellen und somit verbindliches Baurecht an dieser Stelle von Schöllnach zu schaffen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine klassische Innenentwicklung. Angesichts der Größe des Geltungsbereichs von ca. 9,2 ha und der daraus resultierenden Überschreitung der Obergrenze von 70.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Fläche, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB jedoch nicht gegeben.

Grundsätzlich wäre es denkbar, den Bebauungsplan auf Grundlage des § 13 BauGB zu erstellen; „(...) wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (...) kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“

Da aufgrund der Größe des Geltungsbereichs und der Vielzahl der Betroffenen jedoch nicht damit zu rechnen ist, dass alle öffentlichen und privaten Belange in nur einem Verfahrensschritt vollständig berücksichtigt werden können, erfolgt die Aufstellung im Regelverfahren mit den üblichen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 3 (2) sowie § 4 (1) und § 4 (2) BauGB, um die Rechtssicherheit der Planung zu gewähren.

In der Regel läuft das förmliche Verfahren eines Bauleitplans nach einem standardisierten Schema mit einer Umweltprüfung ab, dabei sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen



ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden.

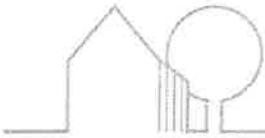
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern oder Teilflächen davon mit ca. 9,2 ha der Gmkg. Schöllnach:

*Tabelle 1: Übersicht der betroffenen Flurstücke mit Flurnummern*

1	5/43	26	94	102/3	131/39	173/4
1/2	7	27	94/2 TF	102/6	154/3	173/6
2	10	27/2	94/5	103/11 TF	158	173/7
5	11	27/3	94/7	103/2	169	213 TF
5/4	12	29	94/9	103/3	169/5	213/8 TF
5/5	17/2	31	94/10	103/9	170	213/10
5/7	18	31/1	94/11	105	170/2	213/17
5/21	19	32	94/22 TF	105/1	171/2 TF	230/2 TF
5/24	19/3	33	94/23	109 TF	172	330/2
5/27	20/2	34/1	97	111	172/2	330/5
5/28	20/3	34/2	97/3	112	172/8	330/24
5/29	20/4	34/3	97/5	113 TF	172/10	500 TF
5/30	21	34/9	98	114	172/12	500/2 TF
5/31 TF	21/1	36	99	131/3 TF	172/26 TF	103
5/32 TF	21/2	89	101/2	131/32	172/28	
5/33 TF	23	90	101/5	131/33	173 TF	
5/34	25	92	102/2	131/35	173/2	
172/6	115	94/8	5/38	131/36	173/3	

### **1.3.5. Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung hat der Markt Schöllnach mit Beschluss vom 19.06.2018 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre gem. § 14 ff. BauGB beschlossen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass zwischenzeitlich keine baulichen Entwicklungen erfolgen, die den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht entsprechen. So dürfen während der Veränderungssperre keine baulichen Umbaumaßnahmen, keine Neubauten und auch keine Abrissarbeiten mehr genehmigt werden. Auch Baumaßnahmen, die nicht anzeigepflichtig sind, müssen unterbleiben (Carports, Einfriedungen,



Geräteschuppen usw.) Von der Veränderungssperre ausgeschlossen sind jedoch zum Beispiel Bauvorhaben, die bereits vor dem Inkrafttreten (Satzung) der Veränderungssperre baurechtlich (mit Genehmigungsbescheid) für in Ordnung befunden wurden, ebenso Bauvorhaben, mit denen bereits vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre begonnen hätte, werden können. Dasselbe gilt für genehmigungsfreie Bauvorhaben, mit denen schon vor Inkrafttreten der Sperre begonnen hätte, werden dürfen. Auch Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung der bisherigen Nutzung fallen nicht unter eine solche Sperre (§ 14 Abs. 3 BauGB).

## **2. Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet umfasst den Ortskern von Schöllnach beginnend von der Bahnhofsstraße auf Höhe der Adalbert-Stifter-Straße im Süden bis zur Iggenbacherstraße / Waldstraße in der Ortsmitte und bis zur Schulstraße hoch auf Höhe des Kirchenwegs im Norden. Dieser Bereich stellt sich bereits als bebautes Mischgebiet dar. Es umfasst auch die Flächen für den Gemeinbedarf Grundschule, das Rathaus sowie die St. Johannes Baptista Kirche.

Östlich angrenzend verläuft die Kleine Ohe mit ihren Grünzügen und weiter dahinter liegende Baugebiete. Südlich verläuft die Kreisstraße DEG 8 sowie ein Gewerbegebiet und der Supermarkt „REWE“. Im Westen sowie Norden schließen Wohngebiete sowie weitere Mischgebietsflächen und der Sportplatz des SV Schöllnach sowie die Realschule, Mittelschule und Förderschule an.

Der Markt Schöllnach liegt vollumfänglich innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Weitere Schutzgebiete wie Natura-2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind nicht betroffen. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten. Allerdings innerhalb eines wassersensiblen Bereiches der Kleinen Ohe.

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befinden sich im Geltungsbereich selbst Boden- oder Baudenkmäler.

Altlasten in Form ehemaliger Deponien sind dem Markt nicht bekannt. Hinsichtlich etwaiger vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.





Abbildung 3: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 14.05.2021



### **3. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **3.1. Städtebauliches Konzept**

Die bestehende Siedlungsstruktur spiegelt im Wesentlichen die geschichtliche Entwicklung des Marktes Schöllnach wider. Der historische Ortskern ist ausgehend von der Kernzelle der Hofmark mit Kirche und Wasserschloss als Anhäufung kirchlicher, herrschaftlicher und weltlicher Gebäude rund um den Marktplatz entstanden. Den unregelmäßig aufgespannten Platzraum des Marktplatzes kreuzen von Südwesten nach Osten Iggenbacher- und Waldstraße und von Nordwesten nach Südosten Schul- und Bahnhofstraße. Die Baustruktur des Ortskerns ist heterogen.

Um den Marktplatz im Zentrum des Ortes gruppieren sich ungeordnet und meist von den Straßenzügen abgerückt größere Baukörper. An den unmittelbaren Ortskern schließen sich kleinmaßstäbliche Reste der ursprünglichen Bebauung sowie mittelgroße Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe an. Neubauten mit modernistischer Formsprache brechen teilweise die alte Baustruktur der Handwerker- und Bürgerhäuser auf.

Der Kleinen Ohe kommt im Ortsbild eine besondere Bedeutung zu. Der Ortskern wird im Osten von der Ohe begrenzt, wobei die Straßenzüge der Schul- und Bahnhofstraße nahezu parallel zum Fluss verlaufen. Die Ohe reicht hier bis in zweite Reihe hinter die den Marktplatz einfassenden Häuser an den Ortskern heran. Im Westen reicht die freie Landschaft in einem weiteren Talraum ebenfalls bis knapp an das Ortszentrum heran. Nördlich dieser Schneise bzw. nordwestlich des Ortskerns sind als größere zusammenhängende Baumassen die Schulen und weitere öffentliche Einrichtungen erkennbar. Unterstützt durch die topographische Lage im Ohetal zeichnet sich der Ortskern nach wie vor von den großflächigen Wohngebieten auf den umliegenden Hügeln ab. Diese lassen sich südwestlich des Ortskerns und westlich der Schulen an der kleinteiligen, ungeordneten Baustruktur ausmachen. Auch östlich der Kleinen Ohe erstreckt sich kleinteilige Wohnbebauung, die an den Ortsgrenzen von mittelgroßen Gewerbebauten eingefasst wird. Südlich der ehemaligen Bahnlinie sind großmaßstäbliche Gewerbebauten in ungeordneter Struktur erkennbar.

Die Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Hauptstraßen ist mit Erdgeschoss, einem Obergeschoss und meist einem ausgebauten Dachgeschoss Abbild der örtlich ländlich geprägten Baustruktur. Eine Ausnahme stellt das Gebäude Bräureihe 1 mit straßenseitig drei Geschossen und zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss dar.

Am Marktplatz verdichten sich die Gebäudehöhen. Hier wird der Geländeverlauf häufig durch ein Hochparterre ausgeglichen. Stattliche Baukörper mit bis zu zwei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss rahmen den Marktplatz. Die Pfarrkirche setzt im Norden des Marktplatzes einen architektonischen Schwerpunkt.

Die Pfarrkirche mit Spitzhelm ist dominantestes Element am Marktplatz. Ihr steil geneigtes Ziegeldach setzt sich in Neigung und Deckungsmaterial in den umliegenden Gebäuden fort. Die Gebäudestellung am Marktplatz ist unregelmäßig.

Die Gebäude sind sowohl giebel- als auch traufständig zum Platz ausgerichtet. Als für den Ort typisch können die vorgeblendeten, barockisierenden Giebelformen des Rathauses und des Gebäudes Marktplatz 6 gewertet werden. Bis in die 60-er Jahre wies auch das ehemalige Kaufhaus Stetter (Marktplatz 8) ebenso einen, das Ortsbild prägenden Giebel auf.

Ein Teil der westlichen Platzfront wird von dem langgestreckten, traufseitig angeordneten Gebäudeteil des ehemaligen Gasthofs Muckenthaler begrenzt. Entlang der Hauptstraßen finden sich wiederum trauf- oder giebelständigen Gebäude in offener Bauweise mit Satteldächern. Vereinzelt treten Häuser mit Schopfwalmdächern und Dachgauben oder bei Nebengebäuden Flachdächer auf.

Einen Sonderfall stellen die kubischen Baukörper mit Walmdächern in der Bahnhofstraße dar.



Der Platzraum des Marktplatzes wird durch unregelmäßig positionierte und in ihren Baumassen variierende Einzelbaukörper begrenzt. Zwischen den Gebäuden ergeben sich unterschiedlich große Zwischenräume, teilweise mit Durchblicken in die Oheue. Die Westseite des Marktplatzes wird durch die geschlossene Front der aneinander gebauten, jedoch versetzten Häuser Marktplatz 1 und 5 stadträumlich gefasst. Die Straßenmündungen in den Platzraum werden durch die Eckhäuser räumlich gefasst. Im Norden dominieren die Giebelfront und der Chor der Pfarrkirche den Platz.

Das Erscheinungsbild des Marktplatzes ist heterogen. Besonders durch die durchgehend asphaltierten Verkehrsflächen des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs werden die Gebäudevonzonen zergliedert und die einheitliche Wirkung geschwächt. Der Straßenraum der aus dem Ortszentrum führenden Straßen (Waldstraße, Bahnhofstraße, Iggenbacher Straße, Schulstraße) wird durch unmittelbar am Gehsteig angrenzende Gebäude gefasst. Mit zunehmender Entfernung vom Ortskern sind die Gebäude teilweise von der Straße abgerückt, der Straßenraum wird durch Vorgärten, Stützmauern oder Böschungen begrenzt oder von unbebauten Grundstücken unterbrochen.

Bäume spielen als raumbegrenzende Elemente nur stellenweise eine Rolle.

Die räumliche Wirkung der Ortseinfahrten ist wenig ausgeprägt, ein Übergang in den Ortskern nicht erkennbar.

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Bau- und Bodendenkmäler bekannt:

- Kapelle mit Kirchturm der kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist, sog. Sakramentskapelle, ehemaliger Chor und Turm der spätgotischen Vorgängerkirche, 2. Hälfte 15. Jhdt. Turmhelm 1867; mit Ausstattung
- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Kirchhofs und der Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Schöllnach
- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehemaligen Wasserburg und des Vorburgare als bzw. des frühneuzeitlichen Hofmarksschlusses von Schöllnach.

Im Ortskern konzentrieren sich im Bereich des Marktplatzes im Erdgeschoss gewerbliche, öffentliche und kirchliche Nutzungen wie auch vereinzelt Dienstleistung. Die Obergeschosse werden hauptsächlich für Wohnzwecke genutzt. Daran schließen sich entlang der Hauptstraßen reine Wohngebäude, vereinzelt mittelgroße gewerbliche Betriebe und Dienstleistungen an.

Die Schulen als größere öffentliche Einrichtungen konzentrieren sich mit Ausnahme der Grundschule nordwestlich des Ortskerns.

Leerstände sind vereinzelt im Bereich der Bahnhof- und der Iggenbacher Straße festzustellen, deren Aktivierung ein gewisses Entwicklungspotential für Dienstleistung und Gewerbe darstellt.

Rund um den Marktplatz weisen einige Gebäude funktionale und gestalterische Mängel auf. Hier sind insbesondere die Gastronomiebetriebe am Marktplatz zu nennen. Generationen- bzw. häufiger Pächterwechsel wie auch die Notwendigkeit zu Sanierung und Modernisierung der Gebäudesubstanz stellen zukünftige Herausforderungen dar.<sup>1</sup>

Gestiegene Ansprüche an den Wohnraum führen darüber hinaus zu einem hohen Sanierungsdruck, was die Gemeinde dazu veranlasst hat ein Sanierungsgebiet festzulegen und ein kommunales Förderprogramm zu erlassen, um die Bürger bei Ihren Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.

Der Umbau oder eine Neubebauung der Grundstücke bieten einerseits ein Potential für Nachverdichtung, eröffnen andererseits jedoch die Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklungen.

<sup>1</sup> Vgl. ISEK des Marktes Schöllnach von 2019





Für den Ortskern von Schöllnach besteht bislang kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich derzeit daher nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist somit zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauverwaltung von Schöllnach sieht sich zunehmend mit Bauvoranfragen und Bauanträgen konfrontiert, die zu einer städtebaulich nicht gewünschten Nutzung und gestalterischen Fehlentwicklungen führen. Auf Grund der weit gesteckten Grenzen des § 34 BauGB, fehlen der Gemeinde jedoch die Mittel, diese Anträge negativ zu bescheiden.

Grundsätzlich sieht sich die Gemeinde dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden verpflichtet, dennoch sind bei der Innenentwicklung und Nachverdichtung die nachbarschützenden Belange sowie die historischen Strukturen zu berücksichtigen. Um also einerseits eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen und andererseits städtebauliche Fehlentwicklungen zu hemmen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes entscheidend. Zudem wird eine Gestaltungsfibel mit weiteren gestalterischen Vorschlägen umgesetzt, um den Bauherren, den Planern und der Gemeinde einen Leitfaden an die Hand geben zu können.

Der Markt Schöllnach entwickelte sich als Ansiedlung kleinbäuerlich-gewerblicher Anwesen, die sich zusammen mit Kirche und Wasserschloss rund um einen zentralen Marktplatz locker gruppierten. Anders als traditionelle Märkte weist Schöllnach nicht die für diese typischen Merkmale wie beispielsweise langgezogene rechteckige Straßenzüge und gleichmäßig ausgerichtete Gebäude mit geschlossenen Straßenfronten auf. Die Heterogenität der dörflich anmutenden Bebauung ist ein spezifisches Merkmal, das bei der Ortssanierung zu beachten ist, um die Identität des Ortes nicht zu gefährden.<sup>2</sup>

Der Landschaftsraum der Kleinen Ohe stellt einen besonderen ökologischen und ästhetischen Wert dar. Der Bachlauf mit seiner guten Wasserqualität und seinen abwechslungsreichen Vegetationstypen ermöglicht das Erleben der ursprünglichen Auenlandschaft in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Die für den Ort typischen freien Talwiesen stellen eine naturräumliche Besonderheit Schöllnachs dar und sollen weiterhin freigehalten und erlebbar gemacht werden. Dabei sind die amtlich kartierten Biotopflächen zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan nachfolgende Festsetzungen für ein urbanes Gebiet getroffen und auch in der parallel aufgestellten Gestaltungsfibel genauer definiert bzw. betrachtet.

Die bestehenden Erschließungsstraßen und -wege werden aufgenommen und untergliedern in sich Straßenverkehrsfläche mit bituminöser Befestigung sowie Verkehrsbereiche mit besonderer Zweckbestimmung wie Parkplätze. Neue Erschließungen werden nicht festgesetzt.

In Einzelfällen sind Bauformen, die sich bereits im Bestand finden, zukünftig verboten. Die Gemeinde geht diesen Schritt bewusst, da größtenteils bestehende und geplante Vorhaben, den in diesem Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Grundsätzen und Zielen nicht entsprechen. Ihre Realisierung konnte aufgrund fehlender Rechtsgrundlage oder städtebaulicher Leitlinien bisher jedoch nicht versagt werden. Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Vorhaben genießen Bestandsschutz. Sie dienen jedoch nicht zur Rechtfertigung von Abweichungen und Befreiungen.

„Voraussetzung des Bestandsschutzes ist, dass die vorhandene Bebauung funktionsgerecht nutzbar und damit als solche noch schutzwürdig ist. Geschützt ist allein das fertig gestellte Bauwerk, nicht ein Bauvorhaben. Vom Bestandsschutz gedeckt sind Unterhaltungs-,

<sup>2</sup> Vgl. ISEK des Marktes Schöllnach von 2019



Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Nicht gedeckt sind aber qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen.“<sup>3</sup>

## **3.2. Erschließungs- und Bebauungskonzept**

### **3.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen**

Der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan stellt den vorliegenden Bereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dar, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Laut Rechtsprechung muss die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe bei einem Mischgebiet gleichgewichtig sein, dies lässt nach bisherigen Erfahrungen beim Vollzug der Satzung erhebliche Probleme erwarten. Ein Mischgebiet lässt sich nicht planen, sondern hat sich zu einem Mischgebiet zu entwickeln. Durch die geplanten Festsetzungen, welche rechtlich möglich sind, kann nicht sichergestellt werden, dass sich das Mischgebiet mehr zu einem Wohn- oder Gewerbegebiet entwickeln wird.

Aus diesem Grund wird, dass 2017 neu geschaffene Baugebiet urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Das urbane Gebiet dient gemäß § 6 a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Beide Hauptnutzungsarten müssen das Gebiet prägen, d. h. keine der beiden Nutzungsarten darf völlig verdrängt werden. Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6 a BauNVO ist die Wahrung seiner Zweckbestimmung, nicht die Größe der Gemeinde.

Dieses Gebiet erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, wodurch auch die Entstehung eines lebendigen öffentlichem Raums gefördert werden soll. Was auch dem vorhandenen Bestand mit Wohnen, Kirche, Geschäften, Gastronomie, Schule und Rathaus entspricht.

Im urbanen Gebiet sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzungen
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die als Ausnahme zulässige Nutzungsarten gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebiet allgemein zulässig sind sowie Tankstellen werden nicht zugelassen. Zudem setzt die Gemeinde Autohandel sowie Kfz-Werkstätten als unzulässig fest. Gartenbaubetriebe sind im urbanen Gebiet von vornherein nicht möglich, da diese in einen innerstädtischen Bereich nicht passen, im Gegensatz zu einem Mischgebiet.

Bei der baulichen Nutzung und Gestaltung werden im Plan unterschiedliche Bereiche definiert, um den Charakter von Schöllnach weiterhin aufrecht zu erhalten bzw. zu verbessern. Neben dem urbanen Gebiet werden auch Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Unter Vergnügungsstätten sowie sonstige Gewerbebetriebe versteht man grundsätzlich folgendes:

<sup>3</sup> <https://www.hwk-muenchen.de/artikel/stichwortverzeichnis-zur-bauleitplanung-von-a-bis-z-74,0,320.html>, letzter Zugriff 01.06.2022

Der städtebauliche Begriff Vergnügungsstätten ist im öffentlichen Baurecht nicht definiert. Eine Zuordnung ist nur über die Rechtsprechung mit entsprechenden Einzelfallentscheidungen gegeben. Der Sammelbegriff Vergnügungsstätte lässt sich kennzeichnen als Gewerbebetriebe, die auf verschiedenste Weise unter Ansprache des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstriebes bestimmte Freizeitangebote vorhalten. Vergnügungsstätten stellen auf typische städtebauliche relevante, negative Folgewirkungen ab, wie auf Lärmbelastigung, Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie Verschlechterung der Gebietsqualität.<sup>4</sup>

Zu Vergnügungsstätten zählen Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos und Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art sowie Festhallen, Varietés, Nacht- und Tanzbars, alle Tanzlokale und Tanzcafés, Stripteaselokale, Swinger-Clubs, Sexkinos sowie Lokale mit Videokabinen für Film- und Videovorführungen sexuellen Charakters). Nicht zu Vergnügungsstätten zählen Gaststätten, bei denen Bewirten mit Essen und Trinken vordergründlich ist. Außerdem Theater, Oper, Kino Sport- und Fitness-Center, denn diese sind zu Anlagen für kulturelle bzw. sportliche Zwecke zu zählen. Allerdings gibt es noch „Graubereiche“ wie Billiardclub, Bowling-Center, Kinocenter, Sex-/Erotik-Shops. Bordelle zählen in der Regel als Gewerbebetrieb.<sup>5</sup>

Als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe gelten Betriebe bis zu Immissionsrichtwerten von 60dBA/45dBA, jeweils Tag- und Nachtwerte. Dies sind beispielsweise einzelhandelsorientierte Betriebe, kleine Kfz-Werkstätten, Metallbauer, Landmaschinenmechaniker, Bäcker, Metzger, Schneider, Uhrmacher etc.

Die Nutzungen „Vergnügungsstätten, Tankstellen, Autohandel und Kfz-Werkstätten“ werden als unzulässig festgesetzt, da sich diese aus Sicht des Marktes Schöllnachs in den bestehenden und auch zukünftig angestrebten qualitativ hochwertigen Ortskern städtebaulich nicht eingliedern und das Ortsbild sowie die angestrebte hochwertige Lebensqualität durch diese Nutzungen negativ beeinträchtigt werden würde. So dass der Ortskern, bei einer Zulassung dieser Nutzungen anstatt einer Aufwertung eine Niveauabsenkung/Trading-Down-Effekt erfahren würde und dadurch ggfs. immer mehr Leerstände entstehen können, anstatt diesen durch positive Entwicklungen entgegen wirken zu können.

Das vielfältige Erscheinungsbild, welches im Wesentlichen durch Schaufensterfronten von Einzelhandelsbetrieben und Gaststätten sowie durch Wohnnutzungen, Kirche und anderen Bildungseinrichtungen geprägt ist (traditionelle Betriebe und Käuferschichten), soll erhalten werden und nicht durch u. a. Vergnügungsstätten und Autohandel etc. verdrängt werden, was zu einer Minderung der Attraktivität der Ortsmitte (insbesondere dem Außenbild der Nutzungen) führen und ein sog. „Trading-Down-Effekt“ einstellen würde. Diese Beeinträchtigungen sollen durch die vorliegende Bauleitplanung, welche auch vorsorgend die städtebauliche Entwicklung regelt, von vorneherein für die Zukunft vermieden werden. Die Festsetzung als urbanes Gebiet mit den getroffenen zulässigen und unzulässigen Nutzungsarten sowie Flächen für den Gemeinbedarf orientiert sich grundsätzlich am bestehenden Bestand, welcher das Gebiet bislang prägt.

Der Ausschluss von den o. g. Nutzungsarten trägt dazu bei, dass der bislang unbeplante Innenbereich von Schöllnach die schützenswerten Nutzungen (Wohnen, Kirche, Schule, traditionelle Gewerbe) schützt und städtebaulich negativ zu beurteilende Entwicklungen verhindert werden, sodass eine nachhaltige Sicherung als Versorgungs- und Wohnstandort, Attraktivierung des Ortskerns vor allem für Gastronomie, Dienstleistung, Kultur und Wohnen, sowie Sicherung und Stärkung der bestehenden Funktionen, Nutzungen und Einrichtungen, Geschäfte sowie angrenzenden Wohn- und Geschäftsbereiche erfolgen kann.

Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt. Die im Plan festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf die Flächen der oberirdischen baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO.

<sup>4</sup> Vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 3. Aufl., § 4a Rn. 22.1 m.w.N.

<sup>5</sup> Vgl. „Gutachten zur Entwicklung einer Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Waltrop“ Endbericht, Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, 2011





Die Grundfläche ist maßgebend für die entwässerungstechnischen Berechnungen sowie für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft. Baurechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund des bereits bebauten Ortskerns nicht erforderlich.

Um das bestehende Ortsbild auch bei Sanierungen und Neubauten beibehalten zu können werden die Vollgeschosse als verbindliche Mindestzahl festgesetzt, um so auch die bestehende Höhenentwicklung insbesondere am Marktplatz auch in Zukunft beibehalten zu können.

Für die zulässigen Wandhöhen als Höchstmaß gilt als Bezugspunkt das bestehende Gelände.

Die zulässige Wandhöhe wird in drei Bereiche unterteilt: 7,0 m, 10 m und 13 m, jeweils gemessen ab bestehendem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Bereich der Traufe.

Für die Abstandsflächen gelten die Regeln des Art. 6 BayBO.

### **3.2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da im Bestand bereits unterschiedlich lange und auch über 50 m lange Gebäudekörper vorhanden sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien geregelt. Insbesondere um den Marktplatz selbst werden Baulinien festgesetzt, um den historisch gewachsenen Raumkanten mit ihren Platzbildungen weiterhin den Vorrang einzuräumen und bei Neu- bzw. Umbauten diese beibehalten zu können. So entsteht auch kein autogerechter Um- und Ausbau des Marktplatzes. In den weiter am Rand liegenden Bereichen werden lockere Baufenster ohne Baulinie festgesetzt, um hier einen fließenden Übergang zum Ortsrand zu erhalten.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig.

### **3.2.3. Verkehrsflächen, Stellplätze, Zuwegungen, Fahrbereiche**

#### Öffentliche Verkehrsflächen:

An Einmündungen und Kreuzungen sind Fuß- und Radwege auf ca. 2-3 cm abzusenken, damit eine taktile Führung für Blinde und gleichzeitig eine evtl. erforderliche Wasserführung möglich ist. Eine bituminöse Befestigung ist zulässig.

Stellplatzflächen sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Bitumen Befestigung unzulässig. Ihre Zuwegungen und Fahrbereiche dürfen bituminös befestigt werden.

#### Private Verkehrsflächen:

Sämtliche Stellplatzflächen, Zuwegungen, Fahrbereiche sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen.

Garagen und Nebengebäuden dürfen maximal 3,00 m (Wandhöhe) hoch sein. Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.

### **3.2.4. Gestaltung der Hauptgebäude**

Eine Trennung von Erdgeschoss und Obergeschossen durch stark unterbrechende Bau- und Gestaltungselemente ist nicht zulässig. Dies gilt nicht für bestehende Gebäude, die ein profiliertes Sockelmauerwerk, Putzgliederung oder absetzende Gesimse haben. Ein

Zusammenfassen von zwei oder mehreren Fassaden mittels durchgehender Schaufensterfronten und anderer baulicher Maßnahmen ist nicht zulässig.

#### **3.2.4.1. Dachgestaltung, -form, -deckung, Dachaufbauten, Dachbegrünung**

Ursprüngliche Firstrichtungen und Neigungen des Daches über vorhandenen Gebäuden sind beizubehalten bzw. wieder herzustellen.

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 45° zulässig, um den bestehenden Charakter des Ortskerns weiterhin erhalten zu können. Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden in Verbindung mit einer extensiven Begrünung zulässig, um einer gewissen ökologische Zielsetzung gerecht zu werden.

Als Dachdeckung sind kleinformatige Dachplatten aus Ziegel oder Beton in gedeckt, nicht glänzenden roten, braunen, anthrazit oder grauen Farbtönen. Metalldächer sind unzulässig.

Dachgauben müssen in Ausbildung, Proportion und Gliederung auf die darunter liegenden Fassaden Bezug nehmen. Sie haben einen Abstand von mindestens 1,0 m von der Traufe und mindestens 2,0 m vom First unter Berücksichtigung der Dachflächenabmessung einzuhalten. Die Ausführungsform wird bestimmt von der Umgebung bzw. dem Charakter der Vorgängerbauten mit Anordnung über Fensterachsen oder über Mauerpfeilern zwischen den Fenstern der Obergeschosse. Als Teil des Dachkörpers sind sie in der gleichen Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Breite max. 2,50 m Höhe max. 1,60 m seitlicher Abstand bis Giebel 1,0 m bis 1,5 m, zwischen den Gauben mind. 1,50 m. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerggiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerggiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.

Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang von 1,20 m aufweisen.

Dacheinschnitte, wie Loggien, sind unzulässig.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind in das Dach zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

#### **3.2.4.2. Fassadenöffnungen, -gestaltung, Material der Außenhaut**

Fenstergrößen sind aus der Maßstäblichkeit des Gebäudes zu entwickeln. Die Fensteröffnungen sind stehend, rechteckig auszubilden.

Die Größe von Schaufenstern (Glasflächen) muss in einem maßstabgerechten Verhältnis zu Größe und Gestaltung des Gebäudes stehen. Schaufenster dürfen eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten und sind nur im Erdgeschoss zulässig. Zwischen den Schaufenstern und an den Hausecken sind Mauerpfeiler in genügender Breite auszubilden.

Die Gliederung ist mit der Fassadengliederung der Oberschosse abzustimmen. Das statisch konstruktive System soll ablesbar sein.

Außenwände baulicher Anlagen und Gliederungselemente ihrer Fassaden dürfen nur verputzt ausgeführt werden. Verkleidungen sind unzulässig. Es ist handwerksgerecht aufgetragener geglätteter oder gescheibter Putz zu verwenden. Putze mit Glimmerzusatz oder stark strukturierte Putze sind unzulässig.



Fassaden sind so zu gestalten, dass die historischen Gegebenheiten der Gebäude erhalten bleiben und dem städtebaulichen Umfeld entsprechen. Nicht zulässig sind grelle Farben, großflächige Farbmuster sowie farbliche Rasterstrukturen sowie Farbmaterialien, welche eine glänzende Oberfläche ergeben.

Materialien wie Kunststoff- und Metallfassaden, rohes oder eloxiertes Aluminium, Waschbeton oder Kunststein, strukturierte Betonflächen, Fliesen, Folien, Glasbausteine, Buntgläser und jegliche Baustoffimitation sind nicht zulässig.

Eine Beleuchtung der Gebäude ist nur bei Gebäuden mit öffentlicher Nutzung zulässig.

Aus der Fassade heraustretende Kamine sind unzulässig. In begründetem Einzelfall können Edelstahlkamine und haustechnische Einrichtungen zugelassen werden, wenn sie verkleidet oder dem Gebäude farblich angepasst werden.

Bauteile von kunst- und kulturhistorischem Wert, die den Charakter des Marktbildes prägen, z. B. handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Gitter, Skulpturen, Zeichen, Inschriften sind an Ort und Stelle zu erhalten.

### **3.2.5. Werbeanlagen**

Es werden Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden.

Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Werbeanlagen haben sich nach Größe, Materialien, Formen und Farben deutlich den Fassaden des historischen Ortskerns unterzuordnen. Sie sollen filigran und zart proportioniert sein und können als Ausleger gestaltet, als Einzelbuchstaben oder mit Farbe auf die Fassade direkt aufgebracht werden. Sie sind nur im räumlichen Bezug zu den Schaufenstern und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur unterhalb der Unterkante von Fenstern des 1. OG an der Fassade angebracht werden.

Je Nutzungseinheit sind maximal zwei Werbeanlagen an einer Fassadenseite zulässig.

Werbeanlagen über 1 m<sup>2</sup> sind genehmigungspflichtig.

Abstrahlende Werbeanlagen, Blink- oder Wechsellicht, Laserspots, Laufschriften sowie kastenförmige Werbeanlagen oder Tafeln mit Signalfarben etc. sind unzulässig.

Werbeanlagen, die auf die Staatsstraße 2322 ausgerichtet sind, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen.

### **3.2.6. Garagen und Nebengebäude**

Vor jeder Garage und zur Zufahrt hin geschlossenem Carport ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe anzulegen.

Max. zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden 3,00 m ab bestehender Erschließungsstraße

Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Flachdächer sind nur bei Garagen- und Nebengebäuden in Verbindung mit einer extensiven Begrünung zulässig, um einer gewissen ökologische Zielsetzung gerecht zu werden.



### **3.2.7. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Einfriedungen**

Private und öffentliche Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, jeweils bezogen auf das Urgelände, zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn ist mit evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 0,5 m und eine Böschungsneigung von 1:3 oder flacher einzuhalten

Gartenseitig zwischen den Parzellen und zur Feldflur ist die Ausbildung von Stützmauern als gestalterisches Element ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 0,5 m (gemessen ab Urgelände) zulässig. Stützmauern entlang der Straßenseiten sind nicht zulässig (siehe auch Festsetzungen zur Grünordnung Nr. 3.4 Einfriedungen).

Es sind Zäune bis max. 1,20 m, mit mindestens 15 cm Abstand zu Boden, gemessen ab Urgelände, zulässig. Zaunsockel sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nicht zulässig. Zaunsäulenbefestigung nur mittels Einzelfundamenten. Blickdichte Mauern, auch Gabionen, sowie die Einlage von Gewebe- oder Kunststoffstreifen oder -folien in Zaunelemente sind nicht zulässig.

Bei sämtlichen Erdarbeiten sind die die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten.

### **3.2.8. Bauantrag**

Bauanträge im Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO sind unzulässig, da die Gemeinde hinsichtlich der Nutzungen eine Mitsprache und vor allem Gestaltungsrecht haben möchte.

### **3.2.9. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung sind Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler vorhanden.

Der ungestörte Erhalt eventuell vorhandener Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

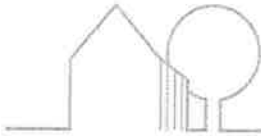
## **3.3. Grünordnungskonzept**

### **3.3.1. Öffentliche grünordnerische Maßnahmen**

Die öffentlichen Grünflächen sind zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.





Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

Nördlich des Rathauses (Fl. Nr. 500) wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, im Anschluss an die nach § 30 BNatSchG geschützte Feuchtwiese, im Rahmen des Vorhabens „Neugestaltung Marktplatz und angrenzende Flächen des Marktes Schöllnach“ neue Stellplätze in diesem Bereich umgesetzt. Die Planung wurde bereits umgesetzt. Ein Eingriff in das Biotop hat nicht stattgefunden.

Die im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehenen Baumpflanzungen sind, je nach Straßenart, mit der Kreisstraßenverwaltung oder dem staatlichen Bauamt Passau, hinsichtlich der Abstände abzustimmen.

### **3.3.2. Private grünordnerische Maßnahmen**

Vorgärten sind zu erhalten, insbesondere ist eine Versiegelung etwa zum Nachweis von Stellplätzen bzw. zur Errichtung von Müllboxen und sonstigen Nebengebäuden nicht zulässig. Notwendige Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Pro je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist bei einem Neubau ein mittel oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

Arten gemäß Auswahlliste, Nachweis mit den jeweiligen Bauantragsunterlagen.

Nach Art. 7 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

„Kies- oder Schottergärten“ wie auch -teillflächen sind, mit Ausnahme von bis zu ca. 50 cm breiten Traufstreifen entlang von Gebäudefassaden, daher nicht zulässig.

## **4. Ver- und Entsorgung**

Auf die zwingend einzuhaltenen Mindestabstände sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu den lagemäßig festgesetzten Baumstandorten wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

### **4.1. Wasserversorgung**

Die Trink- bzw. Löschwasserversorgung ist durch das bestehende gemeindliche Wasserversorgungsnetz durch Anschluss an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald gegeben. Lediglich bei Umbauten oder zusätzlichen Neubauten, Nachverdichtungen ist dieses ggfs. zu erweitern oder zu sanieren.

### **4.2. Schmutzwasserbehandlung**

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes zur örtlichen Kläranlage gesichert. Kläranlage wird zurzeit erweitert und ist ausreichend aufnahmefähig.



### **4.3. Niederschlagswasserbehandlung**

Es handelt sich um eine Überplanung eines bereits bebauten Areals, die entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung findet bereits statt. Bei Neubauten oder Umbauten ist nachfolgendes zu beachten:

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und versiegelten Flächen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken breitflächig über die belebte Bodenschicht zu versickern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Eine Versickerung von in Schächten oder Rigolen ist nur bei hinreichender Begrünung und nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist hierbei zu prüfen.

Die Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei Versickerung in Hanglage ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

Anschließende Einläufe in den öffentlichen Mischwasserkanal sind zulässig.

Bei Neuanlagen bzw. Sanierungen ist bei Zufahrten etc. festgelegt, dass Verkehrsflächen nur wasserdurchlässig gestaltet werden dürfen, was eine Versickerung gewährleistet.

Durch die festgesetzten Flachdächer bei Garagen und Nebenanlagen, welche ausschließlich bei einer extensiven Dachbegrünung gebaut werden dürfen, kann darüber hinaus Regenwasser gespeichert und somit der Abfluss verringert werden.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Beobachtungen des Grundwasserstands vor.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließenden Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

Die einschlägigen Vorschriften für die Niederschlagswasserversickerung sind hierbei zu beachten. U.a. ist das Niederschlagswasser entsprechend zu reinigen, bevor es dem Grundwasser zugeleitet werden darf. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswasser nicht zulässig.

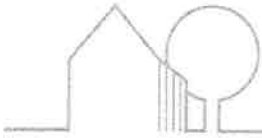
Für Versickerungsanlagen auf den jeweiligen Bauparzellen wird eine Fläche von ca. 15 % der zu entwässernde Fläche benötigt. Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt werden.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist auch die Ableitung in Gewässer möglich. Insbesondere bei Neuplanungen zu beachten.

### **4.4. Energieversorgung, Beleuchtung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG vorgesehen.

Die elektrische Erschließung von Neubauten bzw. ggfs. Auch bei Umbauten ist durch Erweiterung des 0,4kV-Niederspannungsortsnetzes sichergestellt und erfolgt durch Erdkabel. Zur Erweiterung der Versorgung sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke ggfs. erforderlich.



Zudem im Geltungsbereich auch 20kV Kabel bzw. -planungen, Transformatorenstationen, Gasleitungen/-planungen vorhanden. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe dieser Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen beim Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Es ist eine insektenschonende und energieeffiziente LED-Straßenbeleuchtung mit möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe zu errichten, um Lichtsmog und damit die nächtliche Anlockwirkung auf Insekten, insbesondere Nachtfalter zu minimieren. Die Beleuchtungen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße 2322 nicht beeinträchtigen.

#### **4.5. Telekommunikation**

Die Versorgung des Planungsgebietes hinsichtlich der Telekommunikation ist durch die bestehenden Leitungen (Breitband/Glasfaser, sowie Handynetz) gegeben.

#### **4.6. Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW).

Die entsorgungstechnischen Vorgaben des Zweckverbandes sind von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

Wieder verwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Wertstoffhof gesammelt und recycelt bzw. fachgerecht entsorgt.

### **5. Abwehrender Brandschutz**

Der Brandschutz wird durch die örtliche Wehr, der Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr Schöllnach sichergestellt. Die Feuerwehr ist gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen. Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgungsleitung sichergestellt und ist vor Baubeginn von Neubauten bzw. Umbauten mit der Brandschutzdienststelle abzuklären. Gleiches gilt für die Anzahl der Hydranten. Es ist zu beachten, dass der Feuerwehrbedarfsplan in Schöllnach keine Drehleiter mehr vorsieht. Demnach sind die Rettungshöhen auf 7,50 m beschränkt. Bei Planungen ist daher zu berücksichtigen, dass Gebäude ab EG+3 einen zweiten baulichen Rettungsweg bekommen.

### **6. Immissionsschutz**

Das Plangebiet wird im Gegensatz zur Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (Mischgebiet) als urbanes Gebiet festgesetzt. Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Nutzungsarten werden getroffen. Laut TA Lärm bzw. den Orientierungswerten nach DIN 18005 „Schallschutz im Bebauungsplan“ sind nachfolgende Immissionswerte im Mischgebiet bzw. urbanem Gebiet zulässig.



*Tabelle 2: Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 bzw. Immissionsrichtwerte Urbanes Gebiet nach TA Lärm*

<b>Gebietsart</b>	<b>Tag</b>	<b>Nacht (Verkehr bzw. Gewerbe und Anlagen)</b>
Mischgebiet	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)
Urbanes Gebiet	63 dB(A)	45 dB(A)

Tagsüber sind im Urbanes Gebiet zwar 3 dB(A) mehr zulässig als im Mischgebiet, allerdings sind die Nachtwerte sowohl beim Verkehr als auch beim Gewerbe und Anlagen auf 45 dB(A) beschränkt und nicht bis zu 50 dB(A) wie im Mischgebiet für Verkehr möglich. Die Nacht ist insgesamt betrachtet somit stärker eingeschränkt. Insgesamt betrachtet, ist somit von keiner Verschlechterung auszugehen, wenn anstatt eines Mischgebietes ein urbanes Gebiet festgesetzt wird.

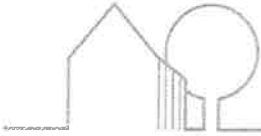
Bei dem Einbau oder der Erneuerung von technischen Geräten (Lüfter, Klimageräten etc.) sollte auf den momentanen „Stand der Technik“ geachtet werden. Stark emittierende Gewerbe und Anlagen sollten immer einen möglichst großen Abstand zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung haben.

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.

## **7. Klimaschutz**

Mit Inkrafttreten der Klimaschutznovelle müssen Bauleitpläne Aussagen zum Klimaschutz treffen. Dieses Ziel wurde auch in § 1, Abs. 5 des Baugesetzbuches integriert. Die vorgesehenen Planungen im Geltungsbereich lassen keine erheblichen, nach außen wirkenden Klimaeinflüsse erwarten. Die bereits bestehenden Einflüsse auf das Klima aus den bereits bebauten Flächen werden in Bezug auf das Kleinklima durch eventuell stattfindende Nachverdichtung sowie Lückenschließungen leicht verstärkt.





## **II. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Rechtliche Grundlagen**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

#### **1.2. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes**

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan regelt unter Berücksichtigung von ortstypischen Bauweisen und Bepflanzungen die bauliche Entwicklung des geplanten urbanen Gebietes, seine Einbindung in die Umgebung und trifft dabei verbindliche Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung gemäß § 15 BNatSchG.

### **2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und Art deren Berücksichtigung**

#### **2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020**

Der Markt Schöllnach liegt als allgemeiner ländlicher Raum in den Kreisregionen mit besonderem Handlungsbedarf.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### *1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns*

##### *1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit*

###### *1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:*

*(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

*(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.*

###### *1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung*

*(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

*(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.*

(G) *Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.*

#### *1.1.3 Ressourcen schonen*

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

### *1.2 Demografischer Wandel*

#### *1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen*

(G) *Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.*

(Z) *Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.*

#### *1.2.2 Abwanderung vermindern*

(G) *Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

(G) *Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

#### *1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen*

(G) *Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.*

### *1.3 Klimawandel*

#### *1.3.1 Klimaschutz*

(G) *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung....*

### *1.4 Wettbewerbsfähigkeit*

#### *1.4.1 Hohe Standortqualität*

(G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*



### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorh. Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

- (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### 5 Wirtschaft

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

### 8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

#### 8.1 Soziales

- (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
- (Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.
- (G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen.

#### 8.2 Gesundheit

- (Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.
- (G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.



### 8.3 Bildung

#### 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

- (Z) *Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.*
- (G) *Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen.*

### 8.4 Kultur

#### 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

- (G) *Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.*

#### 8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur

- (G) *Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultursoll in allen Teilräumen vorgehalten werden.*

#### Berücksichtigung:

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP's erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch eine maßvolle und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung am Hauptort sowie eine Stärkung des Handwerks erfolgen. Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen und Nutzungen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Durch die bestehende Siedlung und dem Aufstellen eines Bebauungsplans für einen bereits bebauten Bereich, ist eine Zersiedelung der Landschaft somit nicht zu befürchten. Zudem wird der bestehende Ortskern durch Festsetzungen gestärkt und einer negativen Entwicklung entgegengewirkt.

## **2.2. Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12) Stand 13. April 2019**

Der Regionalplan der Region Donau-Wald zeigt Schöllnach als Unterzentrum am östlichen Rand des Mittelbereichs um das Oberzentrum Deggendorf in der Region 12 „Donau-Wald“.

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

#### *A I - Leitbild*

1

- (Z) *Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.*





2

- (G) *Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.*

#### *A II – Raumstruktur*

##### *1 Ökonomische Erfordernisse*

1.2

- (G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf/Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln.*

*Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen den Kernstädten und den Umlandgemeinden und die Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Beziehungen von besonderer Bedeutung.*

#### *A III – Zentrale Orte*

##### *1 Bestimmung der Kleinzentren und Unterzentren*

1.1

- (Z) *Als Kleinzentren werden folgende Gemeinden bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeinden Doppelzentren bezeichnen:*

*im Landkreis Deggendorf: Schöllnach*

#### *B I – Freiraum, Natur und Landschaft*

##### *1 Landschaftliches Leitbild*

1.1

- (G) *Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen der Region*

- als Lebensgrundlage des Menschen*
- zum Schutz der Naturgüter und*
- als Zeugnis des kulturellen Erbes*

*gesichert und entwickelt werden.*

*Ein ausgewogener Naturhaushalt soll unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche in allen Teilen der Region erhalten bzw. wiederhergestellt werden.*

1.3

- (G) *Die gliedernden Strukturelemente in der Landschaft sollen erhalten, wiederhergestellt und insbesondere in der Agrarlandschaft des Gäubodens und des tertiären Hügellandes ergänzt werden.*

1.4

- (G) *Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau soll vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben.*



*Die Nutzung des Freiraums soll so gestaltet werden, dass Flächeninanspruchnahme, Trennwirkung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein möglichst geringes Maß beschränkt werden.*

*Visuelle Leitstrukturen, weithin einsehbare Landschaftsteile und exponierte Lagen sollen von weiterer Bebauung möglichst freigehalten werden.*

## 2 Freiraumsicherung

### 2.1

(G) *Zur Sicherung der vielfältigen Funktionen des Freiraums soll ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten, Grünzügen und Freiflächen erhalten bzw. aufgebaut werden.*

### 2.5 Arten und Lebensräume, Biotopverbund

#### 2.5.1

(G) *Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.*

#### 2.5.2

(Z) *In der Region ist durch Verknüpfung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem anzulegen.*

(G) *Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden*

## B II – Siedlungswesen

### 1 Siedlungsentwicklung

#### 1.1

(G) *Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.*

#### 1.2

(G) *Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.*

#### 1.3

G *Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.*



## 2 Siedlungsgliederung

### 2.1

- (G) *Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden*

## B IV - Wirtschaft

### 2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

#### 2.1

- (Z) *Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.*
- (G) *Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.*
- (G) *Es ist anzustreben, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum (Deggendorf/Plattling, Passau, Straubing) in ihrer Funktion als wirtschaftliche Impulsgeber für die Region weiter gestärkt und ausgebaut werden.*

#### 2.2

- (Z) *Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.*
- (G) *Dabei haben die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.*
- (Z) *Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.*
- (G) *Hierbei ist insbesondere auf den Aufbau einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur in der Region hinzuwirken.*

#### 2.3

- (G) *Zur Unterstützung von Existenzgründungen ist darauf hinzuwirken, dass ein Netz von Technologie- und Gründerzentren in der Region aufgebaut und unterhalten wird. In der Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben.*

#### 2.4

- (G) *Zur Stärkung der Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft ist der Wissens- und Technologietransfer von besonderer Bedeutung. Hierzu ist auf eine weitere Vernetzung zwischen den in der Region vorhandenen Forschungs- und Bildungseinrichtungen und den Unternehmen hinzuwirken. Auf ein, an den Bedürfnissen der Unternehmen in der Region angepasstes, Weiterbildungsangebot ist besonderer Wert zu legen.*



## 2.5

- (Z) *Die in der Region vorhandenen Hochschulen und wirtschaftsnahen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sollen weiter ausgebaut und nach Möglichkeit weitere derartige Einrichtungen angesiedelt werden.*

## 2.6

- (G) *Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Cluster-Offensive im Rahmen der Allianz Bayern Innovativ auch für die Weiterentwicklung der Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen der Region nutzbar gemacht wird.*
- (G) *Zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung und Verfestigung der Standortbindung der Betriebe ist darauf hinzuwirken, dass die vorhandenen Ansätze zur regionalen Cluster- und Netzwerkbildung in der ganzen Region verstärkt werden.*
- (G) *Es ist darauf hinzuwirken, dass die in der Region vorhandenen Regionalmanagementansätze für eine intensivere Vernetzung der Wirtschaftsakteure gestärkt und weiterentwickelt werden.*
- (G) *Für die Profilierung des Wirtschaftsstandortes nach außen ist das Instrument des Regionalmarketing von besonderer Bedeutung.*

## 3 *Industrie und Handwerk*

### 3.1

- (Z) *In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.*
- (G) *Hierzu ist es u.a. von besonderer Bedeutung, dass*
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,*
  - die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und*
  - bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden:*

#### Berücksichtigung:

Es erfolgt eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des ländlichen Raumes durch eine maßvolle und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung am Hauptort sowie eine Stärkung des Handwerks erfolgen. Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen und Nutzungen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden. Durch die bestehende Siedlung und dem Aufstellen eines Bebauungsplans für einen bereits bebauten Bereich, ist eine Zersiedelung der Landschaft somit nicht zu befürchten. Zudem wird der bestehende Ortskern durch Festsetzungen gestärkt und einer negativen Entwicklung entgegengewirkt.





### 2.3. Flächennutzungs- mit Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (FNP/LP) des Marktes Schöllnach ist der Geltungsbereich größtenteils als Mischgebiet dargestellt. Der Bereich um die Kirche und der Grundschule ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Zudem werden die Straßenverkehrsflächen sowie die angrenzende Freifläche der Ohe dargestellt.

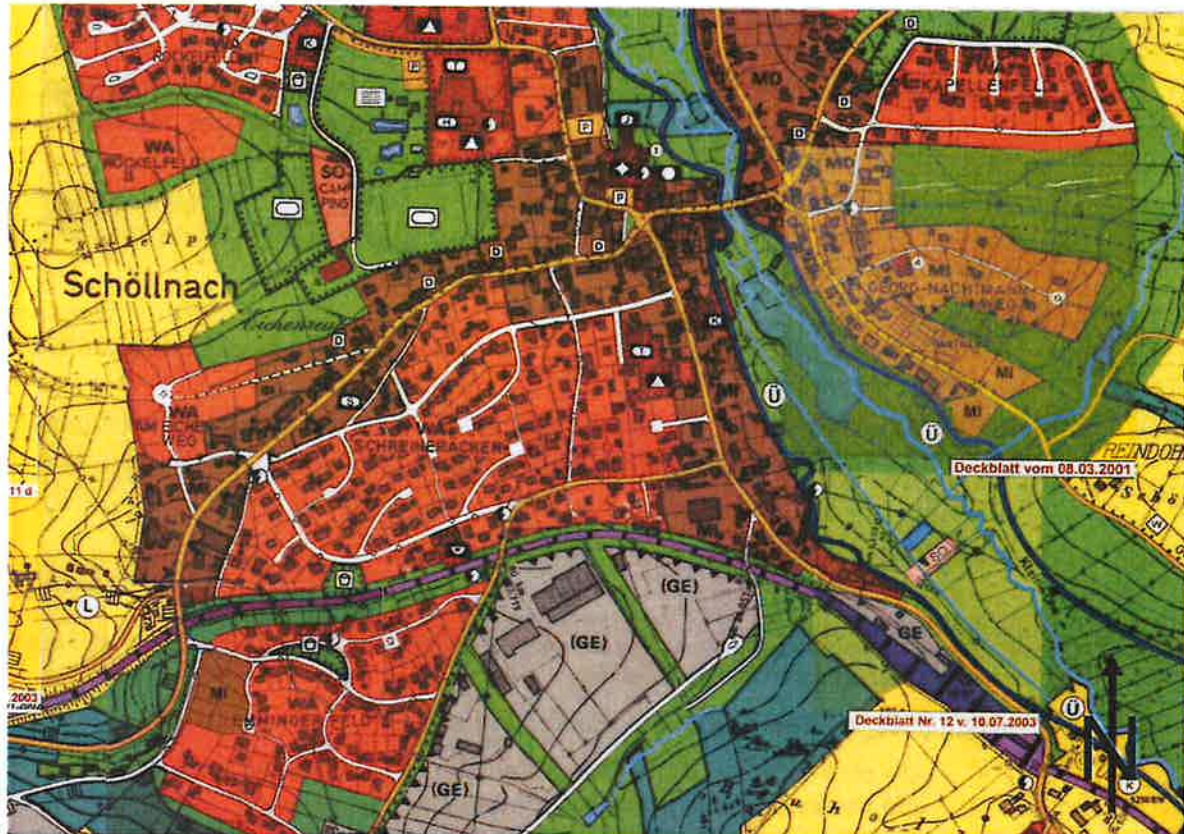


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- mit Landschaftsplan des Marktes Schöllnach – ohne Maßstab

#### Berücksichtigung:

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaubar dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan ist im Zuge der Anpassung erforderlich (Umwandlung in ein urbanes Gebiet).





## 2.4. Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale. Der Markt Schöllnach liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope oder nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden. Nordöstlich und weiter westlich sind Biotope vorhanden, welche aber durch die vorliegende Planung nicht geschädigt werden.



Abbildung 5: Übersicht der Naturschutzgebiete aus dem BayernAtlas vom 20.05.2021 - ohne Maßstab

Orange schraffiert: Naturpark „Bayerischer Wald“  
Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope





Grün schraffiert: Ökoflächenkataster  
Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

Berücksichtigung:

Grünordnerische Festsetzungen zur konkreten Umsetzung von Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zu eventuell erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind gem. Art. 4 BayNatSchG im aufzustellenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festzusetzen.

## 2.5. Denkmalschutzrecht

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler vorhanden.

Berücksichtigung:

Der ungestörte Erhalt eventuell vorhandener Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 2 u. 2 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit der Kreisarchäologie oder dem Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege abzustimmen.

Die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde ist einzuholen, wenn in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann (vgl. Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG).



Abbildung 6: Darstellung der Boden- und Baudenkmäler aus dem BayernAtlas vom 20.05.2021 - ohne Maßstab



## 2.6. Überschwemmungsgefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt außerhalb von festgesetzten Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten

Oberflächengewässer sind mit der Kleinen Ohe am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorhanden.

Ein Teil des Ortskerns liegt innerhalb eines sog. „wassersensiblen Bereiches“. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt, es kann durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote oder Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.



Abbildung 7: Darstellung des wassersensiblen Bereiches aus dem BayernAtlas vom 20.05.2021 – ohne Maßstab





## 2.7. Wasserschutz / -recht

Eine wasserrechtliche Gestattung ist nicht erforderlich, da u.a. weder Grundwasser angeschnitten noch ein Gewässer hergestellt wird.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

## 2.8. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Gegensatz zur Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan (Mischgebiet) als urbanes Gebiet festgesetzt. Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Nutzungsarten werden getroffen.

Laut TA Lärm bzw. den Orientierungswerten nach DIN 18005 „Schallschutz im Bebauungsplan“ sind nachfolgende Immissionswerte im Mischgebiet bzw. urbanem Gebiet zulässig.

*Tabelle 3: Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Teil 1 bzw. Immissionsrichtwerte Urbanes Gebiet nach TA Lärm*

Gebietsart	Tag	Nacht (Verkehr Gewerbe und Anlagen) bzw.
Mischgebiet	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A)
Urbanes Gebiet	63 dB(A)	45 dB(A)

Tagsüber sind im Urbanes Gebiet zwar 3 dB(A) mehr zulässig als im Mischgebiet, allerdings sind die Nachwerte sowohl beim Verkehr als auch beim Gewerbe und Anlagen auf 45 dB(A) beschränkt und nicht bis zu 50 dB(A) wie im Mischgebiet für Verkehr möglich. Die Nacht ist insgesamt betrachtet somit stärker eingeschränkt. Insgesamt betrachtet, ist somit von keiner Verschlechterung auszugehen, wenn anstatt eines Mischgebietes ein urbanes Gebiet festgesetzt wird.

Bei dem Einbau oder der Erneuerung von technischen Geräten (Lüfter, Klimageräten etc.) sollte auf den momentanen „Stand der Technik“ geachtet werden.

Stark emittierende Gewerbe und Anlagen sollten immer einen möglichst großen Abstand zur nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung haben.

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.

## 3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen

### 3.1. Natürliche Grundlagen

Das Untersuchungsgebiet wird dem **Naturraum** „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63), und hier der naturräumlichen Untereinheit „Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchener Bucht“ (407-A) zugerechnet.



Der Naturraum Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchener Bucht nimmt mit 91,6 km<sup>2</sup> 210,7 % der Landkreisfläche ein. Im Südostteil des Deggendorfer Vorwaldes liegen zwischen Außernzell und Eging noch großflächig Tertiärreste (braunkohleführende Tone, Quarzrestschotter, Sande und Kiese). Sie bauen flache, zumeist langgestreckte Hügel (z. B. Forchenhügel) zwischen 410 und 439 m Höhe auf. Zwischen diesen fließen in weiten, 60 bis 70 m tief eingesenkten Tälern die Kleine Ohe und die Ohe. Mit Ausnahme der Tone sind in den wasserdurchlässigen Tertiärablagerungen Quellaustritte sehr viel seltener als über dem benachbarten Kristallin. Im Tertiärhügelland liegen die Quellaustritte an den Flanken der aus Lockersedimenten aufgebauten Hügel, und zwar über dem ausstreichenden Ton. Im Osten endet das Schöllnacher Hügelland an dem etwas höheren kristallinen Rahmen, der den Deggendorfer Vorwald bogenförmig umschließt. Südlich davon geht sie in die Ebenheiten und Kuppen des Passauer Vorwaldes (408) über. Im geologischen Bau tritt hier eine Bruchlinie auf, die ähnlich dem Pfahl durch einen Quarzgang zwischen Außernzell, Aicha vorm Wald und Hals markiert wird. Entlang dieser Linie ist das Gebiet im Norden relativ abgesunken, wie sich u. a. an der Mächtigkeitzunahme der tertiären Ablagerungen zeigt. Kleine Ohe und Ohe durchbrechen dieses höhere Kristallgebiet in engen, z. T. schluchtartigen Tälern. Vor den Durchbrüchen treten weite, in ihrem Gefälle ausgeglichene Talstrecken auf, in denen die Bäche auf ihrer Talsohle pendeln (z. B. Kleine Ohe). Die feuchten, bachdurchflossenen Täler werden hauptsächlich als Grünland genutzt, die trockeneren Hänge und Terrassenabsätze hingegen sind Ackerland. Während im umgebenden Kristallin die Hochflächenreste waldfrei und besiedelt und die Hänge der steil eingeschnittenen Tälchen bewaldet sind, liegen in dem aus Tertiärsedimenten aufgebauten Teil des Schöllnacher Hügellandes die Siedlungen in den Tälern, wo sich in den unteren Hangbereichen aus Fließerdelehmen tiefgründige Braunerden mittlerer Sättigung gebildet haben. Die trockeneren Hügelkuppen und Hochflächen hingegen sind hier bewaldet (Fichten- und Kiefernforsten

Günstiger ist die Situation am Übergang zum Schöllnacher Hügelland im Süden mit seinen trockenen Kuppen und feuchten, zur Vermoorung neigenden Bachtälchen, wo komplexe Biotopsituationen mehrfach in typischer Ausprägung anzutreffen sind. Im Einzugsgebiet des Haselbachs zwischen Roggersing und Trupolding sind entlang der vielen meist unverbauten Bachläufe noch Biotopstrukturen in engem räumlichem Verbund erhalten. Die Erlenuawälder, Quellfluren, Nass- und Streuwiesen sind gebietsweise mit trockenen Ranken und mageren Wiesen verzahnt (u. a. Vorkommen von Feld-Grashüpfer und Feldgrille; vgl. auch OBERMEIER 1995). Aus den Wäldern und Quellgebieten liegen mehrere Nachweise des Feuersalamanders vor. Das Schöllnacher Hügelland zeichnet sich durch für den Landkreis und den gesamten Naturraum einmalige Lebensraumkomplexe aus. Infolge wechselnd mächtiger Tertiärauflagen (Kiese, Sande, Tone) entstand ein kleinräumiges Mosaik aus trockenen Kuppen, Quellhorizonten, Vermoorungen und einer Vielzahl an Bächen. Die ungünstigen Erzeugungsbedingungen (Sommertrockenheit bzw. dauerhafte Vernässung, Kaltluftstau in den Bachtälern) erlaubten meist nur eine extensive Landbewirtschaftung. Lebensgemeinschaften nährstoffarmer Standorte, die anderswo meist durch Nutzungsintensivierung oder indirekte Nährstoffeinträge verdrängt wurden, sind im Schöllnacher Hügelland z. T. noch in bemerkenswerter Artenfülle erhalten

Die Bachsysteme von Schöllnacher (= Kleiner) Ohe und Großer Ohe (im Landkreis v. a. der Ginghartinger Bach) sind Lebensraum der vom Aussterben bedrohten Flussperlmuschel.<sup>6</sup>

Die **Potenziell Natürliche Vegetation**, also die Vegetation, die sich nach Aufhören der menschlichen Nutzung langfristig einstellen würde, ist gemäß FIS-NATUR der typische Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

**Altlasten** in Form ehemaliger Deponien sind dem Markt nicht bekannt. Hinsichtlich etwaiger vorhandener weiterer Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß

<sup>6</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Regen, aktualisierter Textband, September 2006





Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

### **3.2. Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter sowie auf deren Wirkungsgefüge**

Der Bebauungsplan „Ortskern Schöllnach“ bezieht sich vollständig auf bereits bebaute und voll erschlossene Gebiete im Innenbereich von Schöllnach. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume sowie Landschaft sind entweder nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten. Aus diesem Grund wird auf eine genaue Betrachtung der einzelnen Schutzgüter verzichtet.

### **3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **➤ Bei Durchführung der Planung**

Der Bau von Erschließungseinrichtungen wie Kanal, Wasser, Straßen etc. und die Errichtung von neuen/zusätzlichen Gebäuden bringt vorübergehend Lärm- und Abgasemissionen der entsprechenden Baumaschinen mit sich. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine Regelung der baulichen Maßnahmen, sodass ein harmonisches Ortsbild entstehen kann.

#### **➤ Bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung würden die Flächen wie bisher versiegelt bleiben und grundsätzlich als Mischgebiet genutzt werden. Zudem würde sich bei einer Nichtdurchführung der Planung die gestalterische Entwicklung im Ortskern von Schöllnach weiter in eine negative Richtung bewegen.

### **3.4. Geplante Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, hier Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

#### Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

#### Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweisen (GRZ 0,4 und GFZ 0,8)
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung



### Schutzgut Landschaftsbild

- Einheitliches Ortsbild durch getroffene Festsetzungen

### Grünordnerische Maßnahmen

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie Anpflanzung von Einzelbäumen bei Neubauten als Durchgrünung der jeweiligen Parzelle
- 

### **3.5. Beschreibung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet umfasst den Ortskern von Schöllnach beginnend von der Bahnhofsstraße auf Höhe der Adalbert-Stifter-Straße im Süden bis zur Iggenbacherstraße / Waldstraße in der Ortsmitte und bis zur Schulstraße hoch auf Höhe des Kirchenwegs im Norden. Dieser Bereich stellt sich bereits als bebautes Mischgebiet dar. Es umfasst auch die Flächen für den Gemeinbedarf Grundschule, das Rathaus sowie die St. Johannes Baptista Kirche.

Östlich angrenzend verläuft die Kleine Ohe mit ihren Grünzügen und weiter dahinter liegende Baugebiete. Südlich verläuft die Kreisstraße DEG 8 sowie ein Gewerbegebiet und der Supermarkt „REWE“. Im Westen sowie Norden schließen Wohngebiete sowie weitere Mischgebietsflächen und der Sportplatz des SV Schöllnach sowie die Realschule, Mittelschule und Förderschule an.



Abbildung 8: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 20.05.2021 - ohne Maßstab



### 3.6. Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für Bauleitpläne und Satzungen eine Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden **„Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“** des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Der Leitfaden unterscheidet zwischen einem differenzierten, sog. Regelverfahren bei zu erwartenden Eingriffen, das über Bestandsaufnahme, Bewertung und Vermeidung hin zu Flächen oder Maßnahmen für verbleibenden Ausgleichsbedarf führt und der Vereinfachten Vorgehensweise bei (einfachen) Planungsfällen, bei denen auch das mehrschrittige Regelverfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Voraussetzung für das Vereinfachte Verfahren wäre die Planung von Wohnbauflächen, die durchgängige Bejahung einer vorgegebenen Checkliste.

Im vorliegenden Fall kann das sog. „Vereinfachte Vorgehen“ nicht angewandt werden, da ein Mischgebiet ausgewiesen wird.

Auf eine Eingriffsregelung wird in vorliegendem Fall verzichtet, da es sich um ein bereits bebautes Gebiet im Innenbereich von Schöllnach handelt, da Auswirkungen auf die Schutzgüter entweder nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten sind.

### 4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht gegeben, da es sich um eine Überarbeitung eines bereits bestehenden Baugebietes (Ortskern) handelt. Es sollen mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans vor allem die baulichen und gestalterischen Ausuferungen in ein negatives Ortsbild verhindert werden.

### 5. Zusätzliche Angaben

#### 5.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern (IÜG Bayern)
- Bayern-Atlas
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)
- Regionalplan Region Donau-Wald (RP 12)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Ortsbesichtigung Frühjahr 2021

Die Analyse und Bewertung des Plangebietes erfolgte verbal-argumentativ. Zur Bewertung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ angewandt. Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

## 5.2. Beschreibung der geplanten Überwachungsverfahren (Monitoring)

Kommunen haben zu überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten (§ 4c BauGB). Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Art, Umfang und Zeitpunkt des Monitorings bestimmt die Gemeinde selbst; folgende Maßnahmen sind z. B. möglich:

- Überwachung sämtlicher Arbeiten (Planung, technische Bau- und naturnahe Ausgleichsmaßnahmen, Pflege) von qualifiziertem Personal zur Vermeidung unnötiger zusätzlicher Eingriffe in Natur und Landschaft.
- Überwachung der Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsauflagen und Richtlinien bei allen Bautätigkeiten, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, bei Baumpflanzungen, z. B. Einhaltung einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln sowie Berücksichtigung des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.
- Überwachung der Umsetzung gesonderter Freiflächen- und/oder Pflanzpläne für alle Grünflächen zur Konkretisierung der grünordnerischen Festsetzungen.
- Durchführung gemeinsamer Begehungen und Abnahmen zwischen Gemeinde und Vertretern der Bauaufsichts- und der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung der Bau- und Pflanzmaßnahmen zur Erfolgskontrolle der Erstgestaltungsmaßnahmen.
- Überprüfung der Ausgleichsflächen sowie der zur Ein- und Durchgrünung vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen hinsichtlich ihrer Entwicklung und ihrer Funktion in festzulegenden Abständen. Bei Gehölzausfällen sind gleichartige Ergänzungspflanzungen vorzunehmen

## 5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Aus dem Konzept des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) hat sich die Marktplatzgestaltung als Einzelmaßnahme herauskristallisiert. Aus diesem Grund hat die Marktgemeinde beschlossen den vorliegenden Bebauungs- mit Grünordnungsplan für den Ortskern aufzustellen, um vor allem baulichen Fehlentwicklungen in diesem Bereich entgegenwirken zu können.

Das Planungsgebiet umfasst den Ortskern von Schöllnach beginnend von der Bahnhofsstraße auf Höhe der Adalbert-Stifter-Straße im Süden bis zur Iggensbacherstraße / Waldstraße in der Ortsmitte und bis zur Schulstraße hoch auf Höhe des Kirchenwegs im Norden. Dieser Bereich stellt sich bereits als bebauter Mischgebiet dar. Es umfasst auch die Flächen für den Gemeinbedarf Grundschule, das Rathaus sowie die St. Johannes Baptista Kirche. Insgesamt werden ca. 9,2 ha überplant.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche oder landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Boden- und Baudenkmäler sowie ein kleiner Teil eines Biotopes im Bereich der Kleinen Ohe sind im Geltungsbereich vorhanden.

Eingriffsvermeidende und –minimierende grünordnerische Maßnahmen sind festgesetzt.

Der vorliegende Bebauungsplan „Ortskern Schöllnach“ bezieht sich vollständig auf bereits bebaute und voll erschlossene Gebiete im Innenbereich von Schöllnach. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume sowie Landschaft sind entweder nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten. Aus diesem Grund wird auf eine genaue Betrachtung der einzelnen Schutzgüter sowie eine Eingriffsregelung verzichtet.

